



AYUNTAMIENTO DE SANTA MARÍA DE CAYÓN

CVE-2025-2178 *Aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en suelo productivo municipal.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santa María de Cayón, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de enero de 2025, acordó la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Santa María de Cayón, en relación al suelo productivo municipal, tramitado a iniciativa de Nestlé España S. A.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 84.1 de la Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y del artículo 70.2 de Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a la publicación del acuerdo y contenido la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Santa María de Cayón para general conocimiento.

Frente al presente Acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, en los términos de los artículos 8, 10 y 46 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción Contencioso Administrativa, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a su publicación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria. Sin perjuicio de lo indicado, se podrá interponer cualquier recurso que entienda convenir a su derecho.

Santa María de Cayón, 13 de marzo de 2025.

El alcalde,
Francisco Viar Fernández.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL MUNICIPIO DE SANTA MARÍA DE
CAYÓN Nº 17

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
SANTA MARÍA DE CAYÓN EN RELACIÓN AL SUELO PRODUCTIVO
MUNICIPAL"

Octubre, 2024

Ingeniería:



D. Manuel del Río Cagigas
COACAN Nº 3.193

Promotor:





Contenido:

- 0.1. Objeto y antecedentes - 4 -
- 0.2. Marco normativo - 5 -

DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN, JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

A.-SITUACIÓN DE PARTIDA Y ANÁLISIS DE ALTERANTIVAS

- 1.1. Suelo productivo actual - 9 -
- 1.2. Valoración del cumplimiento de los objetivos de las Normas subsidiarias en relación con el suelo productivo - 16 -
- 1.3. Inadecuación del suelo productivo previsto en las Normas Subsidiarias - 16 -
- 1.4. Estudio de alternativas para la posible reubicación del suelo productivo..... - 18 -
- 1.5. Descripción de alternativas - 21 -
- 1.6. Selección de alternativas - 32 -
- 1.7. Punto de partida - 36 -
- 1.8. Criterios para la definición del sector - 37 -
- 1.9. Alternativas gráficas de definición del sector - 44 -
- 1.10. Selección de las alternativas gráficas de definición del sector - 54 -
- 1.11. Análisis de los parámetros del sector - 54 -

B.- VIABILIDAD TÉCNICO JURÍDICA

- 2.1. Alcance - 71 -
- 2.2. Régimen jurídico, naturaleza y procedimiento - 71 -
- 2.3. Potestad discrecional e *ius varandi* - 74 -
- 2.4. Interés general - 77 -
- 2.5. Necesidad, conveniencia y oportunidad técnica - 77 -
- 2.6. Justificación legal y técnica - 77 -
- 2.6.1. Justificación legal - 78 -
- 2.6.2. Necesidad, conveniencia y oportunidad técnica - 84 -
- 2.7. Sus efectos sobre el planeamiento - 88 -
- 2.8. Tramitación ambiental - 88 -

DOC. Nº 2: PROGRAMACIÓN Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

- 3.1. Alcance y contenido - 90 -
- 3.2. Programa de actuación y plan de etapas - 91 -
- 3.3. Estudio económico financiero - 92 -
- 3.4. Memoria de viabilidad económica - 92 -
- 3.4.1. Ingresos derivados de la venta del producto - 93 -
- 3.4.2. Costes de producción - 96 -



- 3.4.3. Viabilidad económica..... - 96 -
3.5. Informe de sostenibilidad económica..... - 96 -

DOC. Nº 3: DOCUMENTACIÓN QUE MODIFICA A LA DE LAS NNSS

DOC. Nº 4: INFORME DE IMPACTO ARQUEOLÓGICO

DOC. Nº5: PLANOS

PARTE 1. ESTUDIO PRELIMINAR PARA ESTABLECER ESPACIOS INDUSTRIALES

- Plano 1.0 - VEGETACIÓN
- Plano 2.0 - ESPACIOS EDIFICADOS
- Plano 3.0 - INUNDABILIDAD
- Plano 4.0 - PENDIENTES
- Plano 5.0 - ACCESIBILIDAD
- Plano 6.0 - SÍNTESIS

PARTE 2. PLANOS DE LAS NN.SS

- Plano 1.0.- CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO. VIGENTE
- Plano 2.0.- RED VIARIA. LA PENILLA. VIGENTE (EXTRACTO)
- Plano 3.0 - ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO. LA PENILLA. VIGENTE (EXTRACTO).
- Plano 4.0 - INFRAESTRUCTURAS. LA PENILLA. VIGENTE (EXTRACTO)
- Plano 5.0.- CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO. MODIFICADO
- Plano 6.0.- RED VIARIA. LA PENILLA.MODIFICADO (EXTRACTO)
- Plano 7.0 - ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO. MODIFICADO (EXTRACTO).
- Plano 8.0 - INFRAESTRUCTURAS. LA PENILLA. MODIFICADO (EXTRACTO)



0.1. Objeto y antecedentes

El objeto de la presente modificación es reconsiderar la ubicación del suelo productivo de Santa María de Cayón una vez se muestre la inviabilidad de desarrollo del único sector productivo del municipio además de su falta de adecuación al modelo territorial propuesto en las normas.

Para ello, se desarrolla la memoria en tres bloques, mediante los que, en primer lugar, se analiza el suelo productivo municipal y se selecciona desde el punto de vista de la acogida territorial el mejor emplazamiento para el nuevo suelo productivo, posteriormente se estudian las alternativas para la delimitación de dicho sector, y finalmente se analiza su regulación normativa:

- BLOQUE 1: Análisis del Suelo productivo y posibilidades de reubicación. Estudio de alternativas
- BLOQUE 2: Condiciones del nuevo suelo productivo en el emplazamiento seleccionado. Estudio de alternativas
- BLOQUE 3: Condiciones del suelo productivo desclasificado

Posteriormente al desarrollo de estos bloques se incorporan las justificaciones técnico jurídicas necesarias para mostrar la viabilidad y procedencia de la presente modificación puntual.

Por otro lado, decir que **el expediente de modificación ya ha superado la evaluación ambiental**, mediante la emisión del correspondiente Informe Ambiental Estratégico por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, publicado en el BOC nº 101 de 26 de mayo de 2022 y BOC nº 17 de 25 de enero de 2023, y que concluye que la modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente. Pese a ello el Informe Ambiental Estratégico establece algunas medidas que han de formar parte del documento de modificación puntual y que se encuentran ya recogidas en el presente documento.

Finalmente, indicar que, el expediente fue **informado en Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria** en sesión de 4 de mayo de 2023, resultando de dicho informe la necesidad de especificar si los usos regulados para el suelo urbanizable de nueva creación van a constituir actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental de proyectos de conformidad con lo que establece el Anexo I y II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, concluyendo que no lo van a ser, cuestión ésta que se incorpora en la ficha del Sector del presente documento que se somete a la aprobación definitiva.



0.2. Marco normativo

Actualmente, el marco normativo estatal básico es el Real Decreto Legislativo 7/2015, de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana.

La normativa autonómica urbanística más significativa la forman la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, la Ley 2/2001, de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria; y el Decreto 65/2010 de 30 de septiembre, Normas Urbanísticas Regionales de Cantabria.

En cuanto a las dos leyes del suelo mencionadas (la 5/2022 y la 2/2001) se consideran las dos en atención a la siguiente particularidad.

La Ley 5/2022 se encuentra aprobada por el Parlamento de Cantabria y publicada en el BOC nº 142 de 22 de Julio de 2022, si bien su entrada en vigor (salvo en algunos artículos) se produce el 22 de septiembre según la DF 9ª:

“Disposición final novena. Entrada en vigor

1. Salvo lo previsto en los apartados siguientes, la presente ley entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

2. No obstante, entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, los artículos 12,15, 26, 89, las disposiciones adicionales tercera, cuarta, quinta, sexta, séptima, octava y novena.

3. Asimismo, entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, los artículos 115 y 116 que serán directamente aplicables sin necesidad de la previa existencia o intermediación de un Planeamiento General adaptado a la presente ley.”

La Ley 5/2022 además establece un marco de transitoriedad para los instrumentos en tramitación, en su DT 2ª:

“Disposición transitoria segunda. Aplicación de esta ley a los Planes y demás instrumentos urbanísticos y de ordenación territorial en tramitación

1. Los Planes y demás instrumentos urbanísticos y de ordenación territorial y sus modificaciones puntuales en tramitación, que no hubieran sido aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley, deberán adaptarse a sus contenidos y determinaciones.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, los Planes y demás instrumentos urbanísticos y de ordenación territorial y sus modificaciones puntuales en tramitación, aprobados inicialmente se podrán adaptar a los contenidos y determinaciones de esta ley antes de su aprobación definitiva,



resultando válidos en cuanto a su tramitación, todos los actos y trámites realizados hasta ese momento.

3. Aquellos Planes y demás instrumentos urbanísticos y de ordenación territorial y sus modificaciones puntuales en tramitación, que hubieran sido aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley, continuarán su tramitación conforme al procedimiento establecido en la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio, de ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de Cantabria vigente a la entrada en vigor de esta ley.”

Por lo tanto, y en previsión de que la aprobación inicial de este documento se realice antes del 22 de septiembre, los contenidos de la modificación puntual así como su tramitación seguirá rigiéndose por la Ley 2/2001.

Son, además, de aplicación de Cantabria el Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio; Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio; Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1979, de 25 de agosto; Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/1964, de 5 de marzo; Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1006/1966, de 7 de abril.

Además, 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 alterar clasificaciones de suelo, la variable de género no se aprecia en determinaciones concretas de su contenido.



DOCUMENTO Nº 1
MEMORIA DE INFORMACIÓN, JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

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

- 7 -

CVE-2025-2178



A. SITUACIÓN DE PARTIDA Y ANÁLISIS DE ALTERANTIVAS

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

- 8 -

CVE-2025-2178



BLOQUE 1

Análisis del Suelo productivo y posibilidades de reubicación. Estudio de alternativas

1.1. Suelo productivo actual

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

La definición de su modelo territorial viene descrito en la Memoria de las Normas, existiendo una primera fase de diagnóstico o definición de la situación municipal en el momento de elaboración de las Normas, el establecimiento de unos criterios y objetivos en atención a dicho diagnóstico inicial, para establecer las necesidades municipales, y finalmente el modelo territorial.

Se transcriben los aspectos anteriores relativos al suelo industrial:

DIAGNÓSTICO SITUACIÓN ACTUAL 1986:

“A “priori” no puede señalarse como un problema actual la dependencia de la estructura actual respecto a una empresa industrial Nestlé A.E.P.A., dado que, por tratarse de una empresa ligada a la explotación de los recursos ganaderos que son la base del municipio, la racionalidad de su proceso de producción y su situación actual no permiten aventurar una coyuntura difícil que derive en una problemática a corto plazo.

Sin embargo, el hecho de que la implantación de una gran empresa industrial no haya llevado aparejado la formación de un complejo de empresas subsidiarias, complementarias en su producción respecto de ella, implica una situación de dependencia total de la población activa industrial con respecto a un único polo. Esta estructura productiva en el marco de una reconversión tecnológica proporciona un transvase de empleo industrial de la gran empresa a la mediana o



pequeña empresa. En este caso, tal posibilidad se vería coartada por la inexistencia de éstas, determinando una coyuntura problemática”

En cualquier caso, el problema se vería atenuado por la racionalización de la estructura productiva agraria a través del proceso de concentración parcelaria, que permite un mejor y más adecuado aprovechamiento de las explotaciones agroganaderas y posibilitaría en su caso, una absorción del exceso de mano de obra industrial.”

CRITERIOS Y OBJETIVOS:

- No se establecen criterios y objetivos específicos en relación con el tejido productivo

NECESIDADES:

“Las características del municipio y la distribución de la población activa centralizada en torno al complejo industrial de Nestlé en La Penilla, aconsejan la programación de una oferta de suelo industrial diversificada, que permita por un lado la implantación de empresas subsidiarias o complementarias a la producción de la Nestlé, así como la extensión de la industria a otros núcleos del municipio.

Sin embargo los contactos establecidos con los representantes municipales y juntas vecinales del municipio, expresan la prioridad de otras necesidades frente a ésta. El criterio entonces es que la oferta de suelo industrial se circunscriba a los terrenos propiedad de Nestlé en La Penilla, orientándolo a posibles ampliaciones de la factoría existente.

Frente a la no programación de suelo industrial se definirá una normativa que permita la implantación de la industria en el suelo urbano existente, siempre que sea compatible con la forma del crecimiento urbano de los núcleos”

LA ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO:

“b) Usos industriales

Con las perspectivas y criterios apuntados en apartados anteriores, la base de la propuesta se define en torno al complejo de la Nestlé, ajustándolo estrictamente a los terrenos propiedad de esta empresa. No se plantean otras zonas de uso



específicamente industrial aunque se compatibilice con el desarrollo residencial de los núcleos”

JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE:

“El suelo urbanizable industrial, se plantea en una zona que es adecuada por su receptividad para el uso industrial y se delimita con el criterio señalado.”

ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO:

“4.4.4.- Usos industriales en suelo urbano

La propuesta de ordenación del suelo UI urbano industrial se encaja en un intento de consolidación de las industrias existentes (NESTLE) permitiendo su ampliación hasta una edificabilidad y ocupación máxima ya definidas, pero sin permitir una segregación de la parcela dedicada a uso industrial en la actualidad.”

TRATAMIENTO DEL SUELO URBANIZABLE:

“4.5.2.- Usos industriales

Al estar Santa María de Cayón incluido en el ámbito del área de expansión industrial de Castilla-León se precisa la definición del suelo industrial que acoja las posibles implantaciones.

Se plantea a modo de suelo urbanizable en una zona fuera de los núcleos urbanos adecuada desde la óptica de criterios de localización industrial y con una ordenanza que quedará mejor definida cuando se realice el Plan Parcial correspondiente ajustado a la demanda que en ese momento se plantee.”

La regulación normativa se establece en las ordenanzas, las cuales fueron objeto de modificación puntual tras la aprobación de las Normas Subsidiarias, publicándose en el BOC nº 25 de 4 de febrero de 1987. El contenido de la normativa en relación al suelo industrial es principalmente la ordenanza de zona UI y la definición de los parámetros del sector UB-I, que se reproducen a continuación:

“e) ORDENANZA INDUSTRIAL UI 1

1. Definición:



- *Es la zona de suelo urbano constituida por suelo ocupado, destinado a uso industrial existente o suelo previsto para posibles ampliaciones, delimitada en los Planos correspondientes.*
- 2. *Ordenación:*
 - *Se ordena libremente, según las necesidades de la actividad forma zona independiente del suelo urbano consolidado.*
- 3. *Usos:*
 - *Es incompatible el uso residencial salvo una vivienda unifamiliar para guarda con una superficie no superior al 10 por 100 del total construido, con un máximo de 100 m.*
- 4. *Retiros:*
 - *Toda edificación deberá separarse del perímetro una distancia mínima de 5 metros.*
- 5. *Acceso:*
 - *La posición del acceso rodado cuidará de no entorpecer el tráfico urbano exterior y de tener las dimensiones y perímetro adecuados para una fácil maniobra del tráfico pesado.*
- 6. *Ocupación:*
 - *La ocupación máxima será del 70 por 100.*
- 7. *Cerramiento:*
 - *La parcela deberá quedar cerrada por vallas de fábrica o ligeras.*
- 8. *En el interior se dispondrá el plantar árboles de tipo urbano.*
- 9. *Alturas:*
 - *La altura máxima será de 12 metros al alero, excepto construcciones especiales (silos, chimeneas, torres de refrigeración ...) y edificios que contengan en su interior torres de secado, torres de mezcla, torres de aglomeración, silos o tanques, etc, que precisan alturas superiores, siempre que se justifique.*
- 11.- *Edificabilidad:*
 - *La edificabilidad será de 1 metro cuadrado por metro cuadrado de parcela."*



“b) NORMAS PARA EL SUELO UB – I

1. *Ámbito de aplicación:*

- Será de aplicación en el suelo denominado UB-I

2. *Definición:*

- Se aplica a las zonas destinadas a naves industriales aisladas o entre medianeras.

3. *Fachada mínima:*

- 10 metros.

4. *Parcela Mínima:*

- 300 metros.

5. *Alineaciones:*

- Líneas de fachada obligatoria definida por retiro a viales y colindantes.

6. *Altura máxima:*

- 9,50 metros.

7. *Edificabilidad:*

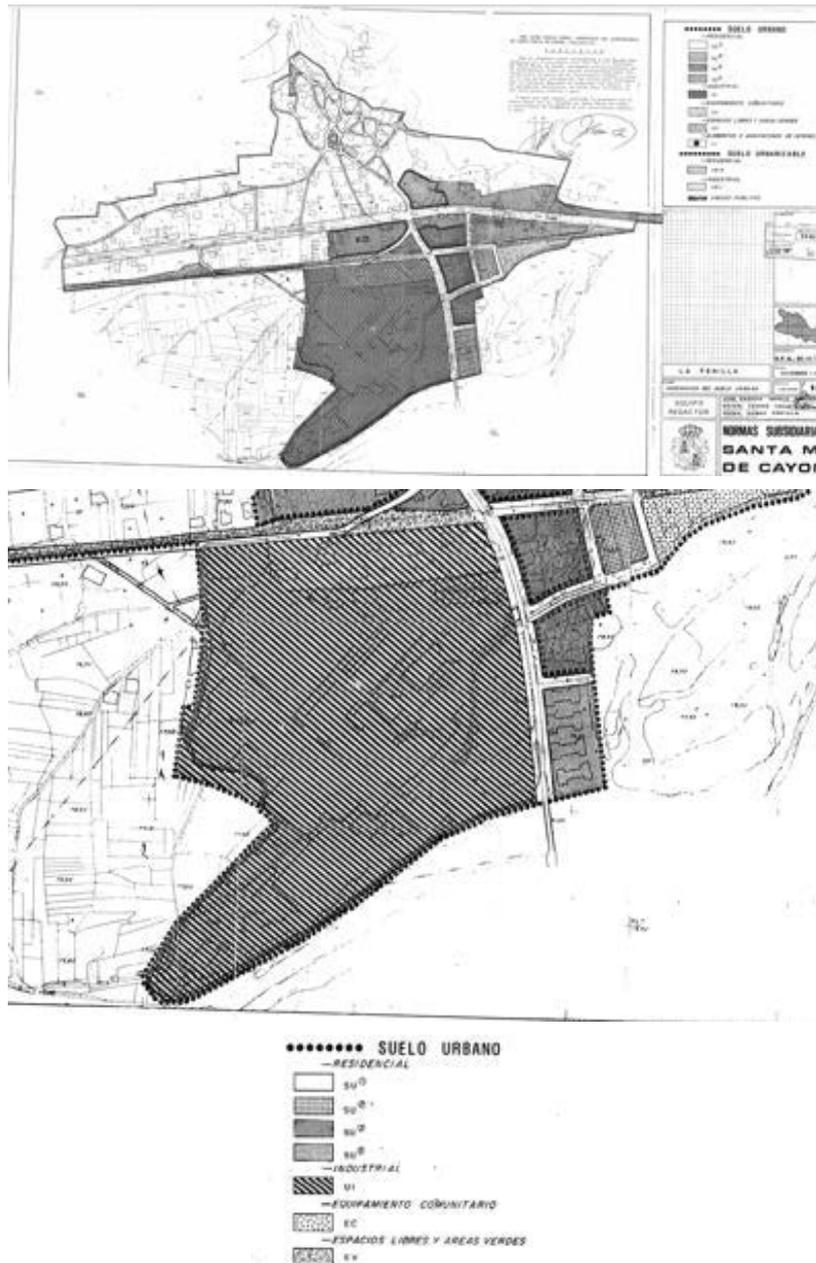
- Será de 1,5 m²/m² de superficie neta del sector.

8. *Usos:*

- Están prohibidos los usos residenciales. únicamente se permitirá una vivienda unifamiliar por industria, cuando se justifique.”

En la planimetría de las Normas Subsidiarias, solamente se reconocen dos zonas de suelo industrial en todo el término municipal. Una en suelo urbano correspondiente a la fábrica Nestlé en La Penilla, y otra correspondiente al sector de suelo urbanizable industrial en Sarón de unos 78.370 m² de superficie (medición resultante de la transcripción del pdf a la base catastral el autocad):

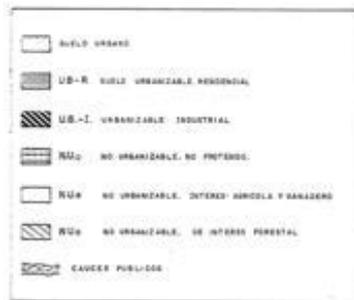
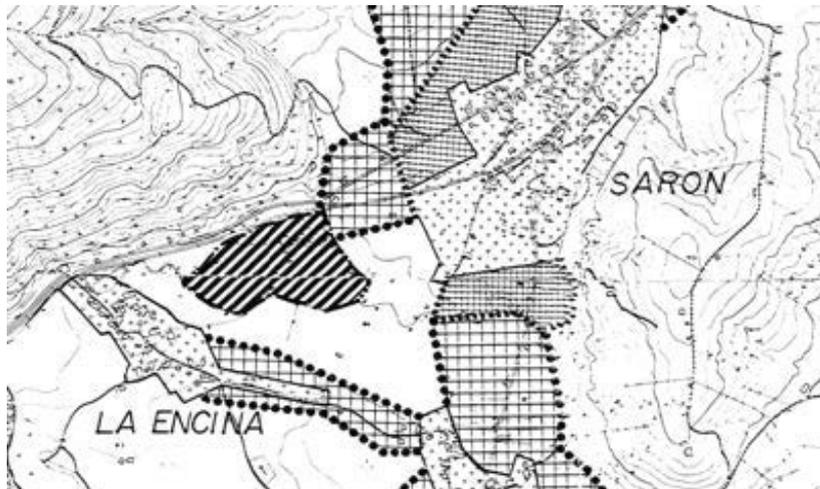
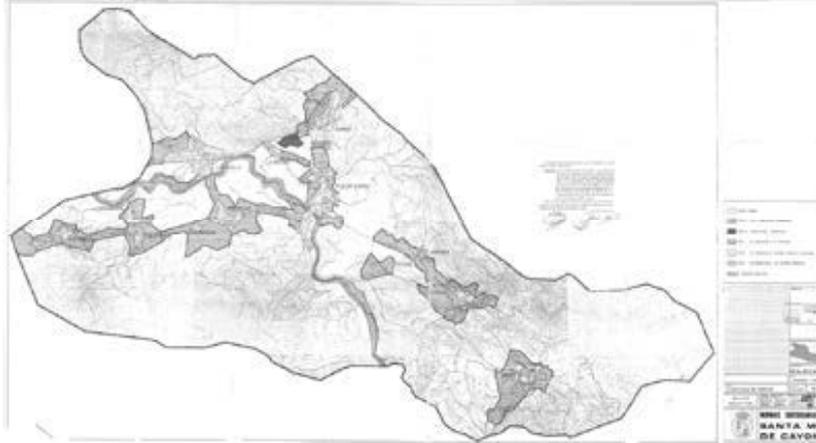
ZONA INDUSTRIAL EN SUELO URBANO Y DETALLE:



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



ZONA INDUSTRIAL EN SUELO URBANIZABLE Y DETALLE:



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



1.2. Valoración del cumplimiento de los objetivos de las Normas subsidiarias en relación con el suelo productivo

La Memoria de las Normas Subsidiarias, que es el documento que tiene que explicar el modelo de ordenación propuesto, explica que la zona industrial principal del municipio es la Nestlé, habiendo ausencia de un tejido de industria pequeña o mediana y de un formato de empresa auxiliar a la fábrica.

Incluso llega a afirmar lo siguiente:

“Sin embargo los contactos establecidos con los representantes municipales y juntas vecinales del municipio, expresan la prioridad de otras necesidades frente a ésta. El criterio entonces es que la oferta de suelo industrial se circunscriba a los terrenos propiedad de Nestlé en La Penilla, orientándolo a posibles ampliaciones de la factoría existente.”

Pese a ello, el Plan prevé un sector de suelo urbanizable a las afueras de Sarón y no establece ninguna zona de posible ampliación de la Nestlé.

Sin perjuicio de lo anterior, y pese al transcurso de varias décadas, las advertencias y diagnóstico de las Normas Subsidiarias se mantienen vigente, puesto que:

- La Nestlé sigue en funcionamiento y con actividad creciente
- La fábrica sigue constituyendo la práctica totalidad del tejido productivo del municipio
- Sigue sin haberse creado pequeña y mediana industria, ni industrial auxiliar a la Nestlé
- No se contempló el área de crecimiento de la Nestlé que se pretendía

Llegados a este punto se procederá a realizar en el apartado siguiente la justificación de la inadecuación del suelo productivo actual, para a continuación, realizar un estudio de alternativas para valorar la posición territorial del nuevo suelo productivo, partiendo de la premisa del cumplimiento del modelo previsto por el Plan, puesto que sus criterios y diagnóstico no se han alterado pese al transcurso de los años.

1.3. Inadecuación del suelo productivo previsto en las Normas Subsidiarias

Antes de proceder a la descripción y elección de las alternativas, cabe poner de manifiesto que el sector de suelo urbanizable dispuesto en las Normas Subsidiarias y situado a las afueras del núcleo de Sarón ha quedado determinado en el estudio anterior como “no apto”, en concreto



por tratarse de suelos inundables. Además, gran parte de su suelo se ha visto ocupado por la autovía A-8.

En la siguiente imagen se puede ver la superposición entre el sector y la ortofoto vinculada al catastro, donde se aprecia el trazado de la autovía y el desvío de la nacional, ocupando las nuevas infraestructuras gran parte del suelo calificado:



En la siguiente imagen se puede apreciar la superposición del sector sobre la planimetría de inundabilidad de la CHC, donde se aprecia que la mayor parte del mismo (aproximadamente dos terceras partes) se encuentra en zona inundable, parte de ella además en zona de flujo preferente que limita el desarrollo del suelo en situación básica de rural:

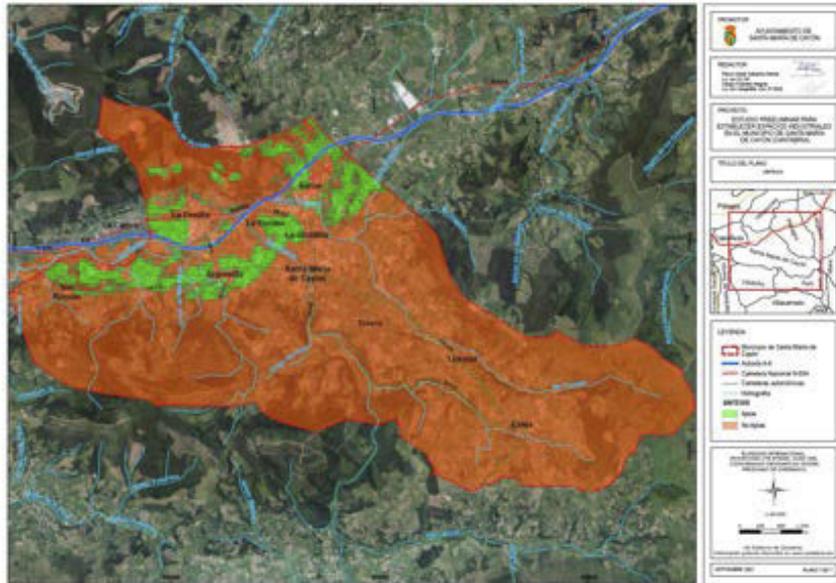


Se aportan los planos de cada variable y el de superposición de todas ellas en el apartado de planos del presente documento.

El resultado de ese plano de negativos da el siguiente resultado, siendo las zonas coloreadas en verde las que, en atención a los parámetros anteriores, se determinan como aptas para acoger zonas productivas:



RESULTADO ZONAS APTAS Y DETALLE:



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



1.5. Descripción de alternativas

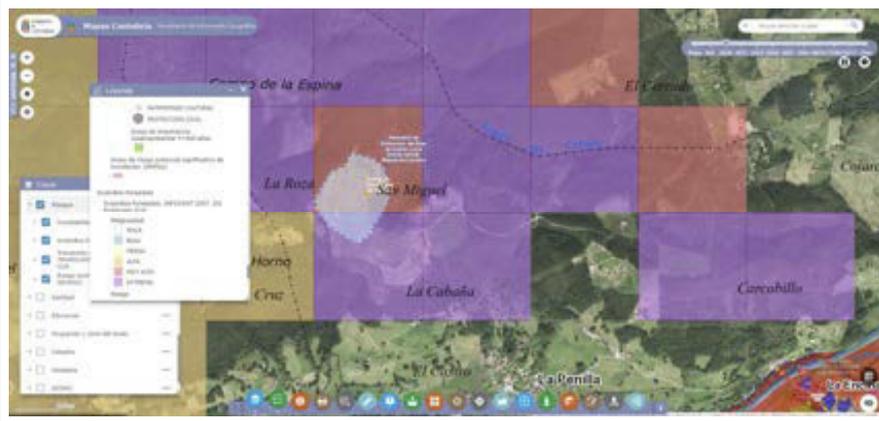
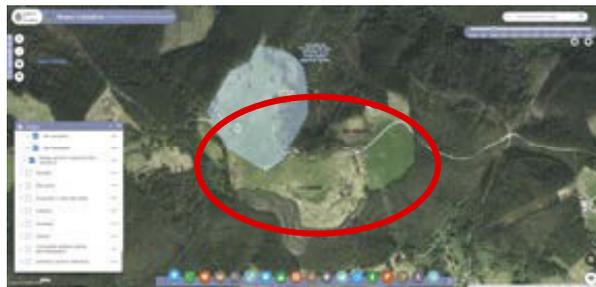
De las zonas aptas resultantes del mapa de negativos (en verde) se van a seleccionar aquellas con un tamaño suficiente para el desarrollo de un suelo urbanizable productivo, teniendo en cuenta que la superficie neta resultante puede ser de en torno a un 60% del suelo total del sector una vez descontado viales, espacios libres y aparcamientos públicos.

Se **describen a continuación las distintas posibles alternativas** (zonas de ubicación), con una somera descripción:



ALTERANTIVA 1	ERMITA SAN MIGUEL
Pueblo	La Penilla
Clasificación de suelo (SIUCAN):	Suelo no urbanizable de interés agrícola y ganadero
Descripción general y accesibilidad:	Planicie en lo alto de una elevación al Norte de La Penilla, sin acceso rodado cualificado
Afecciones al patrimonio edificado:	Algunas edificaciones vinculadas al uso agropecuario; proximidad de la Ermita de San Miguel
Afecciones sectoriales:	Entorno de protección del BIL de la Ermita de San Miguel de Carceña Riesgo incendios extrema

Imagen de la zona:



ALTERANTIVA 2	SARÓN NORTE
Pueblo	Sarón
Clasificación de suelo (SIUCAN):	Suelo no urbanizable de interés agrícola y ganadero / Suelo no urbanizable no protegido
Descripción general y accesibilidad:	Terrenos situados al Norte de la autovía, con posible acceso desde la glorieta de la CA-42 que conecta con el ramal de la A-8; ascendentes en dirección Norte con cierta pendiente
Afecciones al patrimonio edificado:	Edificaciones vinculadas al uso agropecuario y algunas viviendas unifamiliares; destaca la presencia de una antigua actividad productiva de bastante tamaño – parcela de más de 7.000 m ² -, ya en ruina, que tiene en pie una chimenea, parece ser que perteneciente a una antigua fábrica de ladrillos “La Tejera” de Sarón
Afecciones sectoriales:	Servidumbres A-8
Imagen de la zona:	



ALTERANTIVA 3	SARÓN ESTE
Pueblo	Sarón
Clasificación de suelo (SIUCAN):	Suelo no urbanizable no protegido
Descripción general y accesibilidad:	Terrenos llanos situados al Sur de la autovía, con acceso a ésta por la glorieta situada 500 m al Este
Afecciones al patrimonio edificado:	Algunas viviendas unifamiliares
Afecciones sectoriales:	Servidumbres A-8
Imagen de la zona:	

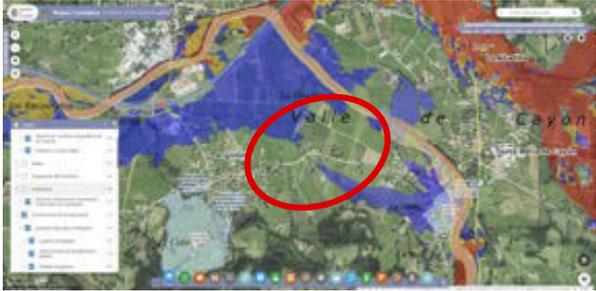
ALTERANTIVA 4	SARÓN OESTE
Pueblo	Sarón
Clasificación de suelo (SIUCAN):	Suelo no urbanizable no protegido y Suelo urbanizable residencial (principalmente)
Descripción general y accesibilidad:	Terrenos de expansión natural de Sarón, con bastante edificación dispersa. La comunicación con la A-8 se realizaría por la glorieta de Sobrazo atravesando el casco urbano
Afecciones al patrimonio edificado:	Bastantes construcciones de diversas tipologías
Afecciones sectoriales:	Servidumbres A-8
Imagen de la zona:	

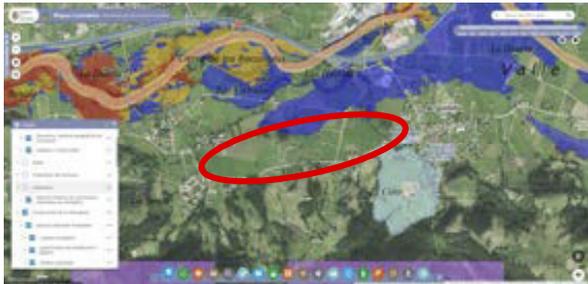


ALTERANTIVA 5	SARÓN SUR
Pueblo	Sarón
Clasificación de suelo (SIUCAN):	Suelo no urbanizable de interés agrícola y ganadero
Descripción general y accesibilidad:	Mieses con bastante fragmentación parcelaria y sensiblemente llanas. La comunicación con la A-8 se realizaría por la glorieta de Sobrazo.
Afecciones al patrimonio edificado:	Construcciones unifamiliares dispersas en los bordes de los caminos
Afecciones sectoriales:	-
Imagen de la zona:	

ALTERANTIVA 6	LA ENCINA
Pueblo	La Encina
Clasificación de suelo (SIUCAN):	Suelo no urbanizable de interés agrícola y ganadero
Descripción general y accesibilidad:	Mieses llanas. La comunicación con la A-8 se realizaría a través de calles locales de poca entidad
Afecciones al patrimonio edificado:	Construcciones unifamiliares dispersas en los bordes de los caminos con cierta fusión en los ejes La Encina-La Abadilla. Cementerio y tanatorio
Afecciones sectoriales:	Servidumbres del cementerio
Imagen de la zona:	



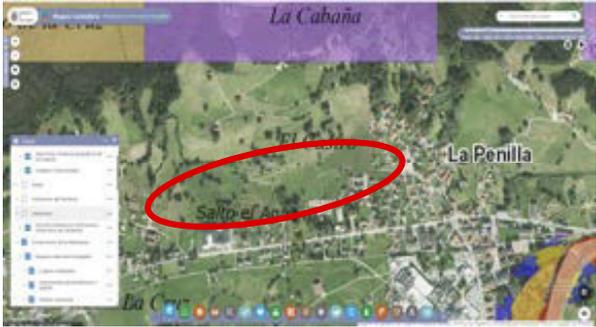
ALTERANTIVA 7	ARGOMILLA ESTE
Pueblo	Argomilla
Clasificación de suelo (SIUCAN):	Suelo no urbanizable de interés agrícola y ganadero / Suelo no urbanizable no protegido
Descripción general y accesibilidad:	Terrenos llanos. La comunicación con la A-8 se realizaría a través de Argomilla por el enlace de la autovía, atravesando la zona urbana
Afecciones al patrimonio edificado:	Construcciones unifamiliares dispersas en los bordes de la CA-610 que une Argomilla con Santa María de Cayón
Afecciones sectoriales:	-
Imagen de la zona:	

ALTERANTIVA 8	ARGOMILLA OESTE
Pueblo	Argomilla
Clasificación de suelo (SIUCAN):	Suelo no urbanizable de interés agrícola y ganadero / Suelo no urbanizable no protegido
Descripción general y accesibilidad:	<p>De Argomilla al Barrio Las Ventas son terrenos llanos con poco fondo a pie de la CA-610. Del Barrio Las Ventas hacia San Román son suelos con desniveles variables resultantes probablemente de procesos geomorfológicos.</p> <p>El acceso se realiza a través de la CA-610, que enlaza con la A-8 en Argomilla, atravesándose el núcleo urbano para llegar al Sector.</p>
Afecciones al patrimonio edificado:	Construcciones unifamiliares dispersas en los bordes de la CA-610 que une Argomilla con San Román y en la periferia del Barrio Las Ventas
Afecciones sectoriales:	Proximidad del entorno de protección del BIL Palacio de Ceballos
Imagen de la zona:	

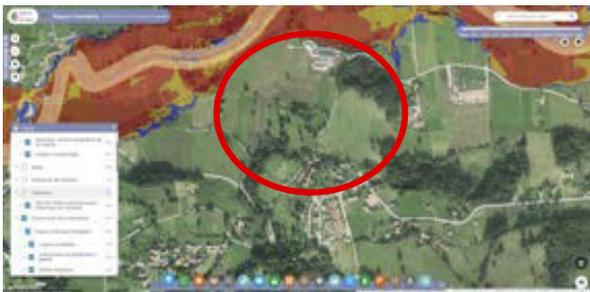


ALTERANTIVA 9	LA PENILLA SUR
Pueblo	La Penilla
Clasificación de suelo (SIUCAN):	Suelo no urbanizable de interés agrícola y ganadero
Descripción general y accesibilidad:	Terrenos llanos, con acceso directo por el Sur desde el enlace de la A-8 a través de la CA-611, sin necesidad de atravesar núcleos residenciales.
Afecciones al patrimonio edificado:	Algunas construcciones unifamiliares vinculadas a los usos agropecuarios dispersas
Afecciones sectoriales:	Servidumbre A-8 y Zona de Policía de aguas
Imagen de la zona:	



ALTERANTIVA 10	LA PENILLA NORTE
Pueblo	La Penilla
Clasificación de suelo (SIUCAN):	Suelo no urbanizable no protegido
Descripción general y accesibilidad:	Terrenos llanos, situados en la trasera de edificaciones a borde de caminos. Accesibilidad desde la autovía limitada al tener que atravesarse el núcleo de La Penilla a través de calles de poca sección insertas en el núcleo residencial.
Afecciones al patrimonio edificado:	Prácticamente sin construcciones
Afecciones sectoriales:	-
Imagen de la zona:	



ALTERANTIVA 11	SAN ROMÁN
Pueblo	San Román
Clasificación de suelo (SIUCAN):	Suelo no urbanizable de interés agrícola y ganadero / Suelo no urbanizable no protegido
Descripción general y accesibilidad:	Terrenos sensiblemente llanos ubicado en un entorno de marcado carácter rural. Su acceso se realiza desde la CA-610 a través de calles de poca sección insertas en núcleos residenciales.
Afecciones al patrimonio edificado:	Prácticamente sin construcciones
Afecciones sectoriales:	-
Imagen de la zona:	

1.6. Selección de alternativas

Descritas las posibles alternativas se procede a continuación a comparar las mismas. Para ello se van a valorar los siguientes parámetros que se consideran especialmente relevantes para la determinación del suelo productivo:

- Accesibilidad: valorando que haya un buen acceso desde la A-8 y que para alcanzar los terrenos productivos no haya que atravesar núcleos de población, experiencia negativa que el Ayuntamiento ya ha tenido en La Penilla
- Coherencia con el modelo territorial de las Normas Subsidiarias: promover la posible ampliación de la Nestlé, posibilitando un amplio espectro de empresas (Nestlé, empresas auxiliares, PYMEs)



- Ausencia de condicionantes sectoriales: evitando zonas protegidas o preservadas por inundabilidad, patrimonio cultural, etc, así como afecciones relevantes al patrimonio edificado

En relación con la clasificación del suelo entre suelo rústico de protección ordinaria o de especial protección hay que tener en cuenta que las Normas Subsidiarias de Santa María de Cayón son del año 1986 y que por lo tanto se redactaron en el contexto de la Ley del Suelo de 1975 (RD 1346/1976).

La ley de 1976, así como la de 1956, consideran el suelo rústico (o no urbanizable) como el “resto”, como el suelo que no es necesario utilizar en la planificación urbanística, si bien en la Ley de 1976 se introduce en su artículo 80 la idea de la protección de determinados suelos rústicos, conformándose las categorías de suelo rústico de protección ordinaria y de especial protección:

(b) Los espacios que el Plan determine para otorgarles una especial protección, a los efectos de esta ley, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos históricos o culturales o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

Esta protección sin embargo se reduce a que «no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza», ya que no se especifican ni se mencionan mayores limitaciones que las ya expuestas para el suelo urbanizable no programado. Es decir, en la Ley de 1976 no había un suelo rústico especialmente protegido “cualificado” si no una distinción entre los suelos que se preservaban de la transformación urbanística por que no eran necesarios o porque además de no ser necesarios tenían alguna cualidad agrícola, forestal, ganadera, etc. Por ello el suelo rústico de especial protección de Santa María de Cayón además de incluir zonas boscosas, incluye gran parte de las mieses localizadas entorno a los núcleos de población, puesto que éstas eran los entornos aptos para el cultivo tradicionalmente.

A este respecto las Normas dicen que categorías de suelo no urbanizable se regulan en las mismas, pero no hay una descripción en la memoria de cuales son o porque se incluyen en una u otra categoría, lo cual es acorde al contexto legislativo en el que se formularon las normas, donde el suelo no urbanizable era un suelo totalmente residual para la planificación.



Fue con la Ley L6/1998, con la que el estatus del suelo no urbanizable cambia de forma radical, pasando de ser un suelo residual a tener que ser un suelo preservado motivadamente que en atención a sus valores podía condicionar su desarrollo urbanístico.

Es por ello, por lo que a los efectos de la selección de alternativas no va a tener un peso específico que se trate de suelo no urbanizable no protegido o de un suelo urbanizable de interés agrícola y ganadero, si bien si se tendrá en cuenta las posibles afecciones sectoriales por las que un suelo deba ser preservado.

Con todo ello, en el siguiente cuadro se sintetiza la selección entre las alternativas estudiadas en base a los tres criterios descritos, y teniendo en cuenta que las alternativas provienen de un mapa de negativos, es decir, que previamente se han aplicado y cribado muchos otros parámetros de aptitud del suelo.

Para cada alternativa se considera la bondad de cada criterio con los siguientes códigos:

B= bueno (buena accesibilidad; correcta coherencia; ausencia de afecciones)

M= malo (mala accesibilidad, incoherencia, afecciones)

N = neutro (cuando está en una situación intermedia de los baremos anteriores)

Se procede a resumir la valoración en forma de tabla, aportando los comentarios que se consideran oportunos, si bien la mayor parte de la valoración deriva de forma automática de las tablas de descripción de alternativas:

CUADRO DE SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS			
	ACCESIBILIDAD	COHERENCIA MODELO	AFECCIONES
ALTERANTIVA 1. ERMITA DE SAN MIGUEL	M (sin acceso cualificado, ni facilidades para ello)	M (desligado del tejido productivo y aislado)	M (cultura, incendios)
ALTERANTIVA 2. SARÓN NORTE	N (sin acceso desde la A-8, pero con posibilidad física de conseguirlo)	N (reutiliza suelos productivos; no amplía el tejido productivo)	N (A-8, bastantes edificaciones aisladas)
ALTERANTIVA 3. SARÓN ESTE	B (acceso directo sin pasar por núcleos de población)	N (no amplía tejido productivo)	B (A-8, pocas edificaciones aisladas)
ALTERANTIVA 4. SARÓN OESTE	M (accesibilidad a través de casco urbano)	M (reserva de suelo urbanizable residencial)	M (A-8, muchas edificaciones aisladas)
ALTERANTIVA 5. SARÓN SUR	N (sin acceso desde la A-8, pero con posibilidad física de conseguirlo)	N (no amplía tejido productivo)	N (A-8, bastantes edificaciones aisladas)
ALTERANTIVA 6. LA ENCINA	M (sin acceso cualificado, ni facilidades para ello)	N (no amplía tejido productivo)	N (cementeros, bastantes construcciones aisladas)
ALTERANTIVA 7. ARGOMILLA ESTA	M (accesibilidad a través de casco urbano)	N (no amplía tejido productivo)	M (A-8, muchas edificaciones aisladas)
ALTERANTIVA 8. ARGOMILLA OESTE	M (accesibilidad a través de casco urbano)	N (no amplía tejido productivo)	M (proximidad BIL, topografía, bastantes edificaciones aisladas)
ALTERANTIVA 9. LA PENILLA SUR	B (acceso directo sin pasar por núcleos de población)	B (amplía el tejido productivo)	B (A-8, policía aguas, pocas edificaciones aisladas)
ALTERANTIVA 10. LA PENILLA NORTE	M (accesibilidad a través de casco urbano)	B (no amplía tejido productivo, pero queda muy próximo)	B (sin afecciones, sin edificaciones)
ALTERANTIVA 11. SAN ROMÁN	M (sin acceso cualificado, ni facilidades para ello)	M (espacios rurales desligados de la actividad principal)	B (sin afecciones, sin edificaciones)

En base a lo anterior, **la alternativa seleccionada es la Alternativa 9. La Penilla Sur.**

La alternativa anterior se selecciona a efectos de localización, debiendo establecerse, una vez elegido el emplazamiento, un nuevo proceso de selección de alternativas para la definición del sector de suelo productivo y el establecimiento de sus parámetros de ordenación.

BLOQUE 2

Condiciones del nuevo suelo productivo en el emplazamiento seleccionado.

Estudio de alternativas

1.7. Punto de partida

El punto de partida para la definición del suelo productivo es la ubicación previamente seleccionada y la ordenanza de suelo urbanizable industrial UB-I:



Zona seleccionada

"b) NORMAS PARA EL SUELO UB – I

1. *Ámbito de aplicación:*

- Será de aplicación en el suelo denominado UB-I

2. *Definición:*



- Se aplica a las zonas destinadas a naves industriales aisladas o entre medianeras.
- 3. Fachada mínima:
 - 10 metros.
- 4. Parcela Mínima:
 - 300 metros.
- 5. Alineaciones:
 - Líneas de fachada obligatoria definida por retiro a viales y colindantes.
- 6. Altura máxima:
 - 9,50 metros.
- 7. Edificabilidad:
 - Será de 1,5 m²/m² de superficie neta del sector.
- 8. Usos:
 - Están prohibidos los usos residenciales. únicamente se permitirá una vivienda unifamiliar por industria, cuando se justifique.”

1.8. Criterios para la definición del sector

Para la definición del sector y sus parámetros reguladores, se han establecido una serie de criterios de la política municipal y otros técnicos, que deben servir de base en la elaboración del planeamiento tal y como promueve el artículo 66 de la Ley del Suelo:

A.- Ampliación física de la Nestlé:

Conforme al modelo territorial de las Normas Subsidiarias, el nuevo sector debe posibilitar la ampliación de las instalaciones de la Nestlé así como poder acoger empresas auxiliares de la misma o PYMEs, aprovechando las sinergias que se puedan generar entorno a la factoría.

Tal ampliación se considera razonable a medio plazo, por lo que queda reforzada la necesidad de crecimiento del suelo productivo, más aún cuando en atención a los tiempos de los desarrollos urbanísticos es necesario adelantarse a las necesidades latentes.

A este respecto cabe destacar el papel de la fábrica de la Nestlé de la Penilla en el desarrollo de la comarca. Fundada en 1905, la fábrica no solamente ha dado empleo directo a una parte muy importante de los vecinos de Santa María de Cayón y de sus municipios más próximos, sino que ha sido un sustento importante de otros oficios, como los ganaderos o transportistas. Es decir,



la Nestlé ha coadyuvado de forma muy importante a que haya empleo en Santa María de Cayón, de forma directa o indirectamente, consiguiendo con ello fijar la población municipal. Además, a día de hoy, la Nestlé es para Santa María de Cayón no solamente su principal motor económico y de empleo, sino un símbolo identitario de la localidad, que la ha llevado por todo el mundo.

B.- Adecuación a la realidad:

Dada la antigüedad de las Normas Subsidiarias, la nueva delimitación debe ajustarse a la realidad, sobre todo en las situaciones de borde de los terrenos urbanos donde puede haber discordancias con la realidad física, teniendo especial incidencia en los límites Oeste de la fábrica de la Nestlé.

Por ello se establece el límite Este del nuevo sector en la actual valla de la fábrica la Nestlé, quedando regularizado con ello el suelo urbano consolidado por la industria, según la imagen siguiente:



Delimitación de la fábrica sobre parcelario



Delimitación de la fábrica sobre ortofoto

La adaptación a la realidad también pasa por adecuar la alineación Norte y la Este, con unos ligeros ajustes.

C.- Dimensionamiento proporcionado del sector

Si bien no se tiene conocimiento de la demanda de suelo productivo que pueda haber retenida en el municipio, se estima para la Nestlé un potencial de crecimiento a medio plazo del 25% para el aumento de capacidad productiva y servicios.

Teniendo en cuenta que la actual fábrica tiene unos 100.000 m² de superficie, solamente vinculado a esta actividad se podría pensar en unos 25.000 m² más de parcela neta de suelo productivo.

Teniendo en cuenta que además se quiere abrir la zona productiva a empresas auxiliares y PYMEs, se estima que serían necesarios unos 30.000 - 35.000 m² de parcelas netas.

Y, teniendo en cuenta que en torno a un 60% del suelo total del sector queda como suelo neto una vez descontados viales, espacios libres y aparcamientos, se considera que el



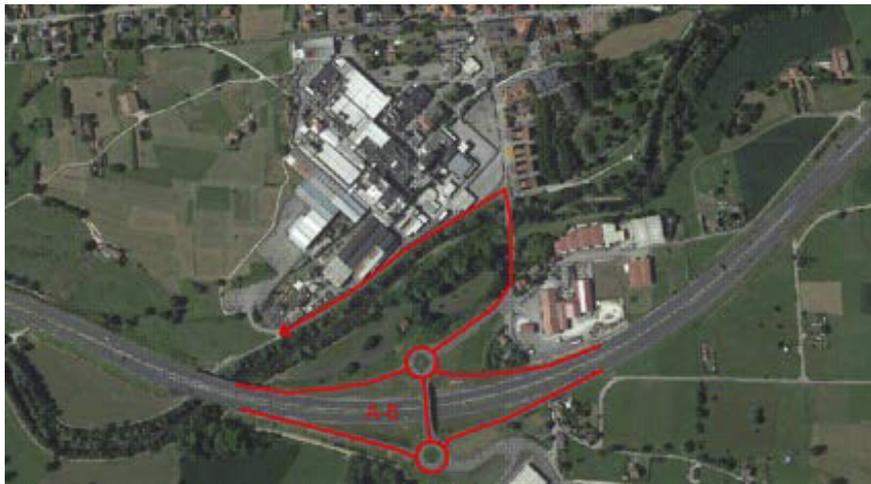
dimensionamiento que se considera adecuado para el sector es de unos 50.000 - 58.000 m² de superficie total.

D.- Potenciación de la reordenación viaria:

El Ayuntamiento de Santa María de Cayón ha soportado durante muchos años una fuerte intensidad de tráfico de vehículos pesados en el núcleo urbano de La Penilla.

Esta experiencia lleva a la decisión de que el tráfico de las nuevas zonas productivas debe interferir lo menos posible en las zonas residenciales, siendo conveniente también reorganización de los accesos de la Nestlé liberando progresivamente el centro de La Penilla del tráfico de pesados.

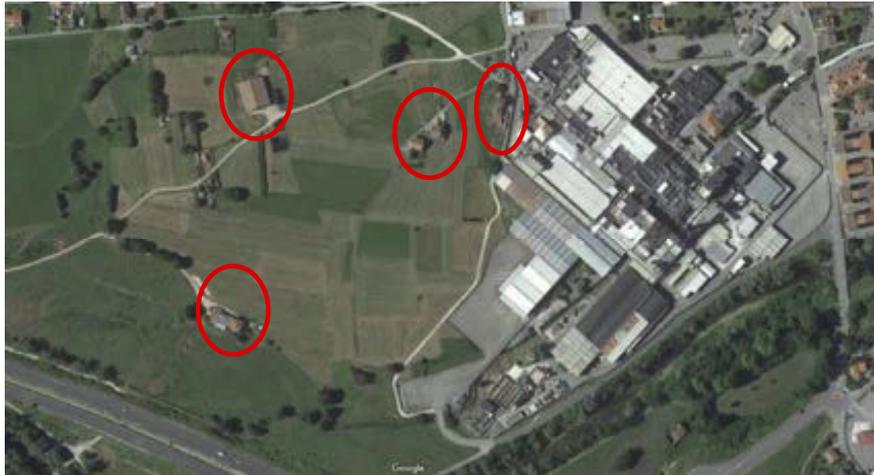
Por ello, hay que potenciar el acceso desde el enlace de la A-8 situado al Sur de la fábrica, al otro lado del río, y el vial público perimetral por el sur a la Nestlé, según el siguiente esquema:



E.- Respeto a las viviendas existentes

Como premisa municipal figura la de no afectar viviendas existentes, vinculadas generalmente al medio rural, y por lo tanto ubicadas de forma coherente con la idiosincrasia de la localidad.

Las viviendas más próximas a la fábrica por la zona de crecimiento son las que se identifican en la siguiente imagen:



F.- Conveniencia de la revisión de la ordenanza UB-I:

Se considera conveniente revisar la ordenanza del suelo productivo con tres finalidades.

Por un lado, se busca una ordenanza muy flexible que permita el desarrollo productivo de la fábrica, las empresas auxiliares y/o las PYMEs con facilidad. A estos efectos, hay que prestar especial atención a la edificabilidad y ocupación, a los retranqueos, a la distancia entre edificios, y a las alturas.

Por otro lado, se debe analizar el régimen de usos de los nuevos suelos productivos. A estos efectos se concluye que lo más idóneo es que en el mismo no se implanten actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental de proyectos de conformidad con lo que establece el Anexo I y II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental por varios motivos:

- Tal y como está diseñada la fábrica de la Nestlé es bastante complejo que funcionalmente la actividad de producción se deslice del núcleo de producción actual situado al norte de su conglomerado. Por ello, en caso de aumentar espacio fabril, lo más factible es trasladar instalaciones auxiliares de la actual fábrica (almacenes, zonas de descarga, embalaje, etc) hacia el nuevo sector y ubicar en los terrenos liberados las nuevas instalaciones de producción.
- Al ser la Nestlé una empresa alimentaria no se considera conveniente que en sus terrenos contiguos se pongan actividades poco compatibles, como industrias químicas, metalúrgicas, grandes granjas, etc, empresas cuyos proyectos están en general sometidas a evaluación de impacto ambiental



- Dada la optimización de los procesos productivos, gran parte de las nuevas demandas de suelo de la Nestlé no se producen para incorporar una mayor producción, sino para automatizar, paletizar, embalar y distribuir productos, siendo una de sus principales demandas las actividades auxiliares a la fabricación en si.

Por otro lado, se considera positivo aplicar los criterios de las normas de aplicación directa de la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria, en concreto los establecidos en el artículo 38 y 35, así como las determinaciones contempladas para el suelo urbanizable en su artículo 48, en atención a que el resultado de la presente modificación puntual pueda integrarse en un futuro procedimiento de Revisión:

“Artículo lo 38 Edificabilidad, densidades y ocupación

(...)

2. En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable la densidad máxima permitida no podrá ser superior a 70 viviendas por hectárea y la edificabilidad no será mayor de 1 metro cuadrado construido por metro cuadrado de suelo en municipios con población igual o superior a 10.000 habitantes. Los anteriores parámetros se reducirán a un máximo de 50 viviendas por hectárea y 0'5 metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo en los demás municipios. El planeamiento expresará estas superficies en metros cuadrados del uso predominante, previa ponderación al mismo de todos los demás.

Para la aplicación de los límites máximos de superficie construida se excluirán del cómputo los terrenos reservados para sistemas generales.

(...)

5. En el suelo industrial la ocupación por construcciones vinculadas a tal fin no podrá superar los dos tercios de la superficie del Sector de que se trate.

(...)”

“Artículo 35 Pantallas vegetales

Al objeto de limitar los impactos visuales de instalaciones industriales y otras construcciones será obligatoria la instalación de pantallas vegetales y especies arbóreas o similares que los mitiguen en los términos que el planeamiento determine.”



“Artículo 48 Determinaciones en suelo urbanizable delimitado

1. Cuando el Plan prevea la categoría de suelo urbanizable delimitado incluirá, al menos, las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de sus Sectores y su desarrollo suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales.

b) Asignación de usos predominantes, intensidades, tipologías edificatorias y densidad máxima en las diferentes zonas que se establezcan.

c) Aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución y, en su caso, el de las unidades de actuación.

d) Esquema de los sistemas generales y de las redes de comunicaciones y servicios.

e) Dotaciones locales mínimas, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.

f) Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes Sectores.

g) Delimitación de los sectores que sean objeto de urbanización prioritaria, con determinación de sus condiciones y plazos, incluyendo en dichos sectores las áreas previstas para eliminar las carencias y necesidades de viviendas que pudieran existir. En cada uno de dichos sectores el 25 por 100, al menos, de la superficie destinada a usos residenciales se reservará para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección destinando un mínimo del 10 por 100 para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen especial. La superficie de los sectores de urbanización prioritaria no podrá exceder del 50 por 100 de la totalidad del suelo urbanizable delimitado y se determinará en función de las necesidades de cada municipio. La delimitación de estos sectores será obligatoria para todos los Planes Generales salvo que se justifique en la Memoria la ausencia de las necesidades a que hace referencia este apartado.

2. El Plan podrá asimismo señalar el sistema o sistemas de actuación previstos, incluso con carácter alternativo, para la ejecución de los diferentes Sectores.



3. El Plan General puede delimitar directamente las unidades de actuación en que se articule cada uno de los Sectores y adelantar las determinaciones y condiciones propias del Plan Parcial, de manera que se pueda ejecutar aquél directamente y sin necesidad de planeamiento de desarrollo.”

1.9. Alternativas gráficas de definición del sector

Se plantean las siguientes tres alternativas para la definición del sector.

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



ALTERANTIVA 1	
Estrategia de crecimiento:	Crece desde el límite de la fábrica hacia el Oeste, apoyándose en la escasa red de caminos existentes y buscando la conectividad del sector con la CN-634 cerrando la trama viaria del suelo productivo
Descripción:	<p>Se propone un sector de unos 56.780 m² de superficie, formado por una bolsa de suelo compacta y un apéndice hacia el Norte que permitiría la construcción de una calle que conectara el vial colindante con el río y la carretera nacional, mediante una actuación asistemática de unos 1.115 m² de superficie.</p> <p>Con ello se posibilitaría el tráfico circular al conjunto de suelo productivo (Nestlé + suelo urbanizable), lo cual redundaría en la articulación de la trama urbana independiente de la regulación que del tráfico pesado pueda realizarse mediante ordenanza municipal u otros mecanismos.</p>
Ventajas:	<ul style="list-style-type: none">* Se consigue articular la vialidad completa mediante trazados circulares de doble sentido de circulación* Se permite la obtención de parcelas netas que sirvan o bien de ampliación de la Nestlé o bien se puedan parcelar con acceso desde la nueva trama viaria para acoger otros usos productivos independientes
Desventajas:	<ul style="list-style-type: none">* En ausencia de regulación específica o de control posterior, se puede acentuar la salida o entrada de vehículos pesados por la zona residencial de La Penilla* La conexión del vial de nueva apertura en dirección Norte con la carretera nacional involucra suelos urbanos de uso residencial, que, si bien no afectan construcciones, deberían ser obtenidos por actuaciones asistemáticas (expropiación) lo cual dificulta la gestión urbanística del suelo urbanizable* El nuevo vial atravesaría la vía verde recientemente construida, con tráfico ligero y previsiblemente con pesados

ALTERANTIVA 1

Delimitación del sector sobre catastro:



En rojo: delimitación propuesta para el sector de suelo urbanizable

En verde: actuación asistemática en suelo urbano necesaria para conectar con la carretera N-634

En azul: perímetro Nestlé

ALTERANTIVA 1

Delimitación del sector sobre ortofoto:



En rojo: delimitación propuesta para el sector de suelo urbanizable

En verde: actuación asistemática en suelo urbano necesaria para conectar con la carretera N-634

En azul: perímetro Nestlé



ALTERANTIVA 2	
Estrategia de crecimiento:	Crecer desde el límite de la fábrica hacia el Oeste cerrando la trama viaria del suelo productivo, y sin incluir el entorno en el que se ubican las viviendas preexistentes
Descripción:	<p>Se propone un sector de unos 50.844 m2 de superficie, formado por una bolsa de suelo compacta y un apéndice hacia el Norte que permitiría la construcción de una calle que conectara el vial colindante con el río con la vía verde, y con la nacional mediante una actuación asistemática en suelo urbano de unos 1.114 m2 de superficie.</p> <p>Con ello se posibilitaría el tráfico circular al conjunto de suelo productivo (Nestlé + suelo urbanizable), lo cual redunda en la articulación de la trama urbana independiente de la regulación que del tráfico pesado pueda realizarse mediante ordenanza municipal u otros mecanismos.</p>
Ventajas:	<ul style="list-style-type: none"> * No se afecta a las viviendas existentes ni a su entorno más inmediato * Se consigue articular la vialidad completa mediante trazados circulares de doble sentido de circulación * Se permite la obtención de parcelas netas que sirvan o bien de ampliación de la Nestlé o bien se puedan parcelar con acceso desde la nueva trama viaria para acoger otros usos productivos independientes
Desventajas:	<ul style="list-style-type: none"> * La conexión del vial de nueva apertura en dirección Norte con la carretera nacional involucra suelos urbanos de uso residencial, que, si bien no afectan construcciones, deberían ser obtenidos por actuaciones asistemáticas (expropiación) lo cual dificulta la gestión urbanística * En ausencia de regulación específica o de control posterior, se puede acentuar la salida o entrada de vehículos pesados por la zona residencial de La Penilla * El nuevo vial atravesaría la vía verde recientemente construida, con tráfico ligero y previsiblemente con pesados

ALTERANTIVA 2

Delimitación del sector sobre catastro:



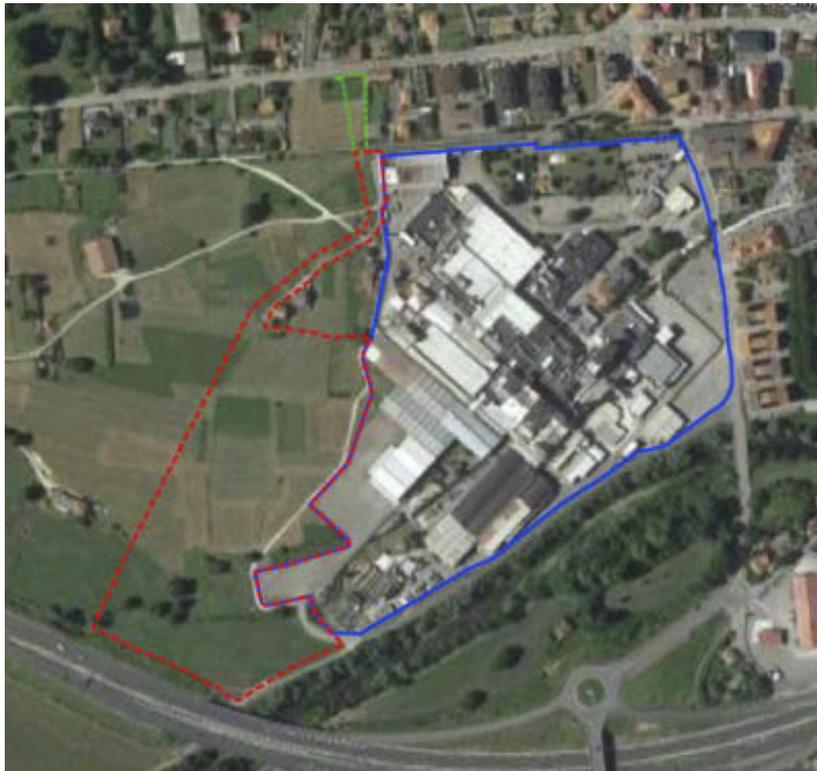
En rojo: delimitación propuesta para el sector de suelo urbanizable

En verde: actuación asistemática en suelo urbano necesaria para conectar con la carretera N-634

En azul: perímetro Nestlé

ALTERANTIVA 2

Delimitación del sector sobre ortofoto:



En rojo: delimitación propuesta para el sector de suelo urbanizable

En verde: actuación asistemática en suelo urbano necesaria para conectar con la carretera N-634

En azul: perímetro Nestlé



ALTERANTIVA 3	
Estrategia de crecimiento:	Crecer desde el límite de la fábrica hacia el Suroeste reduciendo afecciones y separando el suelo productivo de las zonas residenciales
Descripción:	Se propone un sector de unos 56.228 m2 de superficie, cuya conectividad se realizaría exclusivamente a través del vial que enlaza con la A-8 por la margen Norte del río; o en caso de ampliación de la Nestlé a través de su circulación interior.
Ventajas:	<ul style="list-style-type: none">* No se afecta a las viviendas existentes ni a su entorno más inmediato* Se permite la obtención de parcelas netas que sirvan o bien de ampliación de la Nestlé o bien se puedan parcelar con acceso desde la nueva trama viaria para acoger otros usos productivos independientes
Desventajas:	<ul style="list-style-type: none">* El nuevo suelo productivo queda con un único punto de acceso desde el suelo urbano, salvo en el caso de que las nuevas parcelas netas se incorporaran a la estructura de la fábrica Nestlé.

ALTERANTIVA 3

Delimitación del sector sobre catastro:

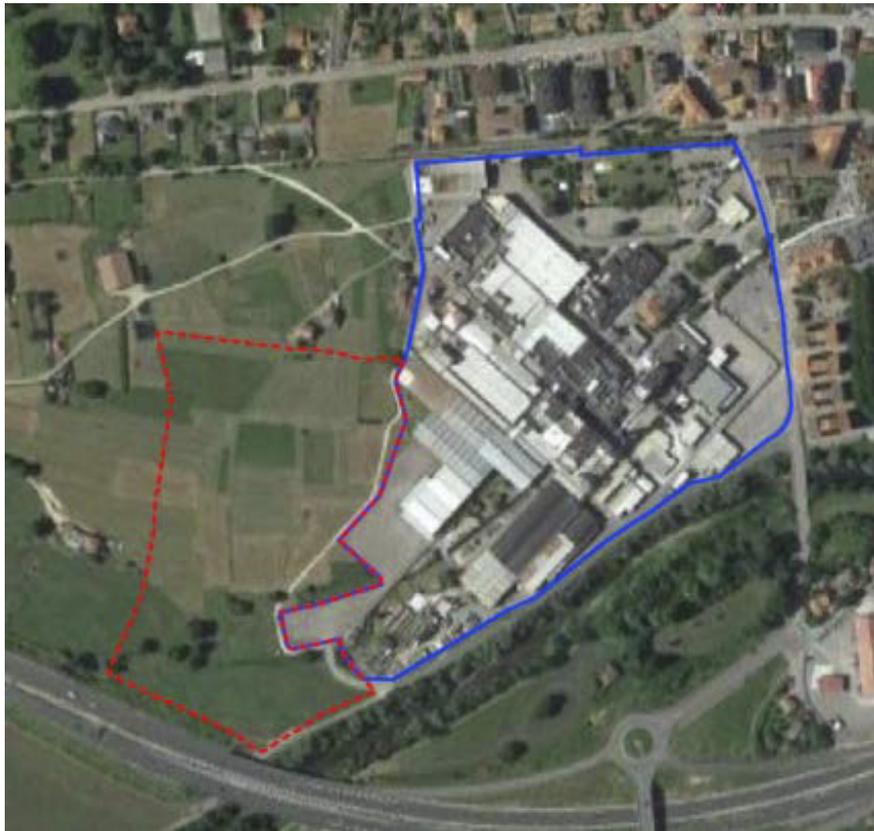


En rojo: delimitación propuesta para el sector de suelo urbanizable

En azul: perímetro Nestlé

ALTERANTIVA 3

Delimitación del sector sobre ortofoto:



En rojo: delimitación propuesta para el sector de suelo urbanizable

En azul: perímetro Nestlé

1.10. Selección de las alternativas gráficas de definición del sector

Las alternativas anteriores se someten a comparación en atención a los criterios municipales expuestos en el apartado 1.9, y se incluye la valoración ambiental del DAE:

Para cada alternativa se considera la bondad de cada criterio con los siguientes códigos:

B= bueno

M= malo

N = neutro

CUADRO DE SELECCIÓN DE ALTERANTIVAS			
	ALTERANTIVA 1	ALTERANTIVA 2	ALTERANTIVA 3
AMPLIACIÓN FÍSICA NESTLE	B	B	B
ADECUACIÓN A LA REALIDAD EN SITUACIONES DE BORDE	B	B	B
DIMENSIONAMIENTO 50.000-58.000 M2	B	B	B
VIALIDAD (PESADOS FUERA DE ZONAS RESIDENCIALES)	M	M	B
RESPECTO VIVIENDAS	M	B	B
VALORACIÓN AMBIENTAL	M	M	B

La alternativa seleccionada es la alternativa 3.

1.11. Análisis de los parámetros del sector y ficha

Los parámetros del nuevo sector, según la alternativa seleccionada podrían ser los de la ordenanza UB-I, si bien, el criterio municipal de hacer una regulación flexible, la limitación de actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental de proyectos, unida a las directrices del artículo 32 y 35 de la Ley del Suelo de Cantabria, y en el conocimiento del sector productivo, llevan a valorar cada uno de los parámetros de la ordenanza:



CUADRO DE SELECCIÓN DE ALTERANTIVAS			
	PARÁMETRO NN.SS	OBSERVACIÓN	ALTERANTIVA
FACHADA MÍNIMA	10 m	La fachada mínima debe regularse en el Plan Parcial, documento que estudiará pormenorizadamente el ámbito y las necesidades, no siendo ni siquiera un parámetro que tradicionalmente se establezca Es un parámetro de la ordenanza de zona que establecerá el Plan Parcial	Suprimir. A definir en Plan Parcial
PARCELA MÍNIMA	300 m	La parcela mínima debe regularse en el Plan Parcial, documento que estudiará pormenorizadamente el ámbito y las necesidades Es un parámetro de la ordenanza de zona que establecerá el Plan Parcial El art.3.1 de las ordenanzas de las NNSs establece que será el PP quien determine la parcela mínima	Suprimir. A definir en Plan Parcial
ALINEACIONES:	Líneas de fachada obligatoria definida por retiro a viales y colindantes.	En un sector de suelo productivo remitido a la elaboración de un Plan Parcial no se considera adecuada la rigidez de definir la posición y forma de la edificación, lo que puede impedir la implantación de las actividades cuyas necesidades formales sean otras Es un parámetro de la ordenanza de zona que establecerá el Plan Parcial	Suprimir. A definir en Plan Parcial
ALTURA MÁXIMA:	9,50 m	La altura debe regularse en el Plan Parcial, documento que estudiará pormenorizadamente el ámbito y las necesidades Es un parámetro de la ordenanza de zona que establecerá el Plan Parcial En todo caso es importante dejar ciertos márgenes de libertad al parámetro de la altura en usos productivos, siendo conveniente que la altura máxima que finalmente se establezca pueda ser superada en atención a las necesidades productivas si así se justifica	Suprimir. A definir en Plan Parcial
EDIFICABILIDAD:	1,5 m2/m2 sobre la superficie neta del sector	La edificabilidad máxima establecida en el art. 38 de la Ley del Suelo para el suelo urbanizable en municipios de menos de 10.000 habitantes (como es el caso) es de 0,5 m2 sobre el sector. Puesto que la edificabilidad de 1,5 m2/m2 sobre superficie neta en general va a superar la de 0,5 m2/m2 sobre el ámbito, se considera procedente tomar esta última	0,5 m2/m2 sobre la superficie del sector del uso predominante industrial
USOS:	Están prohibidos los usos residenciales. Únicamente se permitirá una vivienda unifamiliar por industria, cuando se justifique	El régimen de usos debe regularse en el Plan Parcial, documento que estudiará pormenorizadamente el ámbito y las necesidades Si bien, se considera dar el marco general de usos que luego podrán ser pormenorizados en el Plan Parcial Se prohíben los usos sujetos a evaluación de impacto ambiental de proyectos de conformidad con lo que establece el Anexo I y II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.	Se incluye un régimen general de uso predominante y compatibles con prohibición de los sujetos a evaluación de impacto ambiental
OTROS:	Ocupación	El art. 38 de la Ley del Suelo limita la ocupación por construcciones a 2/3 de la superficie del sector	Incluir limitación de ocupación por construcciones a 2/3 de la superficie del sector
	Pantallas vegetales	El art. 35 de la Ley del Suelo obliga a la instalación de pantallas vegetales en las instalaciones industriales	Incluir la obligación de incluir pantallas vegetales



	Uso predominante	El art. 48 de la Ley del Suelo establece la necesidad de incluir este parámetro	Incluir que el uso predominante del sector es el industrial con prohibición de los sujetos a evaluación de impacto ambiental
	Intensidades	El art. 48 de la Ley del Suelo establece la necesidad de incluir este parámetro. Las intensidades de uso vienen definidas por su edificabilidad y ocupación	-
	Tipología edificatoria	El art. 48 de la Ley del Suelo establece la necesidad de incluir este parámetro.	Incluir que la tipología edificatoria puede ser aislada, pareada o adosada, a definir en Plan Parcial
	Aprovechamiento medio	El art. 48 de la Ley del Suelo establece la necesidad de incluir este parámetro. Puesto que en las NNSS de Santa María de Cayón no hay coeficientes de ponderación entre usos, el aprovechamiento medio es coincidente con la edificabilidad bruta	0,5 ua/m ²
	Esquema de los sistemas generales y de las redes de comunicación y de servicios	El art. 48 de la Ley del Suelo establece la necesidad de incluir este parámetro. No se prevén sistemas generales en el sector, y las redes de comunicación y servicios deben proveerse desde el vial público de acceso situado en la margen Norte del río	Incluir que las redes de comunicación y servicios deben proveerse desde el vial público de acceso situado en la margen Norte del río
	Dotaciones locales mínimas, incluidas las obras de conexión a los sistemas generales	El art. 48 de la Ley del Suelo establece la necesidad de incluir este parámetro. Las dotaciones locales mínimas son: Espacios libres= máx 10% sector 0 20% de la edificabilidad Aparcamientos = 1plaza/100 m ² de edificabilidad	Incluir la cuantificación de las cesiones
	Plazos	El art. 48 de la Ley del Suelo establece la necesidad de incluir este parámetro. Se establece en 4 años	Incluir. Se establece en 4 años
	Sistema de actuación	El art. 48 de la Ley del Suelo establece la posibilidad de incluir este parámetro. Se incluye como sistema de actuación el único sistema de base privada utilizado en Cantabria: compensación	Compensación
	Delimitación de unidades de actuación	El art. 48 de la Ley del Suelo establece la posibilidad de incluir este parámetro. Las unidades de actuación se pueden establecer en el Plan Parcial o mediante procedimiento independiente, proponiendo no incluirlas en ausencia de la ordenación pormenorizada puesto que podría ser contraproducente	-

Con todo ello, las determinaciones de las Normas Subsidiarias para el sector de suelo urbanizable quedarían del modo siguiente:

b) NORMAS PARA EL SECTOR UB – I

1. *Ámbito de aplicación:*

- *Será de aplicación en el sector denominado UB-I*

2. *Superficie del sector:*

- *56.228 m²*



3. *Edificabilidad:*
 - *Será de 0,5 m²/m² de superficie sector, 28.114 m²*
4. *Ocupación:*
 - *La ocupación por construcciones no superará los 2/3 de la superficie del sector, 37.485,33 m²*
5. *Uso predominante:*
 - *Industrial*
 - *Se prohíben las actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental de proyectos de conformidad con lo que establece el Anexo I y II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*
6. *Usos compatibles:*
 - *Comercial, oficinas y equipamientos comunitarios*
 - *Se prohíben las actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental de proyectos de conformidad con lo que establece el Anexo I y II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*
7. *Tipología edificatoria:*
 - *Aislada, pareada o adosada; con las mayores precisiones que establezca el Plan Parcial*
8. *Aprovechamiento:*
 - *0,5 ua/m², 28.114 ua*
9. *Esquema de las redes de comunicación y de servicios*
 - *Las redes de comunicación y servicios deben proveerse desde el vial público de acceso situado en la margen Norte del río*
10. *Cesiones:*
 - *Espacios libres públicos mínimos: 5.623 m²*
 - *Plazas de aparcamiento públicas mínimas: 282*
11. *Sistema de actuación:*
 - *Compensación*
12. *Programación:*
 - *4 años*
13. *Otros condicionantes:*
 - a. *Se incluirán pantallas vegetales de protección al entorno*



- b. El tejo (Taxus baccata) existente formará parte de la futura ordenación del plan parcial. Si no fuese posible será trasplantado a una de las futuras zonas verdes a definir.*
- c. Se efectuará un análisis concreto de los ejemplares arbóreos existentes a la hora de redactar el plan parcial para su valoración. Dependiendo de dicha valoración, formarán parte de los futuros espacios libres o en su caso, serán trasplantados.*
- d. Se eliminará toda clase de planta invasora (Cortaderia selloana), existente actualmente.*
- e. Se establecerá un corredor verde que englobe el curso y la orilla del río Piseña.*
- f. Se recogerá toda la capa edáfica afectada por el futuro plan parcial, que posteriormente se reutilizará para las labores de recuperación ambiental. En el caso de que haya sobrantes, estos se cederán al Ayuntamiento de Santa María de Cayón para que sean utilizados en la mejora de los espacios verdes del municipio.*
- g. Se realizará un estudio acústico detallado con el objetivo de establecer sobre el ámbito de estudio la afección sonora proveniente tanto de la autovía A-8 como de la fábrica de la Nestlé y valorar el cumplimiento normativo para las actividades previstas a desarrollar*
- h. Se proyectará un carril bici dentro del sector que conecte con el carril bici ya existente al norte del ámbito.*

A tales determinaciones habría que añadirle una cautela derivada de la tramitación municipal de la modificación en el Servicio Municipal de Aguas incluida a los efectos de garantizar el abastecimiento de agua al sector, de modo que tendrá que ser el plan parcial quien justifique la suficiencia de agua en función de su ordenación y actividades permitidas con las infraestructuras en ese momento existentes, o bien proveerse de las mismas, a tenor de lo siguiente:

- i. El Plan Parcial del sector UB-I deberá justificar motivadamente que existe capacidad de abastecimiento de agua suficiente para su desarrollo en función a las demandas estimadas por el mismo. En el caso de que no fueran suficientes deberá garantizar que de forma*



previa a su urbanización éstas se obtengan, ya sea mediante un acuerdo suscrito con las administraciones competentes o mediante la provisión a su costa de las nuevas infraestructuras necesarias.

También habría que incluir las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico, a tenor de las siguientes:

- j. Se tendrán en cuenta los siguientes condicionantes del Informe Ambiental Estratégico:*
- i. Impactos sobre la hidrología y calidad de las aguas: Se deberá tener en cuenta el informe de la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático evacuado en el procedimiento de evaluación ambiental en todo lo relativo a la ejecución de la actuación por tanto en cuanto puede suponer el deterioro de la calidad de las aguas de la ZEC Río Pas por la posibilidad de vertidos de sustancias procedentes de obra (aceites, betunes, cementos, etc.) o de materiales procedentes de las demoliciones, desbroces, excavaciones y rellenos, lo que supondría una merma en el estado de conservación de las especies presentes en el cauce, por tanto, el instrumento de desarrollo que se implemente deberá tener en cuenta dicha circunstancia.*
 - ii. Suelo: Dada la naturaleza del suelo, el plan parcial deberá contener la forma mediante la cual se ha compensar la pérdida de la capacidad absorción del CO2 respecto del suelo consumido y su valoración económica. Así mismo dicho instrumento aportará soluciones contra la permeabilidad de los nuevos suelos urbanizados, recogida y tratamiento de pluviales y reutilización de la capa de suelo que se retire.*
 - iii. Impacto sobre los Espacios Naturales Protegidos: El espacio libre propuesto al sur del ámbito que se corresponde con el corredor ecológico debe ser reformulado para que el canal artificial de agua forme parte del mismo. La ejecución de las obras observará la mínima afección al medio natural*



*circundante. Se delimitarán los ámbitos de actuación para evitar la afección a la vegetación de ribera. La población de cangrejo rojo (*Procambarus clarkii*) identificada en el canal artificial deberá mantenerse aislada, de manera que se evite su propagación en la ZEC Río Pas.*

- iv. *Ruido: El instrumento de desarrollo deberá contener un estudio acústico de detalle para las zonas de uso residencial del ámbito de actuación afectados, con el fin de analizar las afecciones acústicas derivadas de la presencia de infraestructuras e instalaciones industriales que justifiquen que los índices de ruido L_d , L_e y L_n , tal y como se definen en el anexo I del Real Decreto 1513/2005, cumplen con los objetivos de calidad acústica exigidos por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas para las áreas acústicas residenciales. Se garantizará la compatibilidad de los usos propuestos con los objetivos de calidad acústica. En dicho estudio se identificarán y describirán las medidas correctoras necesarias, cuando del mismo se derive su necesidad para garantizar la compatibilidad del uso propuesto con los niveles máximos de ruido y vibraciones, tomando en consideración las mejores técnicas disponibles tendentes a que se alcancen en el interior de las edificaciones unos niveles de inmisión acústica compatibles con el uso residencial de las mismas.*
- v. *Impacto sobre el patrimonio se hace necesario que el instrumento de desarrollo incorpore de un informe de impacto arqueológico.*
- vi. *Se incorporan las medidas correctoras para reducir los posibles impactos que se indican en el Documento Ambiental Estratégico que no están incluidas en apartados anteriores:*



- 1. Durante la fase de obras deberán considerarse las mejores técnicas existentes de cara a evitar emisiones de gases de efecto invernadero incluyendo no solo el empleo de energías no basadas en fuentes fósiles, sino también de materias o/y productos para cuya obtención se haya seguido los criterios de menor impacto posible.*
- 2. Las obras que se desarrollen deberán con carácter previo a su autorización evidenciar que van a generar la menor cantidad de gases de efecto invernadero en sus procesos, considerando no sólo los propios de la fase de producción sino también aquellos sobre los que tenga capacidad: materias adquiridas, diseño de instalaciones, etc.....*
- 3. A pesar de las limitaciones técnicas y económicas que pudieran existir, debería exigirse el uso eficiente de la energía que se emplee. Al igual que se exige el empleo de las mejores técnicas posibles en la depuración de las aguas o los gases emitidos en toda actividad, también debe exigirse el empleo eficiente de la energía y promover hasta donde sea posible que ésta sea de origen renovable.*
- 4. El control de emisiones de partículas es un factor clave que deberá incorporarse en la fase de obras y también deberá protocolizarse en las actividades auxiliares, principalmente el transporte. Labores como la limpieza, entoldamiento de vehículos que transporten escombros, instalación de filtros de aire, ciclones, filtros de manga o humectación de cargas o accesos u otros que justifiquen la adecuada calidad del aire deberán ser términos de aplicación básica en las diferentes obras.*



vii. *El Programa de Vigilancia Ambiental únicamente constatará que las medidas establecidas en el presente Documento Ambiental sean integradas correctamente, ampliadas y concretadas en el futuro Programa de Vigilancia Ambiental que se desarrolle al amparo de la ordenación que establezca el futuro Plan Parcial.*

Con todo lo anterior, el artículo modificado quedaría con la siguiente redacción, a la que se la da forma de ficha:



NORMAS PARA EL SECTOR UB – I	
Determinaciones generales	
Ámbito de aplicación:	el sector denominado UB-I
Superficie del sector:	56.228 m ²
Edificabilidad bruta:	0,5 m ² /m ² de superficie sector, 28.114 m ²
Ocupación	La ocupación por construcciones no superará los 2/3 de la superficie del sector, 37.485,33 m ²
Uso predominante:	Industrial Se prohíben las actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental de proyectos de conformidad con lo que establece el Anexo I y II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental
Uso compatible:	Comercial, oficinas y equipamientos comunitarios Se prohíben las actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental de proyectos de conformidad con lo que establece el Anexo I y II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental
Tipología edificatoria:	Aislada, pareada o adosada; con las mayores precisiones que establezca el Plan Parcial
Aprovechamiento:	0,5 ua/m ² ; 28.114 ua
Esquema de las redes de comunicación y de servicios:	Las redes de comunicación y servicios deben proveerse desde el vial público de acceso situado en la margen Norte del río
Cesiones:	Espacios libres públicos mínimos: 5.623 m ² Plazas de aparcamiento públicas mínimas: 282
Sistema de actuación:	Compensación
Programación:	4 años
Otras determinaciones	
<p>a. Se incluirán pantallas vegetales de protección al entorno</p> <p>b. El tejo (<i>Taxus baccata</i>) existente formará parte de la futura ordenación del plan parcial. Si no fuese posible será trasplantado a una de las futuras zonas verdes a definir.</p> <p>c. Se efectuará un análisis concreto de los ejemplares arbóreos existentes a la hora de redactar el plan parcial para su valoración. Dependiendo de dicha valoración, formarán parte de los futuros espacios libres o en su caso, serán trasplantados.</p>	



- d. *Se eliminará toda clase de planta invasora (Cortaderia selloana), existente actualmente.*
- e. *Se establecerá un corredor verde que englobe el curso y la orilla del río Pisueña.*
- f. *Se recogerá toda la capa edáfica afectada por el futuro plan parcial, que posteriormente se reutilizará para las labores de recuperación ambiental. En el caso de que haya sobrantes, estos se cederán al Ayuntamiento de Santa María de Cayón para que sean utilizados en la mejora de los espacios verdes del municipio.*
- g. *Se realizará un estudio acústico detallado con el objetivo de establecer sobre el ámbito de estudio la afección sonora proveniente tanto de la autovía A-8 como de la fábrica de la Nestlé y valorar el cumplimiento normativo para las actividades previstas a desarrollar*
- h. *Se proyectará un carril bici dentro del sector que conecte con el carril bici ya existente al norte del ámbito.*
- i. *El Plan Parcial del sector UB-I deberá justificar motivadamente que existe capacidad de abastecimiento de agua suficiente para su desarrollo en función a las demandas estimadas por el mismo. En el caso de que no fueran suficientes deberá garantizar que de forma previa a su urbanización éstas se obtengan, ya sea mediante un acuerdo suscrito con las administraciones competentes o mediante la provisión a su costa de las nuevas infraestructuras necesarias.*
- j. *Se tendrán en cuenta los siguientes condicionantes del Informe Ambiental Estratégico:*
 - i. *Impactos sobre la hidrología y calidad de las aguas: Se deberá tener en cuenta el informe de la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático evacuado en el procedimiento de evaluación ambiental en todo lo relativo a la ejecución de la actuación por tanto en cuanto puede suponer el deterioro de la calidad de las aguas de la ZEC Río Pas por la posibilidad de vertidos de sustancias procedentes de obra (aceites, betunes, cementos, etc.) o de materiales procedentes de las demoliciones, desbroces, excavaciones y rellenos, lo que supondría una merma en el estado de conservación de las especies presentes en el cauce, por tanto, el instrumento de desarrollo que se implemente deberá tener en cuenta dicha circunstancia.*
 - ii. *Suelo: Dada la naturaleza del suelo, el plan parcial deberá contener la forma mediante la cual se ha compensar la pérdida de la capacidad absorción del CO2 respecto del suelo consumido y su valoración económica. Así mismo dicho instrumento aportará soluciones contra la permeabilidad de los nuevos suelos urbanizados, recogida y tratamiento de pluviales y reutilización de la capa de suelo que se retire.*
 - iii. *Impacto sobre los Espacios Naturales Protegidos: El espacio libre propuesto al sur del ámbito que se corresponde con el corredor ecológico debe ser reformulado para que el canal artificial de agua forme parte del mismo. La ejecución de las obras observará la mínima afección al medio natural circundante. Se delimitarán los ámbitos de actuación para evitar la afección a la vegetación de ribera. La población de cangrejo rojo (*Procambarus clarkii*) identificada en el canal artificial deberá mantenerse aislada, de manera que se evite su propagación en la ZEC Río Pas.*
 - iv. *Ruido: El instrumento de desarrollo deberá contener un estudio acústico de detalle para las zonas de uso residencial del ámbito de actuación afectados, con el fin de analizar las afecciones acústicas derivadas de la presencia de infraestructuras e instalaciones industriales que justifiquen que los índices de ruido L_d, L_e y L_n, tal y como se definen en el anexo I del Real Decreto 1513/2005, cumplen con los objetivos de calidad acústica exigidos por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que*



se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas para las áreas acústicas residenciales. Se garantizará la compatibilidad de los usos propuestos con los objetivos de calidad acústica. En dicho estudio se identificarán y describirán las medidas correctoras necesarias, cuando del mismo se derive su necesidad para garantizar la compatibilidad del uso propuesto con los niveles máximos de ruido y vibraciones, tomando en consideración las mejores técnicas disponibles tendentes a que se alcancen en el interior de las edificaciones unos niveles de inmisión acústica compatibles con el uso residencial de las mismas.

v. Impacto sobre el patrimonio se hace necesario que el instrumento de desarrollo incorpore de un informe de impacto arqueológico.

vi. Se incorporan las medidas correctoras para reducir los posibles impactos que se indican en el Documento Ambiental Estratégico que no están incluidas en apartados anteriores:

1. Durante la fase de obras deberán considerarse las mejores técnicas existentes de cara a evitar emisiones de gases de efecto invernadero incluyendo no solo el empleo de energías no basadas en fuentes fósiles, sino también de materias o/y productos para cuya obtención se haya seguido los criterios de menor impacto posible.

2. Las obras que se desarrollen deberán con carácter previo a su autorización evidenciar que van a generar la menor cantidad de gases de efecto invernadero en sus procesos, considerando no sólo los propios de la fase de producción sino también aquellos sobre los que tenga capacidad: materias adquiridas, diseño de instalaciones, etc....

3. A pesar de las limitaciones técnicas y económicas que pudieran existir, debería exigirse el uso eficiente de la energía que se emplee. Al igual que se exige el empleo de las mejores técnicas posibles en la depuración de las aguas o los gases emitidos en toda actividad, también debe exigirse el empleo eficiente de la energía y promover hasta donde sea posible que ésta sea de origen renovable.

4. El control de emisiones de partículas es un factor clave que deberá incorporarse en la fase de obras y también deberá protocolizarse en las actividades auxiliares, principalmente el transporte. Labores como la limpieza, entoldamiento de vehículos que transporten escombros, instalación de filtros de aire, ciclones, filtros de manga o humectación de cargas o accesos u otros que justifiquen la adecuada calidad del aire deberán ser términos de aplicación básica en las diferentes obras.

5. El Programa de Vigilancia Ambiental únicamente constatará que las medidas establecidas en el presente Documento Ambiental sean integradas correctamente, ampliadas y concretadas en el futuro Programa de Vigilancia Ambiental que se desarrolle al amparo de la ordenación que establezca el futuro Plan Parcial.

Delimitación (en rojo):



1.12. Hipótesis de ordenación y justificación de la adecuación de usos productivos

El sector definido anteriormente será ordenado mediante un futuro plan parcial.

Sin perjuicio de ello se hace una simulación – explicativa y no vinculante - de zonificación con la finalidad de justificar el suelo productivo neto disponible y la adecuación de los parámetros de ordenación. Para ello, se tiene en cuenta las siguientes cesiones:

- Espacios libres: 5.623 m²
- Zonas de aparcamiento: 282 plazas de aparcamiento públicas (donde cada plaza incluida sus zonas de acceso viene a suponer unos 25 m² de superficie), unos 7.050 m²
- Varios: estimando el 15% del sector, 8.434,20 m²

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

- 66 -

CVE-2025-2178



Por ello, la superficie neta resultante teniendo en cuenta de que el sector mide 56.228 m², sería de 35.120,8 m².

Al tener el sector una edificabilidad de 28.114, resultaría una edificabilidad sobre parcela neta de 0,8 m²/m², razonable para los usos productivos.

Puesto que el planeamiento general de Santa María de Cayón no tiene coeficientes de homogeneización entre usos, el aprovechamiento sería de 0,5 ua/m².

Con estos parámetros cabe evaluar si el nuevo suelo industrial concebido y que viene a sustituir al previamente planificado por las normas subsidiarias es suficiente para el término municipal.

A este respecto cabe decir que la demanda de suelo industrial en Santa María de Cayón desde la vigencia de las normas subsidiarias no ha sido manifestada, de hecho, el sector industrial que se desclasifica no tuvo intentos conocidos de gestión ni de modificación a otros emplazamientos.

Se cree que esto se debe a que la actividad productiva de Santa María de Cayón gira en torno a la fábrica de la Nestlé y que hay municipios del entorno que conviven con otros modelos productivos diferentes y que acogen de forma natural nuevas naves.

Como ya se ha dicho en este documento se considera que en un escenario temporal amplio las necesidades del municipio van a ser de unos 30.000-35.000 m² de suelo para actividades productivas, de las que la Nestlé podría llegar a necesitar unos 25.000 m², correspondiendo el resto a PYMEs y empresas auxiliares, por lo que el sector propuesto y dimensionado a estos efectos constituiría un crecimiento suficiente del suelo productivo.

BLOQUE 3

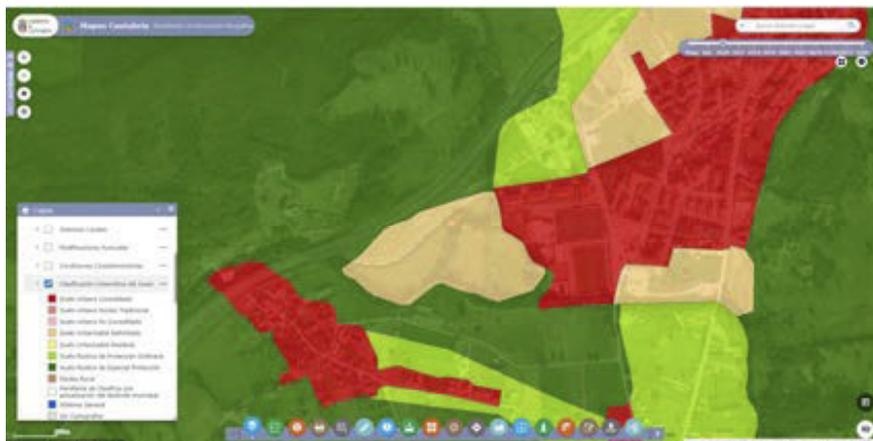
Condiciones del suelo productivo desclasificado

El suelo productivo que se propone desclasificar de su condición de suelo urbanizable por no ser apto para tal uso, tal y como se ha justificado anteriormente, tiene que tomar otra clasificación de suelo.

Puesto que los suelos no tienen condición de suelo urbano (por ser exteriores a la malla urbana) y que el suelo urbanizable es rústico hasta su desarrollo, la clasificación tiene que ser la de suelo no urbanizable.

El suelo no urbanizable se divide en tres categorías en las Normas Subsidiarias: el suelo no urbanizable no protegido, el suelo no urbanizable de interés agrícola y ganadero, y el suelo no urbanizable de interés forestal.

Como se puede ver en la imagen siguiente extraída del visor del Gobierno de Cantabria y concordante con la planimetría de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Santa María de Cayón para el suelo no urbanizable (no así para el urbano), el suelo urbanizable coloreado en color beige (urbanizable productivo) está rodeado de suelo no urbanizable de interés agrícola y ganadero.



Como también se ha argumentado en este documento, el suelo rústico en el marco legislativo de las Normas Subsidiarias era un suelo residual, por lo que los terrenos desclasificados como



suelo urbanizable pueden tener tanto consideración de suelo no urbanizable no protegido como de suelo no urbanizable de interés agrícola y ganadero; en cambio no parece coherente categorizarlo como suelo no urbanizable de interés forestal por la ausencia de arbolado.

Por un lado, se podría pensar que tiene sentido que pasen a ser suelo no urbanizable no protegido, ya que, si en origen se planteaba que fuese urbanizable y con ello su transformación a suelo urbano, se podría pensar que era en atención a su escaso valor.

Por otro lado, se podría pensar que tiene sentido que pasen a ser suelo no urbanizable de interés agrícola o ganadero puesto que son terrenos similares a los suelos no urbanizados de su entorno inmediato.

Sin embargo, teniendo en cuenta que en las Normas Subsidiarias el suelo no urbanizable era residual y que se ha demostrado que hay condicionantes de inundabilidad que comprometen la mayor parte de los suelos del sector, más aún cuando la vigente legislación de aguas limita la intervención en los suelos afectados por las zonas de flujo preferente y T10 en suelo con estado de rural según la tipificación de la ley estatal y básica de suelo, se considera que lo más coherente es clasificar estos suelo como suelo no urbanizable de interés agrícola y ganadero, y con ello preservarlos del desarrollo urbano y la edificación aislada no vinculada a actividades agropecuarias.

El Informe Ambiental Estratégico de la presente modificación recomienda que la clasificación de este suelo se realice en virtud de los riesgos que plantea, es decir, que se clasificara como un suelo no urbanizable de especial protección por ser suelo inundable. Sin embargo, esto implicaría incluir una nueva categorización de suelo no urbanizable en las normas subsidiarias, al que probablemente se debieran adscribir otros suelos municipales afectados por el mismo riesgo. Por ello se considera más adecuado que en un proceso de modificación – que no de revisión- se adscriba a una de las categorías existentes de protección siempre que con ello se garantice la protección efectiva de dicho suelo, como se considera que es el caso.



B. VIABILIDAD TECNICO JURÍDICA

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

- 70 -

CVE-2025-2178



2.1. **Alcance**

En virtud de lo expuesto en la parte anterior del documento, el alcance de la modificación puntual es el siguiente:

- Reclasificar el sector de suelo urbanizable industrial contemplado en las vigentes Normas Subsidiarias de Santa María de Cayón a suelo no urbanizable de interés agrícola y ganadero
- Creación de un nuevo sector de suelo urbanizable industrial en la prolongación de la fábrica Nestlé y asignación de sus parámetros de ordenación
- Ajuste del suelo urbano consolidado a los límites físicos de la fábrica Nestlé por el Oeste y regularización de sus alineaciones exteriores

2.2. **Régimen jurídico, naturaleza y procedimiento**

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

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

Dado el alcance expuesto anteriormente, se trata de un supuesto de modificación. Así lo reitera la jurisprudencia. El Tribunal Supremo, en su sentencia de 22 de enero de 1998, delimita el objeto de las modificaciones puntuales del siguiente modo:

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

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



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

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

"2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo, además de 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.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

El cumplimiento de las determinaciones contempladas en el artículo 83 se justifica en el apartado 2.6 de la presente Memoria Justificativa tras la explicación concreta del contenido de la modificación puntual.

2.3. Potestad discrecional e *ius varandi*

Potestad

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

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

Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de abril de 1.998:

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

Titular de la potestad

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

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

“Artículo 71. Aprobación definitiva

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

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

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

(...)”.

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



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

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

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

- a) Si la determinación del planeamiento que se contempla no incide en aspectos de interés supralocal, el margen de apreciación que tales conceptos implican corresponde a la Administración municipal.
- b) Si el punto ordenado por el plan afecta a intereses superiores ese margen de apreciación se atribuye a la Comunidad.

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

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

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

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



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

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

2.4. Interés general

La fijación de fines de interés social o general se halla en el núcleo de la actividad discrecional del legislador, quien, atendiendo a las necesidades y sensibilidades sociales de cada momento, goza de 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).

2.5. Necesidad, conveniencia y oportunidad técnica

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

2.6. Justificación legal y técnica

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



2.6.1. Justificación legal

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

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

Ejercicio de la potestad en el caso concreto

Este documento de Modificación Puntual pretende variar la clasificación de suelo, reubicando el suelo urbanizable industrial y ajustando el suelo urbano a la realidad existente.

Por tanto, la modificación no incide en materias de interés comunitario, no afecta a sistemas generales, ni responde a revisiones de pura oportunidad sino que otorgan una mejora de la regulación urbanística municipal que no ha sido revisada desde hace más de 30 años, actualizando el estado y las necesidades del suelo productivo, y el posible crecimiento de una fábrica tan importante para la comarca como la Nestlé en su caso.

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

Interés general

Detectada la inadecuación del planeamiento en el contexto normativo actual que parte de la inviabilidad del suelo urbanizable productivo previsto en las Normas Subsidiarias, su adecuación al marco normativo vigente es motivo suficiente para que quede justificado el interés general de la modificación.

Por tanto, se considera que tales decisiones son conformes al interés público urbanístico. En estos términos, la alteración del planeamiento no sólo es una facultad sino una verdadera obligación para la Administración competente, en caso de que las circunstancias concurrentes



así lo demanden, en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio (TS 26/6/1995 y 5/03/1997).

No obstante lo anterior, los siguientes aspectos refuerzan el concepto de interés general, público o social:

- Se dota al municipio de un suelo industrial viable, ante la imposibilidad de desarrollo del ahora incluido en las Normas Subsidiarias
- Se clasifica adecuadamente el suelo urbanizable industrial ahora incluido, ajustando al contexto normativo vigente los derechos y deberes de sus propietarios
- Se adecúa el suelo urbano de la fábrica Nestlé conforme a la realidad fáctica de la misma
- Se genera un nuevo suelo urbanizable industrial que permita el crecimiento de la Nestlé, de forma coherente con el modelo territorial, y posibilitando el crecimiento de la fábrica que tiene agotado su espacio y que a medio plazo prevé nuevas necesidades de expansión
- Se genera un nuevo suelo urbanizable industrial viable, que pueda acoger otro tipo de industrias que hasta ahora no se hayan podido implantar por la inviabilidad del suelo urbanizable existente

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

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

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

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

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

(...)

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



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

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

(...)"

En este caso, la presente modificación puntual implica varios cambios de clasificación de suelo, pero ninguno de ellos destinado a generar nuevo suelo de uso residencial, cumpliendo con el primer párrafo del artículo anterior.

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

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

"Artículo 82. Revisión

(...)

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

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

(...)"

Realizando una búsqueda en el Boletín Oficial de Cantabria desde el 01/04/2021 a la fecha actual, esto es durante un periodo superior a los últimos dos años, aparecen dos modificaciones puntuales: la "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias reconociendo la condición de Suelo Urbano de parcela en Sarón" y la "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias reconociendo la condición de suelo urbano de parcela en La Abadilla".



Estas modificaciones alteran la clasificación de suelo, pasando de suelo urbanizable a suelo urbano 3.849,71 m² de superficie, y no incrementaba la edificabilidad residencial la primera de ellas; por otro lado, la segunda modificación no permite más de 10 viviendas.

En relación con la presente modificación puntual, la misma aumenta en 9.915,60 m² el suelo urbano y reduce en 22.142 m² el suelo urbanizable, y no incrementa la edificabilidad residencial.

Por tanto, la presente modificación puntual junto con las aprobadas en los últimos dos años, no supone un incremento de la población, ni un incremento del suelo urbanizable superior al 20%.

En relación con el incremento de suelo urbano, se produce en una cuantía de 15.066,31 m² (13.405,31 + 1.661) de superficie. Se desconoce la superficie total de suelo urbano del municipio de Santa María de Cayón, el cual además se compone de diversos núcleos, pero se puede afirmar que es bastante superior a los 75.331,55 m² de superficie de los que los 15.066,31 m² indicados supondrían el 20%.

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

Este artículo señala lo siguiente:

“Artículo 83 Modificación

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

2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo, además de 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.

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

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

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



b) Con la excepción de lo dispuesto en el apartado 6, la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento. A estos efectos, una vez finalizado el trámite de información pública y aprobado provisionalmente el Plan, el Ayuntamiento lo enviará a la Comisión Regional de Urbanismo, que podrá emitir informe negativo vinculante por alguno de los motivos del apartado 2 del artículo 71. Caso de no producirse dicho informe en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo el silencio se entiende estimatorio. No se producirá el efecto señalado si la modificación del Plan no incluyera su documentación formal completa o si contuviera determinaciones contrarias a la Ley o a Planes de superior jerarquía.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Ello sin perjuicio de las cesiones que deba incluir el futuro Plan Parcial que desarrolle el suelo urbanizable.

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

Que el suelo urbanizable industrial contemplado en las vigentes Normas Subsidiarias en su desarrollo previera unas cesiones no significa que ahora, sin estar hecho el correspondiente plan parcial, se esté eliminando o modificando alguna de ellas.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Este precepto no es de aplicación al no involucrar la presente modificación usos residenciales.

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

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

“Artículo 98 Deberes en el suelo urbano consolidado

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

(...)

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

En este caso, el incremento de suelo urbano es de 9.915,60 m², con edificabilidad 1 m²/m², esto es de 9.915,60 m².

Puesto que la fábrica ya está consolidada, se justifica que la cesión de dicho 10% sea sustituida por su equivalente económico.

2.6.2. Necesidad, conveniencia y oportunidad técnica

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

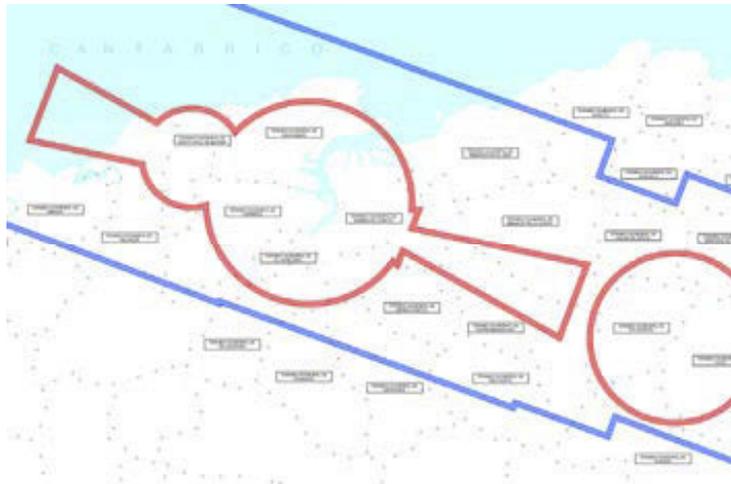
Asimismo, no se detectan afecciones sectoriales a la parcela que pudieran condicionar el resultado de la presente modificación puntual.

En concreto:

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



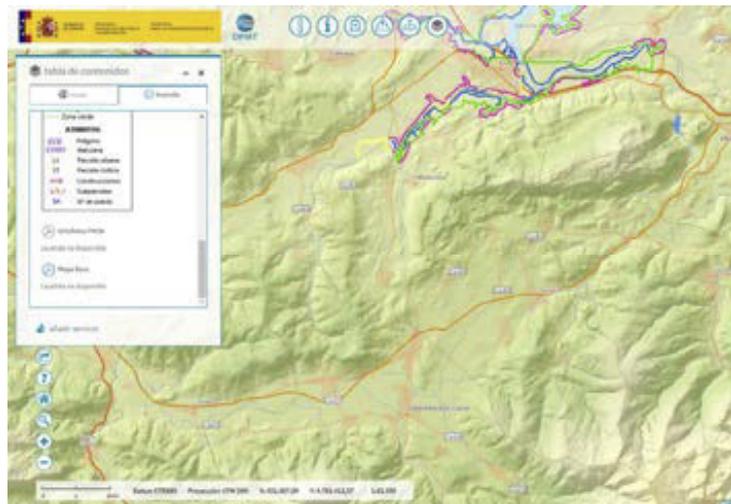
- Servidumbres aeronáuticas: Santa María de Cayón es un Municipio no afectado por las Servidumbres del Aeropuerto Seve Ballesteros



- Carreteras estatales: la proximidad a la A-8 hace que esté afectado por las servidumbres de carreteras. En el esquema siguiente se identifica la línea límite de edificación equidistante 50 m a la línea blanca del carril más próximo, siendo una afección asumible en la ordenación del Plan Parcial:

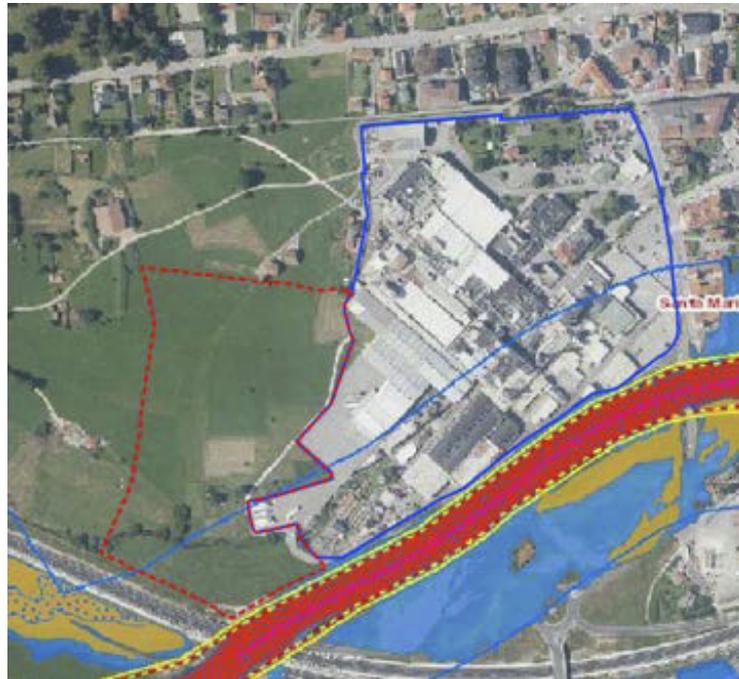


- Carreteras autonómicas: no hay afecciones de carreteras autonómicas, siendo la más próxima la CA-611, con la que linda la fábrica Nestlé por el Este
- Ferrocarriles: no hay líneas en el entorno de la parcela
- Costas: La Penilla se encuentra fuera de la zona afectada por Costas



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

- Confederación Hidrográfica: los terrenos colindan al Sur con el Río Pisueña, no habiendo afecciones de inundabilidad como se puede apreciar en la siguiente imagen. No obstante habrá que tener en cuenta que parte del suelo se encuentra en zona de policía de cauces, lo que en todo caso, no es limitativo para el desarrollo del sector



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



2.7. Sus efectos sobre el planeamiento

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

- Modificación del Plano Nº1 “Clasificación del territorio” de las NN. SS (Plano de clasificación):
 - El actual sector industrial pasaría a ser suelo no urbanizable de interés agrícola y ganadero
 - Se incorporaría el nuevo sector industrial en La Penilla
 - Se regulariza el suelo urbano conforme al perímetro consolidado de la Nestlé
- Modificación del Plano Nº11. “Red viaria. La Penilla” de las NN. SS, adecuando la delimitación del suelo urbano y las alineaciones
- Modificación del Plano Nº 12. “Ordenación del suelo urbano. La Penilla”, adecuando la delimitación del suelo urbano y las alineaciones
- Modificación del Plano 13. “Infraestructuras. La Penilla” de las NN. SS, adecuando la delimitación del suelo urbano y las alineaciones
- Sustitución del apartado b) del artículo 7.3.2, denominado “Normas para el suelo UB-I”.

2.8. Tramitación ambiental

La presente modificación puntual ha superado la evaluación ambiental mediante la obtención del correspondiente Informe Ambiental Estratégico evacuado por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BOC nº 101 de 26 de mayo de 2022 y BOC nº 17 de 25 de enero de 2023), y que concluye que la modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, si bien solicita incluir algunas medidas que se han procedido a incorporar en el artículo objeto de modificación para que adquieran poder normativo.



DOCUMENTO Nº 2
PROGRAMACIÓN Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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

- 89 -

CVE-2025-2178



3.1. Alcance y contenido

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

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

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

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

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

Es decir, la modificación debe contener:

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

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

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el



mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

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

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

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

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

3.2. Programa de actuación y plan de etapas

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



3.3. Estudio económico financiero

Las obras de urbanización se describen y valoran en la siguiente tabla. Para ello se hace una estimación de lo que podrían suponer los servicios y dotaciones del ámbito:

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN			
URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS LOCALES			
	Superficie	€/m2	Total
Viario y aparcamiento(incluyendo canalizaciones)-25%	14.057,00	40,00	562.280,00
Espacios libres (10%)	5.622,80	18,00	101.210,40
Equipamientos	0,00	-	0,00
Infraestructuras	0,00	-	0,00
Total			663.490,40
OTROS GASTOS (ART. 60 RPU Y 16 DEL RDL 7/2015)			
	Superficie	€/m2	Total
Demoliciones para la correcta ejecución del Plan	0,00		0,00
Traslados y ceses de actividad	0,00		0,00
Indemnizaciones por plantaciones u otros	PA		5.000,00
Total			5.000,00
TOTAL			668.490,40

Su ejecución se realizaría mediante fondos privados, de los promotores del sector de la parcela, al ser un sector con sistema de actuación de compensación.

Su desarrollo se considera viable puesto que la inversión a realizar, a razón de 23,77 €/ua, entra dentro de los baremos normales, siendo incluso inferior a los de urbanización de otros sectores de suelo urbanizable.

3.4. Memoria de viabilidad económica

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

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

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

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



3.4.1. Ingresos derivados de la venta del producto

Se calcula por el método residual estático conforme al 37 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Si bien al tratarse de un suelo con condición de rural debería usarse el método residual dinámico para su valoración, la aplicación del estático es más conservador con la valoración resultante y podría ser más ajustado a la realidad en previsión de que la gestión urbanística del sector pudiera ser relativamente ágil.

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

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

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

donde:

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

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

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

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



Valoración del valor en venta

Para determinar el valor en venta de cada uso se utiliza el método de comparación. Para ello se han buscado al menos 6 testigos de uso industrial (y/o productivo). El resultado se recoge en la siguiente tabla:

VALORACIÓN POR COMPARACIÓN - PRECIO DE NAVE INDUSTRIAL O PRODUCTIVA																
FECHA TOMA REFERENCIAS. NOVIEMBRE 2021																
N.º MUESTRA	DIRECCIÓN	USO	SUPERFICIE (m ²)	ESTADO DE CONSERVACIÓN/ ANTIGÜEDAD	DESCRIPCIÓN BÁSICA	PRECIO (€)	PRECIO POR M ² (€/m ²)	COEFICIENTES							VALOR HOMOGENEIZADO (€)	
								LOCALIZACIÓN	USO	GEN. TAREA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	ANTIQUEDAD	CALIDAD		CARGAS
1	Nave en Santa María de Cayón	Industrial	500	aprox. 2000	Nave de 500 m ² sobre gran parcela de 2.240 m ² . Actualmente carpintería. Buen acceso de camiones. Totalmente diáfana con 20 metros de Anchura sin pilares intermedios. Altura libre entre 5,0 y 6,0 metros. Con oficinas, aseos y vestuario.	300.000	600	1,00	0,97	1,00	0,85	1,00	1,10	1,00	1,00	545,16
2	Nave en el Polígono de Barros en Los Corrales de Buelna	Industrial	300	aprox. 2000	Pabellón diáfano, con una altura mínima de 10 m y máxima de 11,20 m. Posibilidad de entreplanta de 150 m ² para completar la superficie edificable en cada pabellón. Ventanas en altura para oficinas. Portón preleva de 5,5 x 5,5 m con puerta peatonal. Estructura independiente de hormigón con ménsulas para puente grúa de hasta 8 Tn. Cubierta de Policarbonato celular y panel sándwich intercalando paneles traslúcidos para una mejor iluminación natural.	175.000	583	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	546,41
3	Nave en Marina de Cudeyo	Industrial	360	2008	Nave Industrial de 7.103 m ² , se comercializa pro indiviso con un porcentaje de propiedad de 5,08%. Ubicado en el Polígono Industrial de Heras 201 en la localidad de Medio Cudeyo-Heras Cantabria, cerca de la Ria de San Salvador. La Nave se articula en 5 cuerpos de edificación diáfanos, no se ha realizado división horizontal por lo que se transmite en una única finca.	200.000	556	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,00	1,20	566,65
4	Nave en Santiago de Cartes	Industrial	1.100	1991	Nave independiente junto a carretera nacional. Enlace a autovía a 1 km. Muy luminosa. Aparcamiento privado. Zona urbana, con naves comerciales enfrente. Terreno sobrante, con edificabilidad sin agotar. Doble altura, con puente grúa de 3 Tn. Nave principal de 845m ² en planta (con doble altura), más las oficinas y zona de almacenaje de planta superior (de unos 200 m ² aprox) y almacén trasero de otros 140m ² con altura de unos 3 metros. Con buen acceso y maniobrabilidad para camiones largos.	660.000	600	0,90	0,95	1,00	0,85	1,00	1,18	1,00	1,00	514,33
5	Nave en San Felices de Buelna	Industrial	389	aprox. 2000	Nave diáfana de planta rectangular, con lado menor de 12,50 m. y fondo 31 m. Acceso por el lado menor en fachada Sur. Nave de planta rectangular con dimensiones de 25 m de ancho por 68 m de fondo, con orientación Norte-sur y acceso por su fachada Sur y lateral Oeste. Estructura metálica.	162.400	417	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	506,07
6	Nave en Los Corrales de Buelna	Industrial	1.394	aprox. 2000	Nave Industrial superficie 1600 M ² , construida 1394 M ² , distribuidos en planta destinada almacén de 1025 M ² y 123 M ² de oficinas y sobre éstas existen construidos en altura 2 entreplantas de 123 M ² cada una, distribuidas en despachos y a las cuales se accede a través de escalera desde la planta baja. Con instalaciones.	880.000	631	0,85	1,00	1,00	0,85	1,00	1,10	1,00	1,00	502,62

VALOR MEDIO HOMOGENEIZADO 552,74

VALOR MEDIO HOMOGENEIZADO (442,19



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

El valor en venta homogeneizado es el siguiente:

USO	VALOR EN VENTA
Industrial	442,19 €/m2

Coefficiente K

Se reduce el coeficiente a 1,2 al tratarse de la construcción de naves industriales en una localidad sin dinamismo inmobiliario, encontrándose dentro de los supuestos del artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Valor de construcción

Al estar valorando la repercusión El valor de construcción en el presente caso incluye la urbanización interior de las parcelas netas, no así la urbanización exterior o pública, así como los restantes gastos establecidos por ley:

USO	VALOR DE CONSTRUCCIÓN
Nave industrial	320 €/m2

Valor de repercusión

Por tanto, el valor de repercusión es:

$$VRS = (Vv / m2) / K - Vc$$

Resultando:

USO	VRS (€/M2)
Industrial	48,49

Aplicado a los m2 de uso industrial:



USO	M2 USO	VRS (€)
Industrial	28.114	1.363.247,86

Por lo que el valor de los solares resultantes es de **1.363.247,86 €**

3.4.2. Costes de producción

Los costes de producción para obtener el solar son los correspondientes a los siguientes conceptos, teniendo en cuenta que se trata de un suelo urbanizable:

COSTES DE PRODUCCIÓN			
	Superficie	€/m2	Total
COSTE SUELO*	56.228,00	4,50	253.026,00
URBANIZACIÓN			668.490,40
PROYECTOS Y TASAS		6,00%	40.109,42
GASTOS Y FINANCIEROS		10,00%	92.151,64
APROVECHAMIENTO MUNICIPAL		15% AM	204.487,18
TOTAL			1.258.264,64

** el suelo del polígono 2 de naturaleza rústica tiene un valor de referencia de la Consejería de Economía y Hacienda de 3,67 €/m2*

3.4.3. Viabilidad económica

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

3.5. Informe de sostenibilidad económica

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

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

Los gastos a tener en cuenta son los siguientes:



- Viario: son tareas de mantenimiento la reposición de pavimentos, tanto rodados como aceras, señalización, mobiliario urbano, alumbrado, reposición de arbolado, etc.

En publicaciones del sector se estima que la conservación anual de la red viaria y aparcamiento puede estar en un 2% de la inversión realizada.

El mantenimiento del alumbrado público en un 10% del presupuesto inicial, que a su vez puede suponer el 1% de la partida de viario.

Y el mantenimiento del saneamiento y abastecimiento el 5% del presupuesto inicial, que a su vez puede suponer el 10% de la partida de viario.

Con ello, y puesto que se incluye en la partida de viario y aparcamiento la de alumbrado, abastecimiento y saneamiento, el porcentaje de costes de mantenimiento se establece en un 2,6€ de la inversión inicial realizada.

- Parques y jardines: el mantenimiento de zonas verdes de calcula en el 5% de la inversión inicial
- Suministro eléctrico y telecomunicaciones: es la compañía suministradora la que se hace cargo del mantenimiento de las redes, no participando la administración de su costeamiento

MANTENIMIENTO		
	UNIDAD (€/m2)	€/AÑO
Mantenimiento viario y alumbrado	2,6%	14.619,28
Mantenimiento parques y jardines	5%	5.060,52
TOTAL		19.679,80

Por otro lado, los ingresos previstos serían los siguientes:

- Enajenación del aprovechamiento municipal: valorado en un único ingreso de 204.487,18 €
- ICIO: establecido en el 4% del valor de la construcción
- IBI: El IBI en Santa María de Cayón para suelos urbanos se fija en un 0,48%
- Basuras: se fracciona la edificabilidad en módulos de 1.000 m2, aplicando la tarifa anual para industrias de más de 150 m2 con una recogida diaria, de 276,35 €



- Vados: se fracciona la edificabilidad en módulos de 1.000 m², y se aplica un vado por nave calculado para camiones de 1.000 a 2.999 kilogramos de carga útil, con cuantía de 104,43 € según la correspondiente ordenanza fiscal

INGRESOS			
	UNIDAD (€/m ²)	€/AÑO	€
Aprovechamiento municipal		-	204.487,18
ICIO	4,0%		359.859,20
IBI	0,48%	51.689,77	
Basuras		5.179,54	
TOTAL		56.869,31	564.346,38

Por tanto los ingresos anuales superan los gastos.



DOCUMENTO Nº 3
DOCUMENTACIÓN QUE MODIFICA A LA DE LAS NNSS

- Art.7.3.2, apartado b) "Normas para el Suelo UB-I"
- Alteración puntual de los planos (en documento planos):
 - o 1. Clasificación del territorio
 - o 11. Red viaria. La Penilla
 - o 12. Ordenación del suelo urbano. La Penilla
 - o 13. Infraestructuras. La Penilla



“ART.7.3.2, APARTADO B) NORMAS PARA EL SUELO UB-I”

REDACCIÓN VIGENTE

“b) NORMAS PARA EL SUELO UB – I

1. *Ámbito de aplicación:*

- Será de aplicación en el suelo denominado UB-I

2. *Definición:*

- Se aplica a las zonas destinadas a naves industriales aisladas o entre medianeras.

3. *Fachada mínima:*

- 10 metros.

4. *Parcela Mínima:*

- 300 metros.

5. *Alineaciones:*

- Líneas de fachada obligatoria definida por retiro a viales y colindantes.

6. *Altura máxima:*

- 9,50 metros.

7. *Edificabilidad:*

- Será de 1,5 m²/m² de superficie neta del sector.

8. *Usos:*

- Están prohibidos los usos residenciales. únicamente se permitirá una vivienda unifamiliar por industria, cuando se justifique.”



“ART.7.3.2, APARTADO B) NORMAS PARA EL SUELO UB-I”

REDACCIÓN PROPUESTA

NORMAS PARA EL SECTOR UB – I	
Determinaciones generales	
Ámbito de aplicación:	el sector denominado UB-I
Superficie del sector:	56.228 m ²
Edificabilidad bruta:	0,5 m ² /m ² de superficie sector, 28.114 m ²
Ocupación	La ocupación por construcciones no superará los 2/3 de la superficie del sector, 37.485,33 m ²
Uso predominante:	Industrial Se prohíben las actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental de proyectos de conformidad con lo que establece el Anexo I y II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental
Uso compatible:	Comercial, oficinas y equipamientos comunitarios Se prohíben las actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental de proyectos de conformidad con lo que establece el Anexo I y II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental
Tipología edificatoria:	Aislada, pareada o adosada; con las mayores precisiones que establezca el Plan Parcial
Aprovechamiento:	0,5 ua/m ² ; 28.114 ua
Esquema de las redes de comunicación y de servicios:	Las redes de comunicación y servicios deben proveerse desde el vial público de acceso situado en la margen Norte del río
Cesiones:	Espacios libres públicos mínimos: 5.623 m ² Plazas de aparcamiento públicas mínimas: 282
Sistema de actuación:	Compensación
Programación:	4 años
Otras determinaciones	
<p>a. Se incluirán pantallas vegetales de protección al entorno</p> <p>b. El tejo (<i>Taxus baccata</i>) existente formará parte de la futura ordenación del plan parcial. Si no fuese posible será trasplantado a una de las futuras</p>	

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



- zonas verdes a definir.
- c. *Se efectuará un análisis concreto de los ejemplares arbóreos existentes a la hora de redactar el plan parcial para su valoración. Dependiendo de dicha valoración, formarán parte de los futuros espacios libres o en su caso, serán trasplantados.*
 - d. *Se eliminará toda clase de planta invasora (Cortaderia selloana), existente actualmente.*
 - e. *Se establecerá un corredor verde que englobe el curso y la orilla del río Pisueña.*
 - f. *Se recogerá toda la capa edáfica afectada por el futuro plan parcial, que posteriormente se reutilizará para las labores de recuperación ambiental. En el caso de que haya sobrantes, estos se cederán al Ayuntamiento de Santa María de Cayón para que sean utilizados en la mejora de los espacios verdes del municipio.*
 - g. *Se realizará un estudio acústico detallado con el objetivo de establecer sobre el ámbito de estudio laafección sonora proveniente tanto de la autovía A-8 como de la fábrica de la Nestlé y valorar el cumplimiento normativo para las actividades previstas a desarrollar*
 - h. *Se proyectará un carril bici dentro del sector que conecte con el carril bici ya existente al norte del ámbito.*
 - i. *El Plan Parcial del sector UB-I deberá justificar motivadamente que existe capacidad de abastecimiento de agua suficiente para su desarrollo en función a las demandas estimadas por el mismo. En el caso de que no fueran suficientes deberá garantizar que de forma previa a su urbanización éstas se obtengan, ya sea mediante un acuerdo suscrito con las administraciones competentes o mediante la provisión a su costa de las nuevas infraestructuras necesarias.*
 - j. *Se tendrán en cuenta los siguientes condicionantes del Informe Ambiental Estratégico:*
- vii. *Impactos sobre la hidrología y calidad de las aguas: Se deberá tener en cuenta el informe de la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático evacuado en el procedimiento de evaluación ambiental en todo lo relativo a la ejecución de la actuación por tanto en cuanto puede suponer el deterioro de la calidad de las aguas de la ZEC Río Pas por la posibilidad de vertidos de sustancias procedentes de obra (aceites, betunes, cementos, etc.) o de materiales procedentes de las demoliciones, desbroces, excavaciones y rellenos, lo que supondría una merma en el estado de conservación de las especies presentes en el cauce, por tanto, el instrumento de desarrollo que se implemente deberá tener en cuenta dicha circunstancia.*
- viii. *Suelo: Dada la naturaleza del suelo, el plan parcial deberá contener la forma mediante la cual se ha compensar la pérdida de la capacidad absorción del CO2 respecto del suelo consumido y su valoración económica. Así mismo dicho instrumento aportará soluciones contra la permeabilidad de los nuevos suelos urbanizados, recogida y tratamiento de pluviales y reutilización de la capa de suelo que se retire.*
- ix. *Impacto sobre los Espacios Naturales Protegidos: El espacio libre propuesto al sur del ámbito que se corresponde con el corredor ecológico debe ser reformulado*



para que el canal artificial de agua forme parte del mismo. La ejecución de las obras observará la mínima afección al medio natural circundante. Se delimitarán los ámbitos de actuación para evitar la afección a la vegetación de ribera. La población de cangrejo rojo (*Procambarus clarkii*) identificada en el canal artificial deberá mantenerse aislada, de manera que se evite su propagación en la ZEC Río Pas.

x. **Ruido:** El instrumento de desarrollo deberá contener un estudio acústico de detalle para las zonas de uso residencial del ámbito de actuación afectados, con el fin de analizar las afecciones acústicas derivadas de la presencia de infraestructuras e instalaciones industriales que justifiquen que los índices de ruido L_d , L_e y L_n , tal y como se definen en el anexo I del Real Decreto 1513/2005, cumplen con los objetivos de calidad acústica exigidos por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas para las áreas acústicas residenciales. Se garantizará la compatibilidad de los usos propuestos con los objetivos de calidad acústica. En dicho estudio se identificarán y describirán las medidas correctoras necesarias, cuando del mismo se derive su necesidad para garantizar la compatibilidad del uso propuesto con los niveles máximos de ruido y vibraciones, tomando en consideración las mejores técnicas disponibles tendentes a que se alcancen en el interior de las edificaciones unos niveles de inmisión acústica compatibles con el uso residencial de las mismas.

xi. **Impacto sobre el patrimonio** se hace necesario que el instrumento de desarrollo incorpore de un informe de impacto arqueológico.

xii. Se incorporan las medidas correctoras para reducir los posibles impactos que se indican en el Documento Ambiental Estratégico que no están incluidas en apartados anteriores:

1. Durante la fase de obras deberán considerarse las mejores técnicas existentes de cara a evitar emisiones de gases de efecto invernadero incluyendo no solo el empleo de energías no basadas en fuentes fósiles, sino también de materias o/y productos para cuya obtención se haya seguido los criterios de menor impacto posible.

2. Las obras que se desarrollen deberán con carácter previo a su autorización evidenciar que van a generar la menor cantidad de gases de efecto invernadero en sus procesos, considerando no sólo los propios de la fase de producción sino también aquellos sobre los que tenga capacidad: materias adquiridas, diseño de instalaciones, etc....

3. A pesar de las limitaciones técnicas y económicas que pudieran existir, debería exigirse el uso eficiente de la energía que se emplee. Al igual que se exige el empleo de las mejores técnicas posibles en la depuración de las aguas o los gases emitidos en toda actividad, también debe exigirse el empleo eficiente de la energía y promover hasta donde sea posible que ésta sea de origen renovable.

4. El control de emisiones de partículas es un factor clave que deberá incorporarse en la fase de obras y también deberá protocolizarse en las actividades auxiliares, principalmente el transporte. Labores como la limpieza, entoldamiento de vehículos que transporten escombros, instalación de filtros de aire, ciclones, filtros de manga o humectación de cargas o accesos u otros que justifiquen la adecuada calidad del aire deberán ser términos de aplicación básica

en las diferentes obras.

5. El Programa de Vigilancia Ambiental únicamente constatará que las medidas establecidas en el presente Documento Ambiental sean integradas correctamente, ampliadas y concretadas en el futuro Programa de Vigilancia Ambiental que se desarrolle al amparo de la ordenación que establezca el futuro Plan Parcial.

Delimitación (en rojo):





DOCUMENTO Nº 4
INFORME DE IMPACTO ARQUEOLÓGICO

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

- 105 -

CVE-2025-2178



INFORME TÉCNICO

INFORME DE IMPACTO ARQUEOLÓGICO PARA EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANTA MARÍA DE CAYÓN.

**Muriedas, junio de 2022
GAEMarqueólogos SC**



1. INTRODUCCIÓN.

El estudio de impacto sobre el patrimonio arqueológico para el proyecto de modificación puntual de las Normas Subsidiarias en La Penilla (T. M. de Santa María de Cayón), pretende la valoración de los distintos elementos de interés histórico-artístico, cultural y arqueológico que pudieran encontrarse en el ámbito de estudio del proyecto.

Para el desarrollo del proyecto se ha considerado necesario la realización de un informe arqueológico que incluya la prospección arqueológica de la parcela objeto de modificación urbanística.

Actualmente, la parcela tiene la consideración de Suelo No Productivo, si bien buena parte de su perímetro se encuentra colindante con las instalaciones fabriles de Nestlé. La parcela objeto de estudio se ubica en la zona denominada Vega del Torco, del barrio La Penilla, una zona ocupada actualmente por tierras de cultivo y praderías de siega.

El estudio fue solicitado por Transprojekt S.L., ingeniería encargada de la redacción de la propuesta de modificación puntual, promovida por el Ayuntamiento de Santa María de Cayón, con el fin de garantizar el cumplimiento de las medidas establecidas desde el Servicio de Patrimonio Cultural del Gobierno de Cantabria.

Para la realización de la actuación arqueológica se solicitó el permiso administrativo a la Consejería de Universidades, Igualdad, Cultura y Deporte del Gobierno de Cantabria, en cumplimiento de la normativa vigente (Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria del año 1998). Los trabajos fueron autorizados a Emilio Muñoz Fernández, técnico-arqueólogo del gabinete de arqueología GAEM S.C. (autorización AAA 101/22).

2. ANÁLISIS GEO-ARQUEOLÓGICO Y POTENCIAL ARQUEOLÓGICO DE LA ZONA A ESTUDIO.

La zona afectada por el proyecto se encuentra situada al oeste del núcleo urbano de La Penilla (T. M. de Santa María de Cayón) y ocupa una superficie aproximada de unos 66.500 metros cuadrados, dedicados actualmente a pradería de siega. La coordenada central de la parcela es la siguiente: UTM 428215, 4796122 ETRS 89.

Si bien el municipio de Santa María de Cayón posee cierto número de yacimientos arqueológicos y otro tipo de elementos del Patrimonio Histórico, la



INFORME TÉCNICO

localidad de La Penilla apenas si dispone de elementos inventariados, localizándose únicamente en las inmediaciones de la zona de estudio el antiguo trazado del ferrocarril Astillero-Ontaneda.

El mayor potencial histórico-arqueológico del municipio se encuentra fundamentalmente en los núcleos de población de las distintas localidades, donde aún se conservan ejemplos de arquitectura popular, tanto civil como religiosa.

La parcela objeto de este estudio, presenta a priori un potencial bajo, ya que por sus características geomorfológicas es poco apta para conservar depósitos arqueológicos. La parcela, delimitada al norte por la carretera nacional 634a, el cauce actual del río Pisueña al sur y la factoría de la Nestlé al este, está formada por depósitos sedimentarios de origen holocénico. Estos depósitos, de origen fluvial, están compuestos en su mayor parte por gravas, arenas y limos arcillosos, materiales que han sido depositados por la actividad del río Pisueña a lo largo del tiempo, dando lugar a la llanura aluvial actual, donde se sitúa la parcela.

Por lo general, este tipo de depósitos son poco propicios para el hallazgo de restos arqueológicos, al tratarse de suelos muy erosionados por la propia actividad hídrica del río, con crecidas que erosionan y arrastran los posibles depósitos arqueológicos. Por otro lado, el carácter fértil de estas zonas inundables, hacen que estas superficies sean destinadas tradicionalmente a labores de cultivo, viéndose afectadas por maquinaria pesada que contribuye también a la erosión del suelo y de estos depósitos.

Para la realización de este informe, se ha realizado una prospección arqueológica en la parcela. Las labores de prospección han consistido, básicamente, en la realización de un reconocimiento visual de la superficie de la parcela, con el fin de determinar la presencia de posibles elementos de interés arqueológico-histórico dentro de la superficie acotada.

Los trabajos de prospección arqueológica se ejecutaron una vez autorizada la actuación por parte de la Consejería de Universidades, Igualdad, Cultura y Deporte del Gobierno de Cantabria, habiéndose realizado la preceptiva comunicación del inicio y del final de los trabajos.

En la actualidad, dicha parcela está dedicada a pradería de siega y toda su superficie se encuentra cubierta de hierba y arbolado disperso. Así mismo, dentro de la parcela se conservan algunas viviendas unifamiliares modernas y un canal artificial, procedente de la fábrica Nestlé, que discurre de este a oeste por la parcela en su flanco sur.

La prospección arqueológica de la parcela resultó negativa, no habiéndose documentado materiales arqueológicos ni ningún otro elemento del Patrimonio Cultural.



3. ELEMENTOS DEL PATRIMONIO CULTURAL.

Como acabamos de exponer, en la parcela de estudio no se ha documentado ningún elemento del Patrimonio Cultural.

Asimismo, la presencia de elementos arqueológicos y del patrimonio histórico en las proximidades de la parcela, para la que se propone la modificación puntual de las NNSS, es también muy reducida.

Únicamente, se localiza próximo al área de estudio, el antiguo trazado de la línea del **Ferrocarril Astillero-Ontaneda**. Este trazado ferroviario, actualmente reconvertido en vía verde, atraviesa la localidad de La Penilla en dirección este-oeste. La parcela objeto de estudio se localiza al sur de este trazado, si bien el límite norte de dicha parcela se encuentra, a lo largo de unos 20 m, colindante con el trazado del ferrocarril. De este elemento recogemos los datos siguientes:

Localización: En el plano discurre entre las localidades de La Cueva y Santa María de Cayón.

Coordenadas UTM: Ver plano adjunto.

Protección actual: Elemento inventariado.

Interés histórico: El ferrocarril Astillero-Ontaneda constaba de 35 km de longitud y su proyecto fue redactado en 1893. El trazado se diseñó acomodando el perfil al terreno, sin movimientos sustanciales de tierra y siguiendo parcialmente una de las rutas comerciales ya consolidadas, la "Carretera de La Rioja", e integrándose además con el pasillo minero de Obregón y Liaño. Fue ideado para el transporte de minerales extraídos de los yacimientos cercanos, así como de los visitantes que llegaban a los balnearios de Puente Viesgo y Alceda. La línea de ferrocarril fue clausurada en dos fases, en 1973 se cerró el tramo La Cueva-Penilla a Ontaneda, y en 1976 se clausuró definitivamente la línea entre Astillero y La Cueva-Penilla.

Atribución cultural: Contemporánea. Fue construido entre el 1898 y 1902.

Bibliografía:

FERRER TORÍO, R.; RUÍZ BEDIA, M. L.; (1993): "Ferrocarril "Astillero-Ontaneda": Primera fase de un ambicioso proyecto no concluido". *Revista de Obras Públicas*, 3319: 49-55.

DE LA VEGA HORMAECHEA, P; GONZÁLEZ OBREGÓN, J. (2003): *El ferrocarril del Astillero a Ontaneda*. Cantabria Tradicional. Torrelavega.



INFORME TÉCNICO

4. RECOMENDACIONES SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DEL PROYECTO ANALIZADO.

Tras la realización de la prospección arqueológica superficial y el análisis del patrimonio histórico/arqueológico conocido en las inmediaciones del ámbito de estudio de este proyecto, se puede determinar que no existen afecciones en relación con el Patrimonio Cultural, que afecten a la propuesta de modificación puntual de las Normas Subsidiarias en esta parcela de Santa María de Cayón.

La prospección arqueológica realizada en la parcela tuvo resultado negativo, no localizándose elementos arqueológicos, ni de interés histórico o cultural.

En cuanto a la línea de ferrocarril Astillero-Ontaneda, único elemento situado próximo a la zona objeto de estudio, no debería verse afectado por el cambio de usos de dichas parcelas. El trazado queda fuera del perímetro propuesto para la modificación puntual, por lo que cualquier medida o modificación puntual de las NNSS que se adopte no afectaría a su trazado.

En cualquier caso, y ante las futuras actividades que suponga el cambio de usos del suelo, se deberá tener en cuenta la presencia del trazado del ferrocarril Astillero-Ontaneda en las inmediaciones, adoptando las medidas que sean necesarias para garantizar su conservación, sin que resulte modificado o alterado su trazado actual.

Por tanto, se estima compatible con la preservación del Patrimonio Cultural la modificación puntual de las NNSS propuesta, sin que se contemplen otras medidas preventivas adicionales en relación con el patrimonio histórico-arqueológico. Así pues, se puede concluir que no existen inconvenientes para la propuesta de modificación puntual de las NNSS y que ésta es compatible con la preservación del Patrimonio Cultural de la zona considerada en este estudio.

Emilio Muñoz Fernández
Gaem arqueólogos S.C.
Arqueólogo, colegiado nº 1501



ANEXO: DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



INFORME TÉCNICO



Vista generales de las parcelas propuestas para la modificación puntual.



INFORME TÉCNICO



Vista generales de las parcelas propuestas para la modificación puntual.



INFORME TÉCNICO

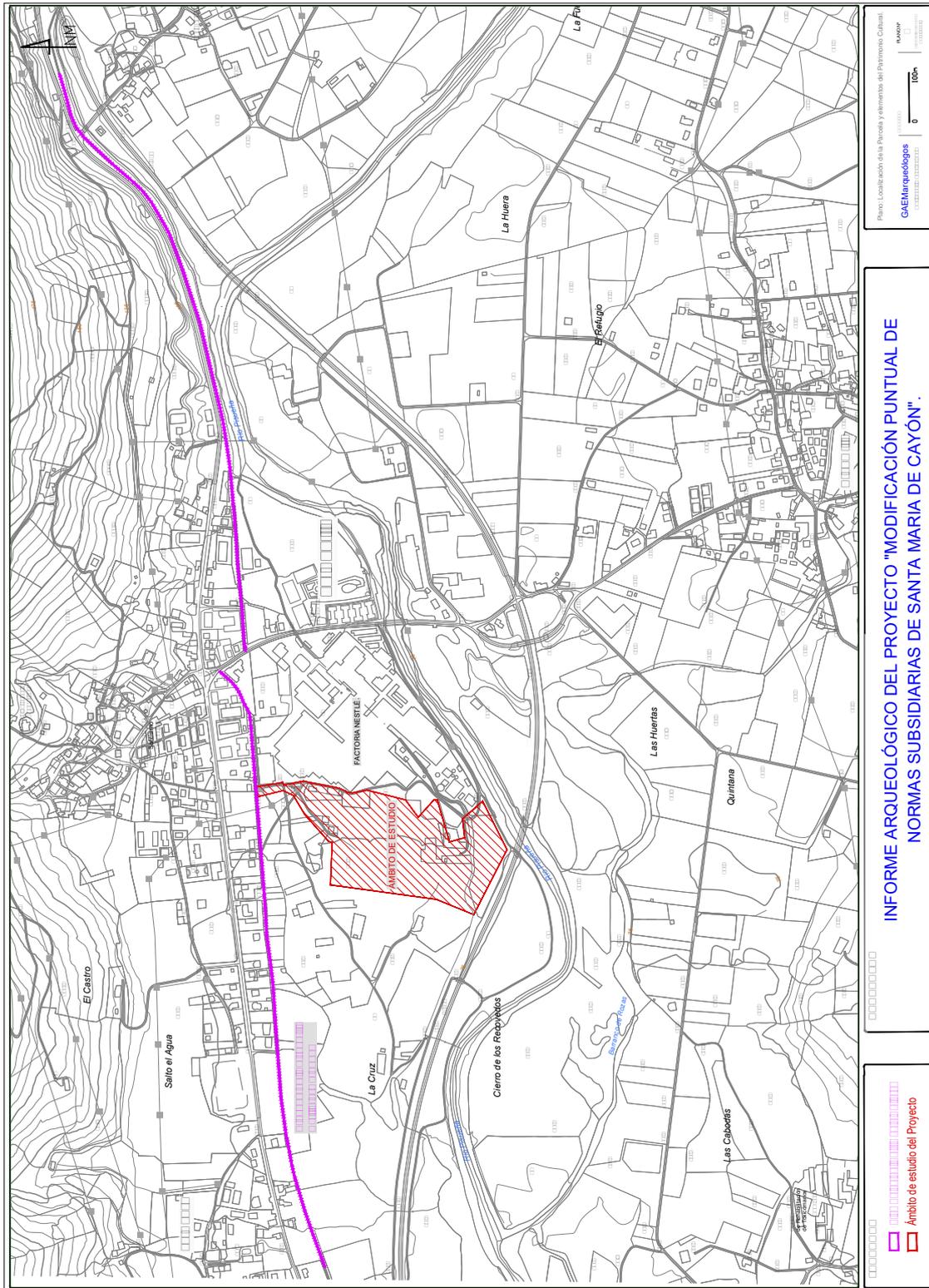


Trazado del antiguo ferrocarril Astillero-Ontaneda en la zona limítrofe con la propuesta de modificación puntual de Las Normas Subsidiarias.



INFORME TÉCNICO

ANEXO: PLANIMETRÍA





**DOCUMENTO Nº 5
PLANOS**

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

- 107 -

CVE-2025-2178

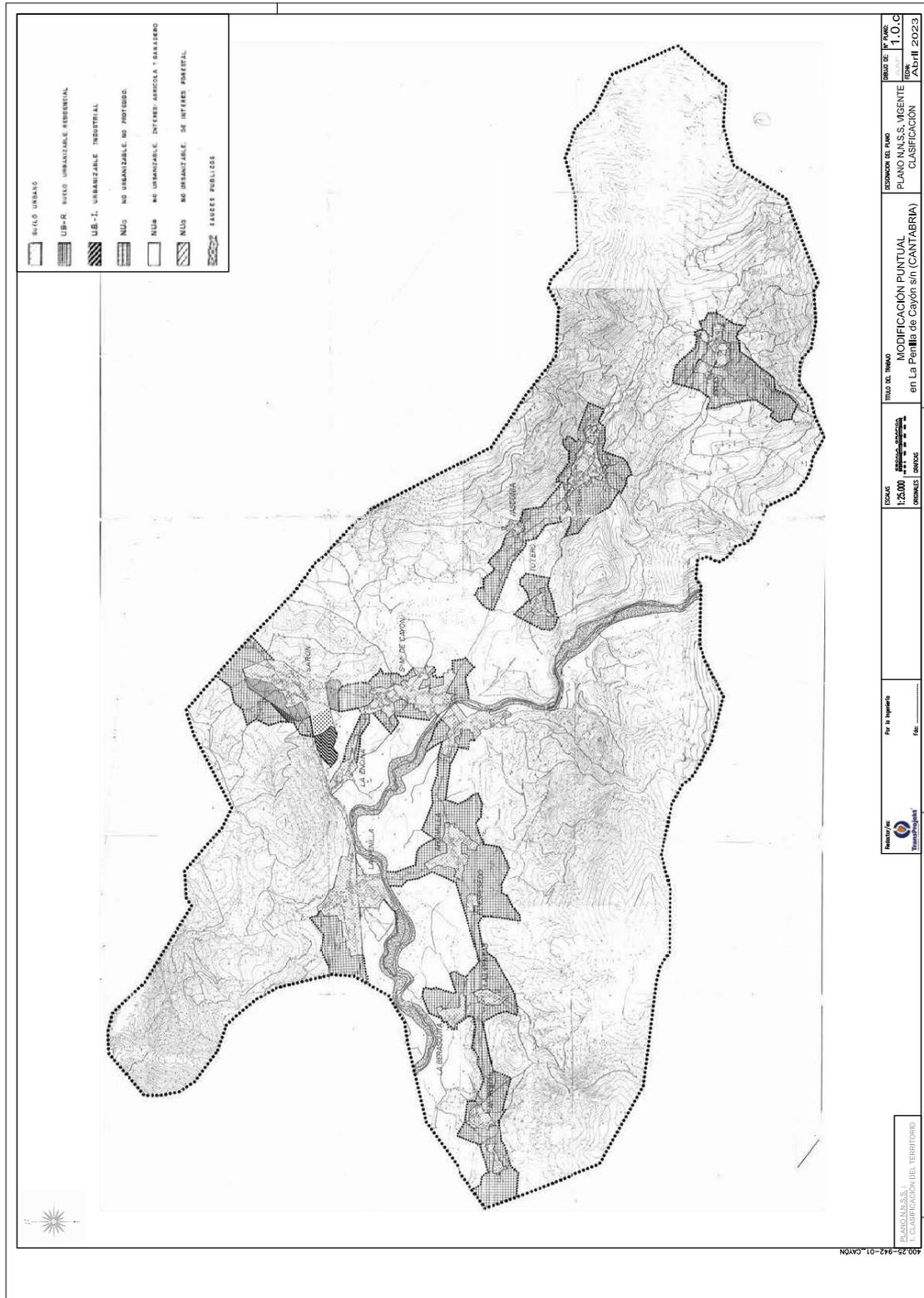


PARTE 1. ESTUDIO PRELIMINAR PARA ESTABLECER ESPACIOS INDUSTRIALES

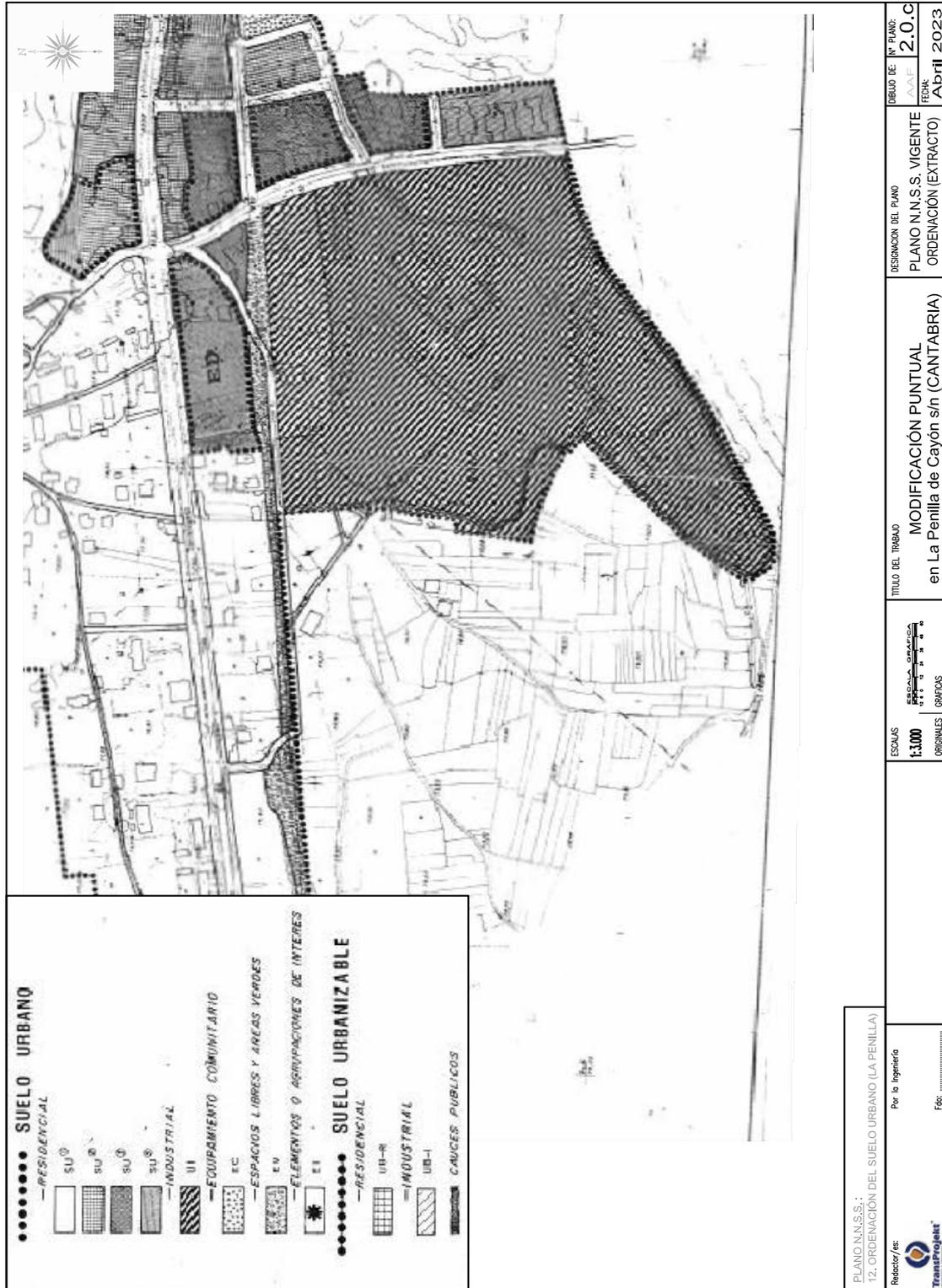
- Plano 1.0** - VEGETACIÓN
- Plano 2.0** - ESPACIOS EDIFICADOS
- Plano 3.0** - INUNDABILIDAD
- Plano 4.0** - PENDIENTES
- Plano 5.0** - ACCESIBILIDAD
- Plano 6.0** - SÍNTESIS

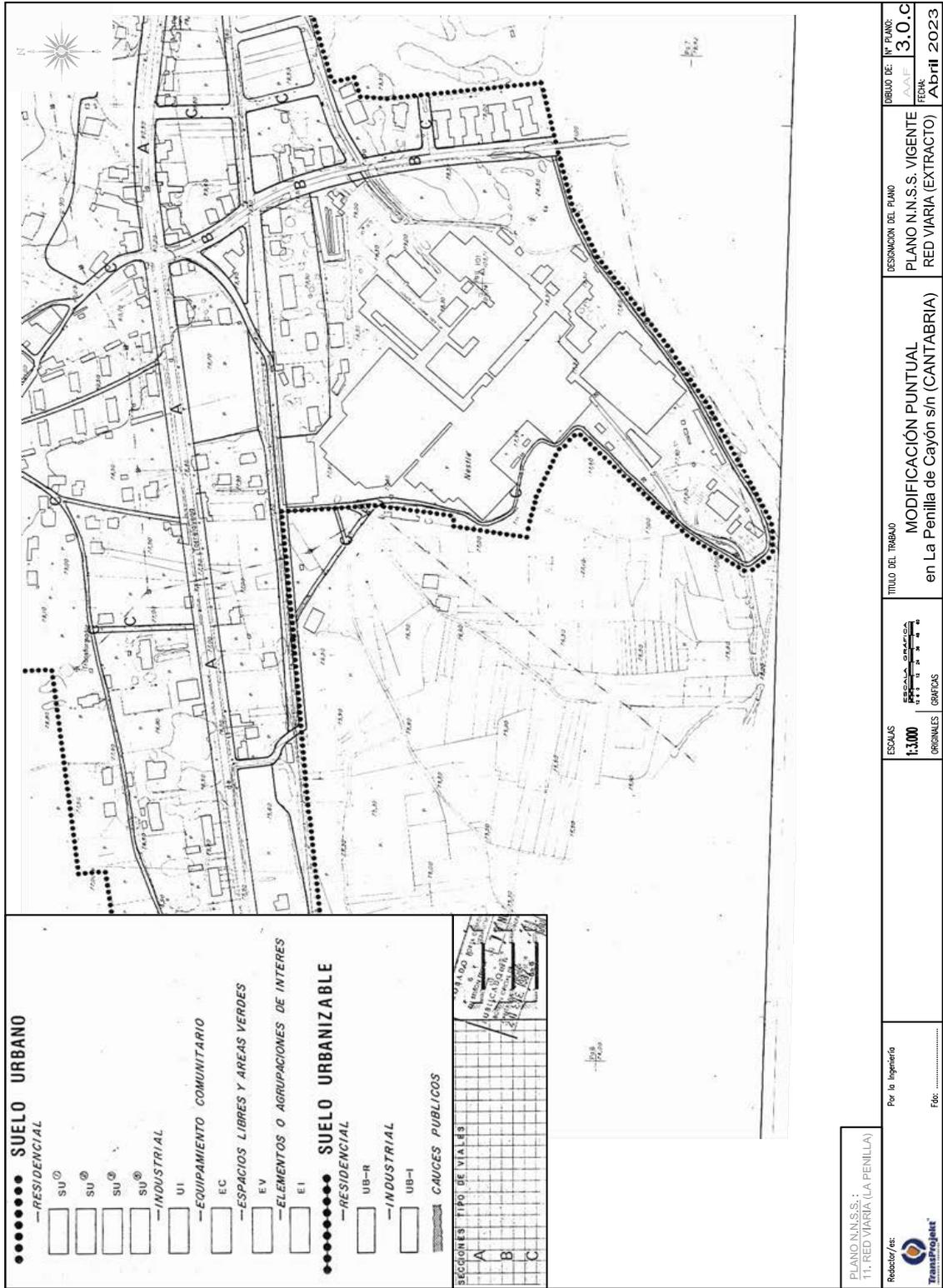
PARTE 2. PLANOS DE LAS NN.SS

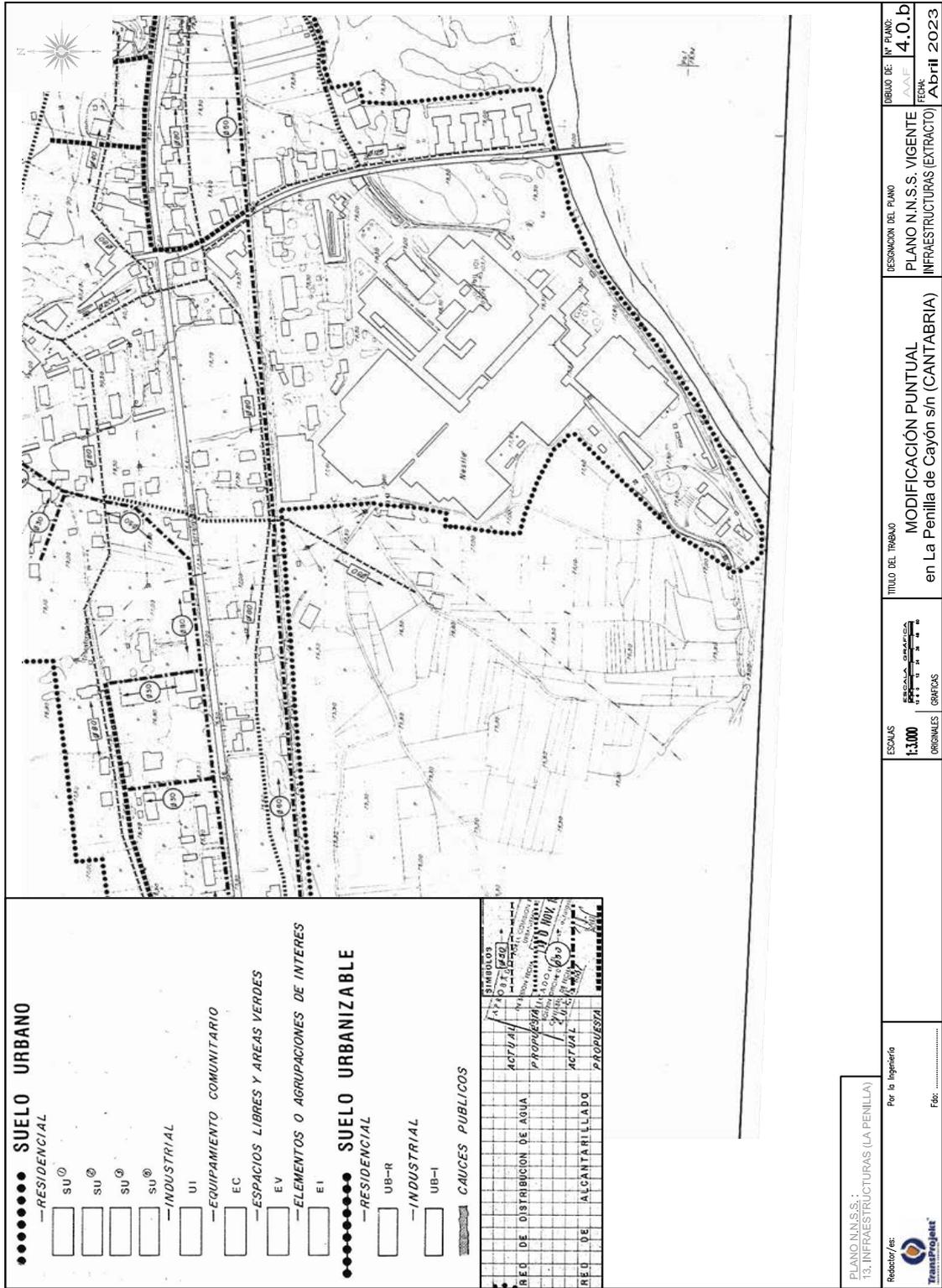
- Plano 1.0**.- CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO. VIGENTE
- Plano 2.0**.- RED VIARIA. LA PENILLA. VIGENTE (EXTRACTO)
- Plano 3.0**.- ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO. LA PENILLA. VIGENTE (EXTRACTO).
- Plano 4.0**.- INFRAESTRUCTURAS. LA PENILLA. VIGENTE (EXTRACTO)
- Plano 5.0**.- CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO. MODIFICADO
- Plano 6.0**.- RED VIARIA. LA PENILLA.MODIFICADO (EXTRACTO)
- Plano 7.0**.- ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO. MODIFICADO (EXTRACTO).
- Plano 8.0**.- INFRAESTRUCTURAS. LA PENILLA. MODIFICADO (EXTRACTO)

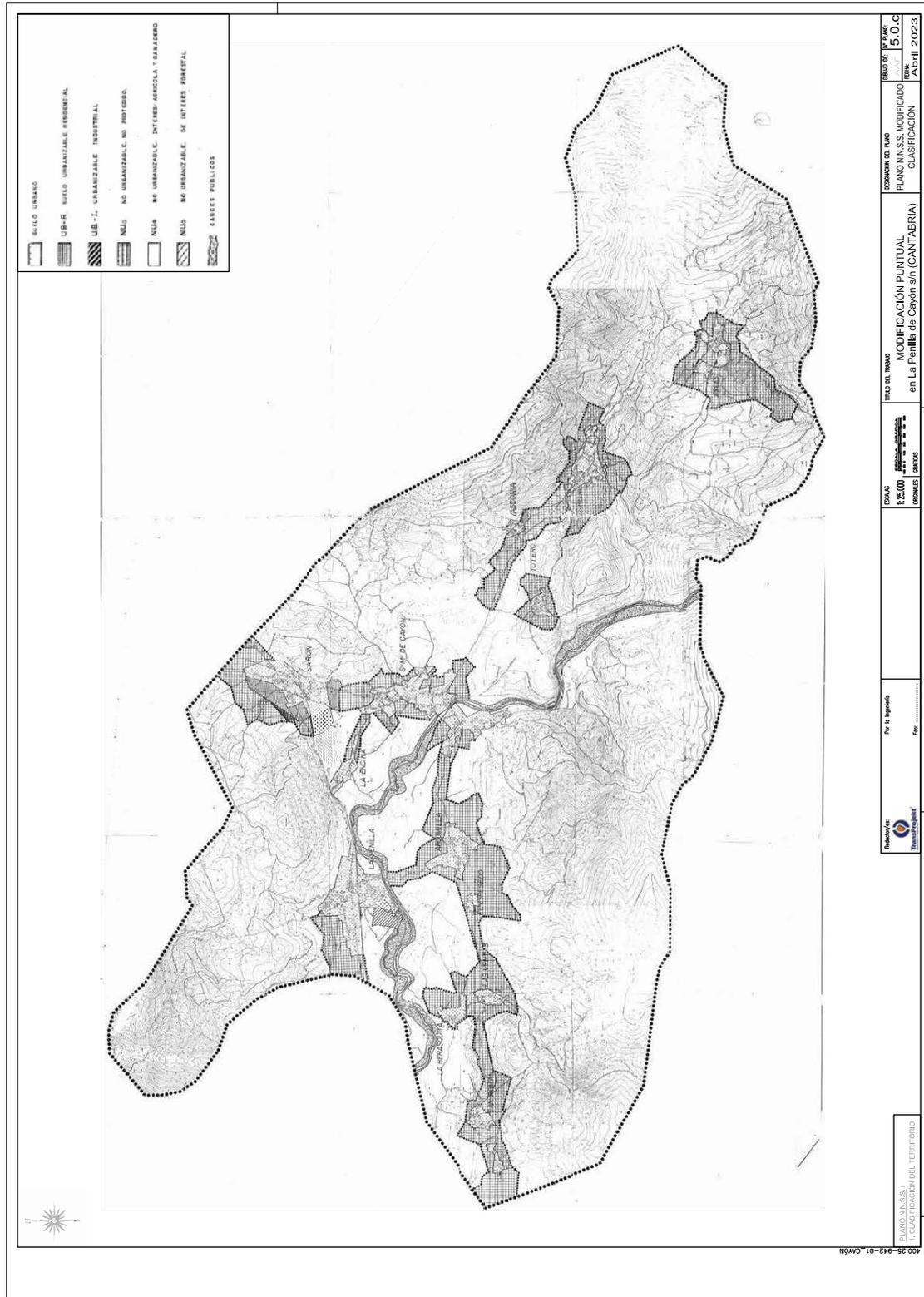


CVE-2025-2178

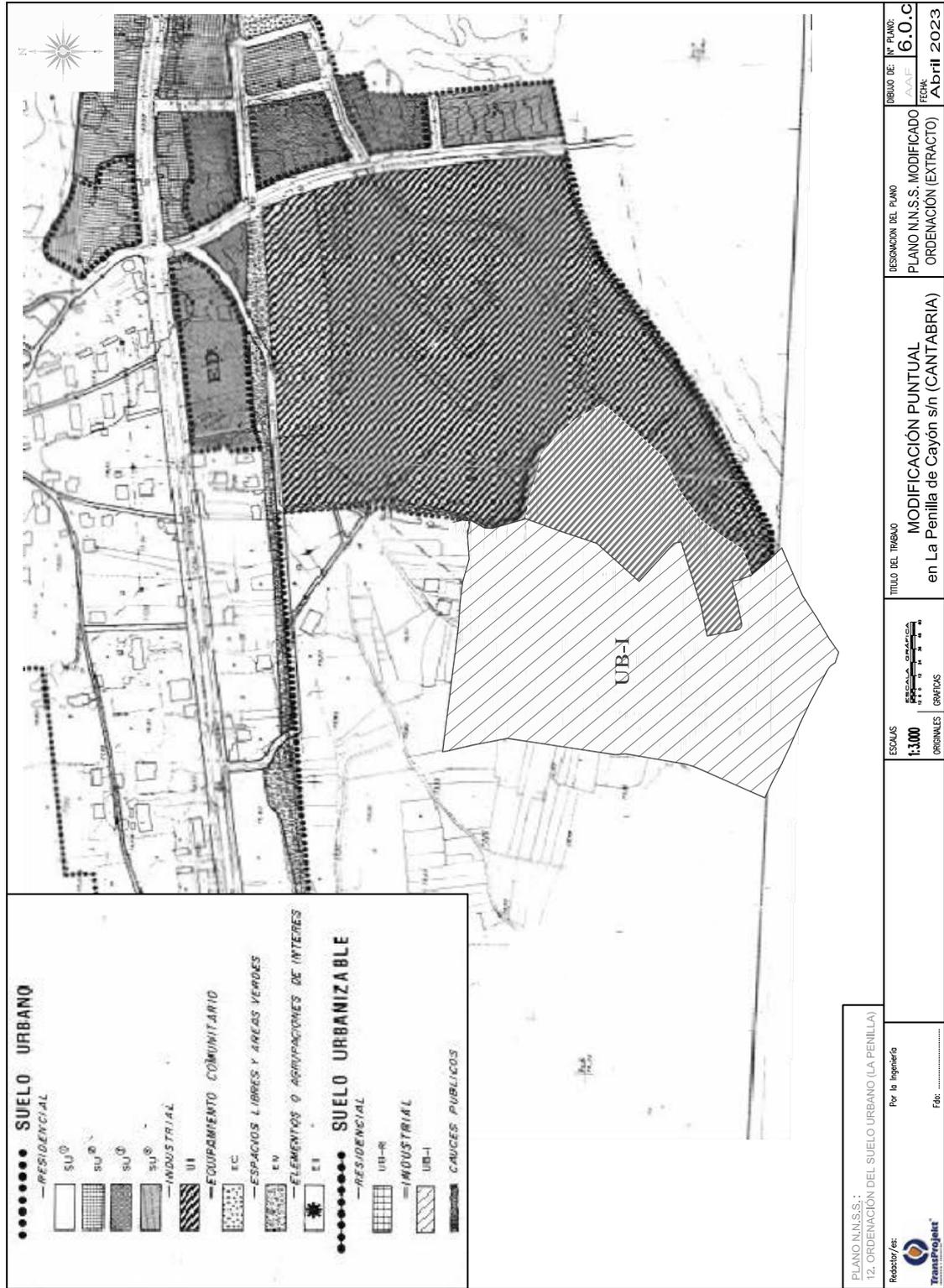


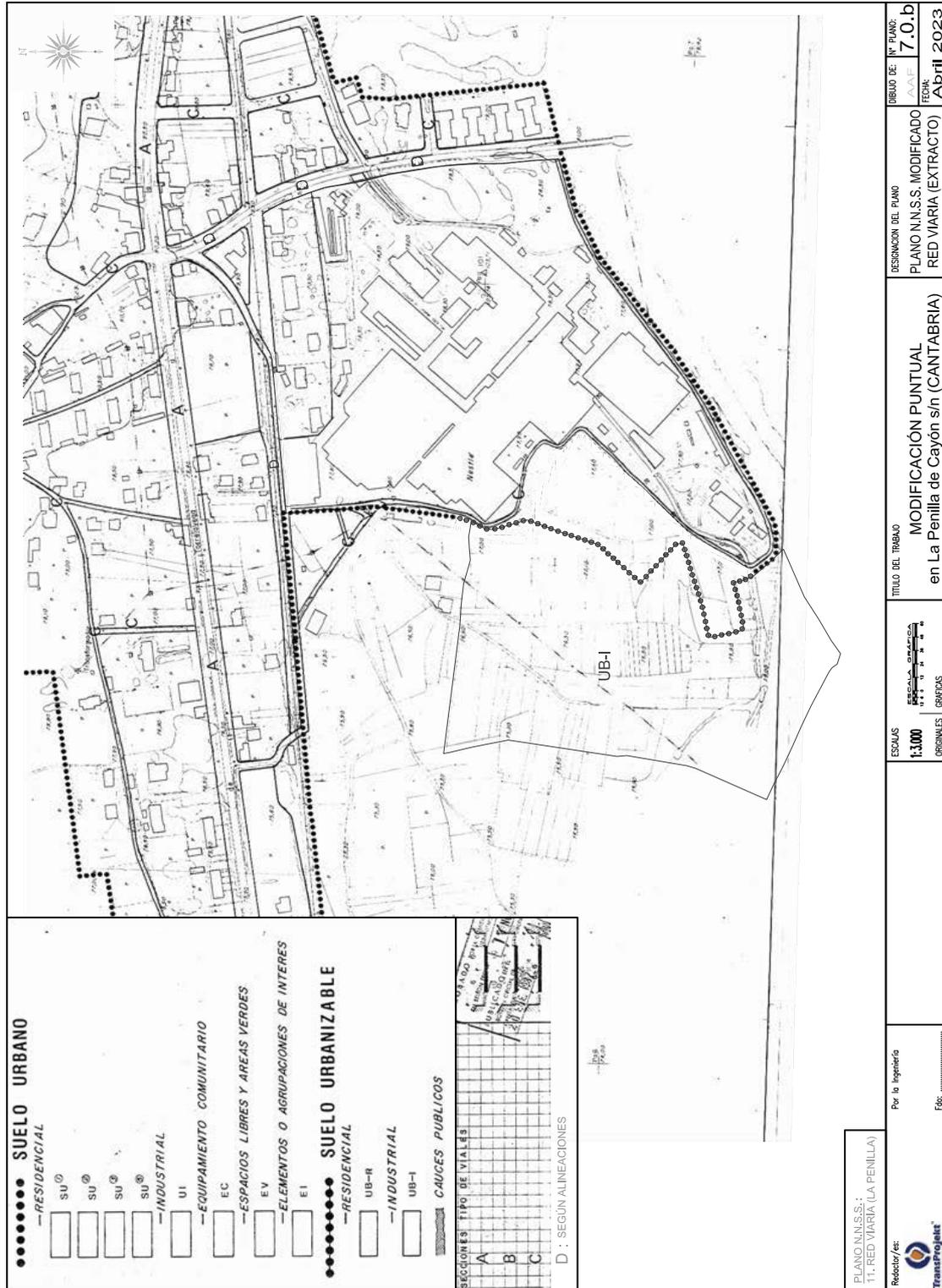






CVE-2025-2178





●●●●● SUELO URBANO

- RESIDENCIAL
- SU ①
- SU ②
- SU ③
- SU ④
- INDUSTRIAL
- UI
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- EC
- ESPACIOS LIBRES Y AREAS VERDES
- E.V
- ELEMENTOS O AGRUPACIONES DE INTERES
- E.I

●●●●● SUELO URBANIZABLE

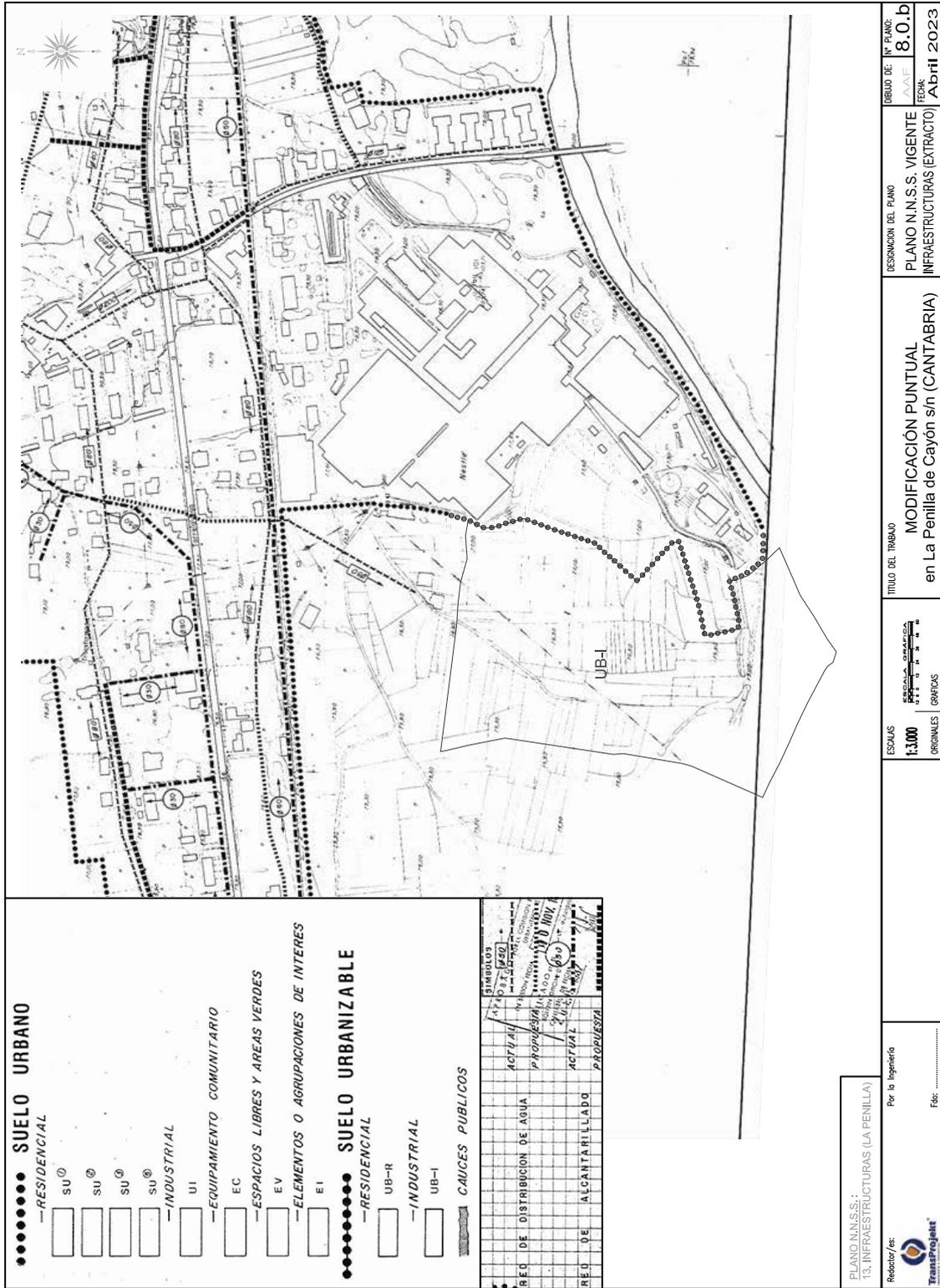
- RESIDENCIAL
- UB-R
- INDUSTRIAL
- UB-I
- CAUCES PUBLICOS

SECCIONES TIPO DE VIALIDAD

A B C

D : SEGUN ALINEACIONES

PLANO N.º S.S.: 11. RED VIARIA (LA PENILLA)		TÍTULO DEL TRABAJO MODIFICACIÓN PUNTUAL en La Penilla de Cayón s/n (CANTABRIA)		DESIGNACIÓN DEL PLANO PLANO N.º S.S. MODIFICADO RED VIARIA (EXTRACTO)		BIBLIO DE: N.º PLANO 7.0.b FECHA: Abril 2023	
Redactor/tes: 		ESCALAS 1:3.000 ORIGINALES GRIFICIOS		ESCALA GRÁFICA 1:3.000 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100			
Redactor/tes: Por la Ingeniería						Fide:	



2025/2178

ESCALAS 1:3.000 ORIGINALES	ESCALAS 1:3.000 ORIGINALES	ESCALAS 1:3.000 ORIGINALES	ESCALAS 1:3.000 ORIGINALES
ESCALAS 1:3.000 ORIGINALES	ESCALAS 1:3.000 ORIGINALES	ESCALAS 1:3.000 ORIGINALES	ESCALAS 1:3.000 ORIGINALES
ESCALAS 1:3.000 ORIGINALES	ESCALAS 1:3.000 ORIGINALES	ESCALAS 1:3.000 ORIGINALES	ESCALAS 1:3.000 ORIGINALES
ESCALAS 1:3.000 ORIGINALES	ESCALAS 1:3.000 ORIGINALES	ESCALAS 1:3.000 ORIGINALES	ESCALAS 1:3.000 ORIGINALES

BOLETO DE N.º PLANO
AAAF 18.0.b
FECHA
Abril 2023

DESIGNACION DEL PLANO
PLANO N.º S.S. VIGENTE
INFRAESTRUCTURAS (EXTRACTO)

TITULO DEL TRABAJO
MODIFICACIÓN PUNTUAL
en La Penilla de Cayón s/n (CANTABRIA)

PLANO N.º S.S.:
13. INFRAESTRUCTURAS (LA PENILLA)

Redactor/es:
Por la Ingeniería
Fob:

