

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Consejería de Medio Ambiente, Ord del Territorio y Urbanismo, DG de Urbanismo (CROU)

Fecha Registro de Entrada: 12-3-2015

Contenido físico: 75 páginas:

Informe:

I.- Situación Actual

Se describe la situación urbanística actual y la evolución de la población y la vivienda en la primera década del siglo XXI.

II.- Tramitación

Se describe la tramitación que ha seguido el proceso de redacción del PGOU desde el año 2002.

III.- Informes sectoriales

Se hace un repaso de cada uno de los informes recibidos durante la tramitación del PGOU, indicando los cambios solicitados.

- Costas: precisa de dos cambios puntuales.
- Aviación civil: no existe afectación.
- Montes: recomendaciones de normativa en cuanto a licencias y régimen de usos, solicita la inclusión de todas las cuevas con presencia de quirópteros. Finalmente, se recomienda hacer una referencia en la normativa al RD 630/2013 que se refiere al catálogo español de especies invasoras.
- Aguas: el informe no había sido remitido antes del acuerdo de la CROU.
- Carreteras autonómicas: informe positivo condicionado a correcciones relativas a trayectos y alineaciones.
- Telecomunicaciones: el informe no había sido remitido antes del acuerdo de la CROU.
- Ferrocarriles: incluir la necesidad de solicitud, caso por caso, para edificaciones previstas a distancia inferior a la establecida por la legislación.
- Patrimonio: el informe no había sido remitido antes del acuerdo de la CROU.
- Accesibilidad y Barreras Arquitectónicas: se exponen posteriormente.
- Competencias Admon. Genl. Estado. Informe de la delegación del gobierno en el que indican las administraciones afectadas.
- Protección Civil. Sin objeciones.
- Adaptación al POL: el expediente no se ha concluido.

En relación a los informes facultativos se citan los siguientes:

- DG de Salud Pública: sin objeciones
- Industria: consta informe de 20-6-2012
- DG de Desarrollo Rural: consta informe de 15-11-12
- DG Vivienda y Arquitectura consta informe de 10-7-12
- Servicio de Evaluación ambiental Urbanística que comprueba la incorporación de las determinaciones de la Memoria Ambiental al PGOU que especifica:

c) Las agrupaciones que según el informe pueden reunir las condiciones del artículo 95.1.d) son:

- Barrio tradicional de Herón
- Barrios laxos en el entorno de la localidad de Cábrecos (Quintanilla, El Pino)
- Barrio tradicional de Cigüenza
- Barrios tradicionales de Padruño y Perelada
- Barrio tradicional de Bárcena
- Barrio tradicional de Toriente
- Barriada en el entorno de la localidad de Vialán
- Barriada en el entorno de la localidad de Novales

d) Conclusión delimitación entidades tradicionales:

- Las delimitaciones urbanas efectuadas se consideran correctas de acuerdo al informe anterior.

e) Justificar la necesidad de dar cumplimiento a las sentencias Judiciales.

- Luña-Cábrecos

f) Justificar las transformaciones desarrolladas conforme a las anuladas NNSS de 1999:

- Luña-Cábrecos, zona noroeste
- Cábrecos: sector U1.4

Conclusión:

En definitiva, la justificación de suelo urbano que se aporte debe incluir planos de información sobre servicios existentes y consolidación existente. Así como elaborar otro plano que identifique por un lado las pequeñas entidades que reúnen las condiciones estipuladas del apartado d) del artículo 95.1 para su clasificación como suelo urbano, y por otro el resto del suelo urbano, diferencia las áreas ya transformadas, por disponer de servicios urbanísticos integrados en malia urbana y cumplan las condiciones estipuladas en el apartado a) del art. 95.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, o se reconozca su naturaleza urbana por alguna sentencia judicial, de aquellas otras áreas parcialmente edificadas que cumplen las condiciones de consolidación estipuladas en el apartado b) del mencionado artículo.

Suelo urbano consolidado y no consolidado

El informe analiza la evolución de los sectores de suelo urbano no consolidado: U.5.4 en Toriente y U.6.1/2 en Rudaguera que pasan a ordenanza de Núcleo Tradicional.

Suelo urbano en ejecución

El informe indica que:

- El PGOU incluye un análisis pormenorizado de las actuaciones consideradas como suelo en ejecución en desarrollo de las NNSS vigentes.
- La normativa incluye un régimen transitorio para estas actuaciones.
- Analiza los suelos que quedan en suelo urbano y los que pasan a suelo rústico o urbanizable.

Ampliar referencias legales a la Ley 21/2013

Incorporar el informe de Montes

Incorporar el informe de la CHC

Incorporar el informe de Cultura

Realizar aclaración del alcance de los ámbitos susceptibles de Planes Especiales en cuanto a:

- Presentados después de la Memoria Ambiental
- Ocupan suelos que no tienen la condición de rústico ordinario
- Se ha ampliado la superficie de suelo rústico de especial protección
- Hay zonas de estos ámbitos en suelo rústico de especial protección
- Hay zonas de estos ámbitos que no se encuentran en las proximidades de los núcleos.

Se debe elaborar una adenda que recoja y aclare en qué medida las determinaciones de la Memoria Ambiental se han recogido en el documento de planeamiento.

III.- Modelo propuesto en el PGOU

El informe incorpora un análisis de:

Capacidad residencial y sostenibilidad del PGOU

Se reduce el estudio de la capacidad de acogida del uso residencial.

Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos

Este apartado se introduce con una explicación de los criterios seguidos en la redacción del PGOU y los criterios de la CROU, luego se analiza la superficie y el estándar dotacional concluyendo que se cumple en ambos casos lo exigido por el artículo 39 de la Ley de Cantabria 2/2001.

Clasificación del Suelo Urbano

Se indica que el PGOU debe fijar criterios para determinar el suelo urbano.

Análisis de la delimitación urbana propuesta

Se considera que la delimitación del Suelo Urbano propuesta se ajusta al informe de la DG de Urbanismo de 2012 y está conforme a lo establecido en el acuerdo de la CROU de 2004. No obstante, es necesario justificar los siguientes ámbitos:

- a) Justificar límites del suelo urbano no fácilmente reconocibles en el territorio:
 - Luña-Cábrecos: Fondo del suelo urbano no consolidado U.1.1
 - Cábrecos: Fondo del suelo urbano no consolidado U.1.4
 - Oreña-Caboreadondo: Justificar límites urbanos de RA-1
- b) Bolsas que no cumplen las condiciones del artículo 95.1.a, si bien pueden cumplir las condiciones del apartado b):
 - Luña-Cábrecos: zona norte ampliación de suelo urbano RA-1
 - Vialán: Bolsa contigua al casco consolidado, incluye sector U.5.1

Clasificación del suelo urbanizable

El informe incluye un análisis de la evolución de los suelos urbanizables, indicando que se trata de zonas de nuevo crecimiento que sobrepasan el límite de la malia urbana existente y no cumplen las condiciones de suelo urbano. A continuación enumera y señala cada sector:

- 2.3.1 Novales
- 25.1 Oreña
- 2.5.2 Vialán

Clasificación del suelo rústico

El informe repasa la clasificación de los suelos urbanos no consolidados delimitados en el documento de febrero de 2012 y que pasan a suelo rústico:

- U.3.2 Novales
- Subámbito U.1.2, Luña – Cábrecos

Bolsas de suelo rústico de protección ordinaria que pasan a especial protección a partir de la Memoria Ambiental, pasando más de 115 ha de SRPO a SREP. Añade el informe, a modo de ejemplo, el estudio de una zona en torno a Oreña, Vialán y Bárcena.

Planes especiales en suelo rústico, el informe indica que la delimitación de los ámbitos de PE abarca suelo rústico ordinario y de especial protección. Se estudia cada uno de los ámbitos y la clasificación de los suelos contenidos:

- PESR en las proximidades de la zona urbana de Oreña
- PESR en las proximidades del barrio tradicional de Cigüenza
- PESR en las proximidades de los barrios tradicionales de Quintanilla – El Pino
- PESR en las proximidades de la zona sur urbana de Cábrecos
- PESR en las proximidades de los barrios tradicionales de Padruño y Perelada
- PESR en las proximidades de la zona urbana de Vialán
- PESR en las proximidades de los barrios tradicionales de San Pedro de Rudaguera y Fresneda
- PESR en las proximidades de la zona urbana de Luña – Cábrecos

Asimismo, el informe analiza las categorías de los suelos incluidos en los PESR, tanto de especial protección en el PGOU como de protección y ordenación del POL.

El informe incluye una valoración sobre la conveniencia o no de la delimitación de los ámbitos susceptibles de acoger Planes Especiales, concluyendo que se trata simplemente de un ámbito de estudio, que no tiene carácter normativo sino indicativo, y con esta interpretación cabe mantener esa previsión en el Plan General.

Régimen de usos en el suelo rústico

El informe incorpora las siguientes observaciones:

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

- a) Corregir los usos admisibles de los suelos rústicos de especial protección, conforme a los establecido en la Ley 3/2012. Artículo IV.3.8. Corregir el artículo IV.3.20 de condiciones de uso industrial en suelo rústico, en el sentido de prohibir expresamente la implantación de usos industriales.
- b) Expresar explícitamente en las fichas del catálogo incluidas en PL del POL las limitaciones del instrumento de ordenación: "no está permitida la transformación de edificaciones a uso residencial"

Normativa

Se realizan las siguientes observaciones:

- a) Corregir error en ordenanza NT Decreto de las NUR 65/2010. Decir que los asentamientos tradicionales cumplen el 95.1.d y no el a.
- b) Aclarar aspectos concretos de la ordenanza RGH: Número de plantas para uso hotelero.
- c) Aclarar o introducir precisiones para no crear situaciones de fuera de ordenación en desarrollos de tipología unifamiliar intensiva calificados como RA-2.
- d) Adaptar el artículo V.2.7 a la Ley de Cantabria 3/1996 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- e) Corregir grafismo de espacio libre discontinuo en el sector 2.5.1
- f) Adecuación del régimen de usos a lo establecido en la Ley 2/2004 (POL):
- Usos admisibles en suelo rústico con carácter general: artículo IV.3.11 apartado 2.e, cambios de uso con fines de ocio y turismo rural, estos usos son autoexclusivos en PE y PL, pero no en el resto del Área de Protección del POL, donde los cambios de uso se reducen a fines recreativos y públicos o de restauración.
 - SREP prados de Mies artículo IV.3.41 incompatibilidad de usos admisibles en PE
 - SREP Prados de Monte y Pastizales, artículo IV.3.35 incompatibilidad de usos admisibles en PE
 - Recreo intensivo no es compatible con el Área de Protección salvo permitido apr Costas.
- g) Normativa inadecuada:
- Artículo IV.3.12 circulación de vehículos a motor
 - Artículo V.1.50.3 Reserva de dispensación residencial la decisión en los servicios técnicos municipales y en el consentimiento del propietario colindante.
 - Artículo V.1.51.3 se permite excepcionar la norma del derecho público.
 - Disposición transitoria de la normativa, apartado 1.b. incorpora una obligación que carece de encaje legal.

Adecuación de otras deficiencias señaladas en el informe anterior

El P.G.O.U. incluye justificaciones y corrige el resto de las observaciones señaladas en el anterior informe como las siguientes:

- Justificación de recursos y redes, así como definición de un PE de Infraestructuras.
- Las fichas de los sectores reflejan los regímenes de reserva de VPO
- El estudio económico financiero incluye los gastos estructurales de infraestructuras.
- Incluye el Informe de Sostenibilidad Económica del Plan.

Modificaciones en la tramitación

Se enumeran en este apartado los cambios introducidos en el documento tras la información pública, conforme a las alegaciones recibidas, a la totalidad de las determinaciones de los informes sectoriales recibidos y de la Memoria Ambiental.

Conclusiones

Sólo resulta procedente la inclusión de las siguientes determinaciones:

- 1 Recabar nuevo informe de Costas a fin de que se entiendan subsanadas las observaciones recogidas en su informe de 23 de febrero.
- 2 Subsancar las determinaciones observadas en el informe de Montes de 25 de febrero
- 3 Recabar nuevo informe de la CHC que dé por subsanadas las observaciones recogidas en su informe previo
- 4 Incorporar el informe de la DG de Telecomunicaciones
- 5 Dar cumplimiento al informe del Servicio de Evaluación Ambiental.
- 6 Corregir tabla de espacios libres en lo relativo al LE-6-2, que pasa a equipamiento
- 7 Incorporar los criterios para delimitar el suelo urbano
- 8 Corregir usos admisibles en SREP adecuándolos a la última reforma legislativa autonómica.
- 9 Aclarar la previsión del art. IV.3.3
- 10 Corregir el art IV.3.20
- 11 Expresar en la ficha de edificios catalogados en suelo rústico en PL del POL las limitaciones derivadas del POL
- 12 Aclarar o precisar usos en RGH
- 13 Aclarar o precisar la ordenanza RA-2
- 14 Corregir art V.2.7.1., en cuanto a los IPAs
- 15 Corregir grafismo de espacio libre local existente
- 16 Aclarar usos admisibles con carácter general en el Suelo Rústico, art IV.3.11.2.e
- 17 Corregir art IV.3.41 SREP Prados de Mies
- 18 Corregir art IV.3.35 SREP Prados de Monte y pastizales
- 19 El recreo intensivo no será compatible con el Área de Protección del POL si lleva construcciones asociadas
- 20 Suprimir la regulación de la circulación en el art. IV.3.12.
- 21 Corregir art V.1.50.3
- 22 Corregir art V.1.51.3
- 23 Modificar la disposición transitoria de la normativa

INCORPORACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL INFORME:

Se adecúa la propuesta a los informes evacuados, como se ha expresado en los apartados anteriores.

Ya consta informe de la CHC favorable con fecha de Registro de Entrada Municipal de 16 de marzo de 2015.

Se ha dado cumplimiento al informe del Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental incorporando la adenda solicitada.

Se aclara el carácter no vinculante de los ámbitos de los PESR.

El espacio libre LE-6-2 se ha contemplado como equipamiento.

Se incluye un apartado con una justificación adicional del Suelo Urbano, conteniendo los planos solicitados.

El uso industrial en SR (IV.3.20) se limita a las previsiones contenidas en la Ley de Cantabria 2/2001 (112 y 113).

Se adecúan los usos en SREP a la Ley autonómica, vinculándolos explícitamente al cumplimiento del 112 y 113 de la Ley de Cantabria 2/2001. Por ello, se hace compatible el uso industrial a la regulación autonómica, así como el de las infraestructuras de ocio y tiempo libre o los campamentos de turismo.

Se corrigen los usos en los SREP señalados.

Se vinculan los usos admisibles en el SR al cumplimiento del 112 y 113 de la Ley de Cantabria 2/2001, así como a las limitaciones del POL (como no puede ser de otra manera).

Se suprime la regulación del IV.3.12 (el artículo 44 del POL se aplicará directamente)

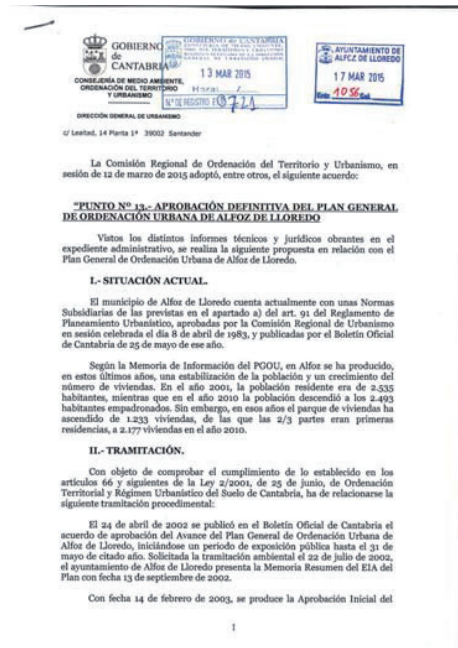
Se corrigen los artículos V.1.50.3 y V.1.51, vinculando las singularidades a la tramitación de un Estudio de Detalle y suprimiendo la referencia a medianeras.

Se modifica la Disposición Transitoria de la normativa.

Las ordenanzas de zona y el régimen del fuera de ordenación definidos ya dan cabida a las situaciones preexistentes, por lo que no se ha considerado necesario el alterar la regulación en ese sentido.

Se corrige el grafismo y delimitación del espacio libre local de San Roque.

Las referencias de las fichas del catálogo han sido introducidas



MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Plan por el Pleno del Ayuntamiento de Alfaro de Lloredo y su sometimiento a Información Pública por plano de un mes (BOC de 05.03.2003) dando traslado del mismo a la Delegación del Gobierno en Cantabria, ayuntamientos limítrofes y Registro de la Propiedad. Igualmente se da cuenta de dicha aprobación a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Con fecha 3 de septiembre de 2004 en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento de Alfaro de Lloredo, se acuerda la Aprobación Provisional del PGOU, siendo devuelto el documento enviado a la CROTU mediante acuerdo tomado en sesión de fecha 22 de diciembre de 2004, con objeto de introducir una serie de modificaciones. Igualmente se da inicio al procedimiento de adaptación del Plan General de Ordenación Urbana al POI, conforme la Ley de Cantabria 2/2004.

En 2011 se retoma la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Alfaro de Lloredo, aprobándose un nuevo documento junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental, evacuándose los correspondientes informes sectoriales y ambientales.

La Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística emite Resolución mediante la que formula Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Alfaro de Lloredo con fecha 19 de febrero de 2013, publicándose en el Boletín Oficial de Cantabria nº 52 de 17 de marzo de 2014.

A la vista de todo ello, en sesión celebrada el 9 de octubre de 2014 el Ayuntamiento de Alfaro de Lloredo procedió a la Aprobación Provisional del PGOU y su remisión a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, teniendo registro de entrada en la Dirección General de Urbanismo en fecha 17 de octubre de 2014.

Debe hacerse mención del artículo 71.4 de la Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, según el cual:

"Se entenderá producida la aprobación definitiva por el transcurso de cuatro meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para otorgarla sin que se hubiera comunicado la resolución. En tal caso, la aprobación se acreditará en los términos establecidos por la legislación del procedimiento administrativo común, sin perjuicio de la publicación del acuerdo y del Plan para conocimiento y efectos generales.

No se producirá el efecto a que se refiere el párrafo anterior si el Plan no incluyera su documentación formal completa, omitiera determinaciones establecidas como mínimas por esta Ley, o si contuviera otras determinaciones contrarias a la Ley o Planes de superior jerarquía."

III.- INFORMES SECTORIALES RECARADOS CON RELACIÓN A LA TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFOZ DE LLOREDO.-

2



1/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

A) En relación con los informes preceptivos, pueden relacionarse los siguientes:

- COSTAS, informe de naturaleza vinculante, exigido en los artículos 112 a) y 117.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. Obran en el expediente los siguientes:

Informe de la Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y el Mar de fecha 11 de julio de 2012, emitido con carácter previo a la aprobación inicial, que es favorable con el Plan General al cumplir con las determinaciones de la Ley de Costas.

Informe de 23 de febrero de 2015, en sentido DESFAVORABLE, al realizar dos observaciones: por un lado, en el núcleo de Cóbrecos, parte del suelo urbano invade el dominio público marítimo-terrestre; y no se puede computar el espacio naturalizado de la Ensenada de Lusaña como sistema general, ya que las actuaciones que se plantearon en terrenos de dominio público se regularán por lo establecido en el Título III de la Ley de Costas, no pudiendo participar, dada su condición demencial, de los mecanismos derivados de la gestión urbanística, a efectos del cómputo de los estándares rotacionales que el planeamiento debe cumplir.



- AVIACIÓN CIVIL. Informe de naturaleza vinculante exigido en el artículo 166.2 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Moditas Faciles, Administrativas y del Orden Social, y la Disposición Adicional Segunda del Real

3

Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés general y su zona de servicio.

Consta un informe de la Agencia Estatal de Navegación Aérea de 24 de junio de 2012, indicando la ausencia de afectación en el ámbito de su competencia.

Se recuerda la necesidad de disponer de resolución favorable conforme al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas, para la ejecución de construcción o estructura e instalaciones en el ámbito de la Zona de Servidumbre Legal.

- MONTES. Informe de naturaleza vinculante impuesto por el artículo 39 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

Consta Informe de 5 de marzo de 2013 de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza desfavorable.

Posteriormente obra un informe fechado el día 25 de febrero de 2015, favorable condicionado a la inclusión de las siguientes determinaciones:

1) En el artículo III.2.2 se debe excluir de la necesidad de licencia los cerramientos asociados a la gestión forestal, es decir, aquellos que se implementan con el objeto de proteger una determinada repoblación o los que se utilizan para la gestión ganadera, ubicados en terreno de naturaleza forestal, debiendo estar eximidos de la necesidad de recabar licencia municipal, al no estar vinculados a usos urbanísticos, con una tipología constructiva acorde con su naturaleza y no estar vinculados por lo dispuesto en el artículo IV.3.15.

2) En la prohibición de la circulación campo a través, por los cortafuegos, vías de saca y cauces fluviales, así como por los caminos o sendas que no cumplan las condiciones establecidas, se ha de precisar que no afecta a los servicios gestores de los montes que por razones de incendios forestales o cualquier otra relativa a la gestión hayan de transitar fuera de pista forestal.

3) En relación con el régimen de usos del suelo rústico:

a. SREP del Litoral, se ha de dotar a las plantaciones de eucaliptos en producción el conveniente régimen jurídico al objeto de no generar inseguridad jurídica en las mismas.

b. SREP del Monte La Barbecha, existe actualmente una masa de eucalipto que es preciso gestionar, aun cuando el objeto pretendido sea su eliminación para favorecer la conservación y protección de los valores ecológicos de esta zona. Es por ello que se considera necesario incorporar el adecuado régimen jurídico que posibilite ejercer esta actividad.

c. SREP Bosques de Interés y Prados de Montes y Pastizales, en donde es preciso que la gestión forestal sostenible de ese territorio se incluya entre los usos a proteger.

d. Protección Ambiental, las previsiones recogidas en el apartado 2 del artículo VIII.15 no pueden ser de aplicación en terrenos que tengan la condición de monte, por lo que se ha de eliminar la obligación genérica impuesta en este apartado, por una remisión a lo dispuesto en la Ley de Montes.

4) Se deberá incluir una referencia expresa a todas las curvas presentes en el municipio con presencia de quípteros haciendo extensiva a

4



1/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

estas el régimen de protección y de autorización establecido en la Normativa a la Cueva de Villagras y Rogría.

3) En cuanto a las especies invasoras de flora, se recomienda incluir en el documento una referencia al Real Decreto 630/2013 de 2 de agosto por el que se regula el Catálogo Español de especies exóticas invasoras, que deberá tenerse en cuenta en la gestión y mantenimiento de parques y jardines públicos del municipio.

AGUAS, informe de naturaleza vinculante, exigible a tenor de los artículos 25.4 y 128.3 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

En el expediente consta informe con fecha 26 de diciembre de desfavorable, así como con determinados condicionamientos de obligado cumplimiento. Se tiene constancia de la petición de un nuevo informe pero éste aún no se ha emitido.

CARRETERAS AUTONÓMICAS, informe de naturaleza vinculante a tenor del artículo 9.2 de la Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria. Obrar en el expediente los siguientes informes:

Tras la emisión un primer informe de fecha 29 de junio de 2012, indicando la necesidad de realizar modificaciones y corregir determinadas consideraciones, con fecha 23 de enero de 2013 la Dirección General de Obras Públicas considera positivo el documento remitido, condicionado a corregir cuestiones relativas a zonas de travesía y alineaciones consolidadas improcedentes.

TELECOMUNICACIONES. Informe de naturaleza vinculante exigido conforme al artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

Consta Informe de la Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones de fecha 7 de agosto de 2012, significando que el instrumento de planeamiento no se alinea con la legislación vigente, en cuanto a "procedimiento" e "instalaciones de telecomunicación", debiendo proceder a su revisión.

- FERROCARRILES. Informe de naturaleza vinculante, exigible de conformidad con el artículo 7.2 de la Ley 35/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

El documento de Plan General de Ordenación Urbana de Alfaro de

5

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Lloredo, ha sido objeto de informe por la extinta FEVE con fecha 18 de junio de 2012, realizando determinadas observaciones relativas a la línea límite de edificación (adecuada representación, calificación de los terrenos ocupados y necesidad de contemplar la legislación vigente).

Con fecha 9 de diciembre de 2014 se emite informe por ADIF, indicando que en el PGOU debe incluirse la necesidad de solicitud, caso por caso, para aquellas edificaciones previstas a menor distancia de la línea límite establecida por la legislación ferroviaria.

PATRIMONIO. Informe de naturaleza vinculante, exigible de conformidad con el artículo 56.6 de la Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria. Obran los siguientes informes:

Informe de la Dirección General de Cultura de fecha 16 de enero de 2013, estableciendo la necesidad de corregir y completar el Catálogo de Patrimonio Arqueológico, revisar las coordenadas de determinados yacimientos, las fichas del Patrimonio Arqueológico, redactar ordenanzas y reflejarlas en las fichas, reflejar los elementos del Patrimonio Cultural y presentar la información cartográfica con formato determinado.

ACCESIBILIDAD Y BARRERAS ARQUITECTÓNICAS. Informe de naturaleza vinculante, exigible a tenor del artículo 4.1 de la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación, que ha de emitir la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el trámite de aprobación definitiva del planeamiento (art. 27.2 de la Ley 3/1996). En el informe técnico emitido a la aprobación del planeamiento se recogen una serie de observaciones que habrán de incorporarse a las determinaciones del planeamiento, de las que posteriormente se dan cumplida cuenta.

COMPETENCIAS ADMON. GRAL. ESTADO. Informe de naturaleza vinculante, en lo que se refiere a la preservación de las competencias del Estado, en lo relativo a la planificación de obras públicas de interés general, conforme la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas.

Con fecha 21 de junio de 2012, el Área de Fomento de la Delegación del Gobierno en Cantabria remite su informe, proponiendo las administraciones afectadas a los oportunos efectos de emisión de informe; siendo estos, Demarcación de Costas de Cantabria, Confederación Hidrográfica del Cantábrico, Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias y Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información.

PROTECCIÓN CIVIL. Informe de naturaleza no vinculante, exigido en el artículo 21.2 de la Ley de Cantabria 1/2007, de 1 de marzo, de Protección Civil y Gestión de Emergencias de Cantabria.

Obra en el expediente informe de la Dirección General de Protección Civil, de 11 de octubre de 2012, sin objeciones al Plan si bien se realizan consideraciones en relación con el riesgo de incendios forestales y riesgo de inundación.

6



GOBIERNO
de
CANTABRIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
c/ Leñada, 14 Planta 1ª 39002 Santander

ADAPTACIÓN AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 5 de diciembre de 2014 acordó aprobar inicialmente la actualización de los límites del Plan de Ordenación del Litoral, con motivo de la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Alfaro de Lloredo. A fecha del presente informe, ese expediente aún no se ha concluido.

b) En relación con los Informes facultativos, pueden citarse los siguientes:

- **Consta informe de la Dirección General de Salud Pública** de fecha 8 de octubre de 2009. Sin objeciones.

- **INDUSTRIA.** Consta informe de 20 de junio de 2012.

- **Igualmente constan Informes de**

- **Dirección General de Desarrollo Rural**, de fecha 15 de noviembre de 2012.

- **Dirección General de Vivienda y Arquitectura** de fecha 10 de julio de 2012.

- **Informe del Servicio de Evaluación Ambiental Urbanística** de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, fechado el día 25 de febrero de 2015, en el que se comprueba la incorporación de las determinaciones de la Memoria Ambiental al PGOU, y en el que se especifica que, para un correcto cumplimiento de las determinaciones ambientales, el Ayuntamiento de Alfaro de Lloredo deberá:

1) Ampliar las referencias legales de la evaluación ambiental a la Ley 22/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

2) Deberá incorporarse el informe de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza en relación a la Aprobación Provisional.

3) Deberá incorporarse el informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en relación a la Aprobación Provisional.

4) Deberá incorporarse el informe de la Dirección General de Cultura en relación a la Aprobación Provisional.

7

3) Se considera necesario realizar una aclaración y modificación en su caso, del alcance de los ámbitos susceptibles de los Planes especiales, por cuanto:

a) Se presentan después de formulada la Memoria ambiental y por ello no han tenido procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

b) Ocupan suelos que la memoria ambiental indicaba que no tenían la condición para pertenecer a la categoría de suelo rústico de protección ordinaria.

c) El Ayuntamiento en la aprobación provisional del Plan había cambiado la categoría de bastantes zonas a las que se había asignado la categoría de suelo rústico de protección ordinaria, asignándoles categorías de suelos rústicos de especial protección.

d) Bastantes zonas de los ámbitos susceptibles de los Planes especiales ocupan espacios con valores ambientales que en la actualidad presentan la categoría de suelo rústico de especial protección.

e) Así mismo bastantes zonas de los ámbitos mencionados no se encuentran en las proximidades de los núcleos.

6) Finalmente, se debe elaborar una Adenda, solicitada en la memoria ambiental, que debe de formar parte de la documentación del PGOU en la que se recojan y aclaren en qué medida las determinaciones de la Memoria Ambiental se han recogido en el documento de planeamiento.

III.- MODELO PROPUESTO EN EL PGOU.

El Plan General de Ordenación Urbana de Alfaro de Lloredo está formado por la siguiente documentación:

Tomo I. Memoria de Información

Tomo II. Memoria de Ordenación

Tomo III. Normativa

Tomo IV. Patrimonio, que a su vez se divide en:

1. Catálogo de Elementos Protegidos;

2. Patrimonio Arqueológico Municipal;

3. Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico;

4. Itinerarios de Interés.

La documentación se completa con un juego de planos de información y otro de Planos de Ordenación.

CAPACIDAD RESIDENCIAL Y SOSTENIBILIDAD DEL P.G.O.U.

La capacidad de acogida de uso residencial se establece en:

• Nº de viviendas existentes (dato de I.C.A.N.E. 2010) ... 2.177

• Previsión de viviendas nuevas ... 786

- En S.U.C. (El planificador urbanístico que pueden llegar a un 10% de las viviendas existentes) ... 218

- En S.U.N.C. ... 361

- En S.U.D. ... 207

8



GOBIERNO
de
CANTABRIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
c/ Leñada, 14 Planta 1ª 39002 Santander

• Total año horizonte 15 años ... 2.963

En el año 2010 la **población potencial actual** (permanente + estacional) es de 6.531 habitantes aplicando el ratio de 3 habitantes por cada vivienda, correspondiendo a la población permanente 2.493 (dato de I.C.A.N.E. 2010). Para el año horizonte la **población potencial total** se estima en 8.889 habitantes, calculando un incremento de tres habitantes por cada una de las nuevas viviendas que se pueden construir en el horizonte del Plan que es 786, lo que representa un incremento poblacional potencial total de 2.938 habitantes (Ver página 49 del tomo 2).

La propuesta de clasificación de suelo que se presenta permite adosar la demanda posible en el periodo de tiempo de 15 años en tres quinquenios. La capacidad potencial del plan es de 786 viviendas, supone un crecimiento a un ritmo de 52 viv/año.

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

La revisión de la estructura general y orgánica del territorio conlleva la definición de los Sistemas Generales y Locales, el análisis y comparación de sistemas propuestos y existentes, así como la comprobación del cumplimiento de los estándares mínimos de ambos establecidos en los artículos 39 y 40 de la Ley de Cantabria 2/2001.

En primer lugar es necesario diferenciar lo que se entiende por Sistema General (SG) y Sistema Local (SL). Del artículo 141 de la Ley de Cantabria 2/2001 y del artículo 25 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aplicable supletoriamente, se extrae que Sistema General es aquel que sirve al interés colectivo del municipio, mientras Sistema Local es aquel que está al servicio de un barrio o ámbito particular.

El Plan General del municipio de Alfaro de Lloredo presentado no califica las dotaciones en función del servicio prestado y su ámbito de influencia, sino que realiza la distinción en relación si han sido obtenidos o no por gestión urbanística, califica todas las dotaciones existentes como sistema general porque ninguna de ellas ha sido obtenida como cesión de sistema local. En consecuencia, el P.G.O.U. considera a la totalidad de las dotaciones existentes, tanto de equipamientos (EQ) como de espacios libres (EL), como Sistema General (SG), justificándolo por el uso y disfrute de los mismos por toda la población municipal. Y en cuanto a los

9

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

sistemas locales, otorga esta calificación a todas las cesiones de equipamientos y espacios libres a obtener del desarrollo de los nuevos ámbitos.

Por otro lado, califica como sistema general las intervenciones previstas en el P.G.O.U., cuya obtención es ajena al desarrollo de los sectores, realizándose en el Suelo Urbano Consolidado y en el Suelo Rústico mediante actuaciones aisladas a cargo del patrimonio municipal del suelo.

Es criterio de la C.R.O.T.U. que el planeamiento urbanístico puede identificar como sistemas generales los espacios preexistentes al nuevo Plan y que ya están destinados a equipamientos y espacios libres, siempre que no se hayan obtenido fruto de una previa gestión urbanística ni que, en atención a sus condiciones físicas, por la topografía o los riesgos a que se sujetan, por ejemplo, no puedan prestar el servicio propio de esos sistemas generales.

1. Sistema General de Espacios Libres

Con el desarrollo de las determinaciones del P.G.O.U., la superficie total para sistema general de espacios libres de uso y dominio público es de 81.643 m² de suelo, correspondiendo 63.973 m² computables, que responden a una media de 7,20 m²/habitante, superior a la mínima legal establecida de 5,00 m²/habitante para la capacidad máxima de cálculo estimada de 8.889 habitantes (ver página 57 del Tomo 2).

Se han excluido del cómputo las superficies de los espacios libres que están incluidos en espacios naturales protegidos, concretamente el parque situado en la playa de Luanza LE-1-10, por encontrarse en protección costera del P.O.L., y el parque de la antigua cantera de Villán LE-5-05, por estar dentro del L.I.C. Ropería. Tampoco se han considerado como computables los espacios libres vinculados a las vías de comunicación, como son LE-1-03, LE-1-06, LE-1-08, LE-2-01 y LE-2-02, así como, LE-3-03, LE-3-05 y LE-7-01 (ver página 58 del Tomo 2).

De acuerdo al informe emitido por esta D.G.U. no se han considerado como espacios libres los equipamientos deportivos al aire libre, sin embargo en la tabla de Espacios libres se detecta un error correspondiente al LE-6-02 en San Pedro de Roda que con una superficie de 2.355 m², actualmente destinado a pista polideportiva tal y como se puede apreciar en la siguiente imagen (ver página 58 del Tomo 2).

10



Fotografía de 2014 del Visor cartográfico del Gobierno de Cantabria

Teniendo en cuenta que la población prevista en el Plan ascenderá a 8.889 personas, el cumplimiento del estándar de 5 m²/habitante exige alcanzar los 44.445 m² de superficie de espacios libres, por lo que se puede concluir que el Plan General respeta los estándares exigidos en el art. 39 de la Ley 2/2001.

2. Equipamientos

Con el desarrollo de las determinaciones del P.G.O.U., la superficie total para sistema general de equipamientos públicos es de 129.300 m² de suelo, que responden a una media de 14,55 m²/habitante, superior a la mínima legal establecida (ver página 57 del Tomo 2).

CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Consideraciones previas

La Memoria de Ordenación recoge los objetivos y criterios de la propuesta de ordenación general del Plan, en lo relativo al suelo urbano señala lo siguiente (ver página 13 del Tomo 2).

«... 1.7 Se ha revisado la delimitación del Suelo Urbano que se ajusta a lo establecido en el informe de la Dirección General de Urbanismo de 2012.

En particular, el tratamiento dado a las sentencias judiciales recaídas en los variados procedimientos judiciales ha seguido las directrices

11

marcadas, en cada caso, por los acuerdos jurídicos del Ayuntamiento de Alfaro de Loreda y el mencionado informe de la D.G.U.».)

A la hora de establecer las clasificaciones de suelo se deberá tener en cuenta que el suelo urbano está restringido a aquel que cumpla alguno de los requisitos del artículo 95 de la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria, entre los cuales se encuentra la integración en malla urbana.

El Plan General debe fijar criterios objetivos utilizados para poder determinar que un terreno reúne las condiciones de suelo urbano. Aunque el artículo 95 de la Ley 2/2001 define los requisitos que debe cumplir un suelo para ser clasificado como urbano existe cierto margen de discrecionalidad a la hora de establecer el límite exacto, que debe ser acotado en cada P.G.O.U., enjuagando los criterios que la Dirección General de Urbanismo ha ido utilizando a lo largo de los años con los propios de cada redactor.

Así, el P.G.O.U. deberá contener, en su memoria, un apartado en el que se expliquen los principales criterios que se han seguido a la hora de delimitar los suelos urbanos, de forma que cada línea grafada responda a un motivo justificado buscando siempre la justicia y la equidad entre propietarios.

Según las características de los terrenos la delimitación del suelo urbano debe diferenciar aquellos ámbitos que disponen de servicios urbanísticos para ser considerados como urbanos, e integrados en una malla urbana de características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permite el planeamiento, es decir cumple con las condiciones estipuladas en el apartado a) del art. 95.1 de aquellos otros que están integrados por áreas edificadas, es decir "englobadas, rodeadas, comprendidas", en al menos la mitad de su superficie, en los que la parte edificada reúne como mínimo tres de los cuatro servicios básicos, o sea que cumple el apartado b) del mencionado artículo.

Un ejemplo de discrecionalidad es, en ocasiones, la posibilidad de fijar un fondo de parcela determinado en aquellas áreas de crecimiento lineal con frente a una calle. En estos casos el redactor podrá optar por establecer un fondo fijo o guiarse por el catastro, debiendo justificar, en cualquier caso, la conveniencia de la elección tomada. Deberá justificarse lo que se considere como fondo máximo de edificación, en virtud de la tipología urbana y arquitectónica del municipio. No es válido el pensar que toda parcela adyacente a una vía, independiente de su fondo, debe ser clasificada como Suelo Urbano.

Otro ejemplo de esta discrecionalidad lo constituye a la hora de trazar la delimitación urbana aplicando el criterio de consolidación por la edificación del art. 95.1.b), al poder incluir en áreas edificadas parcelas de fondo sin edificar contiguas a suelo urbano que supongan suelos urbanos de ensanche.

Una vez determinado aquellos terrenos que constituyen el caso existente por encontrarse prácticamente consolidado por la edificación, en su totalidad se procederá a continuación a identificar las áreas parcialmente consolidadas por la edificación, para su delimitación se establecerá unos límites físicos perfectamente identificables (sombras, accidentes geográficos...), al margen de la trama claramente consolidada, para proceder seguidamente a comprobar si la edificación existente en el área así delimitada supone una consolidación del 50% de la superficie.

Si los terrenos delimitados reúnen las condiciones de consolidación se analizará la ordenanza propuesta en el Plan, si su intensidad edificatoria requiere procesos de urbanización, como es una red viaria complementaria que

12

estructure y ordene la nueva malla urbana, en este supuesto se clasificarán los terrenos como suelo urbano no consolidado.

En suelo urbano se incluirán las parcelas vacías o los intersticios que se localizan entre zonas edificadas, pero no se deberán incluir ámbitos de crecimiento en zonas periféricas, sino únicamente aquellas áreas integradas dentro de los ámbitos edificadas, esto es, comprendidas, rodeadas, englobadas en ámbitos consolidados por la edificación, en al menos la mitad de su superficie.

Por otro lado, cabe otorgar la clasificación de suelo urbano que permite el apartado d) artículo 95.1 a aquellos asentamientos que merezcan una consideración especial. Las Normas Urbanísticas Regionales identifican como la unidad mínima o elemental del asentamiento en el territorio la agrupación de casas cuyo número puede oscilar entre 5 y 30 por término medio. Las dimensiones y tipo de este asentamiento de pequeño tamaño varía según características geomorfológicas de cada municipio, en este sentido es necesario definir un número mínimo de edificaciones para determinar la frontera entre suelo urbano y el rústico.

Asimismo, existen terrenos a los que la clasificación como suelo urbano viene dado por la existencia de sentencias judiciales firmes.

En relación con la existencia de sentencias firmes sobre el suelo urbano, ha de señalarse que bajo la vigencia de las NNSS de 1983 ha habido varios pronunciamientos judiciales sobre la condición o no de urbanos de ciertos terrenos, que han de ser tenidos en cuenta por el planificador municipal a la hora de realizar la propuesta del plan general.

En este sentido, se han dictado varias sentencias por el Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de fecha 24 de octubre de 2002 (recurso de apelación nº 106/2000), 19 de julio de 2002 (recurso de apelación 104/2000) y 17 de mayo de 2002 (recurso de apelación 51/2000), que proclaman el carácter urbano de las parcelas a las que se refieren, aun cuando exista la necesidad de llevar a cabo obras de ampliación o mejora del servicio de abastecimiento de agua. El principio de respeto a las sentencias judiciales recogido en el art.118 CE obliga a las Administraciones urbanísticas a asumir y cumplir sus pronunciamientos, por lo que los terrenos afectados por las sentencias han de ser clasificados como urbanos, tal y como resulta de los dictados judiciales. Los ámbitos afectados por las sentencias son los siguientes:

13

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49



Finalmente, cabe señalar que solamente el hecho de que una parcela cuente con los cuatro servicios no supone que sea suelo urbano, ya que podría llegarse al absurdo de considerar suelo urbano todo el perímetro de una carretera porque por ella discurren los servicios generales. Los servicios citados han de proceder de una actuación urbanística que afecte intencionadamente a la finca, según existan numerosas viviendas, y que estén vinculadas a una trama urbana o núcleo de población y no ser el resultado de medidas u obras vinculadas al desarrollo rural. Resulta conveniente aclarar que con carácter general, no es suelo urbano una edificación aislada o un grupo de edificaciones aisladas que no forman núcleo, ni conforman una trama, aunque cuenten con infraestructuras, ni las zonas de crecimiento (arén, en su caso, urbanizables).

Análisis de la delimitación urbana propuesta

14



DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
C/ LARREA, 14 Planta 1ª 39002 Santander

Con el fin de dar cumplimiento al acuerdo de la C.R.O.T.U. el nuevo documento ha hecho especial hincapié en la delimitación precisa de suelo urbano.

Así, el planificador en Tomo 2 Memoria de Ordenación en el apartado correspondiente a la ordenación del suelo urbano transformado señala: (Ver página 38 del Tomo 2)

«... Las condiciones de transformación y ubicación de los terrenos del término municipal, así como el estudio de la trama urbana, las infraestructuras y la consolidación, son las claves para la delimitación de suelo urbano, dado su carácter regulado. Los terrenos descalificados, coherentes con el resultado de la tramitación del POU, responden generalmente a situaciones de borde, en las que se constata la inexistencia de servicios urbanísticos, o bien su situación ajena a la trama urbana. En cuanto a los nuevos suelos urbanos, éstos responden a distintas casuísticas, pero entonces los casos responden a la tramitación acontecida en la vigencia de los anteriores planeamientos. Por otra parte, se parecen parcelas de Suelo Rústico (según anteriores NNS) en las que se han edificado viviendas unifamiliares aisladas en las inmediaciones del suelo urbano, que eventualmente se han visto integradas en la trama y dotadas de infraestructuras».

Realizado un estudio preliminar se considera que la delimitación del Suelo Urbano propuesta en este documento se ajusta al informe de la Dirección General de Urbanismo de 2012 y está conforme a lo establecido en el acuerdo de la C.R.O.T.U. de 2004, se da cumplimiento a las condiciones urbanas estipuladas en el art. 95 de la Ley de Cantabria 2/2001.

No obstante, se entiende necesario aportar los criterios objetivos utilizados para poder determinar que un terreno reúne las condiciones de suelo urbano de acuerdo a lo indicado en el apartado anterior de este informe relativo a "consideraciones previas de suelo urbano", y con ello justificar pormenorizadamente los ámbitos identificados en trama negra discontinua en las siguientes imágenes:

a) Justificar límites del suelo urbano no fácilmente reconocibles en el territorio

Luaña-Cóbreces: Fondo determinado para el Urbano no consolidado Sector U.1.1, clasificado como urbano en las NN.SS. de 1983, delimitada por

15

línea edificable de parcelas con frente a la carretera autonómica CA-357 situada entre áreas edificadas.



Cóbreces: Fondo determinado para el Urbano no consolidado Sector U.1.4, clasificado como suelo rústico en las NN.SS. de 1983, delimitado por límites de parcelas catastrales situada entre áreas edificadas, así como por la topografía del terreno.



Orreña-Caborredondo: Justificar límites urbanos calificados con la Ordenanza Residencial Abierta grado 1, tipo RA-1.

En la zona Norte se entiende que se ha efectuado ajustes y regularizaciones cartográficas a nivel de parcelario existente, y del mismo modo la zona Este en parcelas catastrales con frente a vial dotados de infraestructuras. Se excluyen

16



DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
C/ LARREA, 14 Planta 1ª 39002 Santander

del suelo urbano parcelas situadas en segunda línea de la estructura viaria del núcleo.



b) Bolsas de terrenos que no cumple con las condiciones estipuladas en el apartado a) del art. 95-1, si bien podrían encontrarse integrada en áreas edificadas que cumpla con las condiciones estipuladas en el apartado b) del mencionado artículo

Luaña-Cóbreces: Justificar ampliación de suelo urbano de las NN.SS. de 1983, categorizado en el Plan como suelo urbano consolidado con ordenanza Residencial Abierta grado 1, tipo RA-1.

17

CVE-2015-8278

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49



Viallán: Justificar bolsa de suelo parcialmente edificada contigua al caso consolidado existente, incluye suelo urbano no consolidado Sector U.S.1, clasificada como urbana en el planeamiento vigente.



c) Fijar criterios para identificar las pequeñas entidades tradicionales existentes en el municipio y justificar con ello que cumple con las condiciones estipuladas en el apartado d) del art. 95.1

El Plan debe identificar los pequeños barrios existentes en el municipio con entidad suficiente, sin que existan entre edificaciones dispersas, en donde se reconozca una estructura morfológica con características del conjunto que responden a las propias del medio rural tradicional, y por tanto se entiende que

18



GOBIERNO
de
CANTABRIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
c/ Leñad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

en ellos se reúnen las condiciones estipuladas del apartado d) del artículo 95.1 para su clasificación como suelo urbano. Precisamente, en atención a esas particularidades, el art. 95.1.d) parte de una premisa fundamental como es que estamos ante terrenos que no cuentan con los requisitos establecidos para ser clasificados como suelos urbanos. Es decir, nos encontramos ante suelos en los que no acontecen ninguna de las circunstancias previstas en los apartados a), b) y c) de la L.O.T.R.U.S.C.A., pero que, en atención a una serie de características que enumera el propio art. 95.1.d), son suelos urbanos.

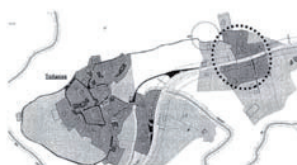
Aunque algunos núcleos rurales tradicionales del medio rural estén dotados de las infraestructuras y servicios requeridos por la legislación urbanística, estas no reúnen la exigencia de una malla urbana en los términos acotados jurisdiccionalmente, ya que no existe esa malla de infraestructuras urbanísticas propias de un entorno urbano.

En definitiva, para identificar un asentamiento singularizado no es precisa la concurrencia de la malla urbana, tal y como se predica para los demás casos del art. 95.1 de la Ley autonómica, si bien deberá verificarse el asentamiento en una cierta estructura teniendo en cuenta las características morfológicas de los núcleos, la densidad de ocupación y la estructura física de los asentamientos.

Se considera que podrían reunir las condiciones estipuladas del apartado d) de la mencionada Ley autonómica los siguientes núcleos rurales de escasa entidad conformada por agrupación de casas que puede oscilar entre 5 y 30 existentes en el municipio que se identifican en las siguientes inscripciones:

- Barrio tradicional de Herrán, con morfolología alveolar y tipología laxa, no se encuentra delimitado como urbano en las NN.SS. de 1983. En relación con la propuesta anterior se reajusta sus límites urbanos a parcelas catastrales edificadas, excluye las situadas en segunda línea desigilada de la estructura viaria del asentamiento, las cuales pasan a clasificarse como suelo rústico de protección ordinaria.

19



- Barrios laxos en el entorno de la localidad de Cóbrecos, forman unidades independientes.

Al Noreste se localiza el barrio tradicional Quintanilla, con morfolología polinuclear, no se encuentra delimitado como urbano en las NN.SS. de 1983. Y al este se sitúa el barrio tradicional El Pino, con morfolología alveolar con edificios laxos y agrupados estructurada por la carretera autonómica CA-259, parcialmente clasificado como urbano en las NN.SS. de 1983 en los terrenos edificadas situados en el margen sur de la mencionada carretera.



- Barrio tradicional Cigüenza, con morfolología nuclear, clasificado como urbano en las NN.SS. de 1983.

20



GOBIERNO
de
CANTABRIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
c/ Leñad, 14 Planta 1ª 39002 Santander



- Barrios tradicionales Padruno y Perelada, cada uno forma una unidad independiente de la localidad de Oreña, con morfolología alveolar, clasificados como urbanos en el planeamiento vigente.



21

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

- Barrio tradicional **Bárcena**, con morfología alveolar y edificios aislados o agrupados, clasificado como urbano en el planeamiento vigente.



- Barrio tradicional **Torriente** con morfología alveolar, clasificado como urbano en las NN.SS. de 1983.



- **Barriada en el entorno de la localidad de Vialán**, forman una entidad independiente, con morfología alveolar y edificios agrupados, delimitada como urbana en el planeamiento vigente.

22

GOBIERNO
de
CANTABRIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
c/ Leizola, 14 Planta 1ª 39002 Santander



- **Barriada en el entorno de la localidad de Novales**, forma una entidad independiente, con morfología alveolar y edificios agrupados, delimitada como urbana en el planeamiento vigente.



23

d) **Conclusión del análisis de la delimitación urbana de las pequeñas entidades tradicionales existentes en el municipio.**
En definitiva, estas pequeñas entidades responden en su conjunto a las propias del medio rural tradicional, y las delimitaciones urbanas efectuadas se consideran correctas de acuerdo al informe anterior, ya que recogen la estructura parcelaria existente con frente al viario estructurante y utiliza como límites parcelas edificadas, no contempla crecimientos por expansión.

e) **Justificar la necesidad de dar cumplimiento a las Sentencias Judiciales que confirman el carácter urbano de determinadas parcelas**

- **Lusaña-Cóbrecos:** terrenos afectados por Sentencias Judiciales, antiguo sector S.U.N.C. 19 del documento de 2004 que amplía el suelo urbano de las NN.SS. vigentes.



Plano de clasificación de suelo

24

GOBIERNO
de
CANTABRIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
c/ Leizola, 14 Planta 1ª 39002 Santander



Piano incluido en documento redactado en fase anterior, identifica terrenos afectados por Sentencias

f) **Justificar las transformaciones que se han desarrollado conforme a las anuladas NN.SS. de 1999 y no están afectadas por alguna sentencia judicial que no reconozca su naturaleza urbana.**

- **Lusaña-Cóbrecos:** justificar terrenos clasificados como suelo rústico en las NN.SS. de 1983 y urbanos en las anuladas NN.SS. de 1999.

25

CVE-2015-8278

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49



- **Cobreses:** Justificar terrenos clasificados como urbanos en las annidas NN.SS. de 1979 y como suelo rústico en las NN.SS. de 1983.



Conclusión

En definitiva, la justificación de suelo urbano que se aporte debe incluir planos de información sobre servicios existentes y consolidación existente. Así como elaborar otro plano que identifique por un lado las pequeñas entidades que reúnan las condiciones estipuladas del apartado d) del artículo 95.1 para su clasificación como suelo urbano, y por otro el resto del suelo urbano, diferenciar las áreas ya transformadas, por disponer de servicios urbanísticos integrados en suella urbana y cumplan las condiciones estipuladas en el apartado a) del art. 95.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, o se reconozca su naturaleza urbana por alguna sentencia judicial, de aquellas otras áreas parcialmente edificadas que

26



GOBIERNO
de
CANTABRIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

cumplan las condiciones de consolidación estipuladas en el apartado b) del mencionado artículo.

SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO

El Plan delimita el Suelo Urbano diferenciándose entre Consolidado y No Consolidado.

A tal efecto, comprenden como Suelo Urbano Consolidado a las zonas cuya ordenación es similar a la existente, aplica para ello ordenanzas Residenciales de manera que el aprovechamiento de las parcelas vacantes se ajusta a las características básicas de las construcciones legalmente edificadas preexistentes (art. 37.2 de la Ley de Cantabria 2/2001).

Y categorizan como Suelo Urbano No Consolidado aquellas áreas intersticiales sometidas a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, en los que se propone una ordenación distinta hasta la entonces existente (art. 96.1 de la citada Ley).

Así, en el nuevo documento se suprimen los anteriores sectores urbano no consolidado U.5.4 en Torriente, U.6.1 en San Pedro de Rodaiguera y U.6.2 en Fresno de Toranzo que pasan a urbano consolidado. A estos terrenos se les aplica la ordenanza Residencial Núcleo Tradicional acorde la tipología tradicional existente siguiendo así con la sugerencia indicada en el informe anterior.

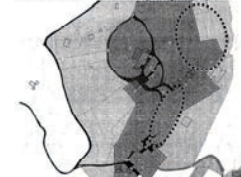
Los límites de los mencionados sectores se identifican en las siguientes imágenes en trama negra discontinua:

- **Anterior sector U.6.2 en el Núcleo Tradicional de San Pedro de Rodaiguera,** formada por bolos de terreno clasificado en su mayor parte como suelo urbano en las NN.SS. de 1983.

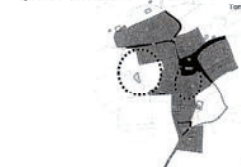


27

- **Anterior Sector discontinuo U.6.2 en el Núcleo Tradicional de Fresno de Toranzo,** bolos de suelo clasificados como suelo rústico en las NN.SS. de 1983, reúnen condiciones de suelo urbano al encontrarse incluidas en áreas edificadas y considerando que tienen un grado de consolidación superior al 50% de acuerdo con la ordenación que el plan propone.



- **Anterior Sector discontinuo U.5.4 en el Núcleo Tradicional de Torriente,** formada por bolos de terrenos clasificado en su mayor parte como urbano en las NN.SS. de 1983. El ámbito situado al este modifica su clasificación, en él se define un determinado fondo urbano consolidado, o sea la línea máxima de edificación en virtud de la tipología arquitectónica que caracteriza en su conjunto al núcleo. La zona que supera dicho fondo edificable pasa a clasificarse como Suelo Rústico, con la categoría de Especial Protección en coherencia con la zonificación de protección determinada en el procedimiento la actualización del ámbito de aplicación del Plan de Ordenación del Litoral.



1.-SUELO URBANO EN EJECUCIÓN

28



GOBIERNO
de
CANTABRIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

De acuerdo con el anterior informe el Plan General incluye un análisis pormenorizado de las actuaciones consideradas como "suelos en ejecución" en desarrollo de las NN.SS. vigentes.

La normativa incluye un régimen transitorio que da cobertura a las situaciones creadas. Si estos suelos se desarrollan conforme al régimen transitorio podrán acabar de desarrollarse conforme a lo autorizado por las NN.SS. que se revisan, en caso contrario se someterán a las condiciones de la nueva ordenanza del P.G.O.U. (ver Disposición Transitoria Primera, página del Tomo 3).

Los terrenos que no cumplen con las condiciones para ser clasificados como suelo urbano han sido considerados como suelo rústico (4 casos) y como suelo urbanizable (dos casos) de acuerdo al anterior informe (ver página 66 y siguientes del Tomo 2).

En las siguientes imágenes se señalan los casos que no han iniciado la urbanización o en su caso la edificación aprobada antes de la entrada en vigor del P.G.O.U. y no reúnen las condiciones legales de suelo urbano.

De acuerdo al informe anterior emitido han sido considerados cuatro casos como suelo rústico y dos casos como suelo urbanizable. (ver página 66 y siguientes del Tomo 2)

- **Cobreses:** S.U.E. Identificadas con nº 11 y 12 que no han iniciado la urbanización.

En el Suelo Urbano en Ejecución (S.U.E.) nº11 el terreno se sitúa al límite del fondo determinado en el P.G.O.U. como suelo urbano de acuerdo al anterior informe.

El finca que delimita el S.U.E. nº12 da frente a carretera autonómica, actualmente no cuenta con acceso rodado autorizado por la D.G. de Carreteras y se encuentra desligada completamente del entramado urbanístico ya existente. El Plan la clasifica como Suelo Rústico de Especial Protección.

29

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49



- **Novales: S.U.E. nº 40**
Parcela sin edificar que no ha iniciado la urbanización, se sitúa en la parte trasera del casco consolidado y forma parte del entramado urbano existente. El Plan la clasifica como Suelo Rústico de Especial Protección.



- **Torriente: S.U.E. nº 4-25C**
Terreno edificado con vivienda unifamiliar aislada en desarrollo de las NN.SS. anuladas de 1999, cuenta con acceso viario privado desligado completamente de la trama urbana tradicional ya existente. El Plan lo clasifica como Suelo Rústico de Especial Protección.

30



- **San Roque-Oreña: S.U.E. nº 33 y 34**
El ámbito donde se sitúan estas dos, Suelo Urbano en Ejecución (S.U.E.) no puede desconocerse la existencia del pronunciamiento judicial del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 23 de marzo de 2011, recaído en el recurso de apelación nº 374/2011, que revoca la sentencia dictada por el Juzgado y declara que los terrenos de autos carecen de los servicios urbanísticos para ser considerados como suelo urbano consolidado.
En este sentido, se señala que el servicio de abastecimiento de aguas se encuentra a 20 metros de la parcela, sin que exista conexión directa a la red municipal, ya que la conducción discurre por parcelas privadas, concluyéndose que la red actual es insuficiente. También se pronuncia sobre la red de evacuación de aguas residuales, respecto de las que afirma la falta de justificación de la suficiencia de la infraestructura, así como del acceso rodado, pues no admite el paso de dos coches.
Por tanto, se concluye que son precisas obras de infraestructuras de convergencia, y por tanto, y planteado el debate si los terrenos merecen ser considerados como suelos urbanos consolidados o no consolidados, concluye que los suelos no merecen la consideración de suelo urbano consolidado. En todo caso, los servicios urbanísticos resultan insuficientes o inesistentes, lo que determina la pertinencia de no clasificarlos como un suelo transformado por la urbanización.
En cuanto a la integración en áreas edificadas en, al menos, la mitad de su superficie establecida en el apartado b) del art. 95.1 de la Ley de Cantabria

31

2/2001 se entiende que la Ley es clara y se refiere a posibles zonas interiores de los núcleos sin consolidar, nunca en áreas periféricas que podrán no obstante, ser propuestas como áreas de desarrollo en función del modelo de crecimiento que el planeamiento proponga.
Las citadas parcelas se sitúan dentro de una bolsa de suelo libre de edificación delimitada por los límites de suelo urbano de Oreña y el barrio tradicional de Perelada, así como por el camino de acceso al barrio Perelada. Son parcelas de barrio, exteriores, en relación con la trama urbana existente, incluida en el Plan dentro de un ámbito de crecimiento que une núcleos, clasificada como suelo urbanizable.



2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

El documento redactado en junio de 2012 sucede al redactado en 2004, rememora a los desarrollos inicialmente planteados dadas las limitaciones físicas de recursos e infraestructuras y las imposiciones legales sobrevenidas que lo impiden como el P.O.L., R.D.L. 2/2008, Ley de Cantabria 2/2001.
El nuevo Plan General suprime todos los desarrollos residenciales previstos en el documento de 2004 como suelos urbanizables delimitados y residuales, si bien mantiene el desarrollo de un único suelo urbanizable en **Cóbreces, de uso productivo**, que pretende dar cabida a las necesidades de implantación de usos complementarios al residencial.
Las condiciones de desarrollo de este sector dan cumplimiento a las condicionantes y limitaciones que establece la Memoria Ambiental, incorpora la necesidad de aprobar un estudio de integración paisajístico.
En el nuevo documento redactado en septiembre de 2014, mantiene el citado suelo urbanizable productivo y ahora **modifica la clasificación de los sectores urbano no consolidado U.3.3 en Novales, U.5.1 en Oreña y U.5.2 en Villán, que pasan a suelo urbanizable Z.5.1 en Novales, Z.5.1 en Oreña y Z.5.2 en Villán respectivamente.**
La mayor parte de estos suelos clasificados como suelo urbanizable con uso global residencial proceden de bolsas que ya eran urbanas en las NN.SS. de 1983, pero que no fueron desarrolladas durante su vigencia.

32

- De acuerdo con lo determinado en el informe anterior se trata de zonas de nuevo crecimiento que sobrepasan el límite de la trama urbana existente y no cumplen las condiciones de suelo urbano por existencia de servicios o consolidación de la edificación, se identifican dichas zonas en **trama negra discontinua** en las siguientes imágenes.
- **Sector urbanizable Z.5.1 situado en Novales.**
Una parte del ámbito procede de suelo rústico en las NN.SS. de 1983 señalada en la siguiente imagen en trama de puntos color rojo. La urbanización de viviendas unifamiliares existente en esta bolsa de suelo se encuentra afectada por una sentencia judicial que no reconoce el carácter urbano (antiguo ámbito de planeamiento remitido, denominado PR-6 en el Plan General aprobado provisionalmente de 2004).



- Plano O.1 Clasificación del suelo
- **Sector urbanizable discontinuo Z.5.1 situado en Oreña, clasificado como urbano en las NN.SS. de 1983.**

33

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49



Plano 0.1 Clasificación del suelo

- Sector urbanizable Z.5.1 situado en Vialán, clasificado como urbano en las NN.SS. de 1983



Plano 0.1 Clasificación del suelo

3.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

3.1. Desclasificación de S.U.N.C. febrero 2012

De acuerdo con lo especificado en el anterior informe se **elimina sectores urbanos no consolidados**, denominados en el anterior documento como Sector U.3.2 en Novales y subámbito U.1.2 en Luña-Cóbrecas, sobrepasan el

34



GOBIERNO
de
CANTABRIA

COMISIÓN DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

límite de la malla urbana existente y no cumplen las condiciones de suelo urbano por existencia de servicios o consolidación de la edificación, se identifican dichos sectores en **trama color negro discontinua** en las siguientes imágenes:

- **Anterior Sector U.3.2 situado en Novales**, clasificado como urbano en las NN.SS. de 1983 y como S.R.P.O. de Uso Común (R.O.U.C.) en el nuevo documento.



Plano 0.1 Clasificación del suelo

- **Anterior subámbito U.1.2 en Luña-Cóbrecas**, clasificado como suelo rústico en las NN.SS. de 1983, y con la categoría de Especial Protección en el nuevo documento, en coherencia con la zonificación de protección de litoral del planeamiento territorial.

35



Plano 0.1 Clasificación del suelo

3.2. Cambios de categorización de bolsas de terrenos S.R.P.O. en febrero 2012 que pasan a S.R.E.P. en septiembre 2014

En relación con la clasificación del suelo rústico la Memoria Ambiental emitida por la D.G. de Ordenación del Territorio y E.A.U. establece unas Determinaciones Finales complementarias a las medidas recogidas por el I.S.A., referidas a la Protección del Paisaje, Adecuación a la clasificación propuesta y Protección del Recurso Suelo.

Así, el Plan ha categorizado el suelo rústico basándose en los valores del inventario ambiental realizado en el I.S.A. y en las unidades territoriales identificadas, introduce nuevas categorías que se adaptan a su régimen legal vigente. El suelo rústico tipo R.O.U.C. comprende aquellos terrenos próximos a los núcleos urbanos ocupados por las mismas más alteradas, (ver página 20 de la Memoria Ambiental).

Como consecuencia de este condicionamiento ambiental el Plan revisa los límites del S.R.P.O. (R.O.U.C.) que clasifica en el documento febrero de 2012 en los terrenos situados en el entorno de los núcleos urbanos y núcleos tradicionales, ajusta los límites a la realidad física del territorio, adecuando el régimen de usos a los valores del mismo.

Así, los límites del Suelo Rústico de Protección Ordinaria de Uso Común, tipo R.O.U.C., con una superficie de 2.543.665 m² del documento junio 2012 (ver página 96 del Tomo 1), pasa a 1.390.027 m² en este nuevo documento septiembre 2014 (ver página 30 del tomo 2), por tanto se **reduce en más de 115 hectáreas** a costa de clasificarlos como Suelo Rústico de Especial Protección, categorizado en su mayor parte como Prados de Mies (R.E.M.I.) en terrenos con valores agroecológicos altos, de Bosques de Interés (R.E.B.I.) en los terrenos ocupados por vegetación autóctona, y de Prados de Monte y Pastizales (R.E.P.M.) por la topografía abrupta del terreno o la presencia de vegetación arbustiva.

El cambio de calificación del suelo rústico realizado es consecuencia de no apreciar en ellos una pérdida de valores que hicieran de las parcelas merecedoras de mantener la calificación de S.R.P.O. (R.O.U.C.) propuesto en el anterior documento.

- Como ejemplo, para ver estos cambios de categorización del suelo rústico se analiza la siguiente zona del municipio formada por los terrenos del **entorno de las localidades urbanas de Oreña, Vialán y núcleo tradicional de Bárcena**.

36



GOBIERNO
de
CANTABRIA

COMISIÓN DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

Para ver la evolución de la clasificación del suelo R.O.U.C. en la tramitación del Plan se adjunta plano de clasificación del suelo rústico de esta zona del municipio en el documento elaborado en febrero 2012, así como el aprobado provisional en septiembre 2014.

La leyenda de la clasificación del suelo rústico es la siguiente:

Usos:	Suelo Rústico de Especial Protección:
Suelo Rústico de Protección Ordinaria	Urbano (R.U.)
de Uso Común (R.O.U.C.)	Forestal (R.F.)
Áreas de los Parques Especiales	de Bosques de Especial Interés (R.E.B.I.)
	de Infraestructura (R.I.)
	Monte La Sabacha (R.M.)
	de Prados de Mies (R.E.M.I.)
	de Prados de Monte y Pastizales (R.E.P.M.)



Plano 0.1 Clasificación del suelo (febrero de 2012)

37

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49



Plano O.1 Clasificación del suelo (septiembre de 2014)
En el plano de clasificación del suelo septiembre 2014 se indica la reducción del suelo R.O.U.C. en relación al documento febrero 2012, identificadas en trama discontinua. De color verde corresponde a las bolvas de terreno que pasan en su mayor parte a la categoría de Prados de Més (R.E.M.I.), de color azul a la categoría de Montes y Pastizales (R.E.P.M.) y de color rojo a la categoría de Bosques de Interés (R.E.B.I.).

Planes Especiales en Suelo Rústico

En este suelo rústico de protección ordinaria, tipo R.O.U.C., sin mediar Planamiento Especial en Suelo Rústico (P.E.S.R.), se pretende posibilitar la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, en los ámbitos y con las reglas que establecen en el régimen transitorio de la Ley de Cantabria 2/2001, reformada por la Ley de Cantabria 3/2012.

Adicionalmente, el Plan contempla la posibilidad de extender estas posibilidades edificatorias a otros ámbitos colindantes al R.O.U.C., a través de Planes Especiales a los que se refiere la D.T. 5ª de la Ley de Cantabria 2/2001. A tal efecto, determina aspectos que puede ser susceptible de un desarrollo de auto tipo, como se muestra en el plano O.5.2.

El planificador entiende "(...) el ámbito delimitado como un límite máximo del referido área (no necesariamente ocupable en su totalidad y ampliable), lo que se concretará definiendo las condiciones del desarrollo y de su preceptivo análisis y evolución ambiental" (ver página 41 del Tomo 2).

- A continuación se realiza un análisis de la clasificación de S.R.E.P. incluido dentro de los ámbitos delimitados para desarrollar los P.E.S.R. Como ejemplo, se analiza la clasificación de suelo rústico durante la tramitación del Plan de dos ámbitos concretos donde el Plan determina que en ellos se puede desarrollar un P.E.S.R.
- P.E.S.R. en las proximidades de la zona urbana de Oreña
Se señala en trama negra discontinua terrenos que ya estaban así categorizados como de Especial Protección en febrero de 2012.

38



DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
1/ Leñad, 14 Planta 1ª 20002 Santander



Plano O.5.2: Ambito de Planes Especiales de Suelo Rústico (septiembre de 2014)

Asimismo se adjunta el plano de clasificación del suelo en septiembre de 2014 para poder así evidenciar la reducción de suelo categorizado como R.O.U.C. en relación al anterior documento redactado en febrero de 2012.

Legend:
Suelo Rústico de Protección Ordinaria
(de uso General (R.O.U.C.))
Ámbitos de los Planes Especiales

39



Plano O.1 Clasificación del suelo (febrero de 2012)



Plano O.1 Clasificación del suelo (septiembre de 2014)
P.E.S.R. en las proximidades del barrio tradicional de Cigüenza
Se señala en trama negra discontinua terrenos que ya estaban así categorizados como de Especial Protección en febrero de 2012.

40



DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
1/ Leñad, 14 Planta 1ª 20002 Santander



Plano O.5.2: Ambito de Planes Especiales de Suelo Rústico (septiembre de 2014)

Asimismo se adjunta el plano de clasificación del suelo en septiembre de 2014 para poder así evidenciar la reducción de suelo categorizado como R.O.U.C. en relación al anterior documento redactado en febrero de 2012.



Plano O.1 Clasificación del suelo (febrero de 2012)

41

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

LEYENDA
Suelo Rústico de Protección Ordinario:
de Uso Común (R.O.C.)
Ámbito de los Planes Especiales

En **trama discontinua color verde** se identifica los terrenos incluidos dentro de este ámbito ha desarrollarse por un P.E.S.R. clasificados en septiembre de 2014 como S.R.E.P. con la categoría de Prados de Mies (R.E.M.I.).



Plano O.1 Clasificación del suelo (septiembre de 2014)

- A continuación se realiza un **análisis de la categorización del S.R.E.P.** incluido dentro de cada ámbito delimitado para desarrollar los P.E.S.R. Se recuerda que la mayor parte de los terrenos clasificados como R.O.U.C. en febrero 2012 que han pasado a suelo rústico de especial protección en septiembre 2014 tienen la categoría de Prados de Mies (R.E.M.I.). El Plan así lo ha calificado por tener un alto valor productivo agrario y no haber encontrado en ellos perillas de valores que hicieran a las parcelas merecedoras de calificarse como R.O.U.C. (ver página 7 de la Memoria Ambiental).
- El Plan califica con la Protección Especial de Montes y Pastizales (R.E.P.M.) los terrenos que reúnen valores ambientales similares a los señalados por el órgano ambiental para la zona oeste colindante al núcleo de San Pedro de Radagüera, donde la topografía es abrupta o hay presencia de vegetación arbustiva y arborea. Y califica como Bosques de Interés (R.E.B.I.) cuando tiene valores ambientales similares a los señalados en la zona noroeste colindante al núcleo de La Barrena (ver página 6 de la Memoria Ambiental).
- En las siguientes imágenes identificamos en **trama discontinua** los terrenos que están dentro del ámbito de P.E.S.R. categorizados como S.R.E.P. R.E.M.I. De **color verde** corresponde a las bolsas de terreno que pasan a la categoría de Prados de Mies (R.E.M.I.), de **color azul** de Montes y Pastizales (R.E.P.M.) y de **color rojo** a la categoría de Bosques de Interés (R.E.B.I.).
- P.E.S.R. en las proximidades de los barrios tradicionales de Quintanilla-El Pino**

42

GOBIERNO
de
CANTABRIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

De **color verde** corresponde a las bolsas de terreno que pasan a la categoría de Prados de Mies (R.E.M.I.), de **color azul** de Montes y Pastizales (R.E.P.M.) y de **color rojo** a la categoría de Bosques de Interés (R.E.B.I.).



Plano O.5.2: Ámbito de Planes Especiales de Suelo Rústico (septiembre de 2014)

43

LEYENDA
Suelo Rústico de Protección Ordinario:
de Uso Común (R.O.C.)
Ámbito de los Planes Especiales

En **trama discontinua color verde** se identifica los terrenos incluidos dentro de este ámbito ha desarrollarse por un P.E.S.R. clasificados en septiembre de 2014 como S.R.E.P. con la categoría de Prados de Mies (R.E.M.I.).



Plano O.1 Clasificación del suelo (septiembre de 2014)

- P.E.S.R. en las proximidades de la zona Sur urbana de Cóbrecos**
De **color verde** corresponde a las bolsas de terreno que pasan a la categoría de Prados de Mies (R.E.M.I.), y de **color azul** de Montes y Pastizales (R.E.P.M.).



Plano O.5.4: Ámbito de Planes Especiales de Suelo Rústico (septiembre de 2014)

44

GOBIERNO
de
CANTABRIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander



Plano O.1 Clasificación del suelo (septiembre de 2014)

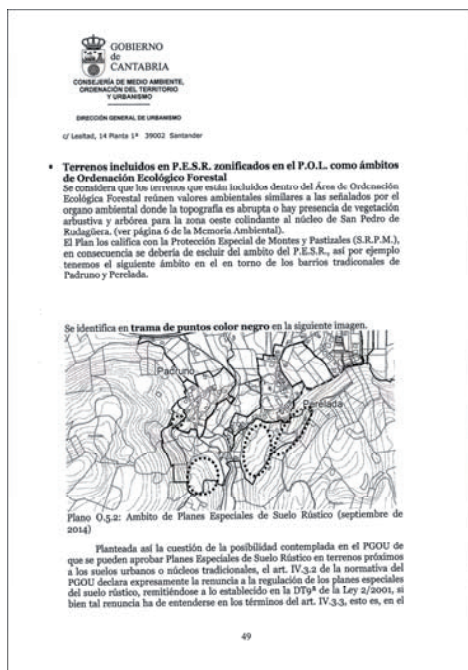
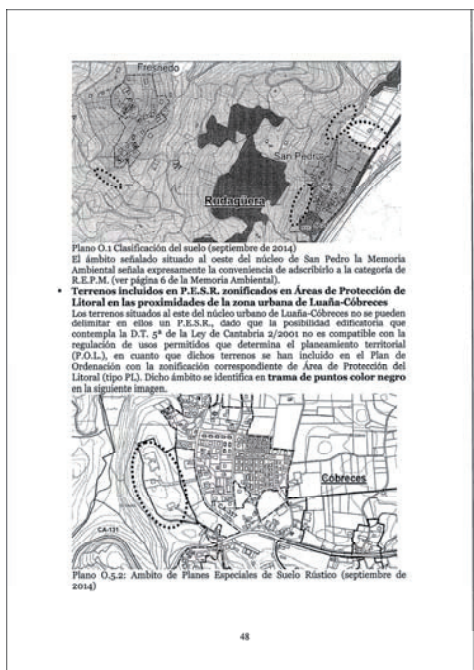
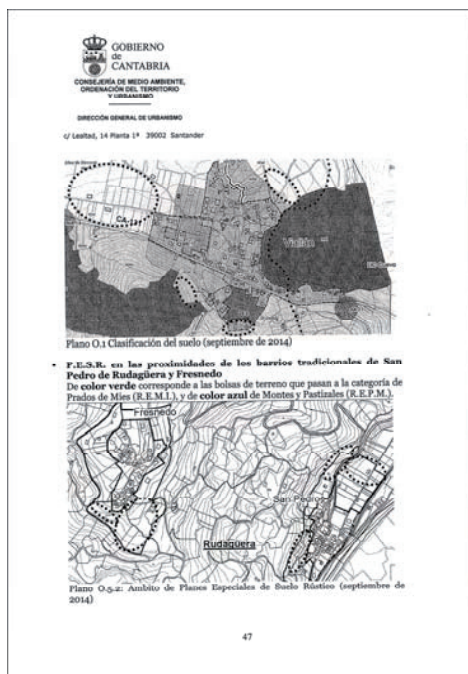
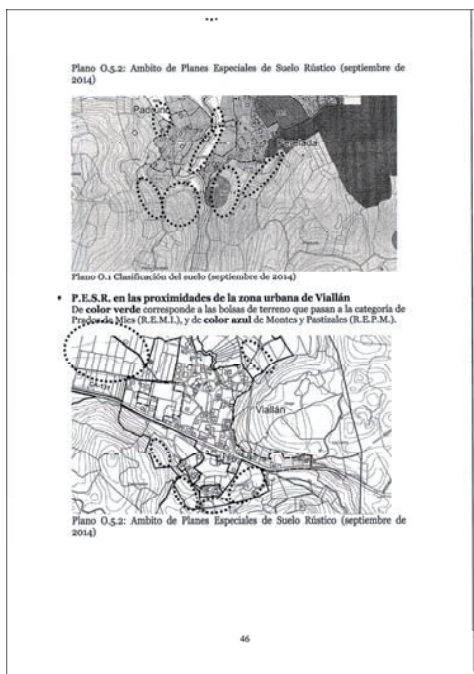
- P.E.S.R. en las proximidades de los barrios tradicionales de Padruno y Perelada**
De **color verde** corresponde a las bolsas de terreno que pasan a la categoría de Prados de Mies (R.E.M.I.), y de **color azul** de Montes y Pastizales (R.E.P.M.).



45

CVE-2015-8278

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49



MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

ámbito del Plan General no se incorporan las previsiones de este planeamiento especial, pero se deja abierta la posibilidad de que, en el futuro, pueda abordarse esa regulación. En este sentido se ha de entender la previsión recogida en el art. IV.3.49.2.f) de la normativa. A tal fin, la Memoria Ambiental prevé la necesidad de incorporar mecanismos de integración paisajística con el objeto de minimizar los movimientos de tierra y evitar la transformación relevante del terreno.

Como se señala en el párrafo 41 del Tomo de la Ordenación, en el plano 0.5.2 se han delimitado unos ámbitos en las proximidades de los núcleos que pueden ser susceptibles de desarrollo de este tipo, pero sin imponerlos, entendiéndolos como límites máximos no necesariamente coherentes en su totalidad y ampliables, lo que se concretará una vez definidas las condiciones de ordenación y hecha la evaluación ambiental.

La cuestión que se plantea entonces es si es correcto que esos ámbitos, diseñados por el Plan General, se extiendan más allá del suelo rústico de protección ordinaria. A tal fin aduce que en virtud de la Memoria Ambiental emitida, se entiende que las zonas próximas a suelo urbano y núcleos tradicionales donde se puede regular el mencionado Plan Especial ya se encuentran delimitadas en el Plan clasificado como R.O.U.C. que son merecedoras de esta categoría de protección. Por tanto, siguiendo esta interpretación, no puede ampliarse con otras zonas del municipio donde el órgano ambiental ha puesto de manifiesto la existencia de valores con características ambientales merecedoras de establecer en ellos un régimen de usos de protección especial.

Para resolver la cuestión ha de acudirse a lo establecido en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 2/2001, que en sus 3 primeros apartados recoge las siguientes previsiones:

1. En los municipios con Plan General o Normas Subsidiarias, para la regulación y ordenación de la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como de las instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural en el suelo rústico, siempre que se pretenda su implantación en terrenos próximos a los suelos clasificados como urbanos o a los núcleos tradicionales, se podrá aprobar un Plan Especial de Suelo Rústico que seguirá el procedimiento previsto en el artículo 76.3 de la presente Ley. Este Plan, en su caso, podrá calificar como suelo rústico de protección ordinaria terrenos próximos a los núcleos urbanos y a los núcleos tradicionales, analizando su morfología y sus características y valores naturales y culturales de su entorno, o los efectos de delimitar el ámbito de proximidad a los núcleos, establecer las condiciones de uso y de integración en el entorno y en relación con los núcleos, así como determinar las directrices generales que las nuevas edificaciones o el aumento de volumen de las existentes deban seguir en cuanto a tamaño de parcela, distancia a colindantes, ocupación de parcela y altura de cierras, así como otras características morfológicas y tipológicas relevantes.

2. No obstante lo dispuesto en el artículo 94.2 de la presente Ley, los municipios que carezcan de Plan General o Normas Subsidiarias podrán

50



formular igualmente el Plan Especial de Suelo Rústico a que se refiere el apartado anterior, calificando como suelo rústico de protección ordinaria terrenos próximos a los suelos urbanos o de los núcleos tradicionales.

3. Los Planes Generales, en el proceso de su aprobación o revisión, podrán incorporar en el suelo rústico las determinaciones a que se refiere el artículo 45.2.g) de la Ley, en cuyo caso no será precisa la tramitación del Plan Especial de Suelo Rústico a que se refiere el apartado 1 de la presente disposición adicional.

De esta previsión se deduce que el plan especial ha proyectarse sobre "terrenos próximos a los suelos clasificados como urbanos o a los núcleos tradicionales", y que, además, el plan especial podrá "en su caso (...) calificar como suelo rústico de protección ordinaria terrenos próximos a los núcleos urbanos y a los núcleos tradicionales, analizando su morfología y las características y valores naturales y culturales de su entorno, o los efectos de delimitar el ámbito de proximidad a los núcleos, establecer las condiciones de uso y de integración en el entorno y en relación con los núcleos, así como determinar las directrices generales que las nuevas edificaciones o el aumento de volumen de las existentes deban seguir en cuanto a tamaño de parcela, distancia a colindantes, ocupación de parcela y altura de cierras, así como otras características morfológicas y tipológicas relevantes."

De lo anterior se deduce que los planes especiales de suelo rústico pueden proyectarse sobre cualquier clase de suelo, siempre que se trate de suelos o terrenos próximos a los núcleos urbanos, y en función del análisis que lleve a cabo podrá calificar los suelos como rústicos de protección ordinaria. Se configura así el plan especial como la herramienta que permite el cambio de calificación del suelo rústico de especial protección al de protección ordinaria tal y como por otro lado ya se prevé para los planes especiales cuando una ley expresamente lo prevea en el art. 60.3 de la Ley 2/2001.

Por otro lado, el Plan General difiere esa decisión al resultado de la evolución ambiental urbanística, que será la que, en definitiva, delimite de forma adecuada y en atención a los valores subyacentes en el territorio, el ámbito y alcance del plan especial. Así lo recuerda el informe emitido desde la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, en el que se pone de manifiesto que se considera necesario realizar una aclaración y modificación en su caso, del alcance de los ámbitos susceptibles de los Planes especiales, por cuanto:

51

"a) Se presentan después de formulada la Memoria ambiental y por ello no han tenido procedimiento de evaluación ambiental estratégica
b) Ocupan suelos que la memoria ambiental indicaba que no tenían la condición para pertenecer a la categoría de suelo rústico de protección ordinaria.
c) El Ayuntamiento en la aprobación provisional del Plan había cambiado la categoría de bastantes zonas a las que se había asignado la categoría de suelo rústico de protección ordinaria, asignándoles categorías de suelos rústicos de especial protección.
d) Bastantes zonas de los ámbitos susceptibles de los Planes especiales ocupan espacios con valores ambientales que en la actualidad presentan la categoría de suelo rústico de especial protección.
e) Así mismo bastantes zonas de los ámbitos mencionados no se encuentran en las proximidades de los núcleos".

Por otro lado, no ha de pensarse que el plan especial sólo puede proyectarse sobre suelo rústico de especial protección o de protección ordinaria de asentamientos con planeamiento general no adaptado a la Ley 2/2001. Repárese en que la previsión de la Disposición Adicional Quinta se recoge de forma incondicionada para cualquier municipio. Ciertamente que la alusión en el apartado 1º a las NNSS permite concluir que esa previsión se aplica de forma indubitada a asentamientos con planeamientos preexistentes a la Ley 2/2001, habida cuenta de que esa figura de planeamiento no tiene ya referendo legal, salvo por la pervivencia del planeamiento anterior, admitida por la propia Ley. Sin embargo, no cabe equiparar la alusión al planeamiento general con los planes generales anteriores a la Ley 2/2001. Una interpretación histórica y precepto permite llegar a esas conclusiones: Nótese que la figura el Plan Especial del Suelo Rústico surge con la reforma operada por la Ley 2/2009, de 3 de julio, de Modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. Tal y como se recuerda en el Preamble de esa Ley, esta reforma surge a impulso de una resolución del Parlamento de Cantabria de 26 de junio de 2008, por la que se instaba al Gobierno "a la aprobación de los instrumentos urbanísticos necesarios tendientes a desbloquear y regular la construcción y rehabilitación de viviendas unifamiliares e instalaciones vinculadas al ocio y turismo rural en suelo rústico o no urbanizable, a la mayor urgencia posible", y ello porque "una de las cuestiones que ha tenido especial significación, no exenta de polémica, es la de las actuaciones en el suelo rústico, cuyas posibilidades se encuentran muy limitadas con la redacción actual de la Ley, algunas directamente y otras por su remisión a la aprobación del Plan Regional de Ordenación del Territorio, cuya compatibilidad y procedimiento hacen imposible una rápida tramitación". Ante esa situación, y para cumplir el mandato parlamentario, el legislador tenía ante sí planeamientos ya adaptados y otros aún en trámite, sin que quepa intuir o deducir reserva alguna en relación con unos u otros planeamientos, porque en ambos casos el problema era idéntico: la posibilidad de permitir ciertas actuaciones en suelo rústico sin esperar a la aprobación del PROT.

En definitiva, la posibilidad de aprobar planes especiales en suelo rústico que se proyecten sobre cualquier clase de suelo queda incluída con la aprobación del plan general adaptado a la nueva Ley. Será la evaluación

52



ambiental del plan especial, que responde a una escala distinta que el plan general, con las cautelas impuestas desde la Memoria Ambiental del Plan General, la que determine en definitiva, el alcance de su ámbito de aplicación.

No obstante lo anterior, como recuerda el informe del Servicio de Evaluación Ambiental interesa una aclaración y modificación en su caso, del alcance de los ámbitos susceptibles de los Planes especiales, por cuanto:

"a) Se presentan después de formulada la Memoria ambiental y por ello no han tenido procedimiento de evaluación ambiental estratégica
b) Ocupan suelos que la memoria ambiental indicaba que no tenían la condición para pertenecer a la categoría de suelo rústico de protección ordinaria.
c) El Ayuntamiento en la aprobación provisional del Plan había cambiado la categoría de bastantes zonas a las que se había asignado la categoría de suelo rústico de protección ordinaria, asignándoles categorías de suelos rústicos de especial protección.
d) Bastantes zonas de los ámbitos susceptibles de los Planes especiales ocupan espacios con valores ambientales que en la actualidad presentan la categoría de suelo rústico de especial protección.
e) Así mismo bastantes zonas de los ámbitos mencionados no se encuentran en las proximidades de los núcleos".

Si bien la primitiva propuesta consideraba que por razones de seguridad jurídica procedía la supresión de esta previsión, analizada la misma en la CROTU, se llega a la conclusión de que se trata simplemente de un ámbito de estudio, que no tiene carácter normativo sino indicativo, y con esta interpretación cabe mantener esa previsión en el Plan General.

RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO RÚSTICO

Del análisis del régimen de usos del Suelo Rústico se realizan las siguientes observaciones:

- a) Adecuar el régimen de uso y construcciones adaptándose a lo establecido en la última reforma legislativa Ley 3/2012. Así por ejemplo: Corregir los usos admisibles de los suelos rústicos de especial protección. Los campamentos de turismo e infraestructuras y tiempo libre vinculadas al deporte al aire libre definidas en el art. IV.3.8 usos relativos al ocio y esparcimiento únicamente pueden ser autorizables en S.R.P.O. de acuerdo a la última reforma legislativa autonómica.
- Corregir el art. IV.3.20 que establece las condiciones del uso industrial en suelo rústico, en el sentido de prohibir expresamente la implantación de usos

53

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

- industriales, si bien se podría ampliar los usos preexistentes industriales de acuerdo con el apartado 2) del art. 112.2.
- b) Exponer explícitamente en la ficha de los edificios catalogados en terrenos incluidos dentro del Área de Protección del Litoral (PL), las limitaciones que se derivan del P.O.L. "no está permitida la transformación de edificaciones a uso residencial".

4.-NORMATIVA

Del análisis de las Ordenanzas se realiza las siguientes observaciones:

a) En la definición de la ordenanza de Núcleo Tradicional (NT) se detecta **error manuscrito al aludir al Decreto 65/2010** por la que se aprueban de las N.U.R., cuando debe decir Decreto 65/2010, de 30 de septiembre (R.O.C. extraordinario del día 8 de octubre de 2010). Manuscrito. Igualmente se detecta **otro error** al indicar que los asentamientos de población tradicionales donde se aplica esta ordenanza está acreditada la transformación e integración de malla urbana conforme exige el art. 95.1.a) de la Ley de Cantabria 2/2001, cuando debe ser apartado d). Como se ha señalado anteriormente, los terrenos que constituyen los asentamientos de pequeña entidad no reúnen la exigencia de una malla urbana en los términos acotados jurisprudencialmente, ya que no existe esa malla de infraestructuras urbanísticas propias de un entorno urbano.

b) Aclarar o introducir precisiones en aspectos concretos de

Ordenanza Agrupación en Hilería, RGH
La ordenanza admite una planta más para el uso hotelero en parcela exclusiva con una altura reguladora de hasta 9 metros. De acuerdo a lo señalado en el art. VI.4.5.2 en edificaciones que no respeten el adosamiento se aplica las condiciones establecidas para la ordenanza RA-2, es decir en estos casos la intensidad de edificación máxima será de 0,50 m²/m², de esta forma se podría entender que este aumento de altura a 3 plantas no supone incremento de edificabilidad. No obstante, esta interpretación se debe aclarar si es correcta o no, porque no se entiende la existencia de parcelas de cierto tamaño contigüas a edificaciones existentes en hilería y se encuentran calificadas con la ordenanza RGH, parece más correcto calificarlas como RA-1 o RA-2.

Por otro parte, la altura máxima total será la derivada de las condiciones tipológicas, o sea, se entiende que no podrá superar la altura máxima de la edificación del conjunto edificado más próximo del que forme parte la parcela que se pretende actuar.

c) Aclarar o introducir precisiones para no crear situaciones de fuera de ordenación en desarrollos de tipología unifamiliar intensiva amparadas con licencia municipal en suelos calificados con la ordenanza RA-2.

Al amparo de las NN.SS. vigentes se han desarrollado urbanizaciones de vivienda unifamiliar en tipología adosada en hilería con una alta intensidad edificatoria y excesiva lotificación de parcelas, tal y como se puede ver en la ortofoto del Gobierno de Cantabria realizada en el año 2014 en el siguiente ejemplo.

• Ámbitos de urbanizaciones unifamiliares de alta intensidad edificatoria situadas en Cóbrecos.

En trama discontinua color negro identificamos Suelos Urbanos ya edificados, con urbanizaciones unifamiliares intensivas, calificadas con la

54

ordenanza RA-2, y en color rojo las que se encuentran en ejecución de planeamiento (S.U.E).



Plano nº 0.4 de Clasificación y Calificación del Suelo



ortofoto del año 2014 (visor del Gobierno de Cantabria)

55

El P.G.O.U. asigna a los suelos que ocupan dichas urbanizaciones la ordenanza RA-2, caracterizada por una tipología unifamiliar con una edificabilidad máxima de 0,50 m²/m² parcela mínima de 500 m² por vivienda, al considerar que es similar a la que los ha dado origen.

Se considera conveniente en estos desarrollos justificar el mencionado acomodo urbanístico a la normativa del Plan General, en principio por la lotificación que presentan las urbanizaciones no parece cumplir la normativa propuesta.

Con el fin de no crear una situación de fuera de ordenación podría ser conveniente crear una nueva ordenanza que dote de las condiciones precisas a los suelos que así se han desarrollado al amparo de las NN.SS. que se revisan, la podemos denominar Ordenanza Unifamiliar de Mantenimiento, del mismo modo que se ha hecho con los desarrollos de bloques tipología colectiva que regula la Ordenanza Agrupada de Mantenimiento, tipo RGH.

Igualmente podría establecerse que esta nueva ordenanza sea de aplicación a las actuaciones amparadas con licencias municipales que se desarrollen conforme a las NN.SS. de acuerdo a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del P.G.O.U.

d) Adaptar el art V.2.7 a la Ley de Cantabria 3/1996 sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas

El apartado 1 del mencionado artículo señala: "(...) En tramos con itinerarios alternativos peatonales, la pendiente longitudinal máxima del viál será del 10%, pudiendo excepcionalmente y en tramos de no más de 50 metros de longitud llegar a pendientes del 13%".

De acuerdo a la Ley de Cantabria 3/1996 los viales de nueva creación no pueden tener una pendiente superior al 6%, si bien podría ser admisible la proyección de Itinerarios Peditales Alternativos (I.P.A.) que garantice la accesibilidad de los edificios y espacios dotacionales públicos. Por tanto, debe corregirse en este sentido.

e) Corregir el grafismo del espacio libre discontinuo localizado en el sector urbanizable delimitado Z.5.1

El terreno está ocupado actualmente por un sistema viario vinculado a una urbanización en ejecución de bloques de viviendas de protección pública, podría tratarse de un error al aparecer en la ficha del sector Z.5.1, con el mismo rasgado y color que el de los espacios libres a obtener, denominado LL-5.3, posiblemente sea un espacio ya obtenido y urbano, por tanto no incluido en el ámbito del sector urbanizable.

Se señala en la siguiente imagen en trama color negro discontinuo.

56



f) Adecuación del régimen de usos a lo establecido en la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral. Tras la reforma operada por la Ley 8/2013, y teniendo en cuenta que no se recogen suelos urbanizables de uso mayoritariamente residencial designados de los suelos ya transformados, procede comprobar el régimen de usos en el Área de Protección. Pues bien, al respecto cabe señalar lo siguiente:

La normativa del PGOU establece para estos suelos una regulación compatible con las categorías del POL en las que se propone su inclusión, a excepción de los SRPO que quedan incluidos en el Área de Protección, concretamente en Protección Ecológica (PE) y Protección Litoral (PL) en Novales y Cóbrecos respectivamente. La regulación de usos en estos suelos en el PGOU sobrepasa el régimen de estas categorías de protección del POL, cuestión que habrá de subsumirse junto con los siguientes aspectos:

Respecto a los usos admisibles con carácter general en suelo rústico, el art.IV.3.11, apartado 2.a del PGOU incluye los cambios de uso destinados a fines de ocio y turismo rural. Estos cambios de uso resultan autorizables en las categorías de Protección Ecológica y Litoral, no así en el resto del Área de Protección del POL, donde los cambios de uso autorizables se limitan a "usos dotacionales públicos o de restauración..." (art.28.b POL).

57

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

- SREP Prados de Mies (art. IV.3.41 PGOU): Incompatibilidad de usos admisibles (explotación agropecuaria y vivienda vinculada, invernaderos y casetas de aperos) en aquellas zonas coincidentes con Protección Ecológica del POL.

- SREP Prados de Monte y Pastizales (Art. IV.3.35): Incompatibilidad de usos admisibles (explotaciones agropecuarias, invernaderos y casetas de aperos) en aquellas zonas coincidentes con Protección Ecológica del POL.

- En cuanto al recreo intensivo, no será compatible con el Área de Protección del POL si lleva construcciones asociadas, salvo que se trate de usos admitidos por la legislación de costas para la protección, restauración y utilización del dominio público marítimo-terrestre (art. 24 POL).

g) Ha de hacerse también alusión a una serie de disposiciones que constituyen una normativa inadecuada:

i) En el art. IV.3.12 se regula la circulación vehículos a motor, y constituye una normativa ajena al planeamiento urbanístico.

2) En el art. V.1.50.3 se recoge una previsión que carece de la certeza y predictibilidad mínimas exigidas y que cabe calificar como reserva de disposición, resolviendo la decisión en los servicios técnicos municipales y en el consentimiento del propietario colindante.

3) Del mismo modo, en el art. V.1.51.3 se permite excepcionar la aplicación de una norma de derecho público, las copias, dictada para la satisfacción del interés público urbanístico, con el consentimiento del colindante, lo que deja en manos privadas, y concretamente en el acuerdo de los propietarios colindantes, la recta aplicación de la normativa urbanística.

4) Por lo que respecta a la disposición transitoria de la normativa, el apartado 1.b), que regula suelos urbanizados respecto de los que el plan general incorpore un nuevo vía que ha de ser ejecutado a costa del promotor, esta previsión incorpora al elenco de derechos y obligaciones de los propietarios o promotores de suelo una obligación que carece del encaje legal dentro de los deberes que conforman el estatuto jurídico de la propiedad urbanística, habida cuenta de que se está gravando a los promotores (y propietarios) con la ejecución de un vía, tratándose de suelo urbanizado, su obtención y coste corresponde a la Administración al tratarse de una actuación asistémica en suelo urbano consolidado (artículos 68, 130 y 143 de la Ley 2/2001).

5. ADECUACIÓN AL CUMPLIMIENTO DE OTRAS DEFICIENCIAS SEÑALADAS EN EL INFORME ANTERIOR

El P.G.O.U. incluye justificaciones y corrige el resto de las observaciones señaladas en el anterior informe como las siguientes:

- Justifica que los recursos y las redes son adecuadas para la población actual y futura, y define un Plan Especial de Infraestructuras que coordine el desarrollo en las inversiones de las infraestructuras.

58



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

- Las fichas de los sectores reflejan los regímenes de reserva de viviendas de protección pública que establece la legislación autonómica.
- El Estudio Económico Financiero incluye los gastos estructurales de las infraestructuras generales que demandan los nuevos desarrollos.
- E incluye el Informe de Sostenibilidad Económica del Plan.

MODIFICACIONES EN LA TRAMITACIÓN

Desde el trámite de nueva aprobación inicial acordado por el Pleno municipal en el año 2012, a la aprobación provisional que determina su remisión al órgano autonómico para su nueva fiscalización, se han detectado una serie de modificaciones en el documento, que son, sustancialmente, las siguientes:

Procede específicamente examinar si se han introducido modificaciones sustanciales al documento. A tal fin el Tomo I de la Memoria de Información incluye un resumen de las modificaciones que se han introducido en el documento como resultado de la consideración de las alegaciones recibidas durante el periodo de información pública al documento redactado en febrero de 2012, así como incorpora a la propuesta la totalidad de las determinaciones de los informes sectoriales recibidos y Memoria Ambiental, no resultando incompatible con la propuesta municipal (Ver páginas 293 a 295).

De acuerdo a este resumen los cambios más relevantes han sido los siguientes:

a) Adaptación de la Normativa a las disposiciones de la legislación sectorial de acuerdo a los condicionantes de los informes emitidos por las Administraciones Públicas consultadas, en decir, Ley de Aguas, Costas, Montes, Espacios Naturales Protegidos, Carreteras Autonómicas, Ferrocarriles, Patrimonio, Minas, Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas; así como a la normativa urbanística de carácter estatal (R.D.L. 2/2008) y autonómica (Ley de Cantabria 2/2001), y al planeamiento territorial (Ley de Cantabria 2/2004 del P.O.L.).

b) Adaptación de la Normativa a las determinaciones finales de la Memoria Ambiental emitida.

c) Inclusión del Plan Alfof de Infraestructuras de Abastecimiento y Saneamiento, así como fija las determinaciones para la elaboración del Plan Especial de Infraestructuras.

d) Inclusión del Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral (P.E.S.C.)

59

- e) Inclusión de condiciones para la elaboración de Plan Especial en Suelo Rústico (P.E.S.R.) en Normativa, y la delimita gráficamente (Ver plano O.5.2).
- f) Corrección de los Entornos de Protección del Patrimonio Cultural y establecimiento de Entorno de Protección en la curva Villegas (Cóbrecos).
- g) Elaboración de un Catálogo de Patrimonio Arquitectónico.
- h) Ajustes de la delimitación de suelo urbano en Cóbrecos, Tofanes, Navales, Oreña y Rudagiera.
- i) Eliminación de sectores urbanos no consolidados: subámbito U.1.2 en Laaña-Cóbrecos y U.3.2 en Navales, pasa a clasificarse como suelo rústico.
- j) Recalificación de sector urbano no consolidado U.5.4 en Torriente, U.6.2 en Fresno y U.6.1 en San Pedro de Rudagiera, pasa a urbano consolidado con ordenanza Residencial Núcleo Tradicional (NT).
- k) Cambio de Ordenanza Residencial en los asentamientos de población tradicionales del municipio: barrio Quintanilla y El Pino en Cóbrecos, el núcleo de Tofanes y el barrio de Herrán, los barrios de Torriente, Bárcena, Perelada, Pedruco en Oreña, el barrio de Cigüenza, el de La Buita, y los tres Rudagiera (Lloredo, Fresno y San Pedro), que pasa a la Ordenanza Residencial de Núcleo Tradicional (NT).
- l) Modificación de la clasificación del sector urbano no consolidado U.3.3 en Navales, U.5.1 en Oreña y U.5.2 en Villán que pasa a suelo urbanizable Z.3.1, Z.5.1 y Z.5.2 respectivamente.
- m) Ajustes de los límites del Suelo Rústico de Protección Ordinaria.
- n) Inclusión de un régimen transitorio de la Normativa del P.G.O.U. que dé cobertura a las situaciones creadas.

Comparativa de superficies entre la propuesta de 2012 y la de 2014.

modificaciones

CUADRO DE SUPERFICIES DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelos Rústicos de Especial Protección:	sup. m2	ha	sup.
Litoral (REL)	36.743,97	3,67	
Forestal (REF)	61.365,26	6,14	
de Bosques de Especial Interés (REBI)	63.562,44	6,36	
de Infraestructuras (REI)	-100,33	-0,01	
Monte La Barbecha (REB)	-345,17	-0,03	
de Prados de Mies (REMI)	928.303,07	92,83	
de Prados de Monte y Pastizales (REFPM)	323.846,58	32,38	

60



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

de Ribera (RER)	-255.775,90	25,58	-
Suelos Rústicos de Protección Ordinaria:	sup. m2	ha	sup.
de Uso Común (ROUC)	-1.159.884,01	115,99	-
Suelo Urbano:	sup. m2	ha	sup.
Suelo Urbano Consolidado (SUC)	81.059,49	8,11	
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)	-159.137,05	15,91	-
Suelo Urbanizable:	sup. m2	ha	sup.
Suelo Urbanizable (SUaD)	80.361,66	8,04	

+ incremento de superficie
- reducción de superficie

En términos relativos estas modificaciones suponen los siguientes porcentajes respecto a 2012:

Suelo Rústico Protegido:
Litoral.....+0,82%
Forestal.....+0,36%
De Bosques de Especial Interés: +1,03%
De Infraestructuras.....-0,33%
Monte La Barbecha.....-0,03%
De prados de Mies.....+16,83%
De prados de Monte y Pastizales.....+4,32%
De Ribera.....-20,80%

Suelos Rústicos de Protección Ordinaria.....-49,02%

Suelo Urbano:
Consolidado.....+4,31%
No Consolidado.....-58,28%

61

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Suelo urbanizable.....+148,61%

Estas modificaciones pueden parecer importantes en el suelo urbano no consolidado, en el suelo urbanizable y en el suelo rústico ordinario y el suelo de protección de mías y de riberas. Sin embargo es importante ver hacia dónde se ha trasladado el suelo que ha sufrido las modificaciones.

En el Suelo Urbano No Consolidado, los cambios se han producido fundamentalmente por su conversión en suelo urbanizable. Uno de los ámbitos clasificados como suelo urbano no consolidado carecía de los requisitos para ser considerado como suelo urbano. Como quiera que era interés municipal su mantenimiento se optó por mantener el sector pero como suelo urbanizable con unos parámetros equivalentes, dado que los previstos eran factibles dentro de las limitaciones del artículo 38 de la Ley 2/2001 de Cantabria. Era y es, pues, un suelo destinado a una actuación de transformación urbanística de urbanización, antes considerada de renovación o reforma y ahora de nueva urbanización. Al margen de su definición como una u otra clase de actuación, su balance, incidencia, las obligaciones y demás siguen siendo las mismas en una y en otra clase de actuación por lo que la incidencia en el modelo es nula. Este cambio afecta al 100% de la superficie que se incrementa el suelo urbanizable y el 50% del suelo que deja de ser suelo urbano no consolidado. Esta clase de suelo se reduce así en un 24% aproximadamente que en su mayor parte pasa a ser suelo urbano consolidado o a algún régimen de protección como consecuencia de los informes y consultas recibidos durante la tramitación. El cambio de categoría del suelo urbano, dentro del suelo urbano, de no consolidado a suelo urbano consolidado afecta en realidad a un 4% del suelo urbano global. De hecho el balance comparativo entre suelos destinados a usos edificatorios, urbanos y urbanizables, es de una superficie de 0,24 hectáreas, que supone en el global una modificación de superficie de 0,11%.

En consecuencia, se puede afirmar que el modelo territorial no sufre una alteración importante en el suelo urbano ni en el suelo urbanizable en cuanto a que los cambios puedan afectar a los equilibrios del Plan en su conjunto, las necesidades de infraestructuras, la generación de demandas, ni tampoco en la superficie destinada a los diferentes usos del Plan con independencia de la calificación legal que debe recibir la actuación prevista y que se sigue previendo (caso del sector de suelo urbano no consolidado que pasa a ser urbanizable). De hecho, y según nos informa el equipo redactor la previsión de viviendas y demandas es sustancialmente la misma, incluso se reduce mínimamente entre la propuesta de 2012 y de 2014 (de 3039 en la primera a 2.963 en la de 2014, es decir, una diferencia de -2,95%).

En el suelo rústico, la mayor y más profunda modificación, en términos absolutos, la tenemos en el suelo rústico ordinario. Por un lado, se reduce su superficie pasando a ser suelo rústico protegido y por otro registramos la incidencia de la Ley 3/2012 que introduce la DT Novena en la Ley 2/2001 de Cantabria. La anterior regulación del suelo rústico ordinario sonaba buena parte de los usos más intensos posibles en el mismo, no agotaba la redacción de planes especiales que en principio habrían detectado a lo largo de su tramitación ambiental las necesidades de protección que ha detectado la memoria ambiental del PGOU y que han determinado la importante reducción

62

GOBIERNO
de
CANTABRIA
CONSEJO DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

1/ Lealtad, 14 Planta 1ª 20002 Santander

de esta clase de suelo. Por otra parte, el PGOU no prohíbe expresamente la construcción de viviendas en suelo rústico, remitiéndose a los planes especiales que se prevían en la normativa legal entonces vigente para hacer uso de tal posibilidad. La actual, sigue previendo esa posibilidad de redactar planes especiales, si bien, se remite a la DT Novena de la Ley en su actual redacción. Esta permite la edificación de viviendas en las condiciones en ella prevista en tanto se redactan los planes especiales. De no haberse modificado la redacción el resultado sería exactamente el mismo como consecuencia directa de un cambio legal. De hecho, en la previsión de viviendas, vemos que los cambios son insignificantes, pues dicha DT Novena se aplica en un caso a la posibilidad de edificar vivienda protegida, a un ámbito cercano de los núcleos de población y no a todo el suelo rústico de protección ordinaria.

Resulta conveniente identificar la doctrina jurisprudencial elaborada en relación con las modificaciones sustanciales que suscitan la necesidad de nueva información pública.

La modificación sustancial que obliga a convocar un nuevo trámite de información pública se caracteriza por un cambio del esquema de ordenación del Plan General, es decir, una modificación de la alternativa elegida, un cambio de la orientación estratégica del Plan o una modificación o acumulación de modificaciones de tal calado que permitan percibir un Plan General distinto. Los signos que evidencian esta circunstancia serían los siguientes:

- 1.- La modificación de la clasificación reglada de grandes masas de suelo que supongan un desequilibrio de las presiones del Plan, tanto en el aspecto económico como en el de estándares arrastrando un modelo territorial diferente.
- 2.- La introducción de grandes operaciones de transformación que impliquen una orientación estratégica diversa de la prevista, es decir un cambio de modelo territorial.
- 3.- La modificación de las proyecciones del Plan como consecuencia de modificaciones normativas tales como aumentos de densidad y edificabilidad generalizados incidiendo de manera relevante en los equilibrios del Plan, la viabilidad económica, el crecimiento demográfico y de demandas proyectado y los requerimientos de servicios y el cómputo de estándares.
- 4.- La alteración de la estructura de ordenación afectando de manera relevante a los signos que identifican a dichas estructuras, tales como la viabilidad general y sistemas generales de equipamiento y espacios libres generales.
- 5.- La pérdida de coherencia interna global del documento como consecuencia de la introducción de los cambios.

63

En este punto interesa traer a colación la doctrina del TS emanada al respecto. A tal fin, debe recordarse el razonar de la sentencia de 21 de junio de 2013, emanada de la Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª, del Alto Tribunal y fechada el día 21 de junio de 2013.

"Por otra parte, y en lo que importa también a los efectos de este recurso, los razonamientos contenidos en la sentencia de instancia se acomodan al concepto "modificaciones sustanciales" asentado en la jurisprudencia, a efectos de determinar cuándo es necesario practicar nuevo trámite de información pública en la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística.

Pues, como acertadamente razona la Sala de instancia, las alteraciones relativas al porcentaje de vivienda para viviendas de protección pública no constituyen un nuevo esquema de planeamiento que altere de manera importante o esencial las líneas y criterios básicos del Plan y su propia estructura, de manera que no se requiera la reiteración del trámite de información pública.

En este sentido, y entre tantas otras, cabe invocar la sentencia de esta Sala de 7 de julio de 2011 (LA LEY 11179/2011) (Rec. Cas. nº 868/2008), en la que se recuerda la noción de modificaciones sustanciales señalando que:

"Los cambios introducidos durante la tramitación han de suponer la alteración del modelo de planeamiento elegido, al extremo de hacerlo distinto y no solamente diferente en aspectos puntuales y accesorios, que constituya una alteración de la estructura fundamental del planeamiento elaborado, o un nuevo esquema que altere de manera importante o esencial sus líneas y criterios básicos y su propia estructura, pero no, como aquí ocurría, cuando las modificaciones afectan a aspectos concretos del plan y no quede afectado el modelo territorial dibujado en él".

También, en sentido análogo, podría citarse la Sentencia de 14 de febrero de 2011 (LA LEY 3861/2011) (Rec. Cas. nº 225/06), que a su vez cita nuestra sentencia de 9 de diciembre de 2008 (LA LEY 152762/2008) (Rec. Cas. nº 7439/04), en la que se hacen diversas consideraciones sobre la calificación del trámite de información pública con el derecho de audiencia y participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de las disposiciones administrativas que les afectan (artículo 102.a) de la Constitución (LA LEY 2300/1978).

La STS de 14 de febrero de 2011, recuerda:

Hemos visto que la sentencia hace una detallada exposición de las modificaciones introducidas durante la tramitación de la revisión de las Normas Subsidiarias, detallando las consistentes en la creación de nuevas categorías de suelo, cambios de calificación y de calificación (fundamentos undécimo y duodécimo de la sentencia), así como aquellas otras alteraciones basadas en los diversos informes sectoriales de la Confederación Hidrográfica del Norte o del Servicio de Carreteras (fundamento decimotercero). Y no sólo se hace una descripción detallada de todos esos cambios introducidos a lo largo de la tramitación, sino que a lo largo de su exposición, sobre la base del informe pericial y de las respuestas dadas por el Perito a las distintas preguntas o solicitudes de aclaración que le fueron formuladas, la Sala de

64

GOBIERNO
de
CANTABRIA
CONSEJO DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

1/ Lealtad, 14 Planta 1ª 20002 Santander

instancia proporciona datos que permiten calibrar el significado y relevancia de tales alteraciones en el esquema general de la ordenación que se propone. Todo ello sirve de sustento a las conclusiones que se formulan en el fundamento decimocuarto de la sentencia, donde, según vimos, la Sala de instancia señala que, lejos de tratarse de variaciones mínimas o de mero cambio de nomenclatura «como ocurren las Administraciones demandadas» los cambios introducidos durante la tramitación afectan a clasificaciones de suelo, sus categorías y usos, afectan a la ordenación de núcleos rurales y comportan, en fin, la redefinición de importantes ámbitos de suelo municipal.

Queda así enteramente justificada la conclusión que se expresa en ese mismo fundamento decimocuarto de la sentencia, destacando: **"Se fuerte incidencia que sobre el modelo territorial global elegido tienen las modificaciones introducidas con posterioridad al acuerdo de aprobación inicial", con riesgo de afectación a la propia coherencia interna del documento, finalmente aprobado, y señalando también que al no reiterar el trámite de información pública después de introducidos tales cambios se está "hartando a los ciudadanos la posibilidad de contemplar el nuevo modelo urbanístico dibujado en el planeamiento".**

Finalmente, la sentencia de la Sala Tercera del TS, dictada por la Sección 5ª, de 9 de diciembre de 2008, razona de la siguiente manera:

El informe del Perito contiene unos cuadros en los que se promedian y cuantifican las modificaciones introducidas por el acuerdo de aprobación provisional con relación al documento aprobado inicialmente, diferenciando las referidas al suelo urbano y las correspondientes al suelo urbanizable y especificando en diferentes columnas el tipo y la calidad o intensidad de la modificación (superficie afectada, porcentaje de variación, etc.). Después de esa exposición, el Perito aborda directamente las cuestiones sometidas a su consideración y termina concluyendo que, tanto en lo que se refiere concretamente a los terrenos propiedad de las demandadas como en el ámbito del Plan General considerado en su conjunto, las modificaciones introducidas son sustanciales.

En lo que se refiere al grado de afectación del Plan General globalmente considerado, el informe del Perito expone lo siguiente: « (...) Considero que si, que debe constarse que dado que se han modificado tantos parámetros estructurales, nos encontramos en la aprobación definitiva ante un PGOU distinto al de la aprobación inicial pues como ya se ha visto en las tablas anteriores las modificaciones son tantas en número, afectan a una superficie importante del término municipal y son cualitativamente significativas algunas de ellas pues suponen variaciones en la calificación del suelo: suelo urbano pasa a ser urbanizable, suelo urbanizable pasa a ser urbano o no urbanizable,

65

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

suelo no urbanizable pasa a ser urbano o urbanizable; en su calificación: unidades de ejecución en suelo urbano se califican como consolidado y viceversa, se modifican zonas verdes creando o anulando una y modificando otras, (se) modifican límites entre una sectores y otros, se desprotegen suelos no urbanizables de especial protección; se cambian usos como por ejemplo de suelo urbano terciario a residencial o viceversa, industrial a terciario; se cambian ordenaciones pormenorizadas; se crean o trasladan infraestructuras básicas que afectan a la clasificación o calificación de los terrenos más inmediatos e influyen a mayor escala en el territorio como es el caso de los accesos norte al puerto, o el propio Plan Especial del Puerto que pasa a afectar directamente a una mayor parte del territorio prolongando 1/3 En el muelle sur de costa e induce un modelo económico distinto por su mayor envergadura.

A la luz de la anterior doctrina han de enjuiciarse las modificaciones introducidas en el trámite de información pública

A).- La reconfiguración del régimen en suelo rústico ordinario.

Dicha reconfiguración remite a la Ley 3/2012 que modifica el régimen legal del suelo rústico. La determina más sustancial es la referida a la posibilidad introducida en su Disposición Transitoria Novena de poder edificar viviendas en dicha clase de suelo.

Esa disposición despliega su eficacia aun cuando no se prevé esa posibilidad en el planeamiento urbanístico siempre y cuando el mismo no la prohíba. La consecuencia habría sido la misma con esta o con la anterior redacción de 2012.

B) Reajustes de la base cartográfica

Consiste en la depuración de errores no normativos y por tanto no se trata de decisiones adoptadas por el Plan.

C) Reajustes de calificación.

En la memoria del equipo redactor se mencionan suelos que pasan de estar clasificados como suelo urbano a rústico y viceversa y a su vez de suelos que pasan de ser suelos urbanos a urbanizables sin modificación sustancial de la ordenanza y parámetros. Los suelos destinados a ser ciudad o que ya lo son, sufren una modificación de 0,11% de la superficie prevista en 2012, insignificante a nivel de modelo territorial, sin que se modifiquen las previsiones de viviendas o demandas de servicios de manera apreciable. Los suelos sometidos a gestión automática que dejan de estarlo suponen un 3,05% del total del suelo urbano y urbanizable. Son, en la redacción actual, un 11,21% del total de los suelos transformados o transformables y eran, en 2012, un 14,26% de dicho suelo. No son cambios de peso en el total del Plan por cuanto tampoco estos tipos de suelos pretendidos sistemáticamente tienen un alto peso en el global del municipio.

El cambio de suelo urbano no consolidado a urbanizable tiene una incidencia insusceptible, simplemente nominativa, dado el similar régimen

66



DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

1/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

previsto en la Ley 2/2001 de Cantabria y el hecho de que dicho suelo siga siendo destinado a una actuación de transformación urbanística de urbanización, si bien pasa a ser considerada de reforma o renovación de la urbanización a nueva urbanización. No incide ni en el régimen de deberes del artículo 16 del RD Ley 2/2008 ni en el cómputo global de suelo destinado a ser ciudad que es el mismo.

Se trata pues de una modificación impuesta legalmente por las condiciones objetivas del suelo que no incide en los parámetros del Plan, ni el modelo de ciudad, ni en los deberes y derechos de los propietarios, ni en los equilibrios del planeamiento.

D) Reajustes de calificación

En suelo urbano se producen algunos cambios de calificación y ordenanzas de nueva incidencia en tanto que el balance global de viviendas edificables sigue siendo similar.

E) Reajustes de zonificación en suelo rústico.

Como consecuencia de la Memoria Ambiental se produce una extensión de los suelos rústicos protegidos de cierta importancia en detrimento del suelo rústico de protección ordinaria.

Dicho cambio, de cierta extensión superficial en consecuencia de la adopción de un criterio de protección determinado por la memoria ambiental y la consideración de una mayor superficie de suelo como suelo de alto valor agroecológico conforme a los planes ZAE de la FAO. Dichas modificaciones constituyen una restricción de los usos previstos en el suelo rústico protegido. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sentencia de 12 May. 2008, rec. 246/2008 Ponente: Artaza Bilbao, María Josefa. LA LEY 12/2893/2008, descarta que la restricción justificada de usos en el suelo rústico pueda suponer una modificación sustancial por sí misma;

CUARTO: Para este análisis esta Sala, debe acudir a la doctrina jurisprudencial basada en Sentencias del Tribunal Supremo, en las cuales se mantiene un criterio constante sobre la "expresión modificación sustancial entraña un concepto jurídico indeterminado que hay que entender y precisar en el sentido que los cambios introducidos, ya en la aprobación provisional, ya que en la definitiva, supongan una alteración del modelo de planeamiento elegido y aprobado que lo hagan aparecer como distinto o diferente en tal grado que pueda estimarse como un nuevo planeamiento y precisamente la

67

indeterminación de ese concepto jurídico requiere una actividad probatoria dirigida con eficacia concreta a la clasificación de la naturaleza de las modificaciones, por lo que ha de ser interpretado restrictivamente por economía procedimental en la elaboración de los Planes, ya que nunca habrá de aquilatar a una nueva información pública cuando las modificaciones se refieren a aspectos concretos del Plan y no quede afectado, por tanto, el modelo territorial, aludido en el mismo en el ejercicio del "ius variandi" de la Administración" (STJ 3 de Julio de 1995 y en el mismo sentido las STJ 2 de 5 de Julio de 1995, 23 de Junio de 1994, 16 de Diciembre de 1993, entre otras muchas).

QUINTO: Y en este mismo sentido debe traer a colación la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3ª, 1ª, 2ª, de fecha 22 de Enero de 1996 (LA LEY 3309/1996), rec. 2606/1990 en la cual se motivó:

TERCERO: es evidente que no concurre la modificación "sustancial" supradicha, pues para que tal modificación se dé es preciso que el cambio controvertido suponga una alteración del planeamiento elegido e inicialmente aprobado, al extremo de hacerlo distinto y no meramente diferente en aspectos puntuales. Concretamente, en la clasificación del suelo como urbanizable o no urbanizable, contrariamente a lo que ocurre en el suelo urbano, el margen de discrecionalidad es amplio, por lo que las soluciones adoptadas sólo pueden ser combatidas, con éxito, acudiendo a la denegación de poder, a la irracionalidad, o a la arbitrariedad de la solución adoptada. Nada de eso puede producirse de la modificación combatida, que ni implica un nuevo modelo de planeamiento, tanto en sus aspectos cuantitativos como cualitativos, ni está exenta de justificación, dada la naturaleza de los accidentes geográficos que definen el terreno controvertido.

SEXTO: Y en el mismo o similar sentido esta Sala en Sentencia de 23 de Noviembre de 2001 (LA LEY 211730/2001), rec. 154/2001.

En cualquier caso, de ser aplicable análogamente la legislación urbanística conviene precisar que el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 exigía la reiteración del período de información pública únicamente cuando se hubieran introducido cambios sustanciales tras su inicial aprobación (artículo 114). La misma previsión se contiene actualmente en la Ley de Cantabria 2/2001 de ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo (artículos 69.1, 74.3). En este sentido se debe decir que las modificaciones introducidas en el PRUG tras el trámite de información pública no pueden considerarse sustanciales pues no se altera su sentido y finalidad, ni se crean nuevos usos o se limitan los previamente previstos de manera tal que pueda afirmarse que su regulación difiere radicalmente de la prevista en el proyecto sometido a información pública.

SEPTIMO: El motivo no puede prosperar porque en modo alguno se ha efectuado un cambio "sustancial" en los criterios y soluciones aprobados inicialmente, sacados a la información pública y los aprobados de manera definitiva ya que, además de reducirse la superficie del ámbito de la modificación, del área aprobada, inicial, parte del suelo que, en la inicial, expuesta al público se calificaba como no urbanizable de protección ordinaria en la definitiva lo es como de protección de causas, esto es, supone un régimen de restricción de usos, con respecto a la primera y así entendido por esta Sala, entra dentro de la doctrina jurisprudencial al respecto recogida en los fundamentos jurídicos cuarto, quinto y sexto, de esta muestra, llegando a la conclusión, después de

68



DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

1/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

analizar las modificaciones introducidas, de que éstas no eran sustanciales y decapando por tanto el primer motivo de impugnación

Merced a análisis, también detenido, el caso del suelo rústico de protección de ribera que se reduce en extensión, en un 20,8% respecto a 2012. Este suelo suponía en 2012 un 0,02% del suelo rústico protegido y el cambio de zonificación afecta por tanto a un 0,01% del suelo rústico protegido, que ha cambiado en su mayor parte a otras categorías de suelo rústico protegido por otros valores presentes. El cambio se produce por la precisión en los diferentes informes y consultas de los suelos sometidos a los riesgos de inundación, el informe de Confederación que descartaba como cauces públicos diversas zonas que son catalogadas por dicho organismo de cuencas como drenajes privados y por la introducción de un régimen condicionante de las actuaciones en la zona de policía de cauces como consecuencia de las opiniones manifestadas por el organismo de cuencas. La introducción de ese régimen, en definitiva, supone la consecución del objetivo consistente en el control de los riesgos por inundabilidad a través del sometimiento a la opinión especializada del organismo de cuencas.

El balance global dentro del suelo rústico protegido es de un incremento de 115,76 hectáreas, es decir, un incremento del 2,73% respecto a 2012. En llamativa la correspondencia de esta cifra (115,76 Ha) con la de la reducción del suelo rústico protegido (115,99 hectáreas) que muestra bien a las claras que lo ocurrido, básicamente, es que se ha dispensado una mayor protección del suelo rústico en la propuesta de 2014 respecto a la de 2012, es decir, una restricción de usos, utilizando la expresión de la Sentencia antes trascrita del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria.

F) Reajustes de ordenanzas.

Todas ellas en general respetan los parámetros esenciales de edificabilidad y ocupación, afectando a cuestiones tipológicas (edificios o plantas) generalmente en cumplimiento del artículo 37 de la Ley del Suelo.

En definitiva, se puede concluir que el esquema de planeamiento sigue siendo el mismo sometido a información pública y la estructura fundamental del POUM sigue siendo la misma, no obstante la modificación de algunos de los criterios básicos en la zonificación del suelo rústico protegido, que determina una restricción de usos en suelo rústico que no constituiría una modificación sustancial. Los cambios de superficie en cada clasificación son muy limitados y

69

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

carecen de incidencia sobre los equilibrios del Plan al afectar a las actuaciones de transformación de manera muy puntual y limitada y básicamente modificando la consideración legal de una actuación de renovación o reforma que pasa a ser, sin alterar sus parámetros de manera sustancial una actuación de transformación de nueva urbanización con el mismo régimen de deberes conforme al artículo 16 del RDLeg 2/2008.

CONCLUSIONES

Por tanto, sólo resulta procedente la inclusión de las siguientes determinaciones:

- Se ha de recabar un nuevo informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, a fin de que se entiendan subsanadas las observaciones que se recogen en su informe de 23 de febrero de 2015, relativas al suelo urbano en el núcleo de Cobreces que invade el dominio público marítimo-terrestre, así como la consideración de no computable como sistema general del espacio naturalizado la ensenada de Luaña.
- Se ha de subsanar las determinaciones observadas en el informe de Montes y Conservación de la Naturaleza fechado el día 25 de febrero de 2015, y que consisten en las siguientes:
 - En el artículo III.2.2 se debe excluir de la necesidad de licencia los cerramientos asociados a la gestión forestal, es decir, aquellos que se implementan con el objeto de proteger una determinada repoblación o los que se utilizan para la gestión ganadera, ubicados en terreno de naturaleza forestal, debiendo estar eximidos de la necesidad de recabar licencia municipal, al no estar vinculados a usos urbanísticos, con una tipología constructiva acorde con su naturaleza y no estar vinculados por lo dispuesto en el artículo IV.3.15.
 - En la prohibición de la circulación campo a través, por los cortafuegos, vías de saca y cauces fluviales, así como por los caminos o sendas que no cumplan las condiciones establecidas, se ha de precisar que no afecta a los servicios gestores de los montes que por razones de incendios forestales o cualquier otra relativa a la gestión hayan de transitar fuera de pista forestal.
 - En relación con el régimen de usos del suelo rústico:
 - SREP del Litoral, se ha de dotar a las plantaciones de eucaliptos en producción el conveniente régimen jurídico al objeto de no generar inseguridad jurídica en las mismas;
 - SREP del Monte La Barbecha, existe actualmente una masa de eucalipto que es preciso gestionar, aun cuando el objeto pretendido sea su eliminación para favorecer la conservación y protección de los valores ecológicos de esta zona. Es por ello que se considera necesario incorporar el adecuado régimen jurídico que posibilite ejercer esta actividad.
 - SREP Bosques de Interés y Prados de Montes y Pastizales, en donde es preciso que la gestión forestal sostenible de ese territorio se incluya entre los usos a proteger.
 - Protección Ambiental, las previsiones recogidas en el apartado 2 del artículo VIII.1.5 no pueden ser de aplicación en terrenos

70



COMISIÓN DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
C/ Lantad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

que tengan la condición de monte, por lo que ha de eliminarse la obligación gráfica impuesta en este apartado, por una remisión a lo dispuesto en la Ley de Montes.

- Se deberá incluir una referencia expresa a todas las curvas presentes en el municipio con presencia de quipúpteros haciendo extensiva a éstas el régimen de protección y de autorización establecido en la Normativa a la Cueva de Villegas y Rogeria.
- En cuanto a las especies invasoras de flora, se recomienda incluir en el documento una referencia al Real Decreto 630/2013 de 2 de agosto por el que se regula el Catálogo Español de especies exóticas invasoras, que deberá tenerse en cuenta en la gestión y mantenimiento de parques y jardines públicos del municipio.
- Se debe recabar un nuevo informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, que dé por subsanadas las observaciones recogidas en su informe previo.
- Se debe incorporar el informe de la Dirección General de Telecomunicaciones.
- Tal y como señala en su informe el Servicio de Evaluación Ambiental, el documento debe:
 - Ampliar las referencias legales de la evaluación ambiental a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
 - Deberá incorporarse el informe de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza en relación a la Aprobación Provisional. No obstante, éste ya se ha incorporado.
 - Deberá incorporarse el informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en relación a la Aprobación Provisional.
 - Deberá incorporarse el informe de la Dirección General de Cultura en relación a la Aprobación Provisional.
 - Finalmente, se debe elaborar una Adenda, solicitada en la memoria ambiental, que debe de formar parte de la documentación del PGOU en la que se recogen y aclaren en qué medida las determinaciones de la Memoria Ambiental se han recogido en el documento de planeamiento.
- Corregir la tabla de Espacios libres que existe en la página 58 del Tomo 2, relativa al sistema LE-6-04 en San Pedro de Rodaigera con una superficie de 2.355 m², actualmente destinado a pista polideportiva, que no es un espacio libre.
- Incorporar los criterios objetivos utilizados para delimitar el suelo urbano en el informe técnico:
 - Luaña-Cobreces;
 - Cobreces;
 - Oreña-Caborredondo;

71



COMISIÓN DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
C/ Lantad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

- Identificación de los núcleos o barrios tradicionales de Herrín, Quintanilla, El Pino, Cigüenza, Padruno y Perelada, Bárcena, Torriente.
- Corregir los usos admisibles de los suelos rústicos de especial protección, adecuándolos a la última reforma legislativa autonómica. No son autorizables los campamentos de turismo e infraestructuras y tiempo libre vinculadas al deporte al aire libre.
- Aclarar que la previsión del art. IV.3.3, así como la gráfica de los planos que delimita el potencial ámbito de un eventual y futuro plan especial de suelo rústico como un ámbito de estudio, sin tener carácter normativo sino meramente informativo.
- Corregir el art. IV.3.20 que establece las condiciones del uso industrial en suelo rústico, en el sentido de prohibir expresamente la implantación de usos industriales, si bien se podría ampliar los usos preexistentes industriales de acuerdo con el apartado g) del artículo 112.2.
- Expresar explícitamente en la ficha de los edificios catalogados en Suelo Rústico en terrenos incluidos dentro del Área de Protección del Litoral (PIL), las limitaciones que se derivan del P.O.L. "no está permitida la transformación de edificaciones a uso residencial".
- Aclarar o introducir precisiones en aspectos concretos del uso hotelero de la Ordenanza Agrupación en Hilería, RGH.
- Aclarar o introducir precisiones para no crear situaciones de fuerza de ordenación en desarrollos de tipología unifamiliar intensivos amparados con licencia municipal en suelos calificados con la ordenanza RA-2.
- Corregir el apartado 1 del art. V.2.7, los Itinerarios Peatonales Alternativos (I.P.A.) deben garantizarse la accesibilidad de los edificios y espacios dotacionales públicos con unas pendientes longitudinales no superiores al 6% de acuerdo a la Ley de Cantabria 3/1996 sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Corregir el grafismo del espacio libre discontinuo localizado en el sector urbanizable delimitado Z.5.1.
- Aclarar en los usos admisibles con carácter general en suelo rústico, el art. IV.3.11, apartado 2.e del PGOU, el que los cambios de uso destinados a fines de ocio y turismo rural, siendo autorizables en las categorías de Protección Ecológica y Litoral, no los en el resto del Área de Protección del PIL, donde los cambios de uso autorizables se limitan a "fines dotacionales públicos o de restauración." (art. 28.b P.O.L.)
- SREP Prados de Mies (art. IV.3.41 PGOU): Incompatibilidad de usos admisibles (explotación agropecuaria y vivienda vinculada, invernaderos y cultivos de aperos) en aquellas zonas coincidentes con Protección Ecológica del PIL.
- SREP Prados de Monte y Pastizales (Art. IV.3.35). Incompatibilidad de usos admisibles (explotaciones agropecuarias, invernaderos y cultivos de aperos) en aquellas zonas coincidentes con Protección Ecológica del PIL.
- En cuanto al recreo intensivo, no será compatible con el Área de Protección del PIL si lleva construcciones asociadas, salvo que se trate de usos admitidos por la legislación de costas para la protección, restauración y utilización del dominio público marítimo-terrestre (art. 24 P.O.L.).
- Suprimir en el art. IV.3.12 la regulación de la circulación vehicular a motor, por ser normativa ajena al planeamiento urbanístico.

72

- En el art. V.1.50.3 se recoge una previsión que carece de la certeza y predictibilidad mínimas exigibles y que cabe calificar como reserva de disposición, restandole la decisión en los servicios técnicos municipales y en el consentimiento del propietario colindante.
- Del mismo modo, en el art. V.1.51.3 se permite excepcionar la aplicación de una norma de derecho público, las copias, dictada para la satisfacción del interés público urbanístico, con el consentimiento del colindante, lo que deja en manos privadas, y concretamente en el acuerdo de los propietarios colindantes, la recta aplicación de la normativa urbanística.
- Por lo que respecta a la disposición transitoria de la normativa, el apartado 1.b), que regula suelos urbanizados respecto de los que el plan general incorpore un nuevo vial que ha de ser ejecutado a costa del promotor, esta previsión incorpora al elenco de derechos y obligaciones de los propietarios o promotores de suelo una obligación que carece del encaje legal dentro de los deberes que conforman el estatuto jurídico de la propiedad urbanística, habida cuenta de que se está gravando a los promotores (y propietarios) con la ejecución de un vial que, tratándose de suelo urbanizado, su obtención y custodiación corresponde a la Administración al tratarse de una actuación asistémica en suelo urbano consolidado (artículos 98, 130 y 145 de la Ley 2/2001).

En cuanto al modo de proceder para la inclusión de estas modificaciones, hay que partir de lo establecido en el art. 71 de la Ley autonómica 2/2001, según el cual:

"2. La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y 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 denegación, aprobará el Plan en su totalidad o parcialmente, señalando en este último caso las deficiencias y subsanaciones que se deben 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".

Pues bien, ha de tenerse en cuenta que el alcance de las modificaciones, aisladas y en su conjunto, ha de apreciarse globalmente, tanto las que se

73

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

produjeron en sede municipal como las que ahora se imponen, pues, como recuerda la STS de 14 de febrero de 2011, recogida en el recurso de casación nº 225/2006, "es indudable que la restauración de información pública es exigible tanto si las modificaciones sustanciales se introducen al tiempo de la aprobación provisional (artículo 130 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio) como si son resultado de lo decidido en el acuerdo de aprobación definitiva (artículo 132.3 del mismo Reglamento)".

Se impone por tanto una valoración conjunta de todas las modificaciones producidas, lo que ha de enjuiciarse desde un principio de prudencia. Lo cierto es que el examen del alcance de la magnitud de las modificaciones ha de ponerse en relación con la estructura general y orgánica recogida en el Plan. Las modificaciones introducidas con posterioridad al trámite de información pública no son muy numerosas, limitándose la mayor parte a meras correcciones gráficas o en las fichas de los distintos ámbitos, así como cambios en las ordenanzas pero sin una sustancial trascendencia en la estructura general y orgánica del Plan.

En cuanto a las modificaciones derivadas del presente análisis, ya en sede de aprobación definitiva, consistentes, sustancialmente, en cambios de normativa, éstas, en su conjunto, no resultan relevantes, a la vista de las magnitudes del planeamiento.

Habida cuenta de la escasa trascendencia de los reproches que se predicen del Plan, la cuestión estriba entonces en determinar si la suspensión de la aprobación definitiva implica que una vez corregidas las deficiencias por el Ayuntamiento Pleno se ha de remitir de nuevo el texto para su aprobación definitiva por la Comisión Regional o por el contrario una vez realizada la subsanación por la Entidad local, de la que se dará cuenta a la Administración competente, se puede proceder directamente a la publicación del Plan por el Ayuntamiento.

Ante esa tesitura, cabe recordar que los reproches, con ser menores, sí que tienen cierta trascendencia en relación la clasificación como suelo urbano de los ámbitos identificados en el informe emitido al amparo de la legislación de Cantas; ha de comprobarse la corrección de las indicaciones exigidas por los informes sectoriales que no constan en el expediente, en ciertas previsiones de la normativa; y, en fin, otra serie de determinaciones también menores pero que exigen un adecuado control autonómico al respecto. Es por eso que lo procedente en Derecho es acordar la devolución del documento para que el Ayuntamiento Pleno lo corrija y vuelva a aprobarlo para remitirlo a la aprobación definitiva de la Comisión Regional.

A la vista de todo ello, con la abstención del consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo, y con la unanimidad del resto de miembros presentes se acuerda devolver el expediente al Ayuntamiento, a fin de que incorpore las anteriores observaciones y, previa aprobación por el Pleno, lo remita de nuevo para su aprobación definitiva.

74

GOBIERNO
de
CANTABRIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
c/ Lealtad, 14 Planta 1ª - 39002 Santander

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

Santander, 12 de marzo de 2015
EL SECRETARIO DE LA CROU,

Pdo. Emilio Mises Martínez

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALFOZ DE
LLOREDO

75

Escritos remitidos por el Ayuntamiento

La Junta de Gobierno Local del Ayto de Alfóz de Lloredo, en sendas reuniones del 19 de febrero de 2015 y del 13 de marzo de 2015, acuerda dar traslado al equipo redactor una serie de escritos, recibidos en el Ayuntamiento entre la aprobación del documento de 2014 y el cese del presente documento. Dichos escritos se refieren a determinaciones concretas de la propuesta de planeamiento de 2014, denominándose "Alegaciones al PGOU 2014", pese a que la propuesta de PGOU en cuestión no haya sido sometida a información pública.

	Registro de salida municipal	suscrito por
1	571, de 27 de febrero de 2015	Fabio García Serrano, con RdE 174/15 de 20 de enero
2	572, de 27 de febrero de 2015	Julian Cuadrillero Pérez, con RdE 178/15 de 20 de enero
3	573, de 27 de febrero de 2015	Ses. Palacios Noreiga y otros, con RdE 339 de 27 de enero
4	574, de 27 de febrero de 2015	Remedios Gutiérrez Pelayo, con RdE 363/14 de 19 de noviembre
5	576, de 27 de febrero de 2015	Eva Gutiérrez Gómez, con RdE 3217/14 de 16 de octubre
6	847, de 27 de febrero de 2015	María Teresa Muñoz Riba, con RdE 908/15 de 5 de marzo

En relación con las solicitudes de número 1, 2 y 6, que resumidamente puede considerarse que solicitan que los terrenos a los que se refieren se contemplen en el PGOU como Suelos Rústicos de Protección Ordinaria, cabe señalar que las determinaciones del PGOU en este concreto aspecto son las que se derivan de la tramitación acontecida, habiéndose incorporado a la propuesta las determinaciones de la Memoria Ambiental del proyecto, emitida por el órgano competente en febrero de 2014. Dichas determinaciones se mantienen en la actual propuesta, puesto que la referida Memoria Ambiental del PGOU solicitaba en el apartado de título "PROTECCIÓN DEL RECURSO SUELO" que los ámbitos a los que se refieren los tres escritos fueran revisados. Se decía literalmente en la referida Memoria que "se estima necesario la reconsideración de la calificación (categoría) en todo o en parte de dichos ámbitos, ajustándose sus límites a la realidad física del territorio, adecuándose el régimen de usos a los valores del mismo", por lo que, de acuerdo con las reuniones técnicas mantenidas con los responsables y técnicos del Gobierno de Cantabria, los terrenos a los que se refieren los alegantes se fueron finalmente contemplados como Suelo Rústico de Especial Protección. No obstante, dichos suelos pueden ser susceptibles de ser integrados en ámbitos para la redacción de Planes Especiales, dirigidos a llevar a cabo cualquiera de los fines establecidos en el artículo 59.2 y la Disposición Adicional Quinta de la Ley de Cantabria 2/2001. La referida disposición establece que

"1. En los municipios con Plan General o Normas Subsidiarias, para la regulación y ordenación de la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como de las instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural en el suelo rústico, siempre que se pretenda su implantación en terrenos próximos a los suelos clasificados como urbanos o a los núcleos tradicionales, se podrá aprobar un Plan Especial de Suelo Rústico que seguirá el procedimiento previsto en el artículo 76.3 de la presente Ley. Este Plan, en su caso, podrá calificar

como suelo rústico de protección ordinaria terrenos próximos a los núcleos urbanos y a los núcleos tradicionales, analizando su morfología y las características y valores naturales y culturales de su entorno, a los efectos de delimitar el ámbito de proximidad a los núcleos, establecer las condiciones de uso y de integración en el entorno y en relación con los núcleos, así como determinar las directrices generales que las nuevas edificaciones o el aumento de volumen de las existentes deban seguir en cuanto a tamaño de parcela, distancia a colindantes, ocupación de parcela y altura de cielos, así como otras características morfológicas y tipológicas relevantes."

En relación con la propuesta de incorporación al CER de la edificación a la que se alude en el escrito 4, analizada la solicitud y girada vista a la parcela, se ha comprobado que se dan las condiciones para catalogar el inmueble, incluyéndolo en el CER, conforme se ha solicitado. Por otro lado, el suelo privado y no vinculado a la ermita de San Bartolomé ha sido excluido de la calificación de Equipamiento, considerándose acreditada tal circunstancia a tenor de la documentación aportada en el escrito 3. Ello no impide que el Ayuntamiento acabe obteniendo dicho suelo para destinarlo a equipamiento, pero de esta forma no se obliga a ello. Finalmente, la circunstancia que se pone de manifiesto en el escrito 5, en relación con el equipamiento QE-7-02, ha sido trasladada al PGOU, manteniéndose la consideración de existente del espacio en el que existe materializado un equipamiento, y dejando constancia en el documento de la situación manifestada por los comparecientes.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Acuerdo de la CROTU de Aprobación Definitiva del PGOU de Alfio de Lloredo



DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Laredo, 14 Planta 1ª 39002 Santander

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 8 de a de 2015 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO N.º 6.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFIO DE LLOREDO

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión del pasado 12 de marzo acordó devolver el expediente relativo al Plan General de Ordenación Urbana de Alfio de Lloredo al Ayuntamiento, al objeto de introducir una serie de correcciones.

Acordado por el Ayuntamiento la introducción de las mismas, se remite el documento para su aprobación definitiva, habiéndose emitido informe en el siguiente sentido:

Vistos los distintos informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente administrativo, se realiza la siguiente propuesta en relación con el Plan General de Ordenación Urbana de Alfio de Lloredo.

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión de 12 de marzo de 2015, adoptó el acuerdo de devolver el PGOU al Ayuntamiento de Alfio de Lloredo a fin de que corrigiera unas determinadas observaciones.

Remitido el documento por el ayuntamiento, se ha procedido al análisis de las observaciones y reproches que se recogieron en el acuerdo de la CROTU, resultando lo siguiente en relación con cada uno de los aspectos a subsanar:

1.- Se ha de recabar un nuevo informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, a fin de que se extiendan subsanadas las observaciones que se recogen en su informe de 23 de febrero de 2015, relativas al suelo urbano en el núcleo de Cóbrecos que invade el dominio público marítimo-terrestre.

Se ha recibido un informe favorable de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, fechado en mayo de 2015, al considerar que cumple con las determinaciones de la Ley de Costas que le son de aplicación.

2.- Se ha de subsanar las determinaciones observadas en el informe de Montes y Conservación de la Naturaleza fechado el día 25 de febrero de 2015, y que consisten en las siguientes:

- 1 -



DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Laredo, 14 Planta 1ª 39002 Santander

4.- Se debe incorporar el informe de la Dirección General de Telecomunicaciones.

Recibido informe favorable fechado el día 23 de marzo de 2015.

5.- Se deben incorporar las correcciones derivadas del informe emitido por la Dirección General de Cultura, en materia de patrimonio cultural, fechado el día 26 de febrero de 2015, se emite nuevo informe indicando las siguientes correcciones:

a) Debe aclararse que las intervenciones sujetas a autorización del Gobierno de Cantabria, son las que se realicen sobre bienes BIC ó sus entornos. Para los Bienes declarados BIL, y para los Bienes Inventariados, las intervenciones deberán ser previamente notificadas a la Administración.

b) En el entorno de protección del Camino de Santiago, se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio para las autorizaciones del Gobierno de Cantabria en BIC ó sus entornos.

c) Debe modificarse y corregir la Ficha correspondiente a la Abadía Cisterciense Santa María de Vía Coeli; la Ficha Colegio de Educación Infantil y Primaria Quirós; la Ficha 2.03 Camino en Tuiñanes; Ficha 3.09 Iglesia de Santa María la Mayor de Novales; Ficha 3.01 de Suelo Rústico de Especial Protección Monasterio de San Felices y San Pedro; Ficha del Camino de Santiago.

d) El Catálogo de edificaciones en suelo rústico tiene interés exclusivamente urbanístico por lo que debe sacarse del Catálogo de Patrimonio.

e) En cuanto a la parte del Plan General de Ordenación Urbana referida al Patrimonio Arqueológico, debe ser realizada en cumplimiento de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

f) El catálogo del patrimonio arqueológico del municipio tal y como está redactado no se adapta a los requerimientos exigidos, debiendo contar con una ficha individualizada por cada uno de los yacimientos existentes.

g) Las fichas de patrimonio arqueológico contarán, al menos, con número de Catálogo, localización, entorno, descripción, fotografías, topografía, número del INIAV, historial, materiales asociados al yacimiento, estado de conservación, bibliografía, grado de Protección y ordenanzas de aplicación.

h) Todos los planos de ordenación y calificación del suelo deberán reflejar todos los elementos del Patrimonio Cultural existentes en la zona a los efectos de la adopción de las medidas cautelares necesarias.

i) Además, la información cartográfica (Entornos de Protección, Bienes de Interés Cultural, Bienes de Interés Local, Bienes Inventariados, Yacimientos Arqueológicos, los usos y clasificación del suelo, infraestructuras, redes de saneamiento, unidades de actuación, planes especiales) deberá entregarse georeferenciada en el sistema de coordenadas ETRS 89 y con leyenda en formato

- 3 -

a) En el artículo III.2.2 se debe excluir de la necesidad de licencia los cerramientos asociados a la gestión forestal, es decir, aquellos que se implementan con el objeto de proteger una determinada repoblación o los que se utilizan para la gestión ganadera, ubicados en terreno de naturaleza forestal, debiendo estar eximidos de la necesidad de recabar licencia municipal, si no están vinculados a usos urbanísticos, con una tipología constructiva acorde con su naturaleza y no estar vinculados por lo dispuesto en el artículo IV.3.15.

b) En la prohibición de la circulación campo a través, por los cortafuegos, vías de saca y cauces fluviales, así como por los caminos o sendas que no cumplan las condiciones establecidas, se ha de precisar que no afecta a los servicios gestores de los montes que por razones de incendios forestales o cualquier otra relativa a la gestión hayan de transitar fuera de pista forestal.

c) En relación con el régimen de usos del suelo rústico:

1) SREP del Litoral, se ha de dotar a las plantaciones de

esculpas en producción el conveniente régimen jurídico al objeto de no generar inseguridad jurídica en las mismas;

2) SREP del Monte La Barbecha, existe actualmente una

masa de esculpas que es preciso gestionar, aun cuando el objeto pretendido sea su eliminación para favorecer la conservación y

protección de los valores ecológicos de esta zona. Es por ello que se

considera necesario incorporar el adecuado régimen jurídico que

posibilite ejercer esta actividad.

3) SREP Bosques de Interés y Prados de Montes y

Pantanos, en donde es preciso que la gestión forestal sostenible de

ese territorio se incluya entre los usos a propiciar.

4) Protección Ambiental, las previsiones recogidas en el

apartado 3 del artículo VIII.1.5 no pueden ser de aplicación en

terrenos que tengan la condición de monte, por lo que ha de

eliminarse la obligación genérica impuesta en este apartado, por una

remisión a lo dispuesto en la Ley de Montes.

d) Se deberá incluir una referencia expresa a todas las curvas presentes

en el municipio con presencia de quipóteros haciendo extensiva a éstas el régimen

de protección y de autorizaciones establecido en la Normativa a la Cueva de Villegas

y Rogeria.

e) En cuanto a las especies invasoras de flora, se recomienda incluir en

el documento una referencia al Real Decreto 620/2012 de 2 de agosto por el que se

regula el Catálogo Español de especies exóticas invasoras, que deberá tenerse en

cuenta en la gestión y mantenimiento de parques y jardines públicos del

municipio.

El Plan incorpora un anexo en la Memoria de Información, en el que se

recoge la incorporación de las referencias y consideraciones establecidas en el

informe sectorial de la DG de Montes y Conservación de la naturaleza (ver Tomo 1

página 324).

3.- Se debe recabar un nuevo informe de la Confederación Hidrográfica

del Cantábrico, que dé por subsanadas las observaciones recogidas en su informe

previo.

Habiéndose recibido el informe solicitado se señala que se corrige la

descripción del sistema de saneamiento y depuración requerida, y también se

adecúan los aspectos normativos referidos (ver Tomo 1 página 308).

6.- Tal y como señala en su informe el Servicio de Evaluación Ambiental, el documento debe:

a) Ampliar las referencias legales de la evaluación ambiental a la Ley

21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

b) Deberá de incorporarse el informe de la Dirección General de Montes

y Conservación de la Naturaleza en relación a la Aprobación Provisional. No

obstante, éste ya se ha incorporado.

c) Deberá de incorporarse el informe de la Confederación Hidrográfica

del Cantábrico en relación a la Aprobación Provisional.

d) Deberá de incorporarse el informe de la Dirección General de Cultura

en relación a la Aprobación Provisional.

e) Finalmente, se debe elaborar una Adenda, solicitada en la memoria

ambiental, que debe de formar parte de la documentación del PGOU en la que se

recogen y aclara en qué medida las determinaciones de la Memoria Ambiental se

han recogido en el documento de planeamiento.

Se ha dado cumplimiento a las distintas observaciones recogidas en el

acuerdo.

7.- Corregir la tabla de Espacios libres que existe en la página 58 del

Tomo 2, relativa al sistema LE-6-02 en San Pedro de Rodaigüera con una superficie

de 2.355 m², actualmente destinado a pista polideportiva, que no es un espacio

libre.

Se corrige, el espacio libre LE-6-2 se contempla como equipamiento

deportivo.

8.- Incorporar los criterios objetivos utilizados para delimitar el suelo

urbano en los ámbitos que se recogen en el informe técnico:

a) Luanillo-Cóbrecos;

b) Cóbrecos;

c) Orreña-Caborredondo;

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

GOBIERNO
de
CANTABRIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
C/ Leizor, 14 Planta 1ª 39002 Santander

d) Vallán;
e) Identificación de los núcleos o barrios tradicionales de Herrán, Quintanilla, El Pino, Cigüenza, Pedruco y Pereda, Bárcena, Toranzo.

Se incluye un apartado con una justificación adicional de suelo urbano, contenido los planes solicitados (Ver Tomo 2 Ordenación, clasificación de suelo urbano, página 41 a 46).

9.- Corregir los usos admisibles de los suelos rústicos de especial protección, adecuándolos a la última reforma legislativa autonómica. No son autorizables los campamentos de turismo e infraestructuras y tiempo libre vinculados al deporte al aire libre.

Se adecuan los usos del SREP a la Ley autonómica, vinculándose explícitamente al cumplimiento del 112 y 113 de la Ley de Cantabria 2/2001. Por ello, hace compatible el uso industrial a la regulación autonómica, así como las infraestructuras de ocio y tiempo libre o los campamentos de turismo.

10.- Corregir el art. IV.3.20 que establece las condiciones del uso industrial en suelo rústico, en el sentido de prohibir expresamente la implantación de usos industriales, si bien se podría ampliar los usos preexistentes industriales de acuerdo con el apartado 2) del artículo 112.5.

Se corrigen los usos industriales y se vinculan los usos admisibles en el suelo rústico al cumplimiento del 112 y 113 de la Ley de Cantabria 2/2001.

11.- Expresar explícitamente en la ficha de los edificios catalogados en Suelo Rústico en terrenos incluidos dentro del Área de Protección del Litoral (PL), las limitaciones que se derivan del P.O.L. "no está permitida la transformación de edificaciones a uso residencial".

Las referencias de las fichas del catálogo han sido introducidas.

12.- Aclarar o introducir precisiones en aspectos concretos del uso hotelero de la Ordenanza Agrupación en Hiler, RGH.

Se aclara.

13.- Aclarar o introducir precisiones para no crear situaciones de fuera de ordenación en desarrollos de tipología unifamiliar intensivos amparados con licencia municipal en suelos calificados con la ordenanza RA-2.

- 5 -

GOBIERNO
de
CANTABRIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
C/ Leizor, 14 Planta 1ª 39002 Santander

20.- Suprimir en el art. IV.3.12 la regulación de la circulación vehículos a motor, por ser normativa ajena al planeamiento urbanístico.

Se suprime, el artículo 44 del POL se aplica directamente.

21.- En el art. V.1.50.3 se recoge una previsión que carece de la certeza y predictibilidad mínimas exigibles y que cabe calificar como reserva de dispensación, resolviendo la decisión en los servicios técnicos municipales y en el consentimiento del propietario colindante.

Se corrige el artículo V.1.50.3 vinculando las singularidades a la tramitación de un Estudio de Detalle.

22.- Del mismo modo, en el art. V.1.51.3 se permite excepcionar la aplicación de una norma de derecho público, las cogen, dictada para la satisfacción del interés público urbanístico, con el consentimiento del colindante, lo que deja en manos privadas, y concretamente en el acuerdo de los propietarios colindantes, la recta aplicación de la normativa urbanística.

Se corrige el artículo y suprime las referencias a medianeras.

23.- Por lo que respecta a la disposición transitoria de la normativa, el apartado 1.b), que regula suelos urbanizados respecto de los que el plan general incorpore un nuevo vial que ha de ser ejecutado a costa del promotor, esta previsión incorpora al elenco de derechos y obligaciones de los propietarios o promotores de suelo una obligación que carece del encaje legal dentro de los deberes que conforman el estatuto jurídico de la propiedad urbanística, habida cuenta de que se está gravando a los promotores (y propietarios) con la ejecución de un vial que, tratándose de suelo urbanizado, su obtención y costeamiento corresponde a la Administración al tratarse de una actuación sistemática en suelo urbano consolidado (artículos 98, 130 y 145 de la Ley 2/2001).

Se modifica la Disposición Transitoria de la normativa excluyendo dicho apartado e incluyendo uno nuevo con la siguiente redacción:

"1.d) En los supuestos anteriores, las condiciones de aprovechamiento de cada parcela resultante serán las determinadas en el instrumento de equidistribución aprobado, debiendo urbanizarse y ordenarse los espacios previstos en los instrumentos de equidistribución y de urbanización aprobados conforme a las Normas Subsidiarias que se derogan. Cuando el Plan General prevea que un espacio libre, equipamiento o vial privado conforme al anterior planeamiento pase a la condición de público, se entenderá implícita la declaración de utilidad pública y

- 7 -

El planificador considera que las ordenanzas de la zona y el régimen de fuera de ordenación definidos ya dan cabida a las situaciones preexistentes, por lo que no se ha considerado necesario alterar la regulación en este sentido.

14.- Corregir el apartado 1 del art. V.2.7, los Itinerarios Peatonales Alternativos (I.P.A.) deben garantizar la accesibilidad de los edificios y espacios dotacionales públicos con unas pendientes longitudinales no superiores al 6% de acuerdo a la Ley de Cantabria 3/1996 sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Se corrige.

15.- Corregir el grafismo del espacio libre discontinuo localizado en el sector urbanizable delimitado Z.5.1.

Se corrige el grafismo y la delimitación del espacio libre local de San Roque

16.- Aclarar en los usos admisibles con carácter general en suelo rústico, el art. IV.3.11, apartado 2.e del PGOU, el que los cambios de uso destinados a fines de ocio y turismo rural, siendo autorizables en las categorías de Protección Ecológica y Litoral, no los en el resto del Área de Protección del POL, donde los cambios de uso autorizables se limitan a "fines dotacionales públicos o de restauración..." (art.28.b POL).

Se vinculan los usos admisibles en el suelo rústico al cumplimiento del 112 y 113 de la Ley de Cantabria 2/2001 y a las limitaciones del POL.

17.- SREP Prados de Mies (art. IV.3.41 PGOU): Incompatibilidad de usos admisibles (explotación agropecuaria y vivienda vinculada, invernaderos y casetas de aparcería) en aquellas zonas coincidentes con Protección Ecológica del POL.

Se corrigen los usos en los SREP de acuerdo al informe de la DG de Ordenación del Territorio emitido en el trámite de la actuación del POL.

Asimismo se adecua la protección de los suelos que pasan a integrar el Área de Protección, asignándoles la categoría del PGOU más acorde con la protección del POL (ver tomo 1 página 342).

18.- SREP Prados de Monte y Pastizales (art. IV.3.43): Incompatibilidad de usos admisibles (explotaciones agropecuarias, invernaderos y casetas de aparcería) en aquellas zonas coincidentes con Protección Ecológica del POL.

Idem a lo anterior.

19.- En cuanto al recreo intensivo, no será compatible con el Área de Protección del POL si lleva construcciones asociadas, salvo que se trate de usos admitidos por la legislación de costas para la protección, restauración y utilización del dominio público marítimo-terrestre (art. 24 POL).

Idem a lo anterior.

necesidad de ocupación a efectos de su adquisición si la misma no se hubiese producido ya".

Con esta corrección, se entiende que se da cumplimiento a lo exigido en el acuerdo de la CROTU.

En conclusión, las deficiencias detectadas en el previo acuerdo de la CROTU se entienden subsanadas, a salvo la observación relativa a la necesidad de separar el catálogo de edificaciones en suelo rústico del catálogo de contenido patrimonial.

Por lo expuesto, con la abstención del consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo, se acuerda aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Alfaz de Llorredo, posponiendo su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria a la remisión de un texto refundido donde conste la separación del Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico y el Catálogo de carácter patrimonial a que se refiere el artículo 44.1.d) de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

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

Santander, 17 de mayo de 2015
EL SECRETARIO DE LA CROTU,
Fdo. Emilio Mulas Martínez

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALFAZ DE LLOREDO

CVE-2015-8278

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

el equipo redactor

El equipo redactor a la fecha de cierre del presente documento lo constituyen:

- Marcos Jayo Ruiz, José Luis Ruiz Delgado, ingenieros de caminos
- Ramón Martín Val, licenciado en geografía

En Novales, junio de dos mil quince.

ratioingenieros s.l.

desglose de libros del PGOU:

uno. INFORMACIÓN

dos. ORDENACIÓN

tres. NORMATIVA

cuatro. PATRIMONIO

cinco. CER

tomo dos

ordenación

Índice

ordenación	1
ÍNDICE.....	3
propuesta de ordenación	5
MARCO GENERAL DE LA PROPOSTA.....	7
alcance de las determinaciones del Plan.....	9
breve diagnóstico de la situación urbanística actual y política urbanística municipal.....	11
objetivos y propuestas generales del Plan.....	12
adecuación legal de la propuesta.....	14
adecuación al POU.....	17
coherencia con el planeamiento de los municipios colindantes.....	19
medidas de prevención y corrección ambiental del ISA.....	19
condicionantes de actuación superpuestos.....	26
CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	29
ordenación del medio rural.....	30
ordenación del suelo transformado.....	38
justificación adicional del suelo urbano exigida por el Acuerdo de la CROU de 2015.....	41
otros ámbitos de desarrollo.....	47
aspectos dimensionales.....	51
ASPECTOS DIMENSIONALES DE LA PROPOSTA.....	53
capacidad edificatoria del PGOU propuesto.....	55
sistema de comunicaciones.....	56
abastecimiento de agua potable.....	59
evacuación y tratamiento de aguas residuales.....	61
distribución de energía eléctrica.....	61
recogida y transporte de residuos sólidos urbanos.....	62
espacios libres y equipamientos.....	63
estructura y desarrollo de la propuesta	65
ORDENACIÓN DE LOS NÚCLEOS.....	67
calificación del suelo.....	69
Suelo Urbano en Ejecución.....	72
estructura y definición de los ámbitos.....	80
Cábreas.....	87
Torreón.....	103
Novales.....	105
Cigüenza.....	115
Oleña.....	117
Rudagüera.....	131
La Busto.....	133

informe de sostenibilidad económica.....	135
MARCO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	137
PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....	141
los objetivos y directrices.....	143
estrategia de desarrollo de los ámbitos del Plan.....	144
estrategia de desarrollo de las dotaciones.....	145
previsiones específicas y etapas de desarrollo del Programa de Actuación.....	146
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	147
metodología.....	149
Ingresos estructurales.....	150
Ingresos corrientes.....	154
RESUMEN DE INGRESOS.....	157
gastos estructurales.....	158
gastos corrientes.....	164
RESUMEN DE GASTOS.....	165
BALANCE.....	166
conclusiones del estudio económico-financiero.....	167
IMPACTO SOBRE LAS HACIENDAS PÚBLICAS.....	169
Impactos económicos estructurales sobre las Haciendas Públicas.....	170
Impactos económicos corrientes sobre las Haciendas Públicas.....	171
SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE LOS USOS PRODUCTIVOS.....	173
APÉNDICE. COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS PREVISTAS.....	175
APÉNDICE. CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO.....	179
APÉNDICE. RESUMEN DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES.....	185
planos de ordenación	187
PLANOS DE ORDENACIÓN.....	189
a.1- estructura territorial municipal.....	189
a.2- condicionantes de actuación.....	189
a.3- estructura general y orgánica del territorio.....	189
a.4- Clasificación y Calificación del Suelo.....	189
a.5- ámbitos de desarrollo y unidades de gestión.....	189
a.6- patrimonio.....	189
EL EQUIPO REDACTOR.....	191

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

ordenación

propuesta de ordenación

marco general de la propuesta
clasificación y calificación del suelo

marco general de la propuesta

El Ayuntamiento de Alfaz de Llorédo, tras un largo período de redacción del Plan General, se plantea finalmente redactar un documento de ordenación que adapte la ordenación vigente al marco legal actual, con la pretensión de poner fin a una compleja situación que se da con la vigencia de unas obsoletas Normas Subsidiarias de planeamiento municipal aprobadas en los años ochenta del siglo pasado, que recuperaron su vigencia tras la anulación de otras normas subsidiarias bajo cuya vigencia se produjeron desarrollos urbanísticos. En esencia, el proyecto que se retomó con un nuevo documento aprobado en 2012, que pretendía suceder al redactado en 2004, adecuando el planeamiento vigente a la legalidad, renunciando, con carácter general, a los desarrollos inicialmente planteados al inicio de la redacción, dadas las limitaciones físicas (de recuos e infraestructuras, etc.), las imposiciones legales sobrevenidas que lo impiden (Plan de Ordenación del Utrial, RDL 2/2008, modificaciones de la Ley de Cantabria 2/2001, etc.), e incluso el cambio de criterio municipal.

En el proceso de redacción se han identificado los terrenos del municipio con valores dignos de preservación, distinguiendo entre los de especial protección y los de protección ordinaria. Los primeros obedecen a una clasificación reglada, aunque en ambas categorías se ha establecido una normativa de usos que asegure la conservación de los mismos. Queda salvaguardado el patrimonio natural del municipio y la totalidad de los Dominios Públicos (patrimonio forestal, hidráulico, forestal, de las infraestructuras, etc.). Igualmente se protegen los elementos del Patrimonio Cultural, que se incluyen en los correspondientes catálogos, que distinguen sus singulares valores dentro del marco de protección que se les asigna. Los suelos cuya transformación es incompatible por los riesgos que ello presenta, quedan condicionados y regulados específicamente, entendiendo como riesgo el de inundación, incendio, hundimientos, erosión, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación que afecte negativamente al medio o la salud y seguridad públicas.

A través del informe de la DGU se han delimitado finalmente los suelos urbanos de una manera precisa, distinguiendo entre el suelo urbano consolidado, que será principalmente de actuación directa, regulado por las ordenanzas contenidas en el tomo I, y a base de actuaciones aisladas; mientras que en los suelos expresamente definidos como suelos urbanos no consolidados cabrá la posibilidad de delimitar las unidades de actuación en las que se subdividan los sectores delimitados por el PGOU, que carece de ordenación detallada. En estos sectores se ha dispuesto de una ordenación sustancialmente distinta hasta la entonces existente, viéndose sometidos a operaciones de renovación o reforma, e incluso de urbanización. Se han indicado en cada uno de los ámbitos los parámetros que posibilitarán la ordenación detallada en desarrollo del PGOU y se han indicado los correspondientes mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas de la acción urbanizadora. Por último, como complemento al desarrollo residencial que permite el planeamiento, se mantiene el desarrollo de un suelo urbanizable de uso productivo, que pretende dar cabida a las necesidades de implantación de usos complementarios al residencial favoreciendo la fijación de primera vivienda en el municipio y dando cabida a las expectativas de desarrollo municipales. Para este desarrollo, el proyecto dispone de la previsión correspondiente de dotaciones urbanísticas públicas e infraestructuras que cumplirán los mínimos legales exigibles.

CVE-2015-8278

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Se plantea, en definitiva, finalizar la redacción del PGOU con una propuesta sencilla y medida, adecuada a las posibilidades del medio y dentro de las limitaciones legales, que posibilite devolver al municipio la necesaria seguridad jurídica en su actividad urbanística. En este sentido, cabe señalar que la redacción del PGOU es una imposición legal derivada de la Ley de Cantabria 2/2001. Debe la propuesta ajustarse, asimismo, al Plan de Ordenación del Litoral, a la Ley de Suelo Estatal (RDL 2/2008), y a un sinnúmero de normas sectoriales que inciden en el territorio (Costas, Caneferas, Montes, Espacios Naturales, residuos, etc.), pues aunque los municipios son los responsables últimos de la ordenación de su territorio, el margen de actuación es muy limitado, dado que las decisiones que se han de adoptar están muy condicionadas, debiéndose integrar las visiones parciales de los distintos organismos y entidades competentes en materias que inciden en el territorio dentro de las expectativas locales, y hacerlas compatibles con los objetivos del proyecto.

La **protección del valioso medio natural** que configura el municipio es una premisa fundamental en la propuesta, planteándose alternativas que permitan la recuperación de los usos compatibles con los distintos paisajes, así como el desarrollo y la explotación de los recursos tradicionales. El paisaje de Alfaz de Lloredo es un activo cultural-patrimonial, un recurso genuino y saneado. No solo se trata de proteger, sino de utilizar los lugares como fuente de bienestar y riqueza. Intentando, dentro de la capacidad del medio, potenciar los usos que hagan de motor de la economía tradicional y que fomenten nuevos usos vinculados al ocio y tiempo libre, el turismo rural (posadas y alrines), la cultura (excursionismo, yacimientos...), etc.

El ajuste legal exige **alteraciones de las clasificaciones**, para las que se habilitan los mecanismos que permiten un desarrollo coherente con el medio y no cercenan por completo las expectativas de crecimiento. En concreto, se plantean alternativas para la vivienda unifamiliar en el suelo rústico, dentro de las posibilidades legales, intentando no perder el carácter de los asentamientos rurales que conforman los núcleos rurales.

Hasta ahora se ha venido planificando un desarrollo basado en la **extensión y el consumo de suelo**. El reto de hoy se encuadra en la idea de **recuperar y reordenar las áreas transformadas y no ocupadas** con estrategias de **recualificación urbana**, de forma que se permitan rehabilitar los tejidos urbanos. Al amparo del planeamiento vigente se han urbanizado las mieses más próximas a los núcleos y han proliferado las urbanizaciones privadas, que no siempre han sido respetuosas con la esencia de los asentamientos. **Frente a la ampliación de los pueblos, se ha producido la construcción de urbanizaciones**, que han supuesto cargas que hoy no pueden soportarse por el Ayuntamiento. La propuesta trata de plantear una reordenación que favorezca las condiciones de asentamientos tradicionales, con vías de acceso a la naturaleza (ríos, parques naturales...) y con una malla de itinerarios peatonales accesibles que conecte los espacios atractores de usos colectivos: centros escolares, administrativos, deportivos, espacios libres, etc.

La protección del **patrimonio cultural**, patente en Alfaz de Lloredo a través de un importante legado, se conseguirá flexibilizando los usos en las edificaciones existentes, en las que cobijó la autorización de las intervenciones que las pongan en valor reforzando la identidad del territorio, en las que las operaciones de

intervención serán reguladas conforme al tipo característico. En este aspecto juega un papel primordial, como es lógico, el patrimonio arqueológico y la edificación religiosa.

Otro aspecto clave de la propuesta es el planteamiento de usos alternativos al del modelo residencial de segunda vivienda. Con el objeto de **fixar población residente**, permitir el acceso a la **vivienda** de quienes quieren hacer de Alfaz de Lloredo su residencia habitual, formalizando un espacio multifuncional y diverso, se permiten usos complementarios que den acogida a las iniciativas empresariales y amplíen la oferta de usos terciarios y productivos, habilitándose tipologías mixtas para albergar usos terciarios y comerciales compatibles con los usos residenciales.

Es objetivo del Plan General consolidar y potenciar todos los aspectos que inciden de manera positiva en el rasgo más característico de Alfaz de Lloredo, como es la **calidad de vida**, meta primordial que ha orientado la nueva redacción del Plan General: una calidad de vida que se basa en un **crecimiento equilibrado**. Se pretenden canalizar las demandas existentes, tanto residenciales, como de los servicios, a través de desarrollos en los que, con densidades adecuadas, se garanticen los usos diversos, la disponibilidad de espacio público de calidad y accesible y la dotación de equipamientos apropiada para los ciudadanos. Se procura la ampliación de la oferta de espacios libres y la valoración de lo ya construido, centrándose el proyecto en resolver problemas y demandas en los núcleos urbanos consolidados, todo ello desde un prisma de **respeto y mejora del medio ambiente**, protegiendo los enclaves naturales valiosos.

En definitiva se reitera la confianza en que el planeamiento urbanístico devuelva la normalidad a la actividad urbanística del municipio y pueda servir a los ciudadanos de Alfaz de Lloredo en la mejora de su calidad de vida ciudadana, orientándose a un escenario futuro sostenible para todos.

alcance de las determinaciones del Plan

Como consecuencia del desarrollo urbanístico que se ha venido produciendo en Cantabria, muy patente en municipios litorales, se hace necesario plantear un modelo motivado y coherente, para el que existan garantías de su viabilidad, preservando los valores del territorio y disponiendo de unas condiciones que garanticen una transformación y un desarrollo de los asentamientos del municipio respetuoso con los valores naturales y culturales, evitando las actuaciones que produzcan un daño irreversible.

En este contexto de protección, se han estudiado aquellas actuaciones y cambios que se puedan dar durante la futura vigencia del Plan General, valorando su impacto y consecuencias sobre el medio ambiente. La elaboración de un *Informe de Sostenibilidad Ambiental*, sometido al procedimiento de Evaluación que establece la vigente legislación ambiental (Ley 9/2006, de 28 de abril y Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado), permite tasar la incidencia de las actividades humanas que posibilite el planeamiento, establece soluciones y medidas correctoras que reduzcan su incidencia negativa. Las directrices que se plantean como "Medidas de prevención y corrección ambiental" incluidas en el SA abogan por un control estricto de las actuaciones, de tal forma que sólo podrán ser admitidas si su ejecución cumple con los requisitos específicos. Estas medidas, integradas en el Documento Ambiental, se han complementado con las determinaciones de los órganos competentes durante el proceso de evaluación ambiental, y forman parte de la Normativa que se incluye en este documento de Plan General.

El Plan General de Ordenación Urbana de Alfaz de Lloredo se ajusta al concepto definido en el artículo cuarenta y tres de la Ley de Cantabria 2/2001 y contiene todas las determinaciones que se establecen en el mismo texto legal y sus modificaciones. En esta fase el proyecto contiene la totalidad de las determinaciones que precisa la Ley para un Plan General, tratándose de un documento finalista, habiendo sido mejorado con el resultado de las consultas que se han evacuado con el documento anterior y el ambiental. Se incorporan en este documento las determinaciones de los informes sectoriales evacuados y las precisas del resultado de la exposición pública. Tal y como se recoge en el artículo 66 de la citada Ley, el grado de detalle de cada documento será el necesario en función de la fase de desarrollo en la que se encuentre el Plan y de las necesidades que imponga la ordenación prevista. En este sentido, de acuerdo con la legislación, el presente documento constituye la última propuesta de ordenación del municipio, y da cuenta de los nuevos criterios, objetivos y las soluciones concretas que se pretenden, acompañándose la propuesta de los planos de ordenación precisos, haciendo especial hincapié en la delimitación precisa del Suelo Urbano, distinguiendo entre Consolidado y No Consolidado, así como entre suelo Rústico de Especial Protección y de Protección Ordinaria y planteándose un único ámbito de expansión que encaja los usos productivos, además de otros tres suelos urbanizables residenciales de acuerdo con el criterio establecido en el informe de la Dirección General de Urbanismo de 2012.

Se superan con este documento el de aprobación provisional de septiembre de 2004, que ya había recibido la estimación de impacto ambiental aprobatoria (con condiciones y conforme al decreto de Cantabria

50/1991 - aplicable de acuerdo con la Ley de Cantabria 5/2002), así como el aprobado en 2012, que recibiera la *Memoria Ambiental* de febrero de 2014 (BOC de 17 de marzo de 2014). Superada la tramitación acontecida, fue preciso, tras su aprobación por el Pleno del documento de 2014, la remisión a la CROTU, la adecuación del ámbito del POL y, finalmente, la aprobación definitiva del PGOU.

El presente documento contempla los ajustes precisos derivados de la adaptación del ámbito del POL, así como la adecuación a los informes recibidos sobre la propuesta de 2014 y las determinaciones establecidas por el acuerdo de la CROTU de 12 de marzo de 2015.

Las determinaciones gráficas del documento se apoyan en la cartografía disponible, que es la del Gobierno de Cantabria. También se ha dispuesto de los ortofotos de un vuelo del Gobierno Regional de 2005, así como de los más recientes del MAP (SIGPAC). Por otro lado, se ha dispuesto de la cartografía de los catálogos de urbana y rústica, de manera que la cartografía empleada ya incorpora la base de la propiedad resultante de dicho proceso, por lo que está plenamente actualizada. Cabe apuntar, en cualquier caso, lo que la jurisprudencia ha confirmado en reiteradas ocasiones y es que "los planos no reproducen materialmente el territorio, sino que expresan su realidad mediante un reduccionismo necesitado de unos cálculos e interpretaciones no inmunes a posibles errores".

Como instrumento integral de ordenación del territorio, el Plan General de Ordenación Urbana de Alfaz de Lloredo se va a estructurar sobre la base de la definición de diferentes Categorías de Protección y Ámbitos de Desarrollo que, por medio de la oportuna figura, constituirán la propuesta de ordenación. Estos ámbitos son definidos en base a la necesidad de imponer desde el Plan General instrumentos de desarrollo específicos que aminoren las deficiencias detectadas en el análisis del medio, mientras que otros son en realidad sectores de desarrollo urbanístico que establecen el ámbito de equidistribución conjunto por las necesidades de la ordenación.

Los diferentes ámbitos se desarrollan a través de las siguientes figuras:

- en el suelo Urbano Consolidado:
 - Actuaciones directas, Actuaciones Aisladas, Planes Especiales y Estudios de Detalle,
- en el Urbano No Consolidado y el Urbanizable:
 - Sectores que se gestionan a través de los Planes Parciales y mediante Unidades de Actuación
- en el suelo Rústico:
 - Usos autorizables
 - Actuaciones Aisladas, generalmente vinculadas a sistemas generados
 - Planes Especiales

La Clasificación de los terrenos afectados por un ámbito, su calificación global y las pormenorizadas, así como las ordenanzas de aplicación en cada superficie calificada y su aprovechamiento, son incluidas entre las

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

disposiciones vinculantes del Plan. Así, en el caso del uso característico residencial que se desarrolle en suelo Urbano No Consolidado, las fichas de los sectores correspondientes asignarán la edificabilidad, densidad de viviendas por hectárea, tipologías y demás determinaciones. El instrumento de desarrollo, el de reparto de beneficios y cargas, así como la necesidad de realización de proyectos específicos, es establecido en el Plan, que establece un sistema de actuación y las prioridades y vinculaciones de la ejecución.

Las fichas y planos de ordenación establecen parámetros vinculantes (vial, aprovechamientos, densidades, viviendas libres/protegidas, usos, etc.) que son reflejo de la imagen final que se persigue con la ordenación. Otras de las determinaciones, las que no son vinculantes, se aproximan a las definitivas en cuanto que expresan la dimensión global y líneas generales del desarrollo propuesto, pues se deja para los instrumentos de desarrollo, que precisarán la ordenación detallada de los sectores a través de unidades de actuación, el establecimiento de las condiciones no consideradas como vinculantes por las fichas, así como la eventual alteración de los mecanismos de gestión urbanística que plantea el Plan. Es decir, la ordenación es coherente con los objetivos y criterios de la propuesta y dispone de determinaciones vinculantes y otras, de menor trascendencia, que serán concretadas en el desarrollo del Plan.

breve diagnóstico de la situación urbanística actual y política urbanística municipal

La situación urbanística del municipio es compleja y no es objeto del presente apartado más que el resumen de la misma, en complemento de lo expresado en la Memoria de Información (Marco del planeamiento y tramitación del PGOU). La historia del urbanismo reciente de Alfoz de Lloredo puede dividirse en las etapas que se corresponden con la vigencia de los distintos documentos que han regido la actividad y sus condicionantes:

1. Primer desarrollo al amparo de las Normas Subsidiarias de 1983 (hasta agosto de 1999)

Este planeamiento (NNS 83) definió un amplio suelo urbano que dio soporte a los primeros desarrollos intensivos de segunda vivienda, centrados entonces en el desarrollo de vivienda unifamiliar en Cóbrecos, orientado a su uso vacacional y de fin de semana. Se desarrollan algunas viviendas colectivas, como las que aún hoy se conocen como "los pisos de Novales", pero el mayor desarrollo es el que se vinculó a los chalets próximos al acceso de la playa de Luña, a los que se suman los unifamiliares de promoción independiente. Pese a la definición de amplias zonas destinadas a vivienda colectiva en todos los núcleos del municipio, estas no son desarrolladas, dado que la demanda se centraba en el unifamiliar próximo a la playa.

2. Desarrollo al amparo de las Normas Subsidiarias de 1999

Este nuevo planeamiento amplía aún más las posibilidades de desarrollo urbano por una mayor extensión del suelo urbano respecto al de los anteriores Normas Subsidiarias y propone usos más flexibles (vivienda colectiva mayor, usos hoteleros, etc.), definiendo incluso un suelo no urbanizable "de carola", en las proximidades del suelo urbano, que pretende acoger el desarrollo de segunda vivienda en las mieses cercanas a los núcleos. En la corta vigencia de este plan la presión urbanística es intensa y se autorizan y deniegan un buen número de actuaciones que han tenido distinta suerte en los tribunales. Este puede considerarse el primer conflicto generado por un planeamiento aprobado sin el debido rigor en sus determinaciones, al que pudo acompañarle una mejorable gestión municipal.

3. Recuperación de la vigencia de las NNS 83

Las actuaciones que tienen lugar una vez que recuperan la vigencia las NNS de 1983 se inician con la promoción de vivienda unifamiliar en los muchos vacíos del suelo urbano no desarrollado, en consonancia con un mercado inmobiliario ya muy pujante. Con el ánimo de intentar paliar la situación sobrevinida el Ayuntamiento intenta promover un nuevo planeamiento, dado que es consciente de que los suelos urbanos de las NNS de 1983, como ocurrió con los ampliados en las NNS de 1999, no reúnen las condiciones precisas para el desarrollo urbano. No obstante, es el avance del PGOU el primer documento que afronta una clasificación que se pretende acorde con la Ley de Cantabria 2/2001, produciéndose un ajuste importante del suelo urbano y definiéndose un suelo urbanizable delimitado en la periferia de los núcleos, e incluso suelos urbanos no consolidados. La exigencia de reparcelación, el establecimiento de cesiones y la alteración del modelo asistémico, de fácil desarrollo, supone una novedad en el municipio que se contempera al que interesaba a los promotores y propietarios del suelo. Esta situación evoluciona con una mayor definición en los documentos de Aprobación Inicial de 2003 y Provisional de 2004. Se suspenden las licencias y contienen

temporalmente la actividad urbanística. La devolución del PGOU por la CROTU al Ayuntamiento a finales de 2004, exigiéndose las alteraciones precisas para la adecuación al POL (aprobado unos días después de la Aprobación Provisional del PGOU), así como adecuaciones con las que el Ayuntamiento no estaba de acuerdo, provoca una situación de estancamiento en la tramitación del planeamiento que conlleva la actividad que tuvo lugar desde 2005 hasta el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2009, que ha sumido al sector inmobiliario en la primera crisis del siglo y que ha dejado suelos con licencias sin promoverse en el municipio, esqueletos de promociones de vivienda sin actividad y viviendas acabadas sin ocuparse.

Una vez que se produce el levantamiento de la suspensión de licencias, el modelo de desarrollo al amparo del crecimiento económico, respaldado por una inusitada facilidad de acceso al crédito barato produce un giro y se abandona la vivienda unifamiliar vinculada a la playa de Cóbrecos, para centrarse la promoción inmobiliaria en la oferta de apartamentos en tipología de vivienda colectiva, que se plantean en todos los núcleos más próximos al litoral, no solo próximos a la playa de Cóbrecos, surgiendo así los bloques de Oreña, e incluso los de Novales. Se inicia así un desarrollo urbano de suelos muchas veces infratratados regulados por unas definiciones tipológicas propias de unas obsoletas Normas Subsidiarias, aprobadas en 1983, contabilizándose autorizaciones para posibilitar más de un millar de viviendas. Los diferentes gobiernos que se han sucedido en el municipio abordaron de distinta forma los desarrollos producidos desde 2005 hasta la fecha, posibilitando en el suelo urbano actuaciones directas que se acomodaron a los criterios del planeamiento en revisión, que ya limitaban el aprovechamiento, actuaciones que precisaban la delimitación de unidades de actuación de una o varias parcelas, con lo que se obtenían cesiones de aprovechamiento, etc.

Durante esta época que abarca lo que dura este siglo los usos del medio rural se han visto condicionados por unas NNS a las que se superponen la Ley de Cantabria 2/2001, el POL, las NUR, las modificaciones de la Ley de Cantabria 2/2001, etc., mientras que los usos del suelo urbano planteados por los distintos equipos de gobierno, en la convicción de que se mejora el urbanismo del municipio cuando se limita la intensidad, las alturas y se impone la tipología de vivienda unifamiliar, han conducido a un modelo de baja densidad, que fomenta la dispersión y el consumo de suelo y limita la diversidad social. En la última propuesta se apuesta por un híbrido de este modelo, pero desde la legalmente exigida contención, propiciándose un urbanismo en el que se impone la vivienda unifamiliar, que en esta última propuesta se extiende al suelo rústico colindante a los suelos transformados, en consonancia con las modificaciones del marco legal llevadas a cabo por el gobierno regional desde 2012.

Esta atípica situación, muy complicada en 2004, cuando el PGOU se aprobó provisionalmente, se ha convertido en compleja, pretendiendo la presente propuesta, como único objetivo que mejor resume la política urbanística el **propiciar un marco claro de las actuaciones sobre el territorio municipal, conforme exige la Ley.**

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

objetivos y propuestas generales del Plan

Los objetivos del planeamiento se obtienen como consecuencia de la valoración del análisis urbanístico realizado y de acuerdo con la política urbanística municipal y el resultado de la tramitación acontecida, enunciándose como las líneas maestras que se desarrollan a través de las determinaciones establecidas en los documentos que finalmente constituyen el Plan General. Están encaminados a satisfacer y regular las expectativas de desarrollo que se plantean en el municipio, al tiempo que establecen las condiciones de los procesos de transformación necesarios en los asentamientos.

De una manera esquemática y global pueden señalarse los siguientes OBJETIVOS y CRITERIOS de la propuesta de ordenación que se contempla en el presente documento:

1. Adecuar el planeamiento al marco legislativo vigente.

El nuevo Plan General de Ordenación Urbana se somete a lo dispuesto por la normativa urbanística de carácter estatal (RD, 2/2008) y autonómica (Ley de Cantabria 2/2001). Además, se adapta al planeamiento territorial vigente, Ley de Cantabria 2/2004 y se somete a la evaluación ambiental conforme a lo que regula la Ley 9/2006, ya desplazada por la Ley 21/2013, y la legislación autonómica aún vigente (Ley de Cantabria 17/2006). Por otra parte, se imponen las disposiciones establecidas en las Normativas Sectoriales que son de aplicación, adecuadas a lo informado en el proceso de tramitación.

2. Sostenibilidad como principio rector de la propuesta.

Se plantea con el Plan un modelo territorial resultante del equilibrio entre el desarrollo económico, el respeto a los valores ambientales, históricos y culturales y la mejora de las condiciones de calidad de vida actuales. De forma coherente con las políticas regionales, nacionales e internacionales en materia de desarrollo sostenible y ordenación territorial, se plantean los siguientes principios rectores:

- Consumo responsable del recurso suelo, limitando el horizonte de crecimiento a las necesidades reales y buscando un modelo de ciudad compacta allí donde sea compatible con las condiciones topológicas y la vocación del territorio.
- Promoción de espacios multifuncionales que reduzcan la dependencia de los habitantes del municipio respecto de los centros de actividad, comercio y servicios ubicados en el exterior, mejorando así su calidad de vida a la vez que se reducen en tiempo y en distancia los movimientos basculantes de transporte.
- Adecuación de los espacios públicos a las necesidades de la población con la estructuración jerárquica del viario y la creación de una red mallada de espacios libres.
- Creación de nuevas infraestructuras y mejora de las existentes, procurando una máxima eficiencia en las redes de abastecimiento de agua y el establecimiento de una red de evacuación separativa.
- Mantenimiento de niveles óptimos de confort ambiental, estableciendo medidas que limiten la contaminación en sus distintos vertientes (atmosférica, acústica, lumínica...).

3. Proteger y poner en valor el patrimonio natural.

El aprovechamiento vinculado a los usos del medio rural se hace compatible con la protección de los elementos ambientales de mayor valor, estableciéndose las categorías adecuadas que preservan el litoral, los cauces naturales, los recursos agrícolas, forestales, así como los entornos de interés paisajístico, histórico,

6. Delimitar y ordenar adecuadamente los núcleos.

Se fomenta la consolidación urbana de los núcleos de población, planteando conforme exige la política urbanística municipal, una ordenación adecuada de los mismos que atienda el respeto de las morfologías y tipologías existentes en la zona a la rentabilidad inmobiliaria. Se incentiva la edificación de los solares dentro de los propios cascos urbanos y se favorece el crecimiento urbano sobre las áreas dotadas de servicios, de manera que su desarrollo se apoye en los de los diferentes asentamientos y que se aprovechen, y al mismo tiempo se complementen cuando sea necesario, las infraestructuras existentes. La ordenación del Suelo Urbano se basa en los siguientes principios:

- Se ha revisado la delimitación del Suelo Urbano que se ajusta a lo establecido en el informe de la Dirección General de Urbanismo de 2012.
- En particular, el tratamiento dado a las Sentencias Judiciales recaídas en los variados procedimientos judiciales ha seguido las directrices marcadas, en cada caso, por los asesores jurídicos del Ayuntamiento de Alfoz de Loreda y el mencionado informe de la DGU.
- En preservación de la tradición histórica y delimitación de los asentamientos de la comarca, al amparo del diseño del Equipo de Gobierno, se limita la densidad de los desarrollos de viviendas unifamiliares, que conforme se establecían en los planeamientos anteriores, lejos de integrarse en la trama urbana, suponían una ruptura del paisaje tradicional y eran una carga inasumible para las infraestructuras, dotaciones y servicios de los pueblos. Con este fin, se han diversificado las ordenanzas aplicables al Suelo Urbano Consolidado, de manera que el aprovechamiento de las parcelas vacantes se ajusta al de los terrenos tradicionalmente edificados de su entorno.
- Las operaciones que supongan un crecimiento importante de la edificabilidad se plantean siempre mediante diseños ordenados y nacionales que mejoren la calidad del entramado urbano mediante la creación de nuevos espacios públicos y la mejora de los existentes, siendo en este caso preciso la reparación en los sectores delimitados al efecto. En particular, el viario principal será de uso público y estará integrado en la trama existente, creándose nuevos equipamientos y espacios libres y mejorándose las redes de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica.
- Se incidirá en el carácter multifuncional de los pueblos, potenciando el desarrollo de actividades complementarias a la residencia (hostelería, comercio, restauración...).

En cuanto al diseño de los desarrollos urbanos intensivos, se revisa el modelo de crecimiento para dar un mayor protagonismo a la vivienda principal, contribuyendo así a aumentar la componente permanente de la población.

7. Mejorar las condiciones de acceso a la vivienda.

Se proporciona una oferta de suelo residencial suficiente que puede abarcar el coste de la vivienda. Además, se determinan, en función de las características del medio, ámbitos de desarrollo que deben materializar vivienda de protección pública con tipologías respetuosas con el entorno, en la cantidad legalmente exigida, que se concentrarán en los sectores con mayor aprovechamiento y situados en las áreas más centrales.

8. Incentivar el dinamismo socioeconómico y la creación de empleo

Lejos de atender únicamente a la rentabilidad a corto plazo derivada de las actuaciones de promoción y construcción de viviendas de segunda residencia, el Plan General persigue la creación de actividades económicas que se mantengan en el tiempo, proporcionando oportunidades de empleo y contribuyendo al asentamiento de la población.

cultural, arqueológico, científico o ambiental, limitándose los usos y actividades que son incompatibles con la protección pretendida. En particular, se aplican los siguientes principios:

- Se protegen las zonas de mayor valor ecológico y paisajístico: El litoral, ribedales, rías y bosques de ribera, los espacios naturales protegidos, con especial atención al UC Cueva la Ragería, así como las unidades morfológicas y paisajísticas del Sur del municipio (Monte La Barbecha).
- Se respetan los cauces públicos y las riberas, evitando la implantación de usos que alteren el sistema fluvial. Se presta especial atención a aquellas zonas vulnerables en cuanto a la contaminación de acuíferos.
- Se impide otro uso distinto al estrictamente agropecuario en aquellas zonas donde tradicionalmente se ha venido desarrollando esta actividad, por tratarse de terrenos de consolidado valor agrícola y alta rentabilidad, siendo necesaria su preservación de otros usos incompatibles.
- Se define expresamente la superficie de monte donde se permite la plantación de especies de crecimiento rápido. Se pretenderá la protección de los usos maderables en aquellas zonas de monte consolidadas ya por esta actividad, favoreciendo la concentración de estas explotaciones en espacios delimitados y permitiendo la conservación del monte restante, potenciando siempre la recuperación de las especies autóctonas. El empleo de especies en repoblaciones forestales se hará de acuerdo con la idoneidad de la alternativa elegida en el proyecto de repoblación, por su adecuación ecológica, productiva y la potenciación de la biodiversidad.
- Se define un Suelo Rústico de Protección Ordinaria en los terrenos colindantes con los núcleos actuales y con los terrenos en los que será posible la implantación de usos residenciales conformes con el régimen transitorio de la Ley de Cantabria 2/2001 y el planeamiento territorial, en lo que puede denominarse una "zona intermedia o más humanizada" entre las áreas más sensibles y las sometidas a transformación.
- Se posibilita la puesta en valor del patrimonio edificado en el medio rural mediante la inclusión de los elementos más significativos en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico que se incorpora al PGOU.

4. Preservar el patrimonio cultural del municipio.

Los distintos elementos que integran este patrimonio no sólo son uno de los principales valores con los que cuenta el municipio, sino también un importante foco de atracción turística. La protección de estos elementos se plantea en distintos niveles:

- Se ha revisado el Catálogo de Elementos Protegidos de las Normas Subsidiarias, estableciendo las diferentes categorías de protección y criterios de intervención en función del valor específico de los elementos inventariados.
- Se ha trasladado el Inventario Arqueológico del que dispone el Gobierno Regional, en el que se contemplan los yacimientos conocidos, para preservar el patrimonio y evitar su degradación.
- Se protegen expresamente los elementos reconocidos en cualquiera de las figuras de la Ley 11/1998, de Patrimonio Cultural de Cantabria. Se consolidan, por tanto, los Entornos de Protección de los Bienes de Interés Cultural y los del Inventario.
- El diseño de la ordenación y la normativa persiguen el respeto a las tipologías tradicionales, promoviendo su conservación y rehabilitación, así como la integración de los nuevos desarrollos en los núcleos existentes.

5. Adaptar el planeamiento a las nuevas infraestructuras supramunicipales.

Las infraestructuras ejecutadas en los últimos años por las administraciones Estatal y Autonómica, así como aquellas que están en proyecto, se han tenido en cuenta a la hora de diseñar el modelo de los asentamientos. En cualquier caso, las propuestas de infraestructuras se han adecuadas a lo informado por los organismos competentes, así como a la planificación regional que se está desarrollando por el órgano competente.

Para ello, se trata de aprovechar las potencialidades de las distintas zonas del municipio:

- Se prevé un suelo productivo en Cóbrecas que favorezca la implantación de nuevas actividades productivas, en unas condiciones compatibles con la proximidad a una zona habitada.
- Se potencia el carácter turístico de Alfoz de Loreda por medio de nuevas actuaciones dotacionales que permitan mejorar los niveles de servicio público a la población.
- Los nuevos desarrollos residenciales, especialmente en las zonas más pobladas, como Cóbrecas, podrán complementar su uso principal con la implantación de actividades terciarias.

9. Mejorar las dotaciones e infraestructuras.

Los nuevos desarrollos no deben sobrepasar la capacidad de acogida de los recursos, infraestructuras, servicios, equipamientos y espacios libres existentes, sino que deben contribuir a mejorar los mismos en beneficio de los nuevos habitantes y de los actuales vecinos de los pueblos. En este sentido, se adaptan las siguientes estrategias:

- Se garantiza la suficiencia de los recursos existentes para abastecer a las demandas actuales y a las derivadas de los nuevos desarrollos. Se valora la disponibilidad de agua de abastecimiento, la capacidad de disposición de aguas residuales y el suministro de energía eléctrica.
- Se crean nuevos equipamientos y espacios libres. En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado se establecen las cesiones conforme a los estándares legalmente exigibles y se garantizará la titularidad pública de estos espacios. En el Suelo Urbano Consolidado y en el Suelo Rústico se propondrán Actuaciones Aliadas que complementen los usos dotacionales propuestos.
- Se proponen mejoras en la sección y el trazado del viario existente. Los nuevos desarrollos se apoyan en vías públicas de sección hoy insuficiente en muchos casos, evitando en la medida de lo posible las soluciones en fondo de saco. Algunas de estas actuaciones sirven para resolver problemas históricos de accesibilidad a determinadas zonas.
- Se crean nuevas plazas de aparcamiento de uso público que mejoren las carencias existentes, en especial en la zona de la playa de Luña, en Cóbrecas.

Para la consecución de todos estos objetivos se disponen los mecanismos de gestión más eficaces que garanticen el beneficio social de la población de Alfoz de Loreda.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

adecuación legal de la propuesta

A continuación se repasa brevemente el cumplimiento de lo establecido en los artículos 32 a 37 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

normas de aplicación directa, RECOGIDAS EN LOS ARTÍCULOS 32 A 37 DE LA LEY 2/2001 Y QUE A MODO DE PARÁMETROS MÍNIMOS LEGALES EXIGIBLES SE IMPONEN POR SÍ MISMAS, CON O SIN PLAN, CON EL OBJETO DE PROTEGER EL MEDIO AMBIENTE, EL ENTORNO CULTURAL Y EL PAISAJE.

ENTENDIENDO COMO **MEDIO AMBIENTE** LAS CONDICIONES FÍSICAS, CULTURALES, ECONÓMICAS Y SOCIALES QUE HACEN POSIBLE LA VIDA, EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALÍOZ DE LLOREDO PLANTEARÁ UN DESARROLLO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO QUE GARANTICE EL DERECHO DE LOS CIUDADANOS A UN MEDIO AMBIENTE DIGNO, PROGRAMANDO SIEMPRE UN DESARROLLO ADECUADO A LAS POLÍTICAS TERRITORIALES QUE AFECTAN AL USO DEL SUELO Y A LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA GENERAL Y ADECUADO AL CONJUNTO DE PARÁMETROS CULTURALES, NATURALES, SOCIALES Y MORFOLÓGICOS QUE DETERMINAN LAS FORMAS DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL.

La **protección de los valores ambientales** y los **criterios de sostenibilidad** son principios rectores de la presente propuesta y se hacen explícitos en la regulación que contiene la normativa, que establece taxativamente los limitadores de la actividad urbanística que regulan los usos que puedan ocasionar un mayor impacto en el medio.

El régimen de usos del Suelo Rústico, las ordenanzas de Suelo Urbano y las condiciones de desarrollo de los Suelos Urbanos y Urbanizables, junto con los condicionantes de actuación superpuestos por presuntos riesgos, son sensibles a las directrices que se establecen en el Informe de Sostenibilidad Ambiental. El diseño multifuncional de los nuevos desarrollos, la mejora de la red viaria y la creación de itinerarios peatonales persiguen un modelo de movilidad sostenible y la descongestión de los vias principales. La prevención de la contaminación acústica pasa por el establecimiento de objetivos de calidad y por medidas específicas de protección frente al ruido emitido por las infraestructuras y los usos y las áreas productivas.

La propuesta de infraestructuras incluida en el PGOU garantiza la sostenibilidad ambiental del ciclo del agua, bien con la ampliación de las conexiones a la red del Plan Alfoz, o bien mediante las nuevas estaciones depuradoras previstas. En el Informe de Sostenibilidad Ambiental se proponen una serie de medidas preventivas, correctoras y compensatorias, así como un Plan de Seguimiento Ambiental. Estos aspectos, complementados con los que establecidos en la Memoria Ambiental, han sido integrados en la normativa del PGOU y en el Informe de Sostenibilidad Económica se tiene en cuenta su viabilidad económica.

TAL Y COMO SE DEFINE EN LA LEGISLACIÓN, "EL **PATRIMONIO CULTURAL** DE CANTABRIA CONSTITUYE UN TESTIMONIO FUNDAMENTAL DE LA TRAYECTORIA HISTÓRICA DEL PUEBLO CANTABRO, Y SOBRE ÉL SE CONFIGURAN LOS SIGNOS DE IDENTIDAD Y LA IDIOSINCRASIA DE NUESTRA COMUNIDAD". LAS CONSTRUCCIONES QUE PERMITE EL PLAN PRÓXIMAS A LOS ELEMENTOS O ENTORNOS QUE FORMAN PARTE DE DICHO PATRIMONIO HABRÁN DE ARMONIZAR CON ÉL, ESPECIALMENTE EN CUANTO A ALTURAS, VOLUMEN Y MATERIALES EXTERIORES.

Con la intención de preservar el **patrimonio cultural** existente se ha elaborado un Catálogo de Elementos Protegidos¹, una Carta Arqueológica Municipal, en que se establecen los ámbitos y elementos a preservar, así como un catálogo de rutas e itinerarios de interés. Además se ha elaborado un Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico.

Alfoz de Lloredo dispone de un amplio patrimonio arquitectónico, representado por una importante variedad de tipologías. Son susceptibles de protección todas aquellas edificaciones tradicionalmente vinculadas al uso religioso, así como todos aquellos edificios de carácter civil, que reproduzcan alguno de los modelos más representativos de la arquitectura popular, o lo que hay que añadir todos los elementos que, no perteneciendo a los grupos anteriores, tienen o han tenido un gran valor sociocultural. Se recogen también en el Catálogo los bienes de interés reconocidos al amparo de lo establecido en la Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria. El patrimonio arqueológico protegido ha sido identificado en base al estudio específico de la documentación consultada en la Dirección General de Cultura del Gobierno de Cantabria, conteniendo el PGOU un régimen de protección que incluye las determinaciones precisas para garantizar la integridad del mismo. Dentro de este ámbito de la protección del patrimonio, se han considerado en el Plan los itinerarios de interés protegidos por el Plan Especial de Sendas y Caminos desarrollado al amparo del POL, que son incluidos al objeto de garantizar su conservación, pues son fundamentales desde el punto de vista histórico y patrimonial.

LA PROTECCIÓN DEL **PAISAJE** SE HARÁ EFECTIVA A TRAVÉS DEL PLAN LIMPIANDO LA IMPLANTACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO RÚSTICO, CON MAYOR RESTRICCIÓN EN AQUEL DE ESPECIAL PROTECCIÓN EN DONDE EXISTEN CUENCAS VISUALES DE INTERÉS, ASÍ COMO IMPONIENDO UN CRECIMIENTO DE DENSIDAD Y TIPOLOGÍAS CONTROLADAS.

El estudio del **paisaje** que se incorpora en el Documento Ambiental ha analizado con detalle los valores paisajísticos y la vulnerabilidad de las diferentes unidades identificadas. Además valora el grado de exposición visual desde las vías de comunicación, los núcleos urbanos y los puntos de observación panorámicos. El modelo de ordenación asume estos aspectos.

La especial protección de las zonas de mayor interés natural, como es el caso del llorad, está asegurada por las medidas que exige la Ley de Cantabria 2/2004, que son de directa aplicación en las áreas de protección. Por otro lado, la ordenación detallada del Suelo Urbano Consolidado se plantea con las intensidades edificatorias que aseguran la integración de lo edificable.

Respecto al resto de Normas de Aplicación directa cabe apuntar:

Pantallas vegetales: son impuestas en el diseño de la ampliación del suelo productivo de Cóbrecos.

¹ La figura del Catálogo se define en el artículo 64 de la Ley 2/2001 y se impone en el Plan general tanto por lo establecido como Norma de Aplicación Directa en el artículo 33, como por el artículo 44 que hace referencia a los contenidos mínimos del Plan General. El CBR, aplicable al patrimonio en Suelo Rústico, es conforme a la Ley 2/2009 de Cantabria.

Distancias: El concreto régimen de separación de construcciones y cierre al viario público está determinado en la normativa de aplicación. En cualquier caso, en zonas no consolidadas por la edificación se respetará la separación mínima que propone el artículo 36 de la Ley de Cantabria 2/2001.

Alturas y volúmenes: La ordenación del suelo urbano ha procurado "que el aprovechamiento de las parcelas en el suelo urbano consolidado se adapte a las características básicas de las construcciones legalmente edificadas preexistentes", de acuerdo al criterio de la Ley.

Edificabilidad, densidades y ocupación: A todos los efectos el municipio de Alfoz de Lloredo asume en todos los ámbitos de desarrollo del Suelo Urbano no Consolidado el límite de densidad de 50 viviendas por hectárea y el de edificabilidad de 0.5 m²/m².

En el suelo industrial de nueva creación la ocupación no supera los dos tercios de la superficie del Sector.

Por último es necesario apuntar que las "otras determinaciones sustantivas del planeamiento", referidas en el artículo 41 de la Ley de Cantabria 2/2001, son abordadas dentro del marco normativo (ordenanzas) que incorpora el PGOU:

- Se articulan los usos y actividades de una forma razonable y equilibrada, evitando la repetición de las soluciones urbanísticas.
- Está prohibido el uso residencial en sótanos y semisótanos.
- Se prevén las medidas necesarias para evitar las barreras arquitectónicas.

En todo lo dispuesto en este Plan General de Ordenación Urbana se respetan las disposiciones que se enuncian en los artículos 39 y 40 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, que son de obligado cumplimiento en la propuesta de ordenación y los mecanismos y las determinaciones del Plan.

los **estándares urbanísticos**, QUE ESTÁN CONCEBIDOS EN LA LEY 2/2001 COMO CRITERIOS MATERIALES QUE SE IMPONEN A LOS PLANES Y CUYO INCUMPLIMIENTO CONLLEVA SU NULIDAD.

los sistemas generales:

LA SUPERFICIE MÍNIMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS ES DE 5 m²/habitante

(estos espacios estarán distribuidos homogéneamente y diseñados con la máxima accesibilidad y se incluirán en ellos: parques, jardines, zonas deportivas al aire libre y áreas de ocio y descanso)

LA SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS EQUIPAMIENTOS SOCIALES ES DE 5 m²/habitante

(conformarán estas instalaciones centros: sanitarios, educativos, religiosos, asistenciales, deportivos, cerrados y otros)

los sistemas locales:

En Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable el planeamiento de desarrollo² prevendrá:

SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	> 20 m ² /100 m ²
	no inferior al 10% de la superficie del sector
SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES	> 12 m ² /100 m ²
	para los centros educativos se tendrán en cuenta los módulos mínimos de la normativa específica
SE PREVERÁN APARCAMIENTOS PÚBLICOS	> 2 plazas/100 m ²
(en urbanizaciones privadas todos los módulos anteriores podrán desarrollarse en terrenos privados, sin perjuicio de la apertura al uso público mediante convenio entre el Ayuntamiento y la entidad urbanizadora)	

Para estar del lado de la seguridad, los balances de estándares del Plan contemplan los suelos públicos para el total de habitantes potenciales. Se asume así que todas las viviendas están ocupadas con tres habitantes. De esta forma, el número de habitantes del denominador de estos cocientes se ha obtenido siempre a partir del número de viviendas, multiplicándolas por tres.

Dada la holgura de sistemas generales de partida, el diseño de la ordenación parte de la premisa de que los espacios libres y equipamientos que produce el desarrollo de los ámbitos directamente son todos **sistemas locales**. La condición de **sistema general** se reserva a piezas cuya obtención es ajena al desarrollo de los sectores, pese a que se obtendrán con los ingresos de las cesiones de aprovechamiento que estos producen, realizándose mediante actuaciones aisladas, a cargo del patrimonio municipal de suelo.

Las exigencias de VPO se deducen de lo previsto al efecto en el artículo 40 bis de la Ley de Cantabria 2/2001, que se redacta en adaptación de las exigencias de la vigente legislación estatal de Suelo, refundida en 2008.

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.

Ni en la legislación cantabria, ni en la estatal, se especifica si el porcentaje de vivienda protegida ha de exigirse globalmente, es decir, para todos los desarrollos previstos en el Plan, o individualmente para cada uno de esos desarrollos urbanísticos previstos en el suelo urbano no consolidado y urbanizable.

No obstante, existe otro precepto aún vigente, en el que se establece un específico porcentaje de vivienda protegida distinto del recogido en la legislación estatal. Se trata del artículo 48.1.g) de la Ley de Cantabria 2/2001, según el cual, en el suelo urbanizable delimitado, **dentro de cada uno de los sectores de urbanización prioritaria**, "el 25 %, 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 % para la

² Incluidas sus determinaciones o no en el Plan General.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

construcción de viviendas de protección oficial de régimen especial". Asimismo, el art. 48.1.g) de la Ley 2/2001 señala que la superficie de los sectores que sean objeto de urbanización prioritaria no podrá exceder del 50% de la totalidad del suelo urbanizable delimitado. Se ha considerado como de urbanización prioritaria aquellos sectores del suelo urbanizable en los que se ha previsto vivienda sujeta a algún régimen de protección.

La propuesta de este Plan en materia de vivienda protegida cumple con la normativa estatal y la territorial y propone la concentración de dicha vivienda en las zonas más necesitadas del municipio, lo más repartida posible y allí donde por la existencia de tipologías agrupadas se pueda compatibilizar el objetivo social perseguido con su viabilidad técnica y económica, además de la integración en el medio.

En el programa de actuación se expresa el porcentaje de unidades de vivienda materializada año por año, de acuerdo con el desarrollo de los sectores previstos.

En todo lo dispuesto en este Plan General de Ordenación Urbana se respetan las disposiciones de la legislación sectorial, cuya incidencia concreta se resume en los siguientes puntos y se ha puesto de manifiesto en los planos de información de Condicionantes Administrativos incluidos entre los de ordenación de esta propuesta.

El Plan se remitirá siempre a los textos legales correspondientes, limitándose la regulación normativa del Plan al ajuste de los parámetros que son de competencia municipal.

MEDIO AMBIENTE

La normativa de Evaluación Ambiental aplicable al Plan General de Ordenación Urbana es la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Esta ley transpone al ordenamiento español la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, y la Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de los impactos de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

Además, el Gobierno de Cantabria ha desarrollado la normativa básica estatal mediante las siguientes normas: Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado y Decreto de Cantabria 19/2010 de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 17/2006.

COSTAS

El suelo incluido en el Dominio Público Marítimo-Terrestre y su Servidumbre de Protección se rigen conforme a lo establecido en los artículos 3, 4 y 23 de la Ley de Costas. En todos los planos de ordenación se representa el destino vigente del término municipal de Alfoz de Lloredo, aprobado por O.M. de 31/01/2005.

AGUAS

En principio, la red hídrica presente en el municipio se grafica en los planos de información, incluyéndose en uno de ellos una delimitación aproximada de la zona de Policía de Cauces y la correspondiente Servidumbre de Protección, con el objeto de imponer en ellos el régimen jurídico derivado de la Ley de Aguas y su desarrollo reglamentario.

En el documento incorporan las determinaciones más relevantes de los Estudios de Inundabilidad del Soja a su paso por Alfoz de Lloredo, habiendo quedado estos suelos somerjidos o lo que establece el INUNDANT.

CARRETERAS

En los planos se grafican las servidumbres establecidas en las legislaciones de carreteras, la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y la Ley 5/1996 de Carreteras de Cantabria. Se propone una Línea Límite

de Edificación provisional que será referendada por los Informes sectoriales correspondientes, emitidos por la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria y la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras del Gobierno de Cantabria (Carreteras Autonómicas).

PATRIMONIO

Al amparo de la Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria se definen en los planos de ordenación, con su correspondiente entorno de protección, el Bien de Interés cultural, remitiéndose a las medidas de protección dispuestas en sus correspondientes expedientes. Asimismo, se protege el patrimonio arqueológico mediante unas Áreas de Interés Arqueológico.

El Catálogo de Elementos Protegidos incluye un inventario con los elementos reconocidos en el estudio de campo cuya supervivencia se considera de vital importancia en la estructura del municipio.

El Catálogo de Itinerarios de Interés pretende preservar del abandono unas infraestructuras que son parte de su patrimonio y fundamentales en la comunicación sostenible de los barrios.

TURISMO Y DEPORTE

Ningún Plan específico en esta materia afecta al municipio. No obstante, se estará a todo lo dispuesto por los organismos competentes en esta materia. Todos los desarrollos de tipo turístico deberán cumplir las normas vigentes, así como todas aquellas que pudieran promulgarse.

AGRICULTURA, MONTES Y DESARROLLO RURAL

El único espacio natural protegido de la Red Natura 2000 es el LIC La Rogaña, que ha sido integralmente protegido, quedando los usos que pudieran afectar supeditados al informe de la Dirección General competente.

Todos los usos y actividades agrícolas y forestales se regulan en el régimen de protección que establece el Plan para el Suelo Rústico. Las masas forestales se incluyen integralmente en el Suelo Rústico de Especial Protección.

En lo que respecta a los montes es de destacar la propuesta realizada desde el Plan, que concreta las zonas susceptibles de plantaciones de especies maderables, al tiempo que amplía el suelo destinado a tres especies autóctonas: encina, roble y haya.

MINAS (y explosivos)

El uso minero está prohibido en la totalidad del término municipal, a excepción de los usos que sean compatibles con los desechos mineros de la mina de Novios. Se estará a todo lo dispuesto por los organismos con competencias en el sector.

BARRERAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

Se da estricto cumplimiento a todo lo dispuesto en la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación. Los proyectos de urbanización y de ejecución de obras de viario en áreas de nuevo trazado, deberán estar a lo establecido en la Ley 5/2003, o LONDAU, así como el Real Decreto 565/2007 y los documentos técnicos promulgados o que pudieran promulgarse en su desarrollo, por lo que todo proyecto deberá justificar en un apartado independiente y específico el cumplimiento de la Orden VV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

TELICOMUNICACIONES, SECTOR ELÉCTRICO E HIDROCARBUROS

En la normativa del Plan se exige el cumplimiento de la legislación concreta en estos aspectos y se imponen desde el Plan las servidumbres precisas a las infraestructuras de transporte de energía eléctrica, gas, etc. No obstante, se estará a todo lo dispuesto por los organismos competentes en estas materias.

DEFENSA NACIONAL, PUERTOS Y AEROPUERTOS

Se estará a todo lo dispuesto por los organismos competentes en esta materia.

OTRAS: comercio y equipamientos comerciales, señales geodésicas, etc.

Se regulará en función de lo establecido por las normativas específicas en la materia.

adecuación al POL

Se repasan a continuación los aspectos del POL que han condicionado la propuesta y la adaptación de la misma a las directrices de dicha ordenación territorial.

actualización del Ámbito

El ámbito de aplicación del POL podrá modificarse atendiendo, entre otras, a las circunstancias aludidas en los apartados 2 y 3 del artículo 2 de la Ley de Cantabria 2/2004. El procedimiento de actualización del ámbito del POL está descrito en el artículo 3. De acuerdo con el mismo, la actualización del ámbito requiere la aprobación de un Decreto por parte del Consejo de Gobierno, conforme a las determinaciones del acuerdo de la CROTU, elaboradas en base a un informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

El Plan General de Ordenación Urbana, en la fase posterior, preverá la aplicación de este procedimiento en los siguientes casos:

- Avales cartográficos.** Al comparar los planos del POL (escala 1:10.000) con la cartografía empleada en la Propuesta de Ordenación (escala 1:2.000), se aprecia que algunas delimitaciones del POL se encuentran ligeramente desplazadas con respecto a las referencias físicas reales (estructura del parcelario, viario, carreteras, arroyos...).
- Propuesta de exclusión del ámbito del POL.** Se propone la aplicación del artículo 2.2 en los terrenos no clasificados como urbanos por las NNSS vigentes pero que, sin embargo, cuentan con todas las condiciones establecidas en el artículo 95 de la Ley de Cantabria 2/2001 para esta clase de suelo.
- Propuesta de inclusión en el ámbito del POL.** Se propone la aplicación del artículo 2.3 en las zonas que, aun estando clasificadas como urbanas en las NNSS vigentes, no cuenten con los requisitos del artículo 95 de la Ley de Cantabria 2/2001.

Informe de Impacto Territorial

El artículo 13 de la Ley de Cantabria 2/2001 exige el sometimiento de los Planes Generales de Ordenación Urbana de los municipios litorales a la obtención de un Informe de Impacto Territorial por parte de la CROTU. Para ello, los ayuntamientos deberán remitir "el documento" a la Consejería competente en Ordenación del Territorio.

Criterios generales aplicables a todo el término municipal

Entre los criterios que han inspirado el diseño de los espacios libres están la búsqueda de la continuidad entre los espacios existentes y los propuestos, la proximidad con las áreas centrales y el establecimiento de bandas de transición entre la trama urbana y las zonas de mayor valor ecológico y paisajístico, por lo que el Plan General define una red de **corredores ecológicos y una malla de espacios libres**, en el medio rural y en el medio transformado. Los espacios libres previstos en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable delimitado están situados en suelos relativamente llanos, en espacios con pendientes casi inapreciables, por lo que el requisito de la pendiente media de los espacios libres de carácter local se cumple.

En el diagnóstico ambiental del municipio se ha dado mucha importancia al mantenimiento de los principales corredores de fauna. Estos corredores han sido protegidos bajo distintas categorías de suelo rústico de especial protección, principalmente SREP de Riberas, o bien, calificados como espacios libres dentro de los ámbitos.

Los **espacios naturales** han sido estudiados en la Memoria del Plan. Las zonas previsiblemente afectadas por estos riesgos han sido cartografiadas y clasificadas como suelo rústico. Normativamente se regulan los usos en dichos suelos mediante la definición de Condicionantes de Actuación que se superponen a las categorías de todos los suelos.

No se han previsto desarrollos urbanísticos delimitados a una distancia inferior a 50 metros de las explotaciones forestales intensivas y los terrenos situados a una distancia inferior a la referida de los núcleos actuales y los nuevos desarrollos no se han clasificado bajo ninguna categoría compatible con ese tipo de explotaciones.

El Plan garantiza la conservación de las masas forestales autóctonas y los espacios verdes existentes, prevé la creación de una red de espacios verdes y promueve la recuperación de las masas de encina, robledal, bosque mixto y de ribera.

La banda limitrofe con la infraestructura del ferrocarril Santander-Oviedo ha sido clasificada bajo la categoría "SREP de Infraestructuras". Entre los usos a propiciar en esta categoría se encuentran la conservación y mejora de las comunidades vegetales existentes en los taludes y la adecuación ecológica de los posibles pasos de fauna.

El Plan no prevé la instalación de industrias pesadas, actividades extractivas, grandes infraestructuras, ni ningún otro foco emisor de contaminación atmosférica considerable. El único foco de contaminación acústica son los suelos productivos, en los que se han previsto las barreras que mitigan la eventual afeción.

Si bien el tejido urbano actual se apoya en los tramos urbanos de las carreteras autonómicas y otras vías de carácter local, los nuevos desarrollos han previsto la creación de una red viaria que canalizará el tráfico que generen, y evitará la creación de nuevos accesos directos a las carreteras. Se evitará, en la medida de lo posible, el **crecimiento apoyado en las vías de comunicación** autonómicas. El viario previsto en el Plan se obtiene principalmente por cesión en desarrollo de los sectores de suelo urbanizable y urbano no consolidado.

El Plan prevé la implantación de una red separativa en los nuevos desarrollos urbanísticos y prohíbe los vertidos no autorizados al Dominio Público Hidráulico y al Marítimo Terrestre, así como los pozos negros. Además, se renovará la red de saneamiento permitiendo la conexión de todos los núcleos urbanos al sistema de depuración contemplado en el Plan General de Infraestructuras municipal. El Plan clasifica, atendiendo a tales fines de protección, bajo la categoría de Suelo Rústico de Especial Protección "SREP de Riberas", arroyos no urbanos, sus bosques de ribera y una franja de cinco metros en torno a los mismos.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

En el estudio del medio realizado en el documento ambiental se ha analizado el valor del suelo como recurso, protegiendo del crecimiento los terrenos con Muy Alta Capacidad Agrícola, e intentando orientar los usos a los que mejor aprovechan el valor natural del suelo.

Coherencia con la zonificación del POL

No se han planteado nuevos espacios libres dentro de la protección Costera y los usos de los suelos rústicos se adecuarán a las categorías de protección que propone el POL.

El Plan establece en su normativa el régimen de rehabilitación y renovación de las edificaciones en Suelo Urbano Consolidado. La consolidación de los intersticios se realizará principalmente por medio del Suelo Urbano No Consolidado, mientras que el Suelo Urbanizable Delimitado se ubica en una zona que no responde a la clasificación de urbana. El suelo productivo previsto, cercano a la trama urbana, estará separado físicamente del suelo residencial por medio de un corredor verde.

El POL exige sistemáticamente un mínimo de viviendas de protección pública del 30% del total previsto por el PGOU en los terrenos del Iltor afectados por la categoría de MT (artículo 45.5), independientemente de su ubicación, más o menos próxima a las ciudades que tradicionalmente han hecho frente a la demanda de la primera vivienda. La presente propuesta asume unos mínimos mayores de vivienda protegida al imponer lo que al respecto establece la Ley 8/2007 de Suelo, refundida en el RDL 2/2008, y la Ley de Cantabria 7/2007,

con lo que un mínimo del treinta por ciento de los metros cuadrados construidos destinados a usos residenciales (que no del número de viviendas) serán de protección pública y con los regímenes que establece la Ley.

El Plan no prevé la creación de ninguna urbanización aislada. Los nuevos desarrollos se apoyan en los núcleos preexistentes y se orientan preferentemente hacia los núcleos más poblados.

La propuesta de ordenación pasa por orientar los nuevos desarrollos hacia los espacios intersticiales que quedan entre los distintos barrios, respetando y regularizando la separación entre los núcleos. De esta manera, resulta posible diseñar un entramado urbano racional, con redes viarias coherentes y espacios públicos centralizados que favorezcan las relaciones sociales.

El desarrollo urbanístico de Alfaz de Loreda es planificado, realizándose mediante sectores de suelo urbano y urbanizable. La vivienda unifamiliar aislada se considera un sistema adecuado para canalizar el crecimiento de las áreas perimetrales y de los núcleos tradicionales.

A continuación se expone una tabla que compara las superficies de cada categoría de suelo propuesta con las categorías propuestas en el POL, siendo esta tabla una comparativa entre el modelo propuesto por el PGOU y el modelo territorial.

	CATEGORÍAS PROPUESTAS POR EL POL (m2s)										
	PL	PC	PE	AP	CEF	MT	EXSGT	EX	NUL	Total	
CATEGORÍA DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	Suelo Urbano Consolidado (SUC)	43.036	1.039	1.524	0	7.666	236.597	457	1.613.798	63.615	1.967.732
	Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)	0	0	0	0	0	11.739	0	102.206	0	113.945
	Suelo Urbanizable (SUZU)	0	0	0	0	7.082	127.449	0	7	0	134.538
	SRPO Uso Común (POUC)	15	0	732	0	28.625	1.060.239	3	65	250.369	1.340.047
	SREP Urtoral (REL)	3.288.920	978.407	37.399	136.231	0	764	0	119.624	0	4.561.345
	SREP Forestal (REF)	0	0	0	0	16.422.563	372.574	0	55.817	347.567	17.198.521
	SREP de Bosques de Especial Interés (REBI)	0	0	1.962.409	0	2.822.107	511.138	3.111	1.917	882.532	6.183.214
	SREP de Infraestructuras (REI)	0	0	0	0	0	0	21.386	7	2.675	29.068
	SREP Monte La Barbecha (REB)	0	0	308.713	0	90.925	12.263	0	0	648.083	1.059.984
	SREP de Prados de Mies (REM)	158	0	12.829	0	223.631	3.443.163	800	7.742	1.673.437	5.361.761
	SREP de Prados de Monte y Pastizales (REPM)	0	0	203.139	0	1.074.868	3.701.360	0	16.520	2.439.316	7.435.204
	SREP de Riberas (REIR)	61.491	13.627	149.214	14.340	175.141	259.120	3.163	32.403	266.999	975.498
	TOTAL	3.393.619	993.072	2.675.958	150.571	20.852.608	9.736.407	28.920	1.950.107	6.579.592	46.360.855

coherencia con el planeamiento de los municipios colindantes

En coincidencia con el municipio de Alfaz de Loreda el planeamiento de los municipios limítrofes se clasifica de una forma muy similar a la de la propuesta, siendo el suelo clasificado como rústico de Especial Protección. Tres de los municipios colindantes se encuentran adaptados a la Ley de Cantabria 2/2001. El resto no dispone de un planeamiento actualizado, y es razonable pensar que en la adaptación de los mismos al marco jurídico de la Ley de Cantabria 2/2001 se mantenga dicha clasificación, aunque se adecuen las categorías a las compatibles con las previstas en Alfaz de Loreda.

Los tres municipios adaptados a la Ley 2/2001 son **Santillana del Mar**, que aprobó su PGOU en 2004 (antes de la entrada en vigor del POL), **Comillas**, que lo hizo en 2008 y **Cabezón de la Sal** que lo ha aprobado en 2013. En todos los casos el suelo de estos municipios que colinda con Alfaz de Loreda está bajo una categoría de Especial Protección. En Comillas el límite con Alfaz es muy pequeño, estando clasificado el suelo de Alfaz de Loreda como Rústico de Especial Protección Forestal. El límite con Santillana es mucho mayor y coinciden varias categorías, todas ellas de suelo Rústico de Especial Protección (Áreas de Litoral, de Riberas, de Bosques de Interés, Forestal, Prados de Mies y Prados de Monte). En el límite con Cabezón las categorías propuestas son varias (Forestal, Monte La Barbecha, Prados de Mies y de Bosques de Interés).

Los municipios de **Reocín** y **Rubiaba** disponen de Normas Subsidiarias. Todos ellos son anteriores a la aprobación de la Ley de Cantabria 2/2001. Al igual que en el caso anterior, todos los suelos colindantes con Alfaz de Loreda son Rústicos y están bajo alguna categoría de Especial Protección: Forestal y de Costas, en el caso de Rubiaba, y No Urbanizable, en Reocín. Las categorías del suelo de Alfaz de Loreda coincidentes con sus límites también son de Especial Protección.

Udías es el único que dispone de una Delimitación de Suelo Urbano, siendo el suelo limítrofe con Alfaz de Loreda No Urbano y por lo tanto Rústico de Especial Protección, al igual que lo es el suelo de Alfaz de Loreda. A continuación se muestra una tabla en la que se pueden observar estas correlaciones.

Municipio	Planeamiento Municipio colindante		Compatibilidad
	Planeamiento	Clasificación	
Santillana del Mar	PGOU (2004)	Rústico. No urbanizable	REL, RER, REBI, REF, REM, REPM
Reocín	NNSS (1986)	Suelo No Urbanizable	REBI, REM, RER, REL, REPM
Cabezón de la Sal	PGOU (2013)	RPF (Forestal) y RPE (Ecológico)	REF, REBI, REM, REBI
Udías	DSU (1992)	Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica (RE)	REBI, REF, REF
Comillas	PGOU (2008)	Suelo Rústico, Área de Protección Ecológica (PE)	REF
Rubiaba	NNSS (1991)	NUPC. No Urbanizable Protección Costa	REL, RER
		NUPF. No Urbanizable Protección Forestal	REBI, REF

medidas de prevención y corrección ambiental del ISA

En este apartado se introducen las medidas destinadas a eliminar o minimizar los impactos negativos derivados de la aplicación del Plan, y a potenciar los impactos positivos destinados a compensarlos, tal y como se ha establecido en el ISA ya tramitado, todo ello conforme a lo previsto en la Memoria Ambiental de 2014, que tienen su reflejo en la normativa desarrollada.

Considerando que el Plan es el marco para la aprobación de proyectos constructivos con notable incidencia ambiental, es necesario establecer una serie condicionantes que aseguren que los impactos negativos derivados de su desarrollo se van a mantener en niveles aceptables. Las medidas preventivas y correctoras se aplican en tres fases distintas:

1. Fase de planificación. La propuesta de ordenación y las estrategias generales que vertebran el Plan General de Ordenación Urbana responden, entre otros objetivos, a la necesidad de integrar los nuevos desarrollos en el medio que les rodea. En este apartado se resumen los criterios ambientales que han presidido el proceso de planificación, así como los resultados alcanzados.
2. Fase de proyecto. La mayor parte de las determinaciones del Plan requieren para su ejecución de la elaboración de proyectos detallados a una escala ejecutable. El nivel de detalle y la forma de aplicación de las medidas correctoras variará dependiendo del rango de estos proyectos:
 - o Planes y Proyectos sometidos a Evaluación Ambiental de Planes y Programas o a Evaluación Impacto Ambiental, entre los que se encuentran los Planes Parciales o los proyectos de urbanización asociados. Para estos proyectos, el Plan establece una serie de requisitos en cuanto a diseño, medidas correctoras y estudios complementarios que deberán incluirse en los respectivos Informes de Sostenibilidad Ambiental o Estudios Impacto Ambiental, y que condicionarán su aprobación municipal.
 - o Proyectos no sometidos a ningún trámite de aprobación ambiental, entre los que se encuentran los proyectos de construcción en suelo urbano consolidado. Para este tipo de proyectos, se establecerá un régimen de autorización ambiental municipal integrado en el procedimiento de concesión de licencias, y se incluirán requisitos concretos relativos a pormenores de diseño, medidas correctoras y régimen de control y seguimiento.
3. Fase operativa. La ejecución de las actuaciones previstas en el Plan estará condicionada al cumplimiento de una serie de medidas preventivas y correctoras. Estas medidas se han definido a dos niveles:
 - o Medidas de aplicación directa. Medidas concretas que no precisan de un desarrollo posterior, siendo directamente aplicables una vez aprobado y publicado el Plan.
 - o Medidas generales a desarrollar. Criterios generales que deberán ser concretados en los distintos instrumentos de desarrollo del Plan.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

1. Estrategias ambientales en el diseño de la propuesta de ordenación

En un proyecto de estas características, el aspecto más relevante desde el punto de vista ambiental es la propuesta de ordenación. La mejor manera de minimizar los impactos negativos del Plan consiste en incorporar en su formulación los distintos condicionantes ambientales identificados, garantizando de esta manera tanto la funcionalidad técnica y económica del Plan como su integración ambiental.

En el diseño de la propuesta de ordenación se ha tratado de optimizar los criterios técnicos y los factores ambientales más relevantes, previniendo así la aparición de impactos inadmisibles. A continuación se resumen de forma esquemática las principales estrategias ambientales que se han incorporado en el diseño de esta propuesta.

Hidrología

- o Identificación y clasificación como Suelo Rústico de Especial Protección de los arroyos y ríos presentes en el territorio municipal.
- o Protección del Dominio Público Hidráulico, la zona de servidumbre y los bosques de ribera.
- o Establecimiento de limitaciones en las áreas susceptibles de afectar a las zonas de recarga de acuíferos.
- o Orientación de los nuevos desarrollos fuera de las zonas inundables.
- o Mejora de las redes de saneamiento, abastecimiento y depuración.
- o Limitación del horizonte de desarrollo a la disponibilidad real de recursos.

Vegetación

- o Identificación y clasificación como Suelo Rústico de Especial Protección de las comunidades más valiosas.
- o Creación de bandas de amortiguación entre el suelo urbanizable y las comunidades más sensibles.
- o Creación de espacios libres naturalizados que permitan la restauración y mejora de la vegetación autóctona.
- o Limitación de la actividad extractiva, protegiendo de la misma a las comunidades más sensibles.

Fauna

- o Identificación y clasificación como Suelo Rústico de Especial Protección de los biotopos faunísticos más valiosos.
- o Identificación de los principales corredores de fauna y calificación como Suelo Rústico o Espacio Libre.
- o Mantenimiento de la permeabilidad ecológica de los espacios rurales evitando la unión de núcleos y creando nuevos corredores verdes.
- o Creación de bandas de amortiguación entre el suelo urbanizable y los biotopos más sensibles.
- o Actuaciones de mejora ecológica en el entorno de la ampliación del parque junto al existente en Novales.

Calidad de vida

- o Ubicación del área productiva en Cóbrecos.
- o Creación de franjas de amortiguación acústica entre los focos emisores y las zonas sensibles.
- o Actuaciones de mejora de las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración y suministro de energía.
- o Mejora de las previsiones en materia de dotaciones públicas.
- o Modelo residencial que potencia las tipologías accesibles y la construcción de viviendas de protección pública.
- o Creación de nuevas actividades económicas duraderas y puestos de trabajo estables.

2. Medidas de aplicación directa

La normativa de protección ambiental incluye una serie de medidas que serán directamente aplicables una vez aprobado y publicado el Plan General de Ordenación Urbana, no siendo necesaria la aprobación de ningún tipo de instrumento de desarrollo. Las medidas que se proponen son las siguientes:

- o Protección de la vegetación autóctona y de los paisajes más singulares.
- o Integración paisajística de los usos y actuaciones.
- o Protección y, en su caso, reposición del arbolado autóctono.
- o Protección de los refugios de fauna existentes en las zonas de campeo (setos vivos, árboles aislados, muros de piedra, taludes...).
- o Establecimiento de un régimen específico de protección en el río Saja y sus riberas.
- o Establecimiento de un régimen integral de protección de las cuevas y abrigos rupestres.
- o Establecimiento de un régimen de cautela arqueológica en el entorno de los yacimientos conocidos.
- o Regulación del tráfico rodado en los caminos y pistas rústicas, estableciendo restricciones adicionales en las zonas de especial protección.
- o Protección de los edificios y jardines más sobresalientes.
- o Definición, protección y promoción de los itinerarios de interés.
- o Zonificación acústica y establecimiento de objetivos de calidad acústica.
- o Limitaciones en la referente a la contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

3. Condicionantes a los instrumentos de desarrollo

Una vez definido la propuesta de ordenación, la magnitud de los impactos derivados de la puesta en marcha del Plan dependerá en gran medida del diseño y ejecución de los instrumentos de desarrollo.

Como ya se ha indicado, la mayor parte de las medidas correctoras no pueden definirse a escala ejecutable en un Plan, sino que deberán desarrollarse adecuadamente en fases posteriores. No obstante, el Plan no debe ser ajeno a la necesidad de incorporar el factor ambiental en todas sus fases de desarrollo, sino que debe

Paisaje

- o Clasificación de las unidades paisajísticas mejor valoradas como Suelo Rústico de Especial Protección, manteniendo su integridad.
- o Establecimiento de condicionantes de integración paisajística en las actuaciones aisladas planteadas en estas unidades.
- o Creación de pantallas vegetales que mitiguen el impacto visual de los nuevos desarrollos productivos.
- o Elaboración de un Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico (CER) que preserve el patrimonio edificado con su puesto en valor y de uno de Itinerarios de Interés, en el que se reconozcan y se protegen las rutas con un significado valor cultural y paisajístico.
- o Mantenimiento de los patrones arquitectónicos y tipologías de poblamiento características de las unidades donde se emplacen las actuaciones urbanísticas.
- o Reconocimiento de las tipologías tradicionales mediante categorías de calificación específicas: barrios concentrados de viviendas en hilera, núcleos de carácter rural y huertas singulares.
- o Diseño de zonas abiertas (espacios libres) que descongestionen el entramado urbano.

Protección frente a riesgos naturales

- o Inventario de las zonas sometidas a riesgos naturales.
- o Orientación de los nuevos desarrollos hacia zonas libres de riesgo.
- o Protección de los cauces y sus riberas.
- o Establecimiento de instrumentos de cautela en las zonas susceptibles de estar afectadas por riesgos naturales.

Productividad del suelo

- o Protección de los suelos de muy alta y alta productividad no afectados por los nuevos desarrollos, incluyendo los cambisoles éuticos y fluvisoles.

Patrimonio histórico

- o Actualización y revisión del Catálogo de Elementos Protegidos existente con las vigentes NNSS.
- o Protección del patrimonio arqueológico contemplando entornos de protección en los yacimientos documentados y su entorno de influencia.
- o Identificación y puesta en valor de los itinerarios de interés.
- o Establecimiento de instrumentos de cautela arqueológica para las diferentes actuaciones.
- o Imposición de condicionantes en las actuaciones que afecten a elementos catalogados.
- o Adaptación de la calificación a las condiciones tipológicas de los barrios tradicionales.

establecer las medidas necesarias para garantizar una correcta integración ambiental de las actuaciones derivadas del mismo.

Las determinaciones establecidas en este apartado serán aplicables a las siguientes actuaciones:

1. Instrumentos de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana:
 - Planes Parciales que desarrollen el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable.
 - Planes Especiales (infraestructuras, protección, etc.).
2. Otras actuaciones que supongan la ejecución de obras de infraestructuras, edificaciones de nueva planta, etc. con una afección previsible sobre el medio que haga necesario el control ambiental.

Requisitos aplicables a todas las actuaciones

Las actuaciones enumeradas en el apartado anterior deberán cumplir las medidas preventivas y correctoras enumeradas a continuación.

Protección de la calidad del aire

Las emisiones a la atmósfera se mantendrán dentro de los límites establecidos en la legislación de protección del medio ambiente atmosférico.

Durante la ejecución de las obras, las principales fuentes de contaminación atmosférica son las emisiones de polvo y partículas y los gases de escape procedentes de la maquinaria empleada. Con el fin de reducir las emisiones de polvo y partículas, se deben tomar las siguientes medidas:

- o Regar periódicamente las pistas y caminos auxiliares.
- o Humedecer y cubrir los materiales almacenados que puedan producir polvo (acopios de áridos, tierra vegetal...).
- o Humedecer dichos materiales antes de su puesta en obra.
- o Cubrir con lonas las cajas de los camiones durante el transporte de estos materiales.
- o Limitar la velocidad de la maquinaria.
- o Las instalaciones auxiliares tales como plantas de machaqueo o plantas de hormigón deben contar con dispositivos para la retención de polvo.

Para reducir las emisiones de gases contaminantes, se deben tomar las siguientes medidas:

- o Vigilar los regímenes de los motores de la maquinaria para asegurar una combustión correcta en sus motores.
- o Planificar las actuaciones para reducir al mínimo los movimientos de maquinaria.

Todos los proyectos deberán cumplir la normativa vigente en materia de contaminación atmosférica.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Prevención del ruido

Para evitar las molestias a la población, durante las obras se adoptarán las siguientes medidas encaminadas a la reducción del ruido:

- o Respetar los límites de potencia sonora establecidos en la normativa vigente.
- o Seleccionar la maquinaria teniendo en cuenta el ruido emitido. Utilizar exclusivamente maquinaria que cumpla la normativa vigente relativa a la limitación de los niveles de potencia sonora (marcado CE).
- o Disponer de revestimientos elásticos en tolvas y volquetes.
- o Realizar un mantenimiento correcto de la maquinaria, en especial de los sistemas de insonorización, y evitar la realización de ruidos innecesarios.
- o Evitar en la medida de lo posible la producción de ruido mediante la limitación del horario, la velocidad y la frecuencia del tráfico de obra.
- o Se prohíbe expresamente la realización de trabajos ruidosos en las proximidades de zonas habitadas entre las 22h. y las 8h, salvo expresamente admitidos.
- o Las actividades más ruidosas deberán emplearse en zonas alejadas de los focos más sensibles (viviendas, locales públicos, zonas de sensibilidad ecológica).
- o Si en algún trabajo se sobrepasan los umbrales de ruido permitidos, deberán instalarse pantallas antiruido en todo el perímetro de afectación.

Protección del medio hidroológico

Con el fin de prevenir la contaminación del suelo, los cauces fluviales y las aguas subterráneas se tomarán las siguientes medidas:

- o Se prohibirá cualquier tipo de vertido al Dominio Público Hidráulico que supere los límites establecidos por la normativa de aguas y el Plan Hidrológico aplicable.
- o Se tomarán las medidas necesarias para evitar cualquier tipo de vertido incontrolado. Si fuera necesario almacenar sustancias peligrosas (aceites, lubricantes, desencofreadores, aditivos...), se empleará para ello depósitos estancos que cumplan con la normativa de almacenamiento de productos químicos.
- o Todos los materiales sobrantes serán depositados en vertederos autorizados, y los residuos serán gestionados de acuerdo a la normativa vigente. El acopio de estos materiales se realizará en una zona perfectamente definida, evitando la mezcla de residuos de distintos tipos.
- o El lavado de los camiones hormigonera sólo se realizará en la planta de hormigón, en una zona habilitada a tal efecto.
- o El lavado de las canaletas se podrá realizar en la misma obra, preferentemente en zonas destinadas a la edificación (cimentaciones, viales, aparcamientos...). Si esto no es posible, el hormigón se retirará y se gestionará como residuo inerte, y se restaurará el estado inicial del suelo.
- o El repostaje y los trabajos de mantenimiento de la maquinaria se efectuarán preferentemente en talleres. En caso de ser necesaria su realización en la misma obra, se habilitará a tal efecto una

solera impermeable vertiente a un cubeto estanco con capacidad suficiente para retener cualquier derrame accidental. Estas zonas estarán alejadas de los cauces superficiales.

- o En caso de vertido al terreno de sustancias peligrosas, el suelo contaminado será retirado y gestionado como residuo peligroso.
- o Como medida preventiva contra la contaminación química y mecánica, los parques de maquinaria, las instalaciones auxiliares y los acopios que deban situarse en las proximidades de los cauces superficiales, contarán durante las obras con sistemas de retención de contaminantes, tales como balsas de decantación, zanjas drenantes o barreras de sedimentos, siempre y cuando su instalación no suponga un impacto adicional sobre la vegetación de ribera.

Protección de los suelos y de la vegetación

Las siguientes medidas están encaminadas a proteger el suelo, la vegetación y los cultivos en el entorno inmediato de las actuaciones:

- o Se utilizarán preferentemente las carreteras y caminos ya existentes.
- o Se identificará el área afectada por el proyecto, tanto de forma permanente (construcciones, jardines, cercamientos...) como temporal (acopios, pistas de acceso, parques de maquinaria...). Las instalaciones auxiliares se situarán lejos de las zonas más sensibles: entorno de los cursos fluviales, terrenos arbolados, zonas de cautela arqueológica y entorno de viviendas y lugares públicos.
- o La superficie así acotada deberá reducirse al mínimo imprescindible, especialmente en el entorno de zonas especialmente vulnerables.
- o Con objeto de minimizar la ocupación de suelo y la afectación a la vegetación, se valorará o balizará con malla toda el área afectada. Una vez acotada esta zona, se evitará cualquier afectación a su exterior.
- o Los árboles existentes dentro del perímetro acotado y que deban conservarse, se protegerán atando tablones en torno a su tronco. Para evitar daños a las raíces, se balizará el contorno de estos árboles en un diámetro similar al de su copa.
- o No se emplearán los troncos de los árboles para apoyar materiales ni como postes para el vallado.
- o Cuando sea imprescindible eliminar pies arbóreos pertenecientes a especies autóctonas, se tomará una de las siguientes medidas:
 - o Trasplantar los ejemplares singulares.
 - o Repoblar con especies de vivero. Se plantarán tantos ejemplares de la misma especie como la mitad de los años que tenga el árbol eliminado.

La ubicación de los ejemplares trasplantados o repoblados se realizará en las zonas más adecuadas dependiendo del tipo de actuación. La financiación de esta medida correrá a cargo de los promotores de las actuaciones, no computando a efectos de cálculo de las cesiones públicas.

Minimización del impacto sobre la fauna

La principal medida preventiva en lo que se refiere a la alteración de hábitats consiste en minimizar la superficie afectada por las obras en el entorno de las zonas sensibles, tal como se describe en el apartado de "Protección de los suelos y de la vegetación". Como ya se ha comentado, los biotopos más vulnerables son:

- o El río Saja y sus riberas.
- o Las riberas de los arroyos.
- o Los bosques isla de frondosas.
- o La franja caliza próxima a La Busta y en particular las cuevas.
- o La faja mancomunada, especialmente los bosquetes de robles y hayas.

Como medida compensatoria, la revegetación de las zonas afectadas y la restauración ecológica y paisajística de determinadas actuaciones favorecerán la implantación de nuevos hábitats que podrán ser colonizados a medio plazo.

Por otra parte, se deberá evitar la ejecución de movimientos de tierras y trabajos especialmente ruidosos que puedan afectar a los ciclos reproductores de los vertebrados. Con carácter general, se limitará la realización de este tipo de trabajos durante los meses de primavera y principios de verano, que constituyen el periodo anual de reproducción de la mayoría de los vertebrados.

Integración ecológica y paisajística

En este apartado se describen las medidas tendientes a la restauración de las áreas alteradas durante las obras. La finalidad que se persigue es múltiple:

- o Conseguir una mejor integración visual de las actuaciones con su entorno.
- o Evitar la erosión en superficies desnudadas, lo que supondría un grave riesgo de contaminación física de las aguas.
- o Restauración de la vegetación actual, y por consiguiente del hábitat faunístico.

Las medidas de revegetación se aplicarán cuando la protección de la vegetación no sea del todo posible, en cuyo caso se hace necesaria la recuperación de la cubierta vegetal autóctona, creando las condiciones óptimas en cuanto a topografía y suelo que posibiliten a corto plazo la implantación de especies herbáceas anuales y vivaces, y, a medio plazo, la instalación de la vegetación autóctona inicial. En particular, serán objeto de medidas de revegetación las siguientes superficies:

- o Espacios libres públicos.
- o Áreas dotacionales en Suelo Rústico.
- o Franjas de refuerzo obligatorio lindantes con espacios libres o vías públicas.
- o Límites de parcela.
- o Taludes neoformados cuya pendiente sea apta para la revegetación (3H:2V).
- o Elementos auxiliares de tipo temporal (caminos, parques de maquinaria, zonas de acopio...).

Antes de que los suelos vayan a ser ocupados por las distintas actuaciones, se extraerán los horizontes orgánicos (tierra vegetal). Este material será acopiado en cabalones que no alcancen los dos metros de altura, para posteriormente ser extendido sobre los terrenos a restaurar.

Cuando se proceda al extendido de estas capas, es preciso hacerlo sobre terrenos con formas técnicamente estables, pues de nada sirve comenzar las tareas de regeneración natural si no existe un equilibrio mecánico inicial. El extendido debe hacerse con maquinaria que ocasione una mínima compactación y debe evitarse el paso de maquinaria pesada sobre el material ya extendido. La profundidad de la capa de cobertura dependerá del estado de la superficie a cubrir, lo ideal son 30-40 cm y lo mínimo son 15 cm.

Teniendo en cuenta la elevada calidad de los suelos y la bondad del clima, la capa de tierra vegetal será rápidamente colonizada por especies herbáceas autóctonas, por lo que no se considera necesario realizar ningún tipo de siembra o hidrosiembra. De esta forma, se evitara al mismo tiempo la introducción de especies alóctonas de rápido crecimiento.

Una vez restaurada la cubierta edáfica, se realizarán plantaciones de árboles y arbustos autóctonos e integrados en el paisaje local. El alcance y el diseño de estas plantaciones dependerán del sustrato, el entorno paisajístico y el uso previsto en la superficie a restaurar. En cualquier caso, el diseño será acorde con el paisaje circundante, evitando las formas geométricas.

Conservación del paisaje

Los nuevos usos y actuaciones deberán integrarse en el medio natural o urbano donde se localicen. Se tendrán en cuenta la topografía existente, los lindes urbanos, elementos paisajísticos de interés y la incidencia de las construcciones de las fincas colindantes.

Se primarán en cualquier caso las soluciones de diseño que permitan la racionalización del uso de la energía, así como la utilización de materiales respetuosos con el medio ambiente.

Se prohibirá la colocación de publicidad que por sus dimensiones, localización, geometría o colorido puedan dañar la armonía paisajística del entorno.

Protección del Patrimonio Histórico

Con independencia de la cautela arqueológica establecida en el entorno de los bienes inventariados, en cualquier proyecto que implique la demolición de edificaciones y la excavación del terreno deberá vigilarse la no afectación a yacimientos arqueológicos.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

En caso de encontrar restos que pudieran tener algún valor patrimonial, se paralizarán inmediatamente los trabajos que puedan afectar a dichos restos y se notificará su existencia al Servicio de Patrimonio Cultural, para que este organismo adopte las medidas que estime oportunas.

Movilidad

El modelo de desarrollo propuesto por el Plan se deberá apoyar en la definición de una red viaria jerarquizada, en base a una especialización funcional, creándose mallas distribuidoras del tráfico conectadas con la vialidad existente.

Se deberán tener especialmente en cuenta los cruces entre sendas peatonales, etc., y las calzadas destinadas al tráfico rodado.

La red de espacios libres y dotacionales propuesta se procurará localizar en áreas de buena accesibilidad y la más céntricas como fuere posible para reducir costes de transporte en el desplazamiento hacia los mismos.

El diseño de los viales futuros deberá contar con la sección y dotaciones suficientes para asegurar una buena y amplia circulación así como la maniobra de vehículos y personas, siempre bajo los parámetros establecidos en la legislación vigente correspondiente.

Gestión y minimización de los residuos

El planeamiento propuesto deberá adherirse al existente sistema de gestión de residuos sólidos urbanos. En cuanto a la generación de residuos derivados de la construcción y demolición de la ejecución de los nuevos desarrollos planteados el planeamiento delimitará la localización de los vertederos existentes más adecuados en el ámbito cercano.

Las áreas diseñadas para la recogida de residuos deberán ajustarse a los determinaciones establecidas en la Ley 10/1998, de 21 de abril, sobre normas reguladoras de residuos y la Ley 16/2002, de 1 de julio de prevención y control integrados de la contaminación, y con aquellos planes de gestión que se encuentren en vigor.

Los nuevos desarrollos deberán estar preparados para la recogida sistemática separativa dejando los espacios necesarios para la colocación de los distintos tipos de contenedores. Los contenedores deberán estar debidamente señalizados e integrados en el entorno, sin entorpecer el tráfico rodado y siendo los suficientemente accesibles para los usuarios y servicios de recogida.

Se prohibirá el abandono, depósito o eliminación de cualquier tipo de residuo en todo el territorio municipal. En las explotaciones agropecuarias se deberán incluir soluciones para la eliminación de residuos orgánicos generados no siendo admisible el vertido directo a cauces o viales públicos.

- o El trasplante de los ejemplares arbóreos singulares y la compensación de los pies talados se realizará preferentemente en los límites de parcela o en los espacios libres públicos. De forma alternativa, se podrá presentar un proyecto de restauración de zonas degradadas en suelo rústico. Este aspecto no computará a efectos de cesiones públicas.
- o Los espacios libres deberán mantener, en la medida de lo posible, la vegetación arbórea y arbustiva existente, pudiendo ser receptores de los ejemplares singulares retirados de otras actuaciones, así como de las plantaciones realizadas como compensación de los pies talados.
- o En el diseño de estos espacios se debe atender a sus múltiples funciones: recreativa, paisajística y ecológica. Los espacios diseñados en zonas céntricas responderán fundamentalmente a las dos primeras funciones, convirtiéndose en zonas de descongestión de los espacios urbanos. Los previstos en zonas periféricas, en contacto con los suelos rústicos, cumplirán una función de amortiguación ecológica y paisajística, por lo que debe primar la conservación y restauración de las comunidades autóctonas, así como la introducción de refugios de fauna.
- o Los Planes Parciales de los sectores próximos a la red principal deberán estudiar los niveles de ruido generados por estas infraestructuras, y prever las medidas de aislamiento acústico necesarias para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad establecidos en cada zona.

Sectores productivos

El sector productivo de Cóbrecos deberá dar cumplimiento a las medidas siguientes:

- o Este sector debe contar con su propio sistema de depuración de aguas, no permitiéndose el vertido a la red municipal de aguas residuales cuya composición pueda perjudicar el correcto funcionamiento del sistema de saneamiento y depuración.
- o Los vertidos a la atmósfera cumplirán los límites establecidos en la legislación vigente, y se instalarán los sistemas de depuración y evacuación necesarios. En los procesos industriales se tenderá al empleo de tecnologías limpias.
- o Los establecimientos contarán con medios propios de prevención y extinción de incendios, y con todas las medidas de seguridad que sean necesarias.
- o Los espacios libres perimetrales del suelo productivo acogerán pantanos vegetales que contribuyan a mejorar su integración paisajística. El diseño de esta actuación prestará especial atención a la volumetría de la edificación y a los colores y formas de las fachadas, techos y pavimentos con el fin de mitigar el contraste visual en la medida de lo posible.

En la mina de Novales no se permitirá ningún tipo de actividad industrial que, de acuerdo con la legislación vigente en materia de actividades calificadas y demás normativa sectorial, no deba desarrollarse en las proximidades de los núcleos habitados. Además, se garantizará que en las zonas residenciales y recreativas colindantes no se superen los objetivos de calidad acústica establecidos como consecuencia de la actividad productiva.

Afección al tráfico

Para evitar que la maquinaria de obra suponga una molestia y un peligro para el tráfico, se establecerán las siguientes medidas:

- o Se limitará el tráfico de maquinaria pesada por la vía pública durante las horas de mayor tráfico.
- o Se señalará correctamente la entrada y salida de estas máquinas.
- o En las salidas de la obra se dispondrán sistemas para lavar las ruedas y los bajos de las máquinas, evitando así ensuciar con barro la vía pública. Si a pesar de esta medida aparecen manchas de barro que puedan suponer un peligro para la circulación, se limpiarán aplicando agua a presión.

Requisitos específicos

En este apartado se establecen las condiciones que deberá cumplir cada una de las actuaciones previstas en este Plan, a las que se deben añadir los condicionantes generales establecidos en el apartado anterior.

Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado

Los Planes Parciales de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado deberán prever la construcción de todos los servicios urbanos: vialidad, red eléctrica, red telefónica, abastecimiento de agua y saneamiento, incluida su conexión a las redes existentes. En el dimensionamiento de estos servicios se deberá tener en cuenta la posible influencia de los restantes sectores a los que puedan dar servicio.

La red de saneamiento será separativa. Las aguas pluviales serán desviadas directamente a cauce o a la red de drenaje, siendo tratadas previamente en caso de ser necesario.

Los vertidos a la red de saneamiento deberán estar pretreatados con el fin de reducir los elementos gruesos y los sólidos en suspensión. Queda prohibida la construcción de nuevas fosas sépticas.

En el diseño de estas actuaciones se seguirán los siguientes criterios generales:

- o Concentración de las edificaciones en las zonas de menor impacto, permitiendo la continuidad de los espacios verdes privados (jardines).
- o Empleo de cerramientos bajos que permitan mantener una continuidad visual.
- o Diseño de edificaciones con criterios ecológicos (aislamiento térmico, aprovechamiento de la luz solar, acomoda de gas natural, etc.).
- o Evitar las agrupaciones de aspecto uniforme, diversificando las tipologías y alineaciones.
- o Adecuación de las tipologías al entorno paisajístico, especialmente en los núcleos tradicionales. En ciertos casos, se exigirá la presentación de una fotocomposición para comprobar la integración paisajística de los nuevos desarrollos.
- o Los planes parciales de los sectores que ocupen la zona de policía del Dominio Público Hidráulico deberán someterse a la preceptiva autorización por parte del organismo de cuenca.

Actuaciones en las áreas de interés arqueológico

Las actuaciones dentro de estos entornos deberán incorporar las siguientes estudios:

- o Estudio geotécnico que evalúe el riesgo de hundimiento.
- o Estudio de la afección a las aguas subterráneas.
- o Estudio de integración paisajística, incluyendo simulaciones que recreen la vista desde los puntos de mayor accesibilidad visual.
- o Prospección arqueológica realizada por un arqueólogo acreditado.

Durante su construcción se deberán tomar las siguientes medidas:

- o Medidas necesarias para garantizar la estabilidad del terreno, según las conclusiones del estudio geotécnico.
- o Medidas necesarias para evitar la contaminación y la alteración del régimen de recarga de los acuíferos (incorporación de capas impermeables, diseño del drenaje...).

Vigilancia arqueológica de las obras. En caso de encontrar algún yacimiento, se paralizará inmediatamente los trabajos que puedan afectar al mismo, y se informará al Servicio de Patrimonio Cultural para que este organismo adopte las medidas que estime oportunas.

Actuaciones en el LIC de La Roga, la Cueva Villegas y los riberas

De acuerdo con la normativa vigente, para la aprobación de cualquier actuación en el ámbito del LIC o la Cueva de Villegas deberán evacuarse los informes sobre la afección a los valores de este espacio, que deberán ser aprobados por el organismo responsable de su gestión.

Las actuaciones más impactantes deberán ubicarse fuera de los bosques de ribera, procurando el mantenimiento de la permeabilidad ecológica y su integración paisajística. Como medida compensatoria por los posibles impactos sobre este espacio, se realizarán actuaciones consistentes en repoblar con vegetación riparia y mejorar su estado de conservación en zonas de menor interés ecológico (zarzales y prados). Otra posible medida consistiría en la mejora del grado de naturalidad de la alameda y el bosque mixto mediante la eliminación de especies leñosas exóticas y su sustitución por especies autóctonas.

Por otra parte, al encontrarse parcialmente dentro de la línea de máximas avenidas del periodo T=500 años, se deberá garantizar la no afección a la Zona de Flujo Preferente, debiendo contar en todo caso con la correspondiente autorización por parte del organismo de cuenca.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y distribución de energía eléctrica

En la medida de lo posible, las infraestructuras lineales de nueva construcción, tales como tendidos eléctricos o telefónicos, tuberías, etc., se ejecutarán de forma subterránea. Durante las obras, se tratará de minimizar la franja de afectación, especialmente cuando discurren por áreas sensibles (bosques de ribera, robledales). Esta franja se deberá restaurar a sus condiciones originales, a excepción de la banda de servidumbre de paso.

Las instalaciones de mayor tamaño, tales como plantas potabilizadoras, estaciones de bombeo, depósitos o centros de transformación, deberán ubicarse en zonas de reducido valor ambiental y escasa exposición visual. Si ello no fuera técnicamente viable, se realizarán barreras vegetales en su perímetro. Estas instalaciones estarán valladas y el acceso a las mismas estará restringido.

condicionantes de actuación superpuestos

Con independencia de la clasificación del suelo, se definen ciertos ámbitos que se someterán a restricciones adicionales a las establecidas a los usos en función de la clasificación, calificación y categorización. Mediante esta figura se mitigan los efectos del desencadenamiento de riesgos naturales, estableciendo las cauteles necesarias en las zonas que potencialmente pudieran estar afectadas por los mismos. Además se definen los condicionantes derivados del cumplimiento de la normativa sectorial de Hábitats o los que protegen el Dominio Público Marítimo Terrestre, el Hidráulico, el Forestal, el de las Carreteras Regionales y el de los Ferrocarriles.

En el diseño de la ordenación se han tenido en cuenta los riesgos más graves y mejor conocidos, como son la inundabilidad o el hundimiento cástico. No obstante, se han identificado zonas en las que la presencia del riesgo está acreditada, afectando extensas partes del territorio en las que caben usos y actuaciones que han de adoptar ciertas medidas. En estas zonas el desarrollo de actividades reguladas por el PGOU supondrá el estudio detallado del riesgo y, en caso de ser necesario, la adopción de medidas de protección.

El ámbito inicial de aplicación de estos condicionantes son las áreas identificadas en los planos de ordenación de la serie a.2, que podrá ser modificada si se realizan estudios detallados de la incidencia de los distintos riesgos.

zonas sometidas a Riesgos Geológicos. (cRG)

Comprende las zonas en la que se ha detectado la posibilidad de la ocurrencia de alguno de los siguientes riesgos:

- Dinámica cástica
- Dinámica gravitacional (caída de bloques)
- Dinámica de laderas (deslizamientos superficiales o profundos)
- Relleno Antropico
- Acumulación de arenas

Dentro de estas zonas, los proyectos de edificación de nueva planta y las obras que impliquen movimientos de tierras deberán aportar estudios acerca de la estabilidad de los terrenos, proponiendo en su caso las medidas correctoras necesarias para evitar cualquier riesgo detectado. No se aprobará ningún proyecto que pueda resultar afectado por estos riesgos, ni que pueda aumentar las probabilidades o las consecuencias de los mismos.

zonas sometidas a Riesgos de Inundación. (cIN)

Para la definición de este ámbito se ha tomado como referencia la línea de las máximas crecidas ordinarias del Saja para el periodo de retorno de 500 años obtenida del INUNCANT. Las actuaciones en zonas inundables deben ser sometidas a autorización del organismo de cuenca.

Las condiciones de actuación aplicables a estas zonas serán dirigidas a la consecución de un doble objetivo:

- Asegurar la libre circulación del agua evitando la interrupción y cegamiento de cauces y zonas de aliviaderos y
- Prevenir los daños que el desbordamiento de las aguas podría causar sobre infraestructuras, instalaciones y construcciones ya consolidadas en estas áreas.

Para el dimensionamiento de las infraestructuras de defensa y la edificación en estas zonas inundables se estará a lo dispuesto en las Normas del Plan Hidrológico aplicable. Como norma general, todas las actividades y edificaciones que se sitúen en estas zonas deberán estar diseñadas para evitar los problemas derivados de la inundación.

Para el resto de los cauces, cualquier actuación en la zona de policía de cauces deberá aportar un estudio de inundabilidad que resuelva sobre la posibilidad de implantar los usos previstos.

las zonas de Recarga de Acuíferos. (cRA)

Comprende las áreas en las que presumiblemente se realiza la **recarga de los acuíferos silíceos y calizos**. Se han determinado a partir de los valores de permeabilidad del sistema de información de agua subterránea del IGME (SIAS).

El criterio fundamental a aplicar en estas zonas consiste en mantener la calidad de las aguas subterráneas e impedir su sobreexplotación, con especial atención a los manantiales de los que se surten las captaciones de agua del municipio. Para las nuevas actuaciones a ubicar en estas zonas, se requerirá la adopción de las medidas necesarias para evitar la afectación al régimen de recarga de los acuíferos y prevenir su contaminación. En particular, se evitará la realización de vertidos al terreno o a las aguas, y, en caso de ser inviable otra solución, se aportará informe geológico que garantice la no contaminación de los acuíferos.

Entre los planos de ordenación del presente documento se incluye el desarrollo superficial de las zonas que se definen en este apartado.

zonas de Riesgo de Incendios (cRID)

Todo el término municipal de Alfaz de Uredo se encuentra clasificado como de **Riesgo Moderado** de Incendio Forestal en virtud de lo prevenido en el Decreto de Cantabria 16/2007, de 15 de febrero, por el que se aprueba el INFOCANT, por lo que la afectación de este riesgo es generalizada, extendiéndose a la totalidad del municipio.

Por último, cabe considerar las limitaciones derivadas de la ordenación territorial (POL), o las necesarias para la **protección del patrimonio cultural** se han tenido en cuenta en el resto de determinaciones normativas y propuestas de ordenación, siendo las limitaciones que afectan al patrimonio las que se derivan de la específica normativa de protección incluida en el título VII de las de la normativa en las que se regulan los usos en los elementos catalogados, en los entornos de protección del numeroso patrimonio arqueológico del municipio (AIA) y en los caminos de interés (PESC y Camino de Santiago).

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

clasificación del suelo

El Plan general de Ordenación Urbana es el único instrumento de ordenación que clasifica el suelo³ estableciendo de esta manera el régimen jurídico de la propiedad. Teniendo en cuenta la autonomía municipal en materia urbanística, proclamada por la Constitución Española de 1978 en los artículos 137 y 140 y ratificada por la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local, y habida cuenta de que son los Ayuntamientos quienes aprueban los planes inicial y provisionalmente, está claro que son ellos los que más tienen que decir con referencia a los pueblos que desean. Es precisamente gracias al margen de discrecionalidad que la Ley otorga, como el planeador ajusta la clasificación del suelo conformando el modelo deseado por el Ayuntamiento, a quien corresponde la confección del Plan General de Ordenación Urbana.

El suelo municipal se clasifica y califica, de acuerdo con las características y la realidad objetiva de los terrenos, en todas o algunas de las clases y categorías establecidas en la Ley, indicando su delimitación y superficie. El Plan define los elementos fundamentales de la estructura general del territorio respetando siempre las determinaciones vinculantes del **planeamiento territorial**, fundamentalmente del POL. Asimismo, deben ser respetadas las disposiciones que establecen las **leyes sectoriales**.

La propuesta de ordenación del territorio municipal viene definida principalmente con la clasificación del suelo municipal de acuerdo a la legislación, que se apoya en la definición de la Estructura General y Orgánica del Territorio (EGOT) y se concreta mediante el establecimiento de la calificación y el régimen de usos y protección del suelo. Por ello, la ordenación puede entenderse como desarrollada en niveles, no necesariamente sucesivos, en cada uno de los cuales se aumenta el grado de detalle según las necesidades que se derivan de la propia propuesta.

En una primera fase se divide el territorio en áreas de clasificación reglada, distinguiéndose las áreas de Especial Protección en atención a lo establecido en el artículo 108 de la Ley de Cantabria 2/2001 y los Suelos Urbanos que cumplen con el artículo 95 de la misma Ley, en la presente propuesta conformes con lo determinado por la Dirección General de Urbanismo en su informe emitido en 2012. Las primeras se corresponden con zonas en las que, en función de sus valores ambientales, se debe dar prioridad a su conservación frente a su transformación, mientras que las segundas son las zonas ya transformadas, generalmente dentro de los límites que estableció el anterior planeamiento. Las áreas a preservar serán clasificadas como Suelo Rústico de Especial Protección, salvo que por sus particulares condiciones de transformación o ubicación comprendan terrenos que resulten ser Suelo Urbano, o incluso puedan ser integradas en la red de Espacios Libres de algún suelo urbano o urbanizable. En cualquier caso, con la mayor parte de los terrenos de estas características se definen las áreas homogéneas que constituyen las categorías del suelo rústico especialmente protegido.

³ Con la salvedad de las Normas Urbanísticas Regionales o Comarcales que, en ausencia de Plan, regulan la clasificación en materia de Suelo Rústico de Especial Protección.

ordenación del medio rural

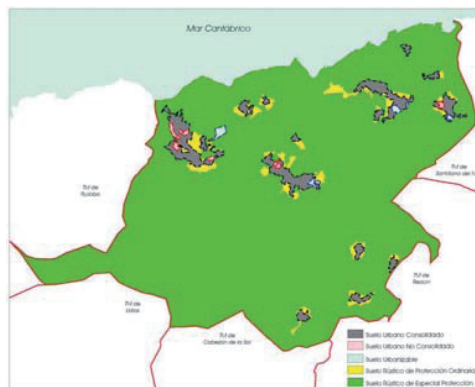
Una vez excluidas las áreas ambientalmente más valiosas y los suelos urbanos, en parte de los terrenos restantes se identificarán las zonas que reúnen las condiciones técnicas más idóneas para ser incorporadas al proceso urbanizador dentro de los objetivos del modelo urbanístico municipal, siendo el resto de los terrenos clasificados como Suelo Rústico de Protección Ordinaria, de acuerdo a lo establecido en el artículo 109 de la Ley de Cantabria 2/2001.

En el tercer nivel del análisis, las zonas susceptibles de transformación e incorporación al proceso urbanizador se calificarán en función de las necesidades del municipio en materia de vivienda, equipamientos, usos productivos, infraestructuras, etc., así como por su articulación dentro de la Estructura General y Orgánica del Territorio.

El plano de Clasificación de los incluidos en el presente documento recoge la distribución espacial del resultado del análisis del primer nivel, mientras que en el plano de Calificación se grafica la ordenación del Suelo Urbano y de las áreas sujetas a transformación, permitiendo identificar los elementos en los que se apoya el crecimiento urbano y caracterizar la relación entre ellos, comprobando la vinculación entre la disciplina urbanística y la ordenación territorial, característica de la unidad del modelo. Es de esta manera como la ordenación propuesta dispone de una naturaleza **estructural**, interrelacionando unas partes con otras y el significado de cada elemento relativo al conjunto.

CUADRO DE SUPERFICIES DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelos Rústicos de Especial Protección:	sup. m²	sup. ha
Urbal (REU)	4.561.344,76	456,13
Forestal (REF)	17.198.520,54	1.719,85
de Bosques de Especial Interés (REBI)	6.183.225,84	618,32
de Infraestructuras (REI)	29.068,09	2,91
Monte La Barbecha (REB)	1.059.983,74	106,00
de Prados de Mies (REMII)	5.361.761,42	536,18
de Prados de Monte y Pastizales (REPMI)	7.435.204,35	743,52
de Riberas (RER)	975.485,57	97,55
Suelos Rústicos de Protección Ordinaria:	sup. m²	sup. ha
de Uso Común (ROUC)	1.340.046,59	134,00
Suelo Urbano:	sup. m²	sup. ha
Suelo Urbano Consolidado (SUC)	1.967.730,52	196,77
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)	113.945,18	11,39
Suelo Urbanizable:	sup. m²	sup. ha
Suelo Urbanizable (SUZD)	134.538,04	13,45



MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

La Ley de Cantabria 2/2001 fue fiel a las clases de suelo recogidas en la legislación estatal que era de aplicación cuando se redactó (artículo 7 de la Ley 6/1998), si bien, sustituyó la denominación del suelo No Urbanizable por la de Rústico, con la intención de "reflejar con rotundidad el rechazo deliberado de una concepción residual o simplemente negativa de dicho suelo rústico". Dentro del suelo rústico la Ley autonómica distingue entre la categoría de Especial Protección (SREP, artículo 108.1) y la de Protección Ordinaria (SRPO, artículo 109.1):

"Tendrán la condición de **suelo rústico de especial protección** los terrenos en los que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que el régimen de usos previsto conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente sea incompatible con su transformación mediante la urbanización en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, de riesgos naturales acreditados, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Conforme a lo anterior podrá asignarse otra clasificación distinta a la de suelo rústico de especial protección a los suelos en los que concurra alguno de los valores o restricciones establecidas en el párrafo anterior, siempre que se sujeten a un régimen de usos que no menoscaben los valores que se quieren proteger, ni se desconozca el concreto régimen limitativo establecido en el planeamiento territorial o la legislación sectorial.

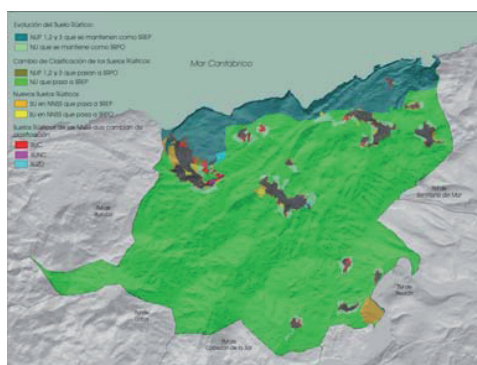
b) Que sean clasificadas como tales por los Planes Generales de Ordenación Urbana por estimar necesario preservarlas de su transformación urbana en atención a los valores genéricos a que se ha hecho referencia en el párrafo a) anterior, a sus riquezas naturales o a su importancia agrícola, forestal o ganadera."

"Tendrán la consideración de **suelo rústico de protección ordinaria** los terrenos a los que, no reuniendo los requisitos y características del artículo anterior, el Plan General les reconozca tal carácter con objeto de preservarlas de las construcciones propias de las zonas urbanas y de su desarrollo urbano integral."

Conforme lo establecido en la legislación urbanística de Cantabria tras su modificación en junio de 2012, en el SREP cabe un supuesto en el que la clasificación es reglada, y viene impuesto al planificador por los Planes y Normas derivados de la Ordenación Territorial y de la Legislación Sectorial (108.1 a)), y un segundo caso en el que el propio planificador ha de apreciar la concurrencia de valores que hagan merecer a los terrenos la categoría de especial protección (108.1 b)). Para el SRPO la Ley de Cantabria 2/2001 establece que el Plan puede, motivadamente, otorgar esta clasificación a los terrenos que se pretenda preservar del desarrollo propio de las zonas urbanas o de un desarrollo integral.

Dicho todo lo anterior, el proceso seguido en la clasificación del suelo rústico de Alfaz de Lloredo, puede concretarse en las pautas siguientes:

1. Estudio de la realidad objetiva presente en el municipio, primordialmente en materia de valores de especial interés para la conservación y usos preexistentes.
2. Análisis de los condicionantes derivados de las normativas de la política territorial del Gobierno de Cantabria (POL, NUR) y de las Leyes Sectoriales, autonómicas y estatales.
3. Estudio del modelo de desarrollo motivadamente pretendido por la Corporación Municipal para el progreso de los pueblos del municipio (transformación y ampliación) y adaptación a las imposiciones que se derivan de los puntos anteriores, analizando la idoneidad de las expectativas de desarrollo, valorando la capacidad de acogida del medio y los impactos que se producen.



La propuesta de categorización supone una profunda revisión del régimen previsto en las MNSS. Ese instrumento sólo sometía a un régimen de especial protección a los terrenos del litoral (NUP-1 y NUP-3), así como alguna de las mieses más productivas (NUP-2), dejando en una categoría análoga al Suelo Rústico de Protección Ordinaria a espacios de gran valor (NU). La propuesta de PGOU clasifica como Suelo Rústico de Especial Protección el 92% del territorio municipal, dejando bajo un régimen de Protección Ordinaria únicamente las mieses más alteradas situadas junto a los pueblos (aproximadamente un 2,9% del territorio). Como se puede apreciar en la siguiente tabla, con el nuevo Plan la superficie clasificada como Suelo Rústico aumenta en más de 31 hectáreas, fundamentalmente a costa de la desclasificación de los suelos urbanos productivos de Rudagüera, definidos, junto al ferrocarril y próximos a la nacional más cercana al municipio, pero en suelos de muy alto valor agrológico, cuyo transformación producía un impacto severo.

EVOLUCIÓN DEL SUELO RÚSTICO	
Situaciones posibles	Superficie (Ha)
NUP-1, NUP-2 y NUP-3 que se mantiene como suelo rústico:	560,16
que se mantiene como SREP	555,64
que pasa a SRPO	4,53
NU que se mantiene como suelo rústico:	3.784,26
que se mantiene como SRPO	112,95
que pasa a SREP	3.668,31
NUP-1, NUP-2 y NUP-3 que dejan de ser rústicos:	10,02
que pasa a SUC	5,62
que pasa a SUNC	0,00
que pasa a SUDZ	4,40
NU que deja de ser suelo rústico:	31,88
que pasa a SUC	28,06
que pasa a SUNC	1,12
que pasa a SUDZ	2,70
Nuevos suelos rústicos:	73,04
SU que pasa a SREP	56,51
SU que pasa a SRPO	16,53

La categorización del Suelo Rústico se ha basado en la consideración de los valores ambientales que caracterizan a las diferentes unidades territoriales.

CUADRO DE SUPERFICIES DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO Propuesta PGOU	
Suelos Rústicos de Especial Protección:	
Litoral (REL)	sup. ha 456,13
Forestal (REF)	1.719,85
de Bosques de Especial Interés (REBI)	618,32
de Infraestructuras (REI)	2,91
Monte La Barbecho (REB)	106,00
de Prados de Mies (REMI)	536,18
de Prados de Monte y Pastizales (REPM)	743,52
de Riberas (RER)	97,55
Suelos Rústicos de Protección Ordinaria:	
de Uso Común (ROUC)	sup. ha 134,00

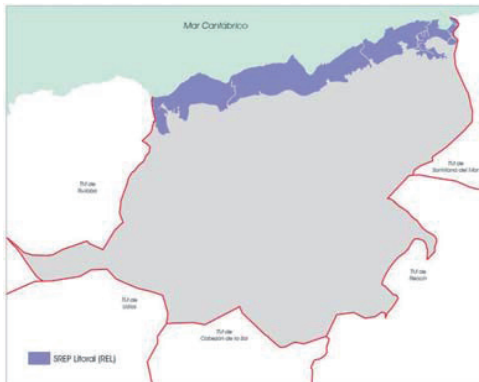
La definición de usos en el suelo rústico del presente Plan General limita las construcciones e instalaciones y el uso de las mismas en orden a la concesión de licencias y autorizaciones urbanísticas y el control urbanístico de las mismas, sin afectar al uso normal que constituye el contenido básico del Derecho de Propiedad, es decir, la actividad agrícola y ganadera en sí mismas, la plantación, tala y saca forestal en suelo rústico, etc., actos que no estarán limitados por el PGOU y no están sujetos a licencia municipal, sin perjuicio de otros controles administrativos que en su caso procedan. Como no puede ser de otra forma, las limitaciones y condicionantes de uso previstos en este Plan General se aplicarán en tanto se deba proceder al control urbanístico de actividades que por sus características y desarrollo excedan del contenido normal del Derecho de Propiedad.

A continuación se describen las categorías adoptadas.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Suelo Rústico de Especial Protección Litoral (REL)

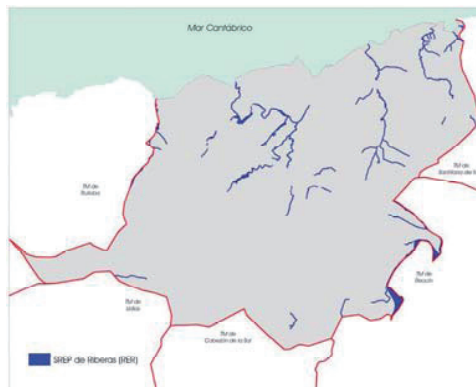
En esta categoría se incluyen las áreas sometidas a la influencia marina más o menos directa: las playas y acantilados, la orla litoral y las rasas marinas. Corresponde a grandes rasgos con la unidad paisajística de la "Fría Costera", e incluye elementos de gran valor como el Puerto Calderón y las comunidades vegetales de acantilados y dunas. Se trata de zonas de alto valor ecológico, cultural y paisajístico, fundamentalmente por su proximidad al mar y la existencia de playas, acantilados, un sistema dunar, brezal mullido, prados halófilos y, en general, multitud de elementos singulares e insustituibles dentro del territorio municipal, que deben preservarse de manera estricta.



Las categorías del POL que integran esta clasificación son principalmente PC, PL y parte de PE, además de los espacios del Área de Ordenación, con la categoría de MT, más vinculados al litoral (al Norte de la CA-131).

Suelo Rústico de Especial Protección de Riberas (RER)

Esta categoría de protección responde a la conservación de los bosques de ribera y al resguardo de la franja de servidumbre del Dominio Público Hidráulico. Al igual que las formaciones incluidas en la categoría de "Bosques de Especial Protección", los bosques de ribera constituyen comunidades forestales aisladas en entornos muy humanizados, por lo que desarrollan una importante función como refugio de biodiversidad. Además, juegan un papel fundamental en la protección de las riberas y la prevención de averías. Debido a su carácter lineal, estas formaciones resultan especialmente frágiles, por lo que se ha optado por definir un entorno de protección que se ajusta al límite exterior del bosque de ribera. En los arroyos en los que no exista tal bosque, el área de protección se define como una franja de al menos diez metros de anchura en ambas márgenes del cauce, coincidiendo con la zona de servidumbre del Dominio Público Hidráulico.



Los ríos urbanos se integran en el suelo clasificado como tal, sin perjuicio de que les sea de aplicación el régimen de usos del RER. Atraviesa esta categoría todas las definidas por el POL.

Suelo Rústico de Especial Protección Monte La Barbecha (REB)

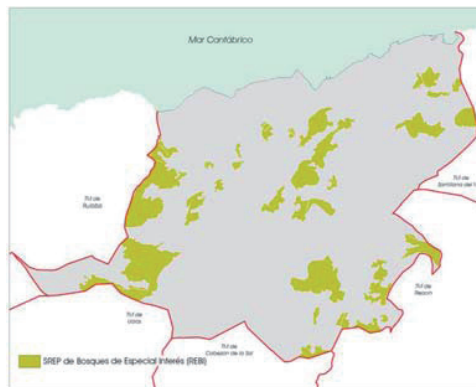
Dentro de esta categoría de protección quedan incluida la marcha de encinar del monte de La Busta y las laderas superiores, pobladas principalmente por comunidades de brezal-argemol, como áreas de exposición natural del bosque autóctono. Las masas de plantaciones forestales presentes en la Faja Mancomunada no se han extendido a este enclave, que se configura como una unidad paisajística singular. Esta categoría abarca un espacio único y coherente que se caracteriza por la espectacularidad del paisaje cástico, la dominancia de comunidades del preboreal sálgadas de manchas de encinar y matorral esclerófilo, la presencia de una comunidad faunística con especies de gran interés, sin olvidar la abundancia de yacimientos arqueológicos.



Se incluye esta categoría en PE, y en las Áreas de Ordenación Ecológica Forestal y No Litoral de las del POL, principalmente.

Suelo Rústico de Especial Protección de Bosques de Especial Interés (REBI)

Esta unidad comprende las masas de bosque mixto y encino que se distribuyen por todo el municipio, especialmente en las proximidades de los núcleos. A diferencia de los suelos forestales productores, estas formaciones no llegan a formar una unidad territorial, sino que se encuentran aisladas en una matriz de prados, matorral y otras plantaciones forestales, lo que restringe las posibilidades de desarrollo de comunidades forestales. Sin embargo, estos bosques tienen una gran importancia como refugio de las especies ligadas a los medios rurales.

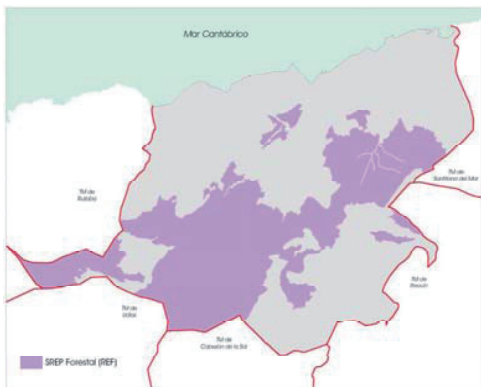


En relación con las categorías del POL muchos de estos suelos son incluidos en PE y en OEF, aunque también en las áreas de Ordenación NL y MT.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Suelo Rústico de Especial Protección Forestal (REF)

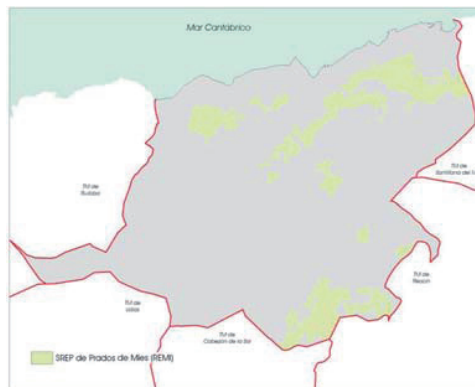
Se incluyen en este área los terrenos ocupados por plantaciones forestales de eucalipto, además de algunos pequeños sectores enclavados en su interior, con uso actual ganadero, pero con posibilidades futuras de uso forestal. Se trata de mantener bajo esta categoría las áreas tradicionalmente explotadas para este tipo de usos, localizadas fundamentalmente en la Faja Mancomunada y en parte de los montes de las Juntas Vecinales de Oreña, Navales y Cigüenza, principalmente. A la vez, se desvinculan de este uso espacios que presentan pequeñas manchas dispersas de este tipo de plantaciones repartidas en áreas correspondientes paisajísticamente a mieses, como ocurre en los alrededores de los núcleos. La designación de especial protección atiende, más que al valor de las especies forestales, al interés en la economía de la región, ya que se configuran como una pieza clave para la industria papelera de la región.



Se integran en esta categoría los terrenos con la categoría del POL de CEF, principalmente.

Suelo Rústico de Especial Protección de Prados de Mies (REM)

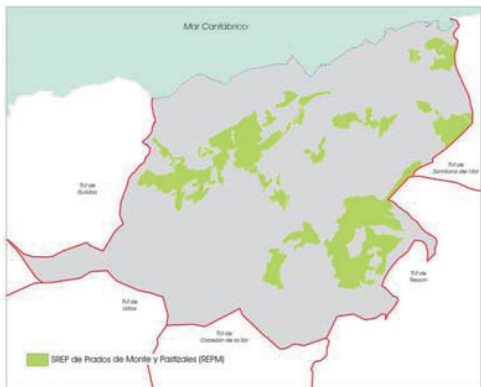
El interés ecológico y, de manera fundamental, la capacidad agrícola de este tipo de prados, es lo que les hace ser objeto de una especial protección. Los incluidos en esta categoría son suelos vinculados a las mieses más productoras de los núcleos, ocupando zonas de topografía sensiblemente llana y dispuestos generalmente sobre fluviales y cambisoles eútricos, por lo que gozan de un alto valor productivo. Este mismo valor ha procurado tradicionalmente la instalación y desarrollo en ellos de los núcleos poblacionales del municipio, con la consiguiente reducción de su superficie, llegando al extremo de darse espacios en los que han desaparecido por completo este tipo de suelos, tanto por el desarrollo urbano, como por la propia configuración fisiográfica.



Los suelos de esta categoría se solapan con las áreas de MI del POL principalmente.

Suelo Rústico de Especial Protección de Prados de Monte y Pastizales (RPM)

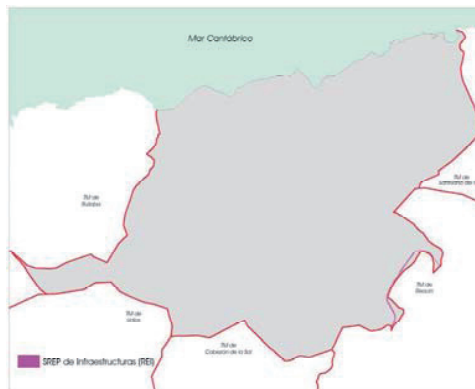
Son terrenos, con una capacidad agrícola medio-baja, que se sitúan en las laderas medias y, por lo general, mantienen cierta pendiente. Han sido creados a partir de la roturación del monte y bosque, formando una imagen característica en el contexto regional. Se han mantenido en base a un uso tradicional ganadero, cuyo declive actual hace que, en ocasiones, se vean colonizados por vegetación de matorral. Por lo general las parcelas que se integran en este conjunto han conservado un tamaño grande, a diferencia de las parcelaciones más intensas de los fondos de valles y mieses. La importancia de este tipo de terrenos queda recogida por la legislación vigente autonómica. POL y NUR, bajo la figura de unidad territorial de terrazgo de monte.



Dentro de esta categoría de protección cabe el emplazamiento de un espacio para la deposición controlada de tierras en las condiciones que establece la normativa del RGOU. Se corresponde prioritariamente con los suelos MI del POL.

Suelo Rústico de Especial Protección de Infraestructuras (REI)

Se incluyen bajo esta categoría los terrenos cuyo principal rasgo es la influencia de una infraestructura que divide el territorio como es la línea de ferrocarril Santander-Oviedo, de Adif que, con los terrenos que incluyen su dominio público, constituye el sistema general de ferrocarriles del municipio. Esta categoría incluye los terrenos ocupados por la línea, sus elementos funcionales y los taludes, estando delimitado en su interior el dominio público de la misma. Las infraestructuras ferroviarias incluidas en la Red de Interés General del Estado (RIGE o RIFG), imponen unas zonas de dominio público y de protección que vinculan al planeamiento territorial y urbanístico. Se rigen por lo establecido en la Ley del Sector Ferroviario y por su Reglamento.

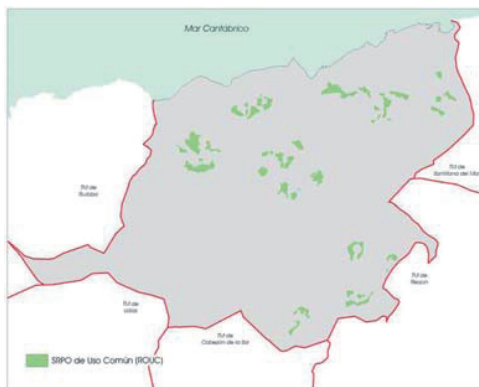


Se emplaza íntegramente en el Área No Litoral.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Suelo Rústico de Protección Ordinaria de Uso Común

Se categoriza con esta denominación a terrenos que mantienen una cierta capacidad agrícola con una topografía ligeramente ondulada y con suaves pendientes. Dentro de esta categoría apenas se mantienen los usos agropecuarios tradicionales, actualmente en regresión, lo que hace perder parte de su rendimiento económico y del capital fijo de explotación que históricamente se había venido conservando en las mieses de la región. Parte de su justificación como suelo rústico, viene impuesta también por la necesidad de preservar espacio de las construcciones propias de desarrollo urbano, por la inconveniencia de que se den en la ordenación del municipio soluciones bruscas entre el suelo urbanizable y el suelo rústico de especial protección. Las mayores extensiones de este tipo de suelo rústico se encuentran en los entornos de Oreña y Novales, siendo casi separación natural entre los barrios de los mismos, conforme exige el planeamiento territorial en el Área de Ordenación.



En este suelo rústico de protección ordinaria el Ayuntamiento de Alto de Lloredo pretende posibilitar la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas

a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, en los ámbitos y con las reglas que se establecen en el régimen transitorio de la Ley de Cantabria 2/2001.

Por otro lado, se integran en estos suelos los terrenos ocupados por la conocida como Mina de Novales, en los que son admisibles las actividades extractivas, conforme con los derechos mineros vigentes, tal y como se establece en el informe de la Dirección General de Innovación e Industria del gobierno regional, emitido durante la tramitación de la propuesta de 2012. A este respecto, cabe apuntar que la Memoria Ambiental del PGOU, en relación con la "PROTECCIÓN DEL RECURSO SUELO", establece lo siguiente:

"Los regímenes de uso propuestos y las distintas clasificaciones urbanísticas que pudieran estar afectadas por el Art. 122 de la Ley 22/1973 de Minas, introducida según la Ley 12/2007, de 2 de julio, por la que se modifica la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, deberán justificarse de acuerdo a lo contemplado en dicho artículo."

Por su parte, el citado precepto de la Ley de Minas establece que "Cualquier prohibición contenida en los instrumentos de ordenación sobre actividades incluidas en la Ley de Minas deberá ser motivada y no podrá ser de carácter genérico."

El Ayuntamiento de Alto de Lloredo considera que las razones por las que solo se permiten las actividades extractivas en los terrenos señalados son las que se deducen del resultado de los pleitos que han tenido lugar en relación con las propuestas de implantación usos extractivos en el pasado, por lo que, apoyadas los argumentos y fundamentos que han impedido tales actividades, la limitación normativa del PGOU carece del carácter genérico al que alude la legislación minera.

ordenación del suelo transformado

La propuesta de ordenación parte de la voluntad de establecer un marco de crecimiento más equilibrado, sensible con los principales valores ambientales que atesora el municipio y orientado a la búsqueda del interés general. El Plan General debe regularizar los núcleos existentes atendiendo a las condiciones técnicas de transformación, existencia de servicios e integración en mallo urbano y presta especial atención a los núcleos tradicionales, en los que se procura el mantenimiento de su estructura tradicional.

Dentro de los núcleos así delimitados se distingue entre las zonas cuya ordenación será similar a la existente y aquellas sometidas a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, en los que se propone una ordenación distinta hasta los entornos existentes. Los nuevos crecimientos que se plantean sobre estos terrenos escasamente urbanizados que están orientados a la consecución de los objetivos y estrategias del planeamiento, y en particular a la mejora de las condiciones de acceso a la vivienda, así como a la mejora de dotaciones públicas. Para estas propuestas, se plantea una zonificación orientativa, que será pormenorizada en el planeamiento de desarrollo (planes parciales).

El suelo urbanizable se reserva para la creación de nuevo tejido productivo, así como para la ordenación de aquellos suelos que, de acuerdo con lo establecido en el informe de la Dirección General de Urbanismo de 2012, emitido sobre la propuesta de planeamiento tramitado el mismo año, no pueden considerarse urbanos.

En líneas generales, el Suelo Urbano que se delimita en el presente proyecto de Plan General se mantiene en unas cifras similares a las registradas en las NNS de 1983. Sin embargo, se han realizado los ajustes que se han establecido por los órganos competentes para adaptar la clasificación a la realidad física de los terrenos. La actual propuesta asume las determinaciones gráficas del informe de la DGU de 2012.

EVOLUCIÓN DEL SUELO URBANO	
Situaciones posibles	Superficie (Ha)
Total del Suelo Urbano No Consolidado	11,39
NUP1, NUP2 y NUP3 que pasa a SUNC	0,00
NU que pasa a SUNC	1,12
SU que pasa a SUNC	10,28

Las condiciones de transformación y ubicación de los terrenos del término municipal, así como el estudio de la mallo urbana, las infraestructuras y la consolidación, son las claves para la delimitación del suelo urbano, dado su carácter reglado. Los terrenos desclasificados, coherentes con el resultado de la tramitación del PGOU, responden generalmente a situaciones de borde, en las que se ha constatado la inexistencia de los servicios urbanísticos, o bien su situación ajena a la mallo urbana. En cuanto a los nuevos Suelos Urbanos, éstos responden a distintas casuísticas, pero en todos los casos responden a la transformación acontecida en la vigencia de los anteriores planeamientos. Por otra parte, se aprecian parcelas de Suelo Rústico (según las anteriores NNS) en las que se han edificado viviendas unifamiliares aisladas en las inmediaciones del suelo urbano, que eventualmente se han visto integradas en la mallo y dotadas de infraestructuras.

El Suelo Urbano así definido se ha subdividido en las dos categorías establecidas por la Ley, categorizando como Suelo Urbano No Consolidado los terrenos urbanos en los que se establezca una ordenación sustancialmente distinta hasta los entornos existentes. En este sentido, las legislaciones autonómicas que se han ido redactando a raíz de la Sentencia del Constitucional 61/1997, incluida la cantabria, han ido reduciendo el ámbito de aplicación del Suelo Urbano Consolidado, hasta llegar a ser aplicable a los terrenos que pueden considerarse solares en los que son necesarias obras accesorias para materializar el aprovechamiento que posibilita la ordenación prevista, considerándose el resto como No Consolidado.

El suelo urbano tiene un carácter reglado y se determina en función de la "fuerza de lo fáctico", de acuerdo a la existencia de una consolidación física. Sin embargo, terrenos donde se da tal situación, pueden estar funcionalmente no consolidados, aún cuando su definición, que responde a un carácter reglado, exige el que dispongan de las condiciones de transformación, servicios e integración en mallo propias del Suelo Urbano. Por ello, existen dos opciones para la determinación del Suelo Urbano No Consolidado:

1. Terrenos en los que no exista la consolidación funcional que exige la Ley, pero existen los cuatro servicios y las condiciones de transformación e integración en la mallo.
2. En los terrenos que no dispongan de uno de los cuatro servicios ha de existir un grado de consolidación física que permita su definición dentro de la mallo que conforma el Suelo Urbano. En función de las posibilidades de ordenación previstas por el Plan, el suelo puede ser No Consolidado si éstas son distintas de las hasta los entornos existentes.

Parece claro que el legislador ha entendido que aquellas áreas intersticiales del suelo urbano que permanecen ajenas a la dinámica urbana del entorno deben disponer de un régimen jurídico intercambiable con aquellas urbanizables del exterior de la trama, que requieren en su transformación un esfuerzo inversor semejante. Por otra parte, el Artículo 37.2 de la Ley de Cantabria 2/2001 impone un límite al crecimiento vacante del Suelo Urbano Consolidado, estableciendo que en estos terrenos el aprovechamiento se adapte a las características básicas de las construcciones legalmente edificadas preexistentes.

Resumiendo lo anterior, sólo serán integrantes del Suelo Urbano Consolidado los terrenos que así sean contemplados en el informe emitido por la Dirección General de Urbanismo durante la tramitación del PGOU, singularmente el de registro de entrada 5282 del Ayuntamiento de Alto de Lloredo, de 27 de diciembre de 2012, al que se ajustan las determinaciones de la presente propuesta. Queda por tanto el suelo urbano integrado por terrenos considerados transformados, en los que el Plan General dispone de un aprovechamiento muy similar al ya materializado. Comprenderán el Suelo Urbano No Consolidado los terrenos Urbanos que precisen de una ordenación detallada a través del planeamiento de desarrollo y que completen la trama urbana del núcleo. Este principio concuerda con la voluntad municipal de limitar los desarrollos urbanísticos intensivos en parcelas independientes, y de garantizar que los crecimientos significativos dentro del Suelo Urbano redunden en un beneficio para todos sus futuros usuarios a través de la mejora de los espacios públicos.

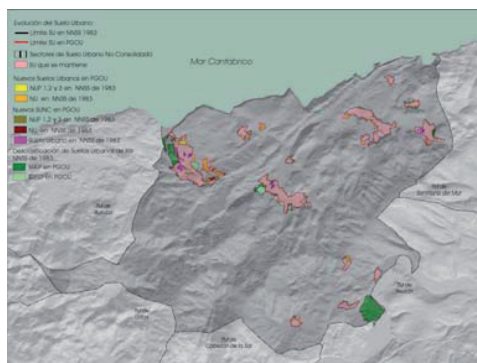
MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Como se puede apreciar en el siguiente cuadro, la mayor parte de los terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado y algunos de los urbanizables proceden de solares que ya eran urbanos en las NNSS de 1983, pero que no fueron desarrollados durante su vigencia.

EVOLUCIÓN DEL SUELO URBANO	
Situaciones posibles	Superficie (Ha)
Suelo Urbano que mantiene la clasificación:	773,37
que se mantiene como SUC	163,09
que pasa a SUNC	10,28
Nuevos Suelos Urbanos Consolidados:	33,68
NUP1, NUP2 y NUP3 que pasa a SUC	5,62
NU que pasa a SUC	28,06
Nuevos Suelos Urbanos No Consolidados:	1,12
NUP1, NUP2 y NUP3 que pasa a SUNC	0,00
NU que pasa a SUNC	1,12
Desclasificación de Suelos Urbanos	73,04
SU que pasa a SREP	56,51
SU que pasa a SREP	16,53

Los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado se han agrupado en Sectores que permiten, en unas condiciones técnica y económicamente viables, la ejecución conjunta de los deberes de cesión y urbanización, generando unas dotaciones de tamaño adecuado para ser plenamente funcionales. No se incluyen en el Plan General las determinaciones que permiten la ejecución directa de las unidades de actuación, por lo que será precisa la tramitación de los planes parciales que la concreten conforme a los límites y condiciones que se establecen en las fichas.

Los desarrollos de vivienda propuestos plantean un equilibrio entre dos modelos distintos: la ciudad compacta, que persigue la puesta en el mercado de vivienda asequible y optimiza el consumo de suelo y los desarrollos de baja densidad, más respetuosos con las tipologías tradicionales. Estos desarrollos se ubican preferentemente en zonas muy transformadas y poco sensibles desde el punto de vista ambiental, integradas en los núcleos existentes y bien comunicadas, adaptando las delimitaciones a la Estructura General y Orgánica del Territorio que se propone, dentro de la definición de sector del artículo 53 de la Ley de Cantabria 2/2001.



Como se puso de manifiesto en el diagnóstico de la situación de partida, el modelo de crecimiento planteado en las NNSS de 1983 se consideraba hoy falta de motivación, tanto por su volumen (permite un número mayor de viviendas que el de la propuesta), como por su orientación (desarrollos basados casi exclusivamente en la vivienda sin apenas generación de espacios públicos). Por otra parte, los terrenos sometidos a transformación son en general los más idóneos desde el punto de vista ambiental y funcional.

En esta propuesta de Plan se plantea un crecimiento más equilibrado, encaminado al impulso a la actividad económica, facilitando la implantación de usos productivos.

EVOLUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE	
Situación en las NNSS	Superficie (Ha)
Total del Suelo Urbanizable	13,45
NUP1, NUP2 y NUP3 que pasa a SUZD	4,40
NU que pasa a SUZD	2,70
SU que pasa a SUZD	6,35

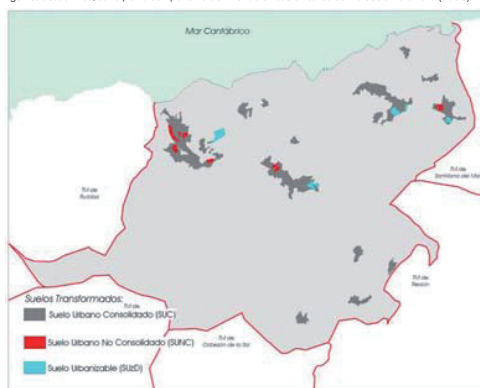
Resumen de la clasificación del suelo urbano y urbanizable

La siguiente tabla resume el alcance de las distintas categorías de clasificación desclasi, mientras que el plano de Clasificación del Suelo muestra con mayor detalle la implantación superficial de cada una de ellas y el de Clasificación muestra una imagen más clara de lo que suponen los nuevos desarrollos.

CUADRO DE SUPERFICIES DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO
Propuesta PGOU

Suelo Urbano:	sup. ha
Suelo Urbano Consolidado (SUC)	196,77
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)	11,39
Suelo Urbanizable:	sup. ha
Suelo Urbanizable (SUZD)	13,45

En términos superficiales, la nueva ordenación supone reducir las expectativas de crecimiento de las NNSS vigentes desde 1983, salvo por la componente de vivienda en Suelo Rústico de Protección Ordinaria (RPOUC).



Los nuevos desarrollos se concentrarán en las áreas intersticiales que deja la trama urbana y en los entornos inmediatos de los núcleos urbanos de mayor entidad, lo que permitirá aprovechar de forma óptima las infraestructuras existentes, acometiendo las mejoras necesarias para una perfecta integración. La magnitud del crecimiento en cada núcleo se adaptará a las expectativas reales y a los objetivos planteados, tal y como se ha descrito. Las áreas desclasificadas corresponden con terrenos con valores, no transformados y no integrados en la trama urbana.

Como norma general se ha tratado de evitar la formación de continuos urbanos: se mantiene la separación natural de los barrios tradicionales, tal y como exige el POU.

Los nuevos desarrollos ajenos al anterior suelo transformable se circunscriben al sector productivo de Cóbrecos. Las NNSS prevén un desarrollo de esta naturaleza, al Sur del municipio, en un área desconectada de la red principal del municipio y sobre suelos de muy alto valor agrológico, que se ha suprimido.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Justificación adicional del suelo urbano exigida por el Acuerdo de la CROTU de 2015

Se incorporan al presente documento las justificaciones que han sido exigidas por la CROTU en el Acuerdo de 12 de marzo de 2015, en relación con el Suelo Urbano delimitado por el PGOU. Estima la CROTU que "el Plan General debe fijar criterios objetivos utilizados para poder determinar que un terreno reúne las condiciones de suelo urbano". Continúa el referido acuerdo aludiendo a una "discrecionalidad" que, en el caso de la propuesta contenida en el presente Plan General, está muy limitada, ya que la misma se ajusta fielmente a las determinaciones concretas y exhaustivas elaboradas por el informe técnico de la Dirección General de Urbanismo en diciembre de 2012 y el resto de documentos que obran en el expediente. El principal criterio seguido en el PGOU para delimitar el Suelo Urbano es el de dar cumplimiento a lo informado por la referida Dirección General desde que en 2004 el PGOU fuera devuelto al Ayuntamiento por la CROTU.

De esta manera, el suelo urbano delimitado en la propuesta de ordenación del PGOU de Alfaz de Llorido dispone de las condiciones de transformación, integración en mallo y existencia de servicios establecidas en el artículo 95.1a) de la Ley de Cantabria 2/2001, con las características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permite el planeamiento, ocupando mayoritariamente áreas edificadas que en su mayoría eran urbanas en el planeamiento que se revisa, pudiendo además considerarse que el suelo urbano está formado por asentamientos considerados singulizados con las características a las que se refiere el artículo 95.1a) de la Ley de Cantabria 2/2001.

Con carácter general, los fondos de parcela de las delimitaciones del suelo urbano se han determinado en base a la racionalidad del asentamiento preexistente, con dimensiones similares a las de las parcelas transformadas, que han venido a establecer un límite en el que apoyar el desarrollo de las parcelas vacantes, generando así una envolvente estricta del asentamiento. Mención especial puede hacerse en el caso de los terrenos afectados por pronunciamientos judiciales, en los que se ha seguido el criterio de integrar en el suelo urbano los terrenos realmente afectados por los mismos, tal y como ha sido propuesto por los servicios técnicos en que se apoya la Dirección General de Urbanismo.

No se ha optado por establecer un fondo fijo para el suelo urbano, ni se apoyan las delimitaciones en las divisiones de la propiedad, habiéndose optado por la generación de una trama urbana integrada en la preexistente, acorde a la tipología, uso y aprovechamiento materializable conforme a la ordenación atribuida, que permite dar el mejor cumplimiento a las Normas de Aplicación Directa que establece la legislación urbanística de Cantabria y de los criterios de ordenación que ha establecido el Ayuntamiento.

No se ha considerado necesario recurrir a la justificación de la delimitación del suelo urbano en base a su consolidación física, aspecto que carece de una regulación concreta en cuanto a su aplicación en Cantabria y que se ha considerado innecesario aplicar dado que los suelos disponen de las condiciones de ubicación y transformación que se establecen en el 95.1a) de la Ley de Cantabria 2/2001, pudiendo ser asentamientos singulizados en muchos casos. El balance del suelo urbano, negativo en relación con el contenido en el

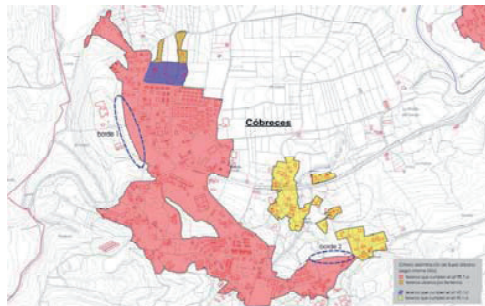
planeamiento que se revisa, pone de manifiesto el ajuste efectuado. Cabe además tener presente que el suelo que eventualmente se contabiliza como ampliación del suelo urbano tiene su justificación en que está formado por parcelas desarrolladas en ejecución del planeamiento anulado, por lo que las escasas ampliaciones se producen a base de suelos transformados, no pudiendo considerarse en ningún caso crecimientos basados en nuevos suelos urbanos.

Los cálculos de consolidación a los que se alude en el informe técnico de la DGU de 2015 (identificables con la metodología desarrollada en la Instrucción número 12 de la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo del MOPU, de junio de 1979) pueden tener un encaje razonable en las definiciones de suelo urbano de los asentamientos tradicionales generados de forma espontánea. Dicha normativa, que carece de carácter vinculante para el planeamiento, fue redactada al amparo de la legislación urbanística estatal que hoy no es de directa aplicación (Texto Refundido de la Ley del Suelo de abril de 1976), expresándose en la misma que su objeto es el de unificar los criterios aplicables a los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano. Su aplicación a los asentamientos actuales del litoral de Cantabria, muchos de ellos desarrollados conforme a los parámetros de las Normas Subsidiarias de primera generación redactadas en los años ochenta, requiere una importante adaptación, pues los asentamientos hoy desarrollados conforme a una regulación zonal son muy distintos que los de los que se dan en una simple delimitación de suelo urbano. Los núcleos de Alfaz de Llorido cuentan con parcelas agoladas por aplicación de las ordenanzas de zona entonces establecidas y por parcelas vacantes colindantes con aquellas. La ocupación del suelo es muy diferente a la que se expresa en la referida instrucción, lo que ofrece una dificultad añadida, o, al menos, opciones dispares para el establecimiento del que se denomina como "casco existente por encontrarse prácticamente consolidado por la edificación en su totalidad", a partir del cual se pueden definir "las áreas coherentes parcialmente consolidadas". En muchos casos el denominado casco ha desaparecido, o es imposible de reconocer, dadas las sustituciones de edificaciones tradicionales por urbanizaciones privadas. En otros casos, el desarrollo del suelo se ha producido sobre vacantes que han adquirido su condición urbana en base a una transformación posterior a la aprobación de las normas subsidiarias que se revisan.

Este es uno de los motivos por los que el Plan General no ha optado por la definición de un suelo urbano en función de la consolidación física de las parcelas, aspecto que se regula en la legislación cántabra en el artículo 95.1b). Tampoco se ha definido el suelo urbano no consolidado conforme a lo establecido en el acuerdo de la CROTU, que parece vincular la necesidad de "procesos de urbanización, como es una red viaria complementaria que estructure y ordene la nueva mallo urbana" a la categorización del suelo como urbano no consolidado. Estas delimitaciones en el PGOU de Alfaz de Llorido se han basado en la consolidación funcional del suelo, a la que se remite el artículo 96 de la Ley de Cantabria 2/2001 y no guardan relación con la consolidación física del suelo, aspecto que puede ser determinante para la clasificación del suelo urbano (consolidado y no consolidado) en ausencia de transformación, integración en mallo e inexistencia de alguno de los cuatro servicios.

Cabe señalar que los planos de infraestructuras que se adjuntaron en el documento de 2014, extraídos de la documentación contenida en el Plan General de Abastecimiento y Saneamiento para el municipio de Alfaz de Llorido (actualmente superado por el Proyecto de Mejora del Saneamiento y Abastecimiento del municipio de Alfaz de Llorido), que se consideraron entonces más actualizados que los del PGOU, han sido descartados, tras la apreciación advertida por los Servicios Técnicos Municipales de múltiples deficiencias. En el documento actual se han rescatado los que ya se incluyeron en la versión del PGOU de 2012, a los que se han incorporado las actualizaciones de redes aportadas por el Ayuntamiento (ejecutadas desde 2012 hasta la fecha del cierre del presente documento). Las últimas actualizaciones son las siguientes infraestructuras: abastecimientos en PE de 110 mm en Vitián, Oreña; en PE de 100 mm en VPO de Novales, ejecutado por Gesivac; en PE de 90 mm en Cábreses, promovido por Pelam; saneamiento y abastecimiento PE de 100 mm en calle de acceso a 61 VPO de San Roque en Oreña, promovidos por Estela de Oyambre; red de evacuación de aguas fecales con impulsión en Bárcena, Oreña, mediante tubo de fundición diámetro 125 mm, hasta arqueta de rufura, evacuando luego por gravedad por tubo PVC de diámetro 300 mm, hasta colector existente, promovido por el Ayuntamiento de Alfaz de Llorido.

En el núcleo de Cábreses se identifica un amplio espacio transformado con una mallo urbana plenamente desarrollada que se hace más densa en el caso de los desarrollos más periféricos del norte del núcleo, que se ha ocupado en épocas más recientes, al amparo de las determinaciones de las normas subsidiarias que se revisan. Los criterios de clasificación que se deducen conforme a los informes de la DGU obrantes en el expediente se expresan en el croquis adjuntado a continuación.



Los referidos en el acuerdo de la CROTU de 2015 como "límites del suelo urbano no fácilmente reconocibles en el territorio" se identifican en el croquis como Borde 1 (Luarín-Cábreses) y Borde 2 (Cábreses (sector U1.4)). Al no reconocerse el carácter urbano de la parcela ocupada por la fábrica de leche de Luarín (acuerdos de la CROTU e informes de la DGU obrantes en el expediente), pero sí admitirse el carácter urbano de la transformación vinculada al vial de acceso a la playa de Luarín, se optó inicialmente por extender el límite urbano cuestionado hasta la parcela ocupada por el uso industrial, dado que en el territorio se percibe un desnivel claro, posiblemente ocasionado por la nivelación de la parcela en la que se ubica la lactaria. No obstante, dado que los extremos norte y sur del ámbito SUNC U1.1 disponen de un fondo algo menor del que se deduce de esta circunstancia y que fue exigida una justificación del borde en el informe de la DGU de 2012, tras rechazarse la propuesta de ordenación incluida en el documento de Torna en Consideración del resultado de la tramitación e información pública de los documentos del Plan General de febrero de 2012 y su Documento Ambiental, redactado en agosto de 2013, finalmente se optó por este ajuste entre estos extremos con un fondo sensiblemente paralelo al vial apoyado en los extremos de los suelos urbanos consolidados al norte y sur del ámbito.

En general, el fondo del suelo urbano viene determinado en muchas ocasiones por la estructura de la propiedad y su transformación, así como por los referentes topográficos (cauces, laderas, etc.), en contra de la posibilidad de establecer una equidistancia en relación con el eje de un vial, que es más propio de los desarrollos urbanos de entidades de mayor población y de tipologías más compactas. En alguna ocasión las parcelas se han considerado completas, cuando la accesibilidad a los servicios así lo ha permitido. En otros casos se ha limitado la extensión urbana de las parcelas conforme a la estructura de propiedad de las del entorno y del conjunto, consiguiendo así fondos edificables coherentes que completan una mallo urbana racional. Cabe tener presente que de optarse por un fondo sistemático se obligaría a la reparcelación de las fincas incluidas en el suelo urbano, lo que no se considera acorde con el carácter de los asentamientos de Alfaz de Llorido. No obstante, el sector U1.1, va a requerir la reparcelación, dada su consideración de SUNC, por lo que la aplicación de un fondo sistemático se ha considerado acertada y coherente con el resultado de la tramitación del PGOU.

Por otro lado el denominado borde 2 se delimita apoyándose en la estructura parcelaria, dado que ésta supone una envolvente entre los suelos consolidados de los extremos, que se unen a través de una línea casi recta que va de este y oeste del ámbito. Como resultado de ello, se cierra la trama urbana con un fondo relativamente paralelo al trazo urbano del vial autonómico que articula el barrio de El Pino en Cábreses. Cualquier otra opción de unir los extremos del suelo urbano por el este y oeste habría ocasionado un cierre de trama con una justificación más difícil, dado que el sector resultante dispone de una pendiente similar a las de las parcelas urbanas que lo confinan.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Pese a que no se define en el municipio ningún suelo urbano en base a lo previsto en el artículo 95.1 d), muchos de los núcleos disponen, además de la consolidación física y del acceso a los servicios que les hacen urbanos, una cierta singularidad. Todos los asentamientos tradicionales referidos en informe técnico en el que se basa el acuerdo de la CROTU de 2015 como "asentamientos tradicionales existentes" son claros ejemplos de núcleos que "viven de soporte a un asentamiento de población singularizado" y que pueden merecer una "consideración específica en función de sus características morfológicas (disposición generalmente alveolar apoyada en los caminos históricos que articulan los barrios emplazados junto a las mieses), tipología tradicional de las edificaciones (la mayor parte de ellas de carácter tradicional, incluso adosadas formando corredores), vinculación con la explotación racional de los recursos naturales (clara vinculación al aprovechamiento agroológico de la mies, lo que propiciaba la dispersión) o circunstancias de otra índole que manifiesten la imbricación racional del núcleo con el medio físico donde se sitúa (como es el caso de las edificaciones del patrimonio cultural de Cantabria de Cigüenza)".

Un posible cálculo de la consolidación física de los suelos de Cóbrecos en los que el informe técnico de la DGU presupone la necesidad de acudir al artículo 95.1b), es el que se adjunta a continuación.

Si se considera que las parcelas con edificación existente se encuentran 100% consolidadas, el grado de consolidación física del ámbito está en torno al 50%, ligeramente por encima independientemente de cómo se considere el viario:

- 0.594 contando con el viario como superficie ya consolidada
- 0.532 sin tener en cuenta la superficie de viario

Si por el contrario se aplica un cálculo estricto, que considere la consolidación en función de una estimación de la edificabilidad materializada en cada parcela, el resultado está en torno al 30%:

- 0.384 contando con el viario como superficie ya consolidada
- 0.291 sin tener en cuenta la superficie de viario

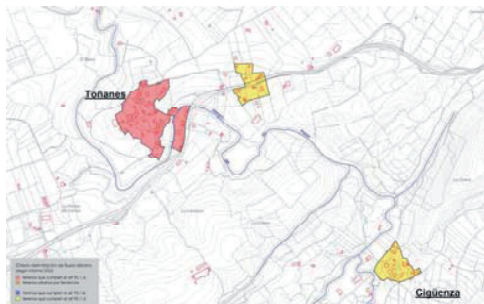
Los resultados varían si se consideran áreas coherentes distintas, no juzgándose muy necesario mayores matices, dado que los suelos en cuestión se encuentran integrados en una malla y disponen de los servicios a los que se alude en la Ley de Cantabria en el artículo 95.1a). A continuación se reproducen las infraestructuras del entorno en el que se ha calculado la consolidación (abastecimiento de agua potable, red de evacuación y distribución de energía eléctrica de media tensión):



cod	Ref cat	Sup. suelo	Catificación	Coef. Edific	Sup. edificable	Sup. construida	Consolid. 01	Consolid. 02
P01	39001A00100088	2.069	RA1	0,3	621	217	0,350	1,0
P02	39001A00100089	2.409	RA1	0,3	723	338	0,468	1,0
P03	39001A00100090	1.137	RA1	0,3	341	0	0,000	0,0
P04	39001A00100092	2.336	RA1	0,3	701	322	0,459	1,0
P05	39001A00100120	1.350	RA1	0,3	405	0	0,000	0,0
P06	39001A00100091	1.388	RA1	0,3	416	0	0,000	0,0
P07	39001A00100095	3.423	RA1	0,3	1.027	0	0,000	0,0
P08	39001A00100094	444	RA1	0,3	133	0	0,000	0,0
P09	39001A00100093	946	RA1	0,3	284	235	0,828	1,0
P10	39001A00100103	868	RA1	0,3	260	381	1,000	1,0
P11	39001A00100104	359	RA1	0,3	108	0	0,000	0,0
P12	39001A00100114	2.369	RA1	0,3	711	429	0,604	1,0
P13	39001A00100113	619	RA1	0,3	186	0	0,000	0,0
P14	39001A00100115	948	RA1	0,3	285	0	0,000	0,0
P15	Viario	3.143	V	0	0	0	1,000	1,0

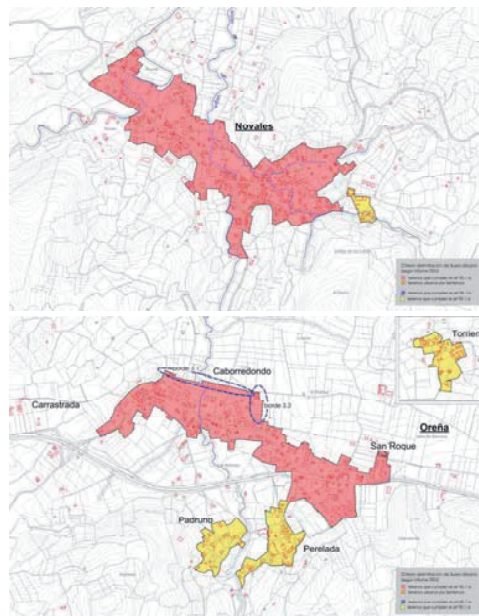
El suelo urbano de Toránes viene a coincidir con el que así se contemplaba en el documento que se revisa, resultando una incorporación nueva el barrio de Herán. Toránes dispone de una clara transformación, tal y como exige el 95.1a) de la Ley de Cantabria 2/2001, disponiendo tanto Toránes como Herán de un buen encaje en el 95.1a), además de una considerable consolidación física.

Por su parte, el informe de la DGU de 2015 atribuye al núcleo de Cigüenza un encaje en el 95.1a), si bien dispone de las condiciones exigidas en el 95.1a), estando la mayor parte de sus parcelas ocupadas por edificaciones similares a las que posibilita la ordenación prevista por el PGOU.



En el núcleo de Novales se aprecian las condiciones propias del suelo urbano por transformación, integración en malla y existencia de servicios, considerándose en el informe técnico de la DGU en el que se basa el acuerdo de devolución del PGOU de la CROTU de 2015 que el barrio de La Herencia, emplazado al suroeste del núcleo, encaja en la definición del asentamiento singularizado del 95.1a) de la Ley de Cantabria 2/2001.

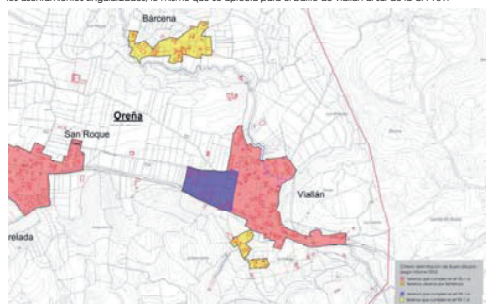
En el núcleo de Oreña, tanto Perelada y Padruno, como Toriente (al norte de Bárcena) se consideran barrios con un encaje en el asentamiento singularizado, disponiendo del resto de condiciones que les hacen merecedores de la clasificación como suelo urbano.



MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

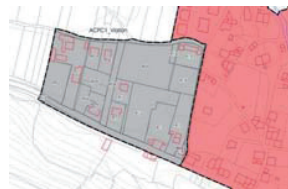
Los referidos en el acuerdo de la CROU de 2015 como "límites del suelo urbano no fácilmente reconocibles en el territorio" de Oreña se identifican en el croquis anterior como borde 3.1 (norte de Cabaredonda) y como borde 3.2 (noreste de Cabaredonda). Dichos bordes son nuevamente el lugar geométrico de puntos que cumplen con la condición de unir los extremos de las parcelas exteriores transformadas al amparo de la vigencia de las Normas Subsidiarias que se revisan, o de las parcelas ocupadas previamente, que cumplen con las condiciones de transformación y ubicación referidas en el 95.1a) de la Ley de Cantabria 2/2001, generándose con ello la envolvente más estricta del suelo urbano. El borde 3.2 surge precisamente tras una reconsideración del límite urbano que dibujaba la propuesta de PGOU de 2012 al contemplarse en los planos contenidos en el informe de la DGU de 2012 como "Ámbito a justificar".

En el barrio de Bárcena, conforme al informe técnico de la DGU de 2015, se reconoce una situación propia de los asentamientos singulizados, lo mismo que se aprecia para el barrio de Vialán al sur de la CA-131.



Un posible cálculo de la consolidación física de los suelos de Vialán en los que el informe técnico de la DGU presupone la necesidad de acudir al artículo 95.1b) para acreditar el carácter urbano de los mismos, es el que se adjunta a continuación. Como ya se ha comentado, muchas son las hipótesis razonables para el referido cálculo, de forma que, si se considera que las parcelas con edificación existente se encuentran 100% consolidadas, el grado de consolidación está en torno al 50%, por encima, o por debajo, en función de cómo se considere el viario:

- 0.536 contando con el viario como superficie ya consolidada
- 0.484 sin tener en cuenta la superficie de viario



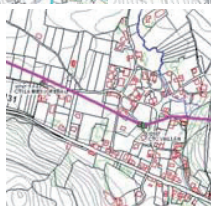
cod	Ref cat	Sup. suelo	Calificación	Coef. Edific	Sup. edificable	Sup. construida	Consolid. 01	Consolid. 02
P01	7956002VP0075N	4.237	PT	0,6	2.542	1.504	0,592	1,0
P02	7956001VP0075N	2.442	PT	0,6	1.465	0	0,000	0,0
P03	7956003VP0075N	1.094	RA2	0,5	547	344	0,629	1,0
P04	7956015VP0075N	1.192	RA2	0,5	596	318	0,534	1,0
P05	7956019VP0075N	1.540	SUNC	0,313	488	0	0,000	0,0
P06	7956016VP0075N	1.029	RA2	0,5	514	0	0,000	0,0
P07	7956018VP0075N	1.080	RA2	0,5	540	518	0,960	1,0
P08	7956004VP0075N	1.593	SUNC	0,313	498	0	0,000	0,0
P09	7956005VP0075N	5.896	SUNC	0,313	1.845	0	0,000	0,0
P10	7956013VP0075N	1.359	RA2	0,5	669	214	0,320	1,0
P11	7956012VP0075N	1.203	RA2	0,5	601	293	0,487	1,0
P12	7956011VP0075N	4.555	SUNC	0,313	1.425	0	0,000	0,0
P13	7956010VP0075N	2.832	RA2	0,5	1.416	416	0,294	1,0
P14	7956006VP0075N	340	SUNC	0,313	107	0	0,000	0,0
P15	7956007VP0075N	1.635	RA2	0,5	817	391	0,478	1,0
P16	7956017VP0075N	1.923	SUNC	0,313	602	0	0,000	0,0
P17	7956008VP0075N	2.556	RA2	0,5	1.278	270	0,211	1,0
P18	7956009VP0075N	284	RA2	0,5	142	206	1,450	1,0
P19	Vialó	4.892	V	0	0	0	1,000	1,0

Si por el contrario se aplica un cálculo estricto, que considere la consolidación en función de una estimación de la edificabilidad materializada en cada parcela, el resultado está en torno al 30%:

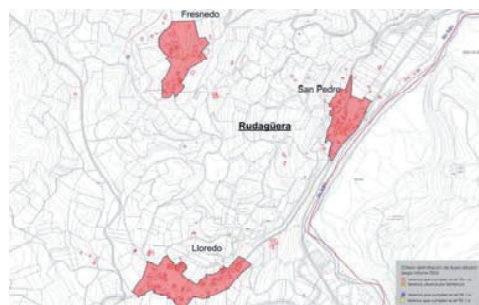
- 0.320 contando con el viario como superficie ya consolidada
- 0.289 sin tener en cuenta la superficie de viario

No obstante, los resultados varían si se consideraran áreas coherentes distintas, se calcula la consolidación por manzana y no por parcela, no considerándose necesario el tanteo, dado que los suelos en cuestión se encuentran integrados en una malla y disponen de los servicios a los que se alude en la Ley de Cantabria en

el artículo 95.1a). A continuación se reproducen las infraestructuras del entorno en el que se ha calculado la consolidación (abastecimiento de agua potable, red de evacuación y distribución de energía eléctrica de media tensión):



Finalmente, los barrios de Rudagüera y el de La Busta, más interiores del municipio, pueden considerarse delimitados urbanísticamente por terrenos que cumplen con los requisitos del artículo 95.1a), por sus condiciones de transformación, pudiendo encajar igualmente en los criterios del 95.1a), e incluso están integrados en áreas con una consolidación física considerable.



MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

otros ámbitos de desarrollo

Además de los ámbitos de desarrollo que pueden considerarse de una estricta naturaleza urbana (o urbanística), se plantean, a tenor de las reformas de la legislación urbanística de Cantabria de 2009 y de 2012, la posibilidad de construir viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, que serán conformes con lo previsto en el régimen transitorio de la Ley de Cantabria 2/2012, desarrollables sin mediación de planeamiento de desarrollo en el suelo categorizado como ROUC siempre que se cumpla con lo exigido en la Disposición Transitoria Novena (y dentro de las limitaciones del planeamiento territorial).

Adicionalmente, cabrá la posibilidad de extender estos desarrollos a otros ámbitos, colindantes con el ROUC, a través de la redacción de los Planes Especiales o los que se refiere la Disposición Adicional quinta de la Ley de Cantabria 2/2001, con las condiciones que a continuación se reproducen. El PGOU no desarrolla ningún Plan Especial, renunciando a las posibilidades del punto tercero de la referida Disposición Adicional quinta, pero establece unas condiciones para el desarrollo de los referidos planes.

"DA5.1. En los municipios con Plan General o Normas Subsidiarias, para la regulación y ordenación de la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como de las instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural en el suelo rústico, siempre que se pretenda su implantación en terrenos próximos a los suelos clasificados como urbanos o a los núcleos tradicionales, se podrá aprobar un Plan Especial de Suelo Rústico que seguirá el procedimiento previsto en el artículo 76.3 de la presente Ley. Este Plan, en su caso, podrá calificar como suelo rústico de protección ordinaria terrenos próximos a los núcleos urbanos y a los núcleos tradicionales, analizando su morfología y las características y valores naturales y culturales de su entorno, a los efectos de delimitar el ámbito de proximidad a los núcleos, establecer las condiciones de uso y de integración en el entorno y en relación con los núcleos, así como determinar las directrices generales que las nuevas edificaciones o el aumento de volumen de las existentes deban seguir en cuanto a tamaño de parcela, distancia a colindantes, ocupación de parcela y altura de ciénos, así como otras características morfológicas y tipológicas relevantes."

"DA5.3. Los Planes Generales, en el proceso de su aprobación o revisión, podrán incorporar en el suelo rústico las determinaciones a que se refiere el artículo 45.2.g) de la Ley, en cuyo caso no será precisa la tramitación del Plan Especial de Suelo Rústico a que se refiere el apartado 1 de la presente disposición adicional."

A tenor del reducido desarrollo sistemático por el que se ha optado, el Ayuntamiento entiende como razonable que en el desarrollo del Plan puedan redactarse este tipo de planes, y que se extiendan al área de proximidad de los núcleos. A tal efecto, el Ayuntamiento ha optado por determinar un espacio que puede ser susceptible de un desarrollo de este tipo, como se muestra en el plano o.5.2 Cabe entender el ámbito delimitado como un límite máximo del referido área (no necesariamente ocupable en su totalidad y ampliable), lo que se concretará definidas las condiciones del desarrollo y de su preceptivo análisis y evaluación ambiental.

- Asignación de usos, intensidades de edificación, tipologías edificatorias y condiciones de integración en el entorno y en relación con los núcleos.
- Esquema de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento, electricidad y red viaria.
- Justificación de la suficiencia y el mantenimiento de estándares de las dotaciones generales y locales de espacios libres y equipamientos en función del tipo de municipio.
- Determinaciones de las condiciones de la edificación en cuanto a tamaño de parcela, distancia a colindantes, ocupación de parcela, altura de ciénos, así como otras características morfológicas y tipológicas relevantes.
- Condiciones y prioridades de desarrollo de la urbanización dentro del ámbito y dentro de cada parcela.
- Compromisos que se hubieren de contraer entre el Ayuntamiento y el promotor o propietario en relación a: la ejecución de obras de urbanización, conexión o implantación de servicios básicos e infraestructuras así como, el mecanismo de mantenimiento y conservación de la urbanización y los servicios, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento o de los promotores o futuros propietarios, con indicación en estos dos últimos casos del periodo de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación y las condiciones de mantenimiento.

Las determinaciones antes establecidas se desarrollarán en los siguientes documentos:

1. **Memoria de información**, que incluya los estudios necesarios para conocer la realidad territorial del ámbito sobre el que se desarrolle el plan especial y cubrir la justificación del modelo y las determinaciones propuestas, así como un análisis sobre la influencia de la ordenación de dicho ámbito en el municipio y el entorno inmediato. Se estudiará la estructura urbana y espacios significativos, especificándose el número de edificaciones, tipologías, censo de viviendas, estudio de la morfología y estructura parcelaria existente en los núcleos y su entorno, dimensiones etc., para lo que se elaborarán los planos de información necesarios.
2. **Memoria de ordenación**, que habrá de justificar la propuesta de ordenación respecto de la adecuación al modelo de planeamiento propuesto por el PGOU, demostrando la coherencia entre la información y los objetivos de la propuesta de ordenación. Especificará los siguientes puntos:
 - a. Metodología y criterios de dimensionamiento y delimitación del ámbito de proximidad en el entorno de los núcleos rurales o tradicionales seleccionados.
 - b. establecimiento de las condiciones de uso y de integración entre los núcleos y el entorno en relación con la morfología urbana y las tipologías edificatorias.
 - c. Directrices generales para las nuevas edificaciones en los parámetros urbanísticos básicos.
3. **Planos ordenación**, entre los que se incluirá uno con la estructura parcelaria individualizada por núcleo, justificativo del cumplimiento de las condiciones relativas al número máximo de viviendas.

PE de los núcleos

De acuerdo con la Disposición Adicional Quinta de la Ley de Cantabria 2/2001, podrán redactarse planes especiales que tengan por objeto la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como pequeñas instalaciones vinculadas a actividades artesanales, de ocio y turismo rural siempre que se pretenda su construcción en terrenos próximos a los suelos urbanos o núcleos tradicionales que vengán recogidos en el planeamiento territorial o urbanístico.

Estos planes especiales tienen como objeto:

- delimitar aquellos terrenos próximos a los núcleos urbanos o tradicionales en los que por sus características morfológicas, físicas, culturales y naturales sea posible la implantación de los usos pretendidos sin producir un menoscabo en los valores antes mencionados, ni un impacto ambiental significativo en ese entorno inmediato de los núcleos.
- establecer las condiciones de uso y de integración en el entorno que deberán cumplir las nuevas construcciones que se autoricen, así como, la determinación de derechos generales de la edificación en cuanto a tamaño de parcela, distancia a colindantes, alturas de edificación, ocupación y otras características morfológicas o tipológicas relevantes.

La limitación de los planes especiales de suelo rústico seguirá el procedimiento establecido en el artículo 76 de la Ley de Cantabria 2/2001, que se resume a continuación:

- **Aprobación inicial** del Plan Especial y el correspondiente informe de sostenibilidad ambiental (ISA) por el Ayuntamiento Pleno.
 - o Sometimienta a **información pública**, junto con el documento ambiental.
 - o Comunicación del acuerdo de Aprobación Inicial: a la Delegación del Gobierno, Ayuntamientos limítrofes y Registro de la Propiedad.
 - o Tratado de toda la documentación del Plan Especial y el acuerdo de aprobación inicial a la CROU para su conocimiento y constancia y al órgano ambiental para la elaboración de la Memoria Ambiental.
- Elaboración de la **Memoria Ambiental** por el Órgano Ambiental.
- **Aprobación Provisional** por el Ayuntamiento Pleno, con las modificaciones que procedieren tras la información pública y el periodo de alegaciones y después de haber obtenido la Memoria Ambiental favorable.
- **Aprobación Definitiva** por la CROU.

Los determinaciones que deberán contener los planes especiales de suelo rústico se ajustarán a su naturaleza y objetivos, debiendo como mínimo recoger:

- Delimitación del ámbito de proximidad a los núcleos para fijar la "calificación" como suelo rústico de protección ordinaria.

4. **Normas urbanísticas**, en las que se reglamentará el uso de los terrenos y las edificaciones contemplando como mínimo los siguientes apartados: generalidades y terminología de conceptos, régimen urbanístico del suelo referente a la calificación y expresión detallada de sus usos y normas de edificación relativas a las condiciones de la edificación y condiciones de la urbanización debiendo tener en cuenta en su redacción la adaptación al ámbito en el que hubieren de ser aplicadas. Estas normas, deberán recoger las determinaciones del tipo:
 - a. Normas de Carácter General.
 - b. Ordenanzas en desarrollo de las normas de aplicación directa, donde se definen condiciones para la protección del medio ambiente, el paisaje, el patrimonio y el territorio.
 - c. Condiciones Generales de la Edificación.
 - d. Condiciones Generales de la Urbanización.
 - e. Condiciones estéticas y de integración en el entorno.
 - f. Condiciones de uso.
5. Programación del desarrollo y Memoria de Sostenibilidad Económica con la valoración concreta del impacto de la ordenación en las áreas públicas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de servicios resultantes.

Además de la documentación de carácter urbanístico el plan especial contará con un **Informe de Sostenibilidad Ambiental** cuyo contenido y determinaciones serán las especificadas en su momento por el órgano ambiental competente.

Para la delimitación precisa del ámbito de un PSR deberán tenerse en cuenta, además de las características físicas del territorio próximo a los núcleos existentes, las condiciones morfológicas y tipológicas de los mismos, las siguientes cuestiones:

- a. la integración espacial de la zona delimitada con la zona urbana, con el objeto de dar la mayor continuidad posible a nuevos accesos o tramos de red viaria que sea imprescindible ejecutar. Dichos viarios, imprescindibles para el acceso, deberán ser reflejados en los planos de ordenación correspondientes.
- b. la existencia de un viario formado por caminos de dominio y uso público.
- c. la facilidad de conexión directa a los servicios urbanos existentes.
- d. el respeto a los elementos identitarios del territorio, del paisaje natural y construido.
- e. Las condiciones de la edificación que se establezcan, en cuanto a alturas, edificabilidades, materiales, etc., y las tipologías edificatorias propuestas han de armonizar con el entorno debiéndose justificar los parámetros establecidos en base a las características del núcleo y del entorno rural, teniendo en caso de discordancia que optar por la aplicación de los parámetros de menor intensidad.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Los **CRITERIOS DE ORDENACIÓN** de los PESR, deben ajustarse al siguiente condicionado:

- El **número de viviendas admisible no podrá superar el número de viviendas preexistentes** en el núcleo urbano o núcleo rural en el momento de aprobación definitiva del Plan Especial. Corresponde por tanto al PESR determinar el número exacto de viviendas posibles al amparo del mismo. Dicho número estará limitado por la existencia de recursos de agua y energía, así como la capacidad de evacuación y tratamiento de los residuos.
- La **parcela mínima** para la edificación será al menos de dos mil metros cuadrados. La separación de las viviendas con las fincas colindantes no será inferior a cinco metros.
- Las nuevas edificaciones deberán apoyarse en la **red de caminos** existentes, introduciendo únicamente los viarios imprescindibles para su acceso. Todos los viarios deben ser accesibles y transitables para vehículos, de al menos 3,00 de anchura.
- Las **infraestructuras**, individuales o municipales, necesarias para dotar de servicios a las nuevas viviendas o construcciones que se ejecuten con ocasión del desarrollo del PESR, se ajustarán a las necesidades de los usos autorizados y a las determinaciones del plan especial y correrán por cuenta del promotor de la actuación.
 - a. Siempre que sea viable, las edificaciones se conectarán a las redes de servicios colectivos, lo que dependerá de la existencia de excedentes de recursos y de capacidad de las infraestructuras, una vez quede garantizado el servicio a las viviendas posibles en el suelo urbano que da origen al desarrollo en SR.
 - b. Si no es viable conectar con las redes colectivas se podrán ejecutar infraestructuras independientes, siempre y cuando su construcción sea autorizada conjuntamente con la vivienda o construcción a que da servicio y por los organismos competentes en cada materia en su caso.
 - c. En cualquier caso, el Plan Especial deberá prever en sus documentos, y en particular en el Estudio Económico Financiero, los recursos e infraestructuras necesarios para las edificaciones objeto del PESR.

PE de Infraestructuras

Como estudio previo al desarrollo del Plan Especial, en el PGOU se ha realizado un diagnóstico de la situación actual de las infraestructuras y de las demandas actuales y futuras, legándose a la conclusión de que los recursos y las redes son adecuados para dar servicio a la población actual y futura. No obstante, en los últimos cinco años, las soluciones ideadas por el gobierno regional a las infraestructuras de las que depende el municipio se han visto alteradas notablemente, por lo que se ha estimado necesario la definición de un Plan Especial que coordine el desarrollo con las inversiones en infraestructuras.

Todas las infraestructuras serán estudiadas detalladamente en desarrollo de este Plan Especial, al objeto de alcanzar la situación óptima para satisfacer las necesidades derivadas del desarrollo completo del PGOU.

En el caso de las infraestructuras básicas de viabilidad, abastecimiento de agua y evacuación, se han planteado propuestas dentro del PGOU. La propuesta de red viaria es vinculante, mientras el Plan Especial no sea desarrollado, pudiendo modificarse si así se estima necesario. Las propuestas de las redes de abastecimiento y evacuación son orientativas y no tienen ningún carácter vinculante. Todas estas propuestas están grafadas en los planos de la serie 0.3 y vienen a representar la opción más razonable de una eventual mejora o refuerzo de las redes.

CRITERIOS Y CONDICIONES

Las infraestructuras viarias, de abastecimiento, evacuación y depuración, electrificación y telecomunicaciones tienen un desarrollo lineal que afecta a diferentes clasificaciones y calificaciones. La coordinación de una ejecución acorde con los desarrollos urbanísticos planteados es clave, por lo que se ha previsto un Plan Especial de Infraestructuras, que:

1. abordará el diseño concreto de las infraestructuras necesarias para el desarrollo con mayor detalle que el establecido en el PGOU y establecerá las prioridades en la ejecución.
2. gestionará con los organismos implicados las mejores soluciones, en especial con el organismo de cuenca. Se coordinará las actuaciones con las del Ciclo Integral del Agua y con las compañías suministradoras de energía y telecomunicaciones.
3. estudiará la adecuación concreta de las secciones viarias tipo propuestas por el Plan General en aquellos casos complejos en los que las preexistencias hagan imposible su materialización.
4. limitará la franja de afección de las conducciones, especialmente cuando discuran por áreas sensibles (bosque de ibiza, encinar). Esta franja se deberá restaurar a sus condiciones originales, a excepción de la banda de servidumbre de paso.
5. establecerá el emplazamiento concreto de las instalaciones que requieran de un mantenimiento continuado, como es el caso de los pozos de registro, las estaciones de bombeo, los centros de transformación y telecomunicaciones, etc.
6. establecerá, en su caso, los costes en materia de infraestructuras imputables a cada ámbito, bien deducibles de la cesión de aprovechamiento en el caso de tratarse de sistemas generales, o imputables a los costes de urbanización propios del ámbito.

PE Depósito de Tierras

El Plan de Ordenación del Litoral en su artículo 20.2 establece la necesidad de delimitar "los espacios necesarios para llevar a cabo en su territorio las vertidas de tierras y materiales procedentes de excavaciones, sin perjuicio de los posibles Planes Especiales que al amparo del artículo 59 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, puedan dictarse" a través del planeamiento.

En versiones anteriores del PGOU existieron alternativas concretas de ubicación, si bien en la presente propuesta se ha optado por el desarrollo de un estudio específico para determinar la ubicación idónea de un depósito de tierras de excavación. Esta actuación supone una modificación del relieve que altera sustancialmente la configuración del paisaje, siendo preciso un análisis riguroso de sus efectos sobre la vegetación, la fauna y los usos del suelo, que suelen ser más intensos en la fase de operación, debiendo exigirse la recuperación de los terrenos alterados tras su abandono. Al tratarse de rellenos con materiales inertes, no se prevé ninguna afección a las aguas subterráneas. La aptitud del territorio para acoger una actividad de estas características, independientemente de su valor ambiental, debe tener en cuenta la orografía, accesibilidad desde vías de mayor o menor capacidad, proximidad a los núcleos de población y la litología del terreno.

En esencia, se analizarán ubicaciones bien comunicadas, con baja visibilidad y alejadas de las zonas sensibles y los núcleos urbanos. Inicialmente no se descartarán las zonas afectadas por riesgos geológicos ni los puntos de recarga de acuíferos, exigiéndose un estudio detallado de estos dos factores en el proyecto constructivo. Adicionalmente, el emplazamiento de esta instalación se verá condicionada por planeamientos y normas sectoriales que limitan la implantación de ciertos usos en determinadas localizaciones. Entre otras las zonas protegidas (LIC, Cueva de Villegas, AIA, etc.), los dominios públicos hidráulicos, marítimo-terrestres, de infraestructuras lineales, etc. En cualquier caso, cabe recordar que los depósitos de tierras están sometidos a un procedimiento individualizado de Evaluación Ambiental, estando limitado el emplazamiento a las categorías del suelo rústico que lo admitan.

Conforme establece la **Memoria Ambiental** del PGOU:

La futura redacción del Plan Especial para el vertedero de inertes sobre suelos clasificados como REPM deberá ajustarse a las determinaciones establecidas en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos, así como al Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y sus posteriores modificaciones.

El PE deberá evaluar la posibilidad de proceder al empleo para estos fines de antiguas zonas mineras y/o canteras abandonadas, estableciendo una prioridad de ocupación sobre otros terrenos del municipio.

Además, el desarrollo incorporará un **estudio de integración paisajística** con el doble objetivo de mantener la calidad paisajística y de minimizar el posible impacto visual.

FICHA DE ÁMBITO DEPOSITO DE TIERRAS	
CRITERIOS Y CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL PE DEL DEPOSITO DE TIERRAS	
Objeto	Determinación del emplazamiento o emplazamientos más deseables para la deposición controlada de tierras procedentes de la excavación de conformidad con las exigencias de la ordenación territorial y sectorial.
Programación	Esta implantación permite dar cumplimiento a la exigencia legal, si bien, ha de coordinarse con el Plan Regional de Residuos, por lo que se ha decidido posponer la decisión de su eventual emplazamiento, pudiendo desarrollarse conforme con la existencia de otras instalaciones similares implantadas conforme establece la planificación sectorial de los residuos a nivel regional, articulándose las medidas concretas que regulen el uso de vertido en el ámbito en el que decida el Plan Especial, todo ello bajo la supervisión del Órgano Ambiental. El Plan concretará las determinaciones precisas para impedir la degradación del medio natural.
Proyecto constructivo	Se elaborará en el primer año de vigencia del Plan General y se desarrollará durante toda la ejecución del mismo. Se apoya en el existente. El proyecto constructivo del depósito deberá incorporar los siguientes estudios: • Estudio geotécnico que evalúe el riesgo de hundimiento. • Estudio de la afección a los acuíferos. • Prospección arqueológica realizada por un arqueólogo acreditado. • Estudio de la incidencia de los accesos y los movimientos en la red de carreteras.
Medidas ambientales en fase de explotación	• Medidas necesarias para garantizar la estabilidad del terreno, según las conclusiones del estudio geotécnico. • Medidas necesarias para evitar la contaminación y la alteración del régimen de recarga de los acuíferos (incorporación de capas impermeables, diseño del drenaje...). • Validado de todo el perímetro y limitación de los movimientos de maquinaria al interior del recinto. • Control de acceso de camiones, e inspección de los materiales recibidos antes de su vertido. • Construcción de un parque de maquinaria pavimentado y ventilado a un depósito estanco. Este parque estará incluido en el permiso validado. • Vigilancia arqueológica de los trabajos de preparación del vaso. • Retiro de la tierra vegetal, que será extendida una vez clausurado el depósito. Se intentará en la medida de lo posible que ambos trabajos sean simultáneos o poco diferidos en el tiempo. • Plantación de una barera vegetal que disimule visualmente el recinto de las carreteras próximas.
Medidas ambientales en fase de clausura	• Restauración fisiográfica, adaptando el relieve resultante a la topografía del entorno. • Restauración de la vegetación autóctona.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

ordenación

aspectos dimensionales

aspectos dimensionales de la propuesta

aspectos dimensionales de la propuesta

El conocimiento preciso de la disponibilidad del recurso es fundamental para llevar a cabo la ejecución de una planificación urbanística. Inicialmente se ha de dimensionar el desarrollo que se prevé con las determinaciones del Plan, estimando la capacidad edificatoria (residencial en número de viviendas y en metros cuadrados destinados a otros usos). Si este dato es fácil de conocer en el desarrollo de las previsiones de los nuevos suelos que se incorporan al proceso urbanizador, no lo es tanto en el caso de los suelos ya transformados o de los de carácter rural, en los que las actuaciones son asistemáticas y difíciles de prever.

Partiendo del hecho de que la disponibilidad de agua potable es un claro factor limitante del desarrollo, se han analizado las demandas de agua que provoca el desarrollo planteado, así como la suficiencia del actual sistema de captaciones, abastecimiento en alta, la potabilización y la capacidad de regulación diaria.

El ciclo del agua debe cerrarse de una manera sostenible: la evacuación y depuración propuesta en desarrollo de las previsiones del planeamiento parte de una red separativa de aguas residuales y pluviales, lo que supone una mayor eficiencia y un mayor ahorro energético, devolviendo las aguas pluviales a los cauces. El planteamiento de la reutilización es inabordable para la mayor parte del vertido, que será tratado por la depuradora de Comillas que gestiona el Gobierno Regional, si bien, será tenido en cuenta en aquellos ámbitos en los que se exige la implantación de un sistema de depuración municipal: las propuestas de depuración de Itadagüera y La Busta, y en la eventual depuración de los suelos productivos.

El consumo energético se apoya fundamentalmente en el uso de la electricidad, siendo despreciable el de combustibles fósiles. En este sentido, se cuenta en el municipio con redes de transporte de alta, de REE, y de distribución, responsabilidad de E-on. Se plantea, para garantizar el suministro de los futuros desarrollos una nueva posición en la subestación de Comillas y una línea de 12kv vinculada a la red de distribución de Cóbrecas y Novales, con enlaces al resto de núcleos.

En los apartados siguientes se enuncian las medidas necesarias para dotar al municipio de las infraestructuras que permitan un desarrollo urbanístico con las garantías de suministro suficientes, tras haber realizado las consultas oportunas a los gestores del agua y la energía¹. El coste de las citadas medidas es evaluado en el Informe de Sostenibilidad Económica del Plan General.

¹ Las consultas efectuadas respecto al Ciclo Integral del Agua y a la empresa suministradora de la Energía (E-on) se incorporan como Áreas de Tramitación Incluidas en el apartado de Información.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

capacidad edificatoria del PGOU propuesta

En este apartado se evalúa la dimensión de los desarrollos residenciales y productivos previstos en el PGOU. La capacidad edificatoria vacante entre el año cero y el año horizonte se obtiene a partir de las propuestas del PGOU, además de la estimación de la capacidad vacante en el suelo urbano consolidado y suelo rústico de protección ordinaria, que aun no siendo parte de la propuesta, sí se tiene en cuenta, principalmente para realizar los cálculos de necesidad o suficiencia de infraestructuras.

Además, también es necesario conocer la población futura esperada, para poder calcular las mejoras en las infraestructuras, las obras nuevas necesarias y las dotación de equipamientos y espacios libres que van a demandar los habitantes potenciales futuros.

desarrollo residencial vacante

Para calcular los habitantes potenciales (permanentes + estacionales) en el año horizonte del Plan se estimará un incremento de tres habitantes por cada nueva vivienda. En los ámbitos de desarrollo se ha planificado un incremento de 568 viviendas, a las que hay que añadir las nuevas construcciones que se pueden producir en el suelo urbano consolidado y en el suelo rústico de protección ordinaria y que se ha estimado que pueden llegar a un 10% de las existentes, es decir: 218, por lo que el número máximo de viviendas que se puede producir en el horizonte del Plan es de 786, lo que representa un incremento de la población potencial total de **2.358** habitantes, que sumados a los actuales, supone un total de **8.889**.

	Año cero		Año horizonte	
	Población permanente	Población potencial total	Incremento Población	Población potencial total
Cóbreces	587	1.538	970	2.508
Torbanes	108	283	28	311
Novales	449	1.176	502	1.678
Cigüenza	96	251	26	277
Oreña	838	2.195	724	2.919
Rudagua	325	851	85	937
La Busta	90	236	24	259
	2.493	6.531	2.358	8.889

desarrollo productivo vacante

En el suelo urbano consolidado no existe un área productiva a modo de polígono industrial, siendo la base productiva principal el sector servicios y el turismo. Existen un total de 43 establecimientos de alojamiento turístico, número relevante a la hora de establecer las puntas de consumo y por tanto de evaluar el recurso y las redes de infraestructuras. El reparto de estos establecimientos es desigual en los distintos núcleos. A continuación se presenta una tabla resumen en la que se indica el número de plazas repartidas por núcleos.

Turismo	Establecim.	Plazas
Cóbreces	7	109
Torbanes	4	62
Novales	5	78
Cigüenza	1	16
Oreña	24	375
Rudagua	2	31
La Busta	0	0
	43	671

La propuesta de Plan no incrementa esta capacidad de alojamiento turístico, no limitándolo en las tipologías cuyo uso representativo es el residencial y además estableciendo una tipología específica para los usos productivos y terciarios que se aplica en Cobreces, concretamente en los ámbitos U1.1 y Z1.1, permitiendo una superficie construida de hasta 27.623m².

sistema de comunicaciones

La situación actual del sistema de comunicaciones ya fue estudiada en el torno uno Información, donde se analizaban las vías de comunicación, estatales, autonómicas y municipales que dan servicio al municipio de Alfaz de Lloredo. En esta propuesta de ordenación, se da un paso más, reordenando el sistema viario existente, diferenciando categorías, y estableciendo prioridades y secciones en función de la conveniente categorización de la red. Se consigue de esta manera un nuevo sistema de comunicaciones, basado en el existente, que, de una forma coherente, mejore las condiciones de habitabilidad del municipio, con la consiguiente mejora de la calidad de vida de sus vecinos.

categorización viaria

Con la intención de mejorar las condiciones de la red interna de los núcleos se ha elaborado un catálogo de viales, discretizando la red en varias subcategorías, en base a su funcionalidad y prioridad.

De esta forma se ha considerado una **Red Principal** de carácter municipal, es decir, que excede los límites de los núcleos y barrios. Esta red principal está formada por todas las carreteras autonómicas que vertebran el municipio y que tienen una clara vocación de movilidad, sin dejar de cumplir sus funciones de accesibilidad en los propios núcleos. Por tanto, incluirá tramos urbanos y no urbanos, en algunos casos con travesías.

Red Arterial, los viales pertenecientes a esta red tienen la función de vertebrar cada núcleo uniendo barrios. Principalmente discurren dentro del suelo urbano, pudiendo, puntualmente, discurrir por el suelo rústico. Esta red arterial tiene como característica habitual, que puede no cumplirse en determinados puntos, el tener su inicio y final en un vial de la red principal, o en otro vial arterial.

La **Red Distribuidora**, tiene unas características similares a las de la red arterial, permite circular por el interior de los núcleos y barrios. Sin embargo, no llega a articularlos totalmente, o bien existe otro red de mayor rango que cumple esta función y que tiene mayor solación de tránsito, relegando a las de menor solación a esta red distribuidora. También puede discurrir por suelo urbano o rústico y, de forma similar al caso de la red arterial, cada vial de la red distribuidora, por norma general, comienza en uno de rango igual o mayor.

La red de menor rango dentro de la articulación de los núcleos, es la denominada **Red de Acceso**. Se trata de viales de uso público que prácticamente son utilizados en exclusiva por los habitantes de la propia calle, ya sea porque no tiene continuidad, o porque, aun teniéndola, esta no es beneficiosa para el resto de la población, que tiene alternativas más cortas o cómodas. En este caso, lo habitual es que se encuentre en suelo urbano. Se puede dar el caso de que este tipo de viales sean de uso exclusivo para los peatones.

Finalmente, completan la categorización viaria de Alfaz de Lloredo los viales rústicos, de la **red rural**, que no tienen ninguna de las funciones anteriores y que, por tanto, tienen como principal función dar acceso a las fincas rústicas del municipio.

secciones tipo

Cada uno de los viales del municipio de Alfaz de Lloredo se encuentra catalogado dentro de las categorías descritas anteriormente, y cada tramo de vial tiene una sección tipo en función de la categoría y de las características del suelo por el que discurre, de tal forma que puede haber viales que siendo de una misma categoría tengan distintas secciones tipo, o incluso que un mismo vial vaya variando su sección.

Las secciones tipo referidas a carreteras de la red autonómica son meramente orientativas, siendo la Dirección General de Obras Públicas la encargada de definir la sección tipo final.

Red Principal

Se distinguen dos tipos de vías dentro de la red principal: la carretera autonómica de carácter primario, que atraviesa el municipio de Este a Oeste por la costa, CA-131 (tipo 1), y el resto de carreteras autonómicas y viales municipales caracterizados como principales (tipo 2).

En ambos casos se pueden dar dos situaciones: que el vial discorra por suelo urbano consolidado, en cuyo caso se aplicarán las secciones denominadas tipo 1.1 y 2.1, y el resto de los casos, es decir, que el vial discorra por suelo rústico, urbanizable o urbano no consolidado, en cuyo caso se aplicarán las secciones tipo 1.2 y 2.2.

La diferencia entre ambos tipos radica en la línea límite de edificación, que en el caso del suelo urbano consolidado es menor que en el resto de suelo y en el caso de carreteras autonómicas primarias es mayor que en el resto de los casos. Las secciones tipo en sí mismas consisten en:

Tipo 1.1: carretera CA-131 a su paso por el suelo urbano consolidado (tramos urbanos y Travesías), la calzada tendrá una anchura entre 5 y 8 metros, en cualquier caso será como mínimo la existente. Estará provista de aceras de un mínimo de 2 metros, respetándose las existentes si fueran superiores, o las que así establezca el organismo competente.

Tipo 1.2: carretera CA-131 en el resto de casos (urbano no consolidado, urbanizable o rústico) la calzada tendrá una anchura entre 5 y 8 metros, en cualquier caso será como mínimo la existente.

Tipo 2.1: resto de viario principal a su paso por suelo urbano consolidado (tramos urbanos y Travesías), la calzada tendrá una anchura entre 5 y 8 metros, en cualquier caso será como mínimo la existente. Estará provista de aceras de un mínimo de 2 metros, respetándose las existentes si fueran superiores.

Tipo 2.2: resto de viario principal fuera del suelo urbano consolidado (urbano no consolidado, urbanizable o rústico), la calzada tendrá una anchura entre 5 y 8 metros, en cualquier caso será como mínimo la existente.

Cuando discorra por suelo urbano consolidado y en ambos tipos deberán construirse aceras de una anchura mínima de dos metros o la existente si es superior, de conformidad con el organismo competente que es el encargado de definir las secciones tipo de las vías de la red regional.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Red Arterial

La red arterial tiene mayores funciones de accesibilidad que de movilidad, como era el caso de la red principal, por lo que la sección deberá adaptarse a esta función. Se han distinguido cuatro tipos de secciones arteriales, dos en suelo urbano consolidado, una en suelo urbano no consolidado o urbanizable y otra en suelo rústico. Todas ellas comienzan con el número 3 indicando el siguiente dígito lo que a continuación se expone:

Tipo 3.1: vial arterial que discurre por suelo urbano consolidado, tendrá una calzada de mínimo 5 metros, con aceras a distinto nivel de mínimo 2 metros.

Tipo 3.2: vial arterial que discurre por suelo urbano consolidado de Núcleo Tradicional y del casco de Novales, este último se refiere al tramo de vial arterial que discurre entre la plaza de la Cruz y el inicio del parque de la Peña. Dadas las reducidas anchuras de las calles de los núcleos tradicionales y del casco de Novales y la innecesidad de crear viales de anchuras desproporcionadas, se ha optado por definir una sección de menor anchura total en la que se elimine la segregación de tráfico, impropia de estos entornos tradicionales. La singularidad de estas calles se puede reforzar mediante un tratamiento superficial diferente a la habitual capa de rodadura de aglomerado asfáltico. La sección tipo consiste en una plataforma única de uso mixto (peatones y vehículos) de anchura mínima 8 metros, que se podrá reducir si existen edificaciones que lo impidan, no así por la presencia de los muros de las parcelas, que deberán retraerse para respetar esta anchura mínima.

Tipo 3.3: vial arterial en suelo urbano no consolidado o urbanizable que dispondrá de un mínimo de 5 metros de calzada, bandas de estacionamiento de 2,2 metros y aceras de anchura mínima 2 metros a distinto nivel.

Tipo 3.4: vial arterial en suelo rústico que deberá disponer de una plataforma única de uso mixto con una anchura mínima de 5 metros.

Red de Distribución

Se distinguen dentro de las secciones asignadas a la red distribuidora dos tipos de sección:

Tipo 4.1: vial distribuidor, que discurre por suelo urbano consolidado, no consolidado o urbanizable, cuya sección deberá disponer de una plataforma única de uso mixto de, al menos, 6 m de anchura. En el caso de viales existentes con secciones mayores o que presenten aceras a distinto nivel se mantendrá la sección existente. En el caso de viales que discurren por suelo urbano no consolidado o urbanizable tendrá como mínimo esta sección o, en su caso, la que puede interpretarse de los planos si es superior. En algunos casos, en el suelo urbano no consolidado o urbanizable, se han definido bandas longitudinales de estacionamiento, o incluso aceras.

Tipo 4.2: vial distribuidor que discurre por suelo rústico, presentará una plataforma única de uso mixto de anchura mínima 5 metros.

Como criterio general que deberán cumplir todos los viales públicos propuestos es la perpendicularidad entre los ejes de los viales en las intersecciones. Se evitará en todo caso la formación de fondos de saco en el vial público.

A modo de resumen se presenta a continuación una tabla en la que se pueden observar los elementos que conforman cada sección tipo y sus anchuras:

	TIPO	Acera	Acera	Calzada	Acera	Acera	Clase de suelo
Principal (sección orientativa)	1.1	>2	-	5-8	-	>2	SUC
	1.2	-	-	5-8	-	-	SUNC + SUD + SR
	2.1	>2	-	5-8	-	>2	SUC
Arterial	2.2	-	-	5-8	-	-	SUNC + SUD + SR
	3.1	2	-	5	-	2	SUC
	3.2	-	-	8	-	-	NT + Casco
	3.3	2	2,2	5	2,2	2	SUNC + SUD
Distribuidor	3.4	-	-	5	-	-	SR
	4.1	-	-	6	-	-	SUC
	4.2	-	-	5	-	-	SR
de Acceso	5.1	-	-	4	-	-	SUC
	6.1	-	-	4	-	-	SR

SUC: Suelo urbano consolidado
NT: SUC de Núcleo Tradicional
Casco: Tramo urbano en Novales

SUNC: Suelo urbano no consolidado
SUD: Suelo urbanizable destinado
SR: Suelo rústico

vialario propuesto de uso productivo

Los viales para el uso productivo están localizados en el Norte del municipio, en Cóbrecos. Presentan secciones con amplitud de calzada, gran cantidad de aparcamiento público y amplias aceras, que además de encauzar el tránsito peatonal, protegen los servicios técnicos que deben instalarse bajo las mismas, evitando su colapso por el paso de vehículos pesados.

Se consideran viales destinados al uso productivo los interiores al ámbito de El Campo, en Cóbrecos. Al encontrarse junto a la carretera autonómica CA-131, el acceso se realizará desde esta y a través de un acceso hoy existente.

Los viales bidireccionales internos a las áreas productivas tienen siempre carriles de anchura 3,5m. Las bandas de aparcamiento serán de 2,5 o de 5m en función de que se trate de aparcamientos en cordón o en batería. Las aceras serán de 2m. Las aceras se podrán hacer a nivel del vial donde la continuidad de entradas a parcelas productivas así lo exija.

Red de Acceso

Este tipo de vial se da siempre en el suelo urbano consolidado, pudiendo colindar con suelo rústico o uno de los lados, en cuyo caso, a ese lado, respetará la sección tipo destinada para los viales del suelo rústico. Solo se ha distinguido una sección tipo para el vial de acceso en el suelo urbano consolidado.

Tipo 5.1: vial de acceso en suelo urbano consolidado. La sección mínima estará constituida por una plataforma única de uso mixto con una anchura mínima de cuatro metros, respetándose las secciones existentes que sean de mayores dimensiones.

Red rural

Al igual que en el caso del vial de acceso, solo se ha distinguido una sección tipo.

Tipo 6.1: el vial rústico que no tenga las funciones arteriales o distribuidoras presentará una sección de plataforma única de uso mixto de una anchura mínima de 4 metros, en el caso de ser la sección existente de mayores dimensiones, estas serán respetadas.

Estas secciones descritas se combinarán entre sí cuando el vial tenga a cada lado una categoría de suelo distinta, respetando en cada uno de los lados la sección (media sección) que le corresponda. Esto se puede dar cuando un vial discurre separando un suelo urbano consolidado de otro no consolidado, urbanizable o rústico; tendrá que respetar en el lado del suelo urbano consolidado la media sección correspondiente a este tipo de suelo, y del otro lado la media sección que les corresponda, y así con el resto de combinaciones posibles.

Todas estas secciones tipo afectan a viales existentes. En determinados ámbitos se propone la construcción de viales nuevos, siendo en algunos casos, los viales que aparecen en las fichas correspondientes, orientativos del espíritu de comunicación previsto y en otros casos representan exactamente una vinculación del Plan que el planeamiento de desarrollo deberá asumir.

No se pretende con este nuevo vialario el aumento de la velocidad mediante la creación de grandes rectas por las que se pueda circular a grandes velocidades, sino que se intenta la adaptación a las curvas del terreno buscando la funcionalidad a partir de secciones transversales acordes con los desarrollos y con el flujo esperado.

Los viales no vinculantes tienen el mismo objetivo funcional. Están diseñados para un tráfico menor, más directamente relacionado con el ámbito que lo ejecuta y se conectan al vialario general logrando una malla adecuada al uso.

En ambos, vialario de nueva creación, vinculante o no, se propone la formación de bandas longitudinales de estacionamiento, huyendo de la formación de aparcamientos colectivos que queden alejados de los usos a los que sirven. El número de estacionamientos lo exige el cumplimiento del artículo 40 de la Ley de Cantabria 2/2001, a razón de 1 plaza de aparcamiento de uso público por cada 100m² construidos.

La sección estructural del firme será como mínimo la T221 sobre explanada tipo E2. Esta tipología es en la que se basan los costes empleados en la evaluación de la sostenibilidad económica del Plan incluida en este mismo tomo.

vialario propuesto de uso residencial

El resto de viales propuestos se destinan a usos principalmente residenciales, sin perjuicio de que den servicio a usos terciarios o incluso productivos de forma puntual. Se distinguen de los anteriores únicamente en el tipo de sección estructural del firme, que en este caso se ha optado por una T4121 sobre explanada E2. Al igual que en el caso anterior, esta sección es la que se ha tenido en cuenta en la elaboración de los cálculos económicos del Plan General.

En la zona baja del núcleo de Cóbrecos los viales están diseñados para tráfico de mayor intensidad a nivel municipal, dado que su uso no es exclusivo para los residentes, o que serán empleados por el resto de la población. En estos casos los viales tendrán anchuras de carril de 3m. En el resto de los casos los viales propuestos dispondrán de carriles de 2,5m.

Con base en estas anchuras de carril, las secciones tipo empleadas en cada vial serán diferentes en función de la existencia de aparcamientos en cordón o batería, aceras de distintos anchos, o de la ubicación de estos a uno o a ambos lados.

estacionamientos

El artículo 40 de la Ley de Cantabria 2/2001 exige un mínimo de estacionamientos de uso público. El Plan General pretende que estos estén repartidos de forma uniforme y den servicio a los usos para los que están destinados, para lo cual proponen su inclusión en el vialario público y de esta forma se evita la concentración en aparcamientos colectivos. El planeamiento de desarrollo será el encargado de establecer la ubicación final de estos estacionamientos, debiendo cumplir siempre el mínimo establecido en la Ley.

En los casos en los que sea precisa la definición de nuevas plazas de aparcamiento en vía pública, estas no podrán materializarse sobre las bandas destinadas al tráfico, peatonal o rodado, sino que deberá ampliarse la sección transversal para acoger este nuevo uso.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

abastecimiento de agua potable

Una vez se desarrolle el Plan propuesto, las demandas de agua van a ser superiores a las actuales, afectando este aumento de la demanda principalmente al apartado de uso residencial. El uso turístico está permitido dentro de los usos residenciales, a costa de reducir estos, y se estima que la dotación establecida para los usos residenciales es similar a los turísticos. Por esto la demanda futura de usos turísticos se considera constante e igual a la actual. El uso productivo puede ser mixto o terciario, y también experimentará un aumento de la demanda hídrica. En el caso del uso ganadero se estima, al igual que en el uso turístico, que permanece estable e igual a la actual. Por tanto se verán incrementadas las demandas residenciales y productivas y se mantendrá con los valores actuales las turísticas y ganaderas.

demanda futura

Como se ha comentado anteriormente el aumento de la demanda estimada para el año horizonte es la actual más los incrementos debidos a los usos residenciales y productivos derivados de la propuesta de Plan. Se estima que los usos residenciales futuros estarán repartidos por todos los núcleos del municipio, ya que una parte del incremento del parque de viviendas es previsible que se produzca en el suelo urbano consolidado y en el suelo rústico de protección ordinaria, que no es parte de la propuesta del Plan. El incremento mayor se producirá en los núcleos en los que se ha planteado un desarrollo planificado, estos núcleos son Cábreces, Novales y Oreña.

Los cálculos de la demanda residencial futura parten de los mismos parámetros dotacionales, es decir, se considera que cada vivienda albergará 3 habitantes y se aplica una dotación diaria por habitante de 260 litros, de tal manera que la demanda estimada en el año horizonte para los usos residenciales es la que se expresa en la tabla siguiente.

Residencial	Población permanente	Población potencial	Dotación (litros/día)	Demanda (m ³ /día)
Cábreces	970	2.508	260	652
Toranes	28	311	260	81
Novales	502	1.616	260	436
Cigüenza	25	277	260	72
Oreña	724	2.919	260	759
Rudaguera	85	937	260	244
La Buita	24	259	260	67
	2.358	8.889		2.311

Sólo se han planificado nuevos usos productivos en Cábreces. Para estimar la demanda de estos usos se considerarán por una parte los consumos "domésticos" de los empleados, para lo que habrá que estimar el número de empleados futuros, y los consumos de la producción, debiendo estimarse igualmente estos consumos productivos futuros.

necesidades futuras en materia de regulación

En materia de regulación el municipio de Alfoz de Lloredo dispone de una capacidad de 5.492m³, muy superior a su consumo. Además está prevista la construcción de un nuevo depósito en el macizo de la Binita por parte del organismo regional con competencias en el Ciclo del Agua, al Norte del municipio, que aumentará esta capacidad y que estará conectado directamente al Bucle Costero, abasteciendo la red que hoy es suministrada exclusivamente por el Plan Alfoz y la propia de Oreña. Esta zona Norte queda sobredimensionada para el uso exclusivo de Alfoz de Lloredo. No obstante, al quedar conectado el Plan Alfoz al Bucle Costero y al Plan Valdálga estos sobredimensionamientos darán servicio a núcleos o municipios que carezcan de esta infraestructura.

En la zona Sur municipal, concretamente en Rudaguera, la capacidad de los depósitos es de 302m³, similar al consumo diario esperado, a lo que hoy que añadir la conexión a la Autovía del Agua, que si dispone de depósitos propios. Esto hace cuestionable la necesidad de duplicar infraestructuras.

actuaciones de mejora de la red de abastecimiento

Como se deduce de los apartados anteriores, el incremento de la demanda implica la necesidad del desarrollo de actuaciones de mejora de la red que garanticen el abastecimiento a los usos actuales y a los nuevos desarrollos.

Dichas necesidades futuras van a ser superadas con las obras previstas en el Plan General de Abastecimiento y Saneamiento de Cantabria (PGAS), como son las referidas a la mejora de las infraestructuras del Plan Alfoz y sus conexiones con el Plan Valdálga. Las actuaciones previstas para Alfoz de Lloredo en el Plan General de Abastecimiento y Saneamiento de Cantabria son todas de interés autonómico, no obstante, se benefician de ellas los propios vecinos del municipio, al estar el sistema de abastecimiento municipal conectado a la infraestructura autonómica. A continuación se detallan las previsiones de dicho Plan en cuanto al servicio de abastecimiento en alto.

Reforma de cuadros eléctricos e instalación de variadores en la ETAP del Plan Alfoz: Sustitución de cuadros eléctricos de la ETAP para adecuarlos a la normativa y cambio de los arrancadores de bombas por variadores de velocidad, para adecuar el caudal al consumo y reducir el coste energético.

Nueva conducción de interconexión Plan Alfoz-Rulioba-Plan Valdálga: Formada por dos tramos (depósitos de Corrales-Portillo y Trasmán-Casasola), permite interconectar los Planes Alfoz y Valdálga con Rulioba, de manera que cada Plan pueda ejercer de repuesto del otro en caso de anomalías. En el caso de Trasmán a Casasola, esta actuación permite abastecer integralmente el municipio de Rulioba en alto desde el Plan Alfoz prescindiendo de la tubería municipal existente, que tiene múltiples acometidas.

Tomando como indicador 20 empleados por hectárea, el número de trabajadores de las nuevas áreas productivas ascendería a 80. Siendo el consumo estipulado por empleado de 95 litros/día la demanda generada será de 8 m³/día. El consumo estimado para la producción industrial es de 8 litros por metro cuadrado construido. Siendo la superficie edificable de 27.624 m² se estima un consumo de 221 m³/día. Por tanto, se calcula que la demanda futura generada por los nuevos usos productivos será de 229 m³/día, todos ellos en Cábreces.

Por tanto las demandas esperadas en el año horizonte del Plan son:

	Residencial	Turismo	Ganadero	Productivo	Total (m ³ /día)
Cábreces	652	26	113	229	1.020
Toranes	81	18	16	0	111
Novales	436	19	62	0	517
Cigüenza	72	4	9	0	84
Oreña	759	90	136	0	985
Rudaguera	244	7	30	0	281
La Buita	67	0	32	0	99
	2.311	161	397	229	3.098

La demanda global del municipio aumenta en aproximadamente 800 m³, en torno al 37% de la demanda actual. Tanto los recursos propios, como la capacidad de regulación, serán los mismos, teniendo en cuenta que en el año horizonte la infraestructura de la Autovía del Agua está previsto que ya esté completamente finalizada, por lo que quedará totalmente asegurado el suministro hidráulico al municipio de Alfoz de Lloredo. Como se puede observar en la tabla siguiente el recurso propio de Alfoz de Lloredo es superior a la demanda futura, dado que el Plan Alfoz estará conectado a la fied en Alto de Cantabria y que, por lo tanto, podrá aportar y recibir agua de esta red regional, se puede considerar que su balance hídrico va a ser neutro y, por ello, apenas va a necesitar globalmente la aportación por parte de otras cuencas excedentarias de Cantabria.

	Demanda	Recurso	Dotación	Regulación
Plan Alfoz	2.718	3.024	3.024	5.090
Rudaguera	281	302	302	302
La Buita	99	130	130	100
	3.098	3.456	3.456	5.492

Según el informe de la Subdirección General de Aguas de la Consejería de Medio Ambiente: "se puede asumir un caudal de suministro de 41,9% para el año horizonte 2032". Este incremento supondrá pasar de una aportación del Plan Alfoz de 2.592 m³/día a 3.620, es decir, el recurso en el año horizonte del Plan se puede suponer de algo más de 1.000 m³/día superior al actual.

Accesos y cierre de los depósitos de Cábreces y Novales: La actuación contempla habilitar un camino de acceso pavimentado a los depósitos de Cábreces, que discurre por finca privada, además de realizar el cierre perimetral de los depósitos, por seguridad de las instalaciones. En cuanto al depósito de Novales se trata de una adecuación del camino de acceso existente y de la realización del cierre perimetral del depósito, también por condiciones de seguridad.

Mejora del acceso al depósito de Pando: Construcción de camino de acceso pavimentado y recirculamiento de la aqueta de llaves, así como la disposición de protecciones colectivas metálicas en dicho depósito para mejorar la seguridad de los trabajadores.

Línea de tratamiento de lodos de la ETAP de Novales: Construcción de línea de tratamiento de lodos convencional, constituida por decantación con un funcionamiento discontinuo en batch para el agua de lavado de filtros, seguida de un espesador por gravedad, seguida de almacenamiento de lodos para ser transportados a su ulterior deshidratación, secado y reutilización en la EDAR de Casar de Periedo.

Actuaciones e inversiones autonómicas en infraestructuras de abastecimiento de interés de la Comunidad Autónoma	
Actuación	Coste (euros)
Nueva conducción interconexión Plan Alfoz-Rulioba-Plan Valdálga (En licitación)	450.000
Línea de tratamiento de lodos de la ETAP de Novales	132.516
Accesos y cierre de los depósitos de Cábreces y Novales	60.000
Reforma de cuadros eléctricos e instalación de dos variadores en la ETAP del Plan Alfoz	35.000
Mejora del acceso al depósito de Pando	20.000

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

evacuación y tratamiento de aguas residuales

En la anterior fase de la tramitación del PGOU de Alfoz de Lloredo (documento de septiembre de 2014) se describieron dos posibles alternativas de mejoras para mejorar el sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales en el municipio de Alfoz de Lloredo. Como indica la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en su informe al mencionado documento, finalmente el Gobierno de Cantabria ha optado por ejecutar la entonces denominada Alternativa 2, incluyéndola en el Plan General de Abastecimiento y Saneamiento de Cantabria (PGAS) y desarrollándola mediante el "Proyecto de Mejora del Saneamiento y Abastecimiento de Alfoz de Lloredo".

Según el PGAS, el proyecto se encuentra en licitación y supone una inversión de 4.975.328,25 euros. Parte de las infraestructuras previstas en esta alternativa coinciden con las que también se prevían en la alternativa descartada. En general se mantiene la división del sistema de saneamiento por núcleos, constituyendo un mayor número de estaciones depuradoras, de menor tamaño, y una menor longitud de colectores. A continuación se transcribe la descripción que aparece en el PGAS:

El municipio se puede dividir en dos zonas, la zona norte más próxima a la costa y que aglutinaría los núcleos de Cigüenza, Cóbrecos, Novales, Bárcena, Caboredondo, Caratrada, Padruño, Perelada, San Roque, Toriente, Vialán y Toñanes y la zona sur en la que se sitúan los núcleos de Fresno, Lloredo y San Pedro de Rudagüera.

La solución que se da en el proyecto se basa en la ejecución de sistemas de depuración individual en la zona sur del municipio, pensando en sistemas de depuración sostenibles y de fácil mantenimiento lo que dará lugar en el futuro a tres aglomeraciones urbanas: Fresno, Lloredo y San Pedro de Rudagüera. Por su parte en la zona norte del municipio se opta por aglutinar vertidos en la manera de lo posible y ejecutar estaciones de tratamiento de aguas residuales para tratar esos vertidos. Se plantean entre otras así las siguientes actuaciones que darán lugar a las nuevas aglomeraciones:

- Nueva EDAR en Cigüenza: Se proyecta una EDAR en la que se traten las aguas residuales de Novales y Cigüenza. Dicha EDAR constará de desbaste y tratamiento de aireación prolongada.
- Nueva EDAR en Caboredondo: Esta EDAR recogerá las aguas residuales para su tratamiento de los núcleos de Toriente, Vialán, Bárcena, San Roque, Padruño, Perelada y Caboredondo. Se diseña con desbaste y aireación prolongada.
- Bombeo en Cóbrecos hacia Comillas: Para depurar las aguas del núcleo de Cóbrecos se plantea la ejecución de un bombeo, aprovechando las instalaciones de la actual EDAR que se modificarán, de manera que las aguas residuales se lleven hasta conectar con el saneamiento del municipio de Rullaba mediante esta red son conducidas a la EDAR de Comillas para su tratamiento. Antes de este bombeo se aliviarán las aguas pluviales y se realizará un pretreatmento (desbaste y desarenado) previo a su impulsión hasta cruzar el Alto del Trámal.

distribución de energía eléctrica

Según los datos de la compañía de distribución de la energía eléctrica en el municipio², la red actual no está dimensionada para poder atender el total de las necesidades de suministro eléctrico futuro esperado como consecuencia del desarrollo previsto por el nuevo PGOU de Alfoz de Lloredo, por lo que será necesario desarrollar nuevas infraestructuras eléctricas y/o ampliar las existentes. Para poder garantizar el suministro eléctrico a los futuros desarrollos previstos en el PGOU de Alfoz de Lloredo será necesario desarrollar un conjunto de infraestructuras eléctricas de nueva extensión de Red, según los dos puntos siguiente (según el informe de E.ON distribución al documento de PGOU de febrero de dos mil doce):

actuaciones de mejora en el sistema de distribución de energía eléctrica

Primero: Punto de Conexión: Como información aproximada, preliminar y orientativa, y teniendo en cuenta la planificación actual en la zona, el punto de conexión a la red de Distribución con capacidad suficiente para poder atender, con la calidad adecuada, el total de la nueva potencia adicional de unos 6.500 KW estimada, estaría en las barras 12 kv de la subestación de Comillas.

Segundo: Infraestructuras de nueva extensión de Red: Para poder atender, con la calidad adecuada, los crecimientos esperados desde este punto de conexión propuesto, se han de desarrollar un conjunto de infraestructuras eléctricas de nueva extensión de red. Como primera aproximación, las infraestructuras eléctricas de nueva extensión de red necesarias son:

- Posición 12 kv en la subestación Comillas.
- Construir una nueva Línea 12 kv desde SE Comillas hasta Novales pasando por Cóbrecos. (Aprox. 10 Km)
- Constituir enlaces de la Red existente con la nueva línea 12 kv anterior en el entorno de Cigüenza.
- Reconfiguración de cargas en la Red 12 kv del municipio.

Por otro lado, será necesario desarrollar una serie de nuevas infraestructuras locales (nuevas líneas 12 kv, de centros de transformación 12 kv/81 y de redes 81 asociadas) imprescindibles para enlazar los diferentes clientes finales con las infraestructuras eléctricas de nueva extensión de red, anteriormente propuestas.

valoración económica orientativa

En términos económicos, una primera estimación orientativa y preliminar del orden de magnitud del coste del desarrollo de estas instalaciones eléctricas de nueva extensión de red descritas, imputables al desarrollo propuesto en el PGOU del municipio de Alfoz de Lloredo para poder atender los 6.500 KW estimados, estaría en torno a los 1.285.638 euros, según el desglose y unidades de obra indicados a continuación:

Udi	Actuación	euros
1	Posición 12 kv en SE Comillas	58.168
10	10 km nueva línea 12 kv desde SE Comillas hasta Cóbrecos y Novales	954.750
1,45	1,45 km enlaces 12 kv nueva línea 12 kv con la Red 12 kv existente	137.750
3	Equipos complementarios de enlace con la Red 12 kv existente	135.000
	Total	1.285.638

² El anexo de tramitación del PGOU contiene una copia del informe que la compañía E.ON distribución emitió con respecto al documento de PGOU de febrero de dos mil doce.

recogida y transporte de residuos sólidos urbanos

Derivado de los informes recibidos durante la tramitación del documento de PGOU de febrero de dos mil doce, la propuesta no plantea modificaciones en el sistema de recogida y transporte de residuos sólidos urbanos, ni de su actual sistema de gestión del reciclado. Asimismo, el actual punto limpio situado junto a la carretera autonómica que une Novales y Caboredondo no tiene necesidades de ampliación.

Con respecto a la gestión de las tierras y materiales procedentes de excavaciones, se deberá desarrollar un Plan Especial que determine la ubicación final, así como la necesidad real de dicha instalación, en cumplimiento del artículo 20.2 del Plan de Ordenación del Urbanismo.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

espacios libres y equipamientos

En el marco del estudio de la situación de partida se hace una descripción pormenorizada de los equipamientos y espacios libres existentes en el municipio. En este apartado se valorará la suficiencia de estos espacios y de las nuevas dotaciones previstas por el Plan para garantizar un adecuado estándar de calidad de vida, de acuerdo con lo establecido en los artículos 39 y 40 de la Ley de Cantabria 2/2001.

Estas dotaciones urbanísticas, en la tradición de la planificación urbanística, conforman varios «sistemas», entre los que suelen diferenciarse:

- el «**sistema viario y de comunicaciones**», generalmente formado por carreteras, calles, vías férreas, estaciones, puertos, aeropuertos y otras instalaciones análogas.
- el «**sistema de espacios libres**», en el que se incluyen zonas verdes, parques, jardines, áreas recreativas, de paseo y de juegos para niños, e incluso zonas deportivas extensivas de uso no restringido y, en general, todos aquellos espacios que el planeamiento considere que han de quedar libres de edificación.
- el «**sistema de equipamientos**», que agrupa suelos en los que se emplazan construcciones con fines administrativos, sanitarios, asistenciales, culturales y docentes, educativos, deportivos, etc.
- el «**sistema de servicios urbanos**», que comprende instalaciones para la prestación de los servicios de agua y alcantarillado, depuración, centros productores de energía y redes eléctricas, telecomunicaciones, residuos, etc.

El Planeamiento General debe distinguir dos niveles de «sistemas» de dotaciones urbanísticas: el «sistema general» (SG) y los «sistemas locales» (SL), según se considere que la dotación esté destinada a servir primordialmente a toda la población de la ciudad o sólo a un ámbito determinado de la misma.

cumplimiento de sistemas generales

Las zonas calificadas en el PGOU propuesto como sistemas generales de equipamientos y espacios libres son las dotaciones ya existentes en el municipio y las intervenciones previstas mediante actuación aislada en el Suelo Urbano Consolidado y en el Suelo Rústico, que se corresponden:

1. En **Cábreces**, con la ampliación del parque de la Fuente, situado en el entorno de la iglesia de San Pedro, creando un espacio central en este núcleo de gran atractivo y logrando una mayor protección del área adyacente a la Abadía, que conforma la imagen de referencia de Cábreces.

2. En **Navaltes**, se amplía el parque de La Caña, incluyendo la ampliación de los equipamientos existentes en este parque; se obtiene un nuevo espacio público en la zona de la entrada a Navaltes desde Rudagüera, a través de la CA-354 y a ambos lados de esta vía de comunicación, compuesta por un nuevo espacio libre y un nuevo equipamiento. En Cigüenza se amplían los espacios libres vinculados al entorno de la iglesia.

3. En **Oreña**, en la zona de Vialán, se crea una conexión de los espacios libres de las zonas Sur y Norte de la CA-131 mediante una pequeña intervención en suelo urbano consolidado. En Caboredeando se obtiene un nuevo espacio libre en una zona céntrica carente de espacios libres.

A la hora de realizar el cómputo, se han tenido en cuenta las definiciones de equipamiento y espacio libre contempladas en el artículo 39 de la Ley de Cantabria 2/2001 y el criterio de la Dirección General de Urbanismo a la hora de computar como espacio libre parte de los equipamientos deportivos al aire libre.

Asimismo, se han excluido del cómputo las superficies de los espacios libres y equipamientos que estén incluidos en espacios naturales protegidos, concretamente el parque situado junto a la playa de Luña, por encontrarse en protección Costera (PC) del POL, y el parque de la antigua cantera de Vialán, por estar dentro de LIC Rogeria. Tampoco se han considerado computables los espacios libres vinculados a las vías de comunicación, como pueden ser los situados en Toriánes.

En las tablas que se muestran en la página siguiente se establecen las superficies desglosadas de sistemas generales de partida (al año actual) y los futuros (en el año horizonte), de las que los totales son:

Superficie (m ²)	año cero	año horizonte
Espacios libres generales	41.053	61.439
Equipamientos generales	122.341	131.050

Para el cálculo de estándares se recurre a la población potencial esperada según los cálculos expuestos al comienzo de este apartado, donde se evaluó la capacidad edificatoria vacante.

	año cero	año horizonte
habitantes potenciales	6.531	8.889

Los estándares de sistemas generales resultan:

ratio (m ² /hab.)	año cero	año horizonte
Espacios libres generales	6,29	6,93
Equipamientos generales	18,73	14,74

Ha de tenerse en cuenta que a este espacio público de equipamientos y espacios libres hay que sumarle los sistemas locales que producen los ámbitos de desarrollo.

LISTADO DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES Y PROPUESTOS

Núcleo	Código	Uso	Nombre	Barrio	Sup. total	Sup. Computable
Cábreces	LE-1-01	Área Estancial	Parque del Monasterio	Cábreces	822	822
Cábreces	LE-1-02	Parque	Parque Fuente de La Salud	Cábreces	6.586	6.586
Cábreces	LE-1-03	Anexo a Vialó	Parque la Quiescencia	Cábreces	522	0
Cábreces	LE-1-04	Área Estancial	Parque Somavia	Cábreces	1.186	1.186
Cábreces	LE-1-05	Anexo a Vialó	Parque de la Cardalga	Cábreces	262	0
Cábreces	LE-1-06	Parque	Parque de Los Peregrinos	Cábreces	2.902	2.902
Cábreces	LE-1-07	Área Estancial	Parque de la Fuente	Cábreces	945	945
Cábreces	LE-1-08	Anexo a Vialó	Parque de la Bolera	Cábreces	425	0
Cábreces	LE-1-09	Área Estancial	Parque Quintanilla	Cábreces	415	415
Cábreces	LE-1-10	Espacio Naturalizado	Parque Ríola de Luña	Cábreces	9.882	0
Cábreces	LG-1-01			Cábreces	7.487	7.487
Toriánes	LE-2-01	Anexo a Vialó	Parque La Estela	Toriánes	917	0
Toriánes	LE-2-02	Anexo a Vialó	Parque del Puente	Toriánes	586	0
Navaltes	LE-3-01	Parque	Parque de La Caña	Navaltes	6.722	6.722
Navaltes	LE-3-02	Piazza	Piazza de la Mina	Navaltes	623	623
Navaltes	LE-3-03	Anexo a Vialó	Parque del Estanco	Navaltes	243	0
Navaltes	LE-3-04	Área Estancial	Parque La Calderona	Navaltes	802	802
Navaltes	LE-3-05	Anexo a Vialó	Parque de La Heredia	Navaltes	57	0
Navaltes	LG-3-01			Navaltes	3.067	3.067
Navaltes	LG-3-02			Navaltes	3.637	3.637
Cigüenza	LE-4-01	Área Estancial	Parque de Cigüenza	Cigüenza	1.457	1.457
Cigüenza	LG-4-01			Cigüenza	1.502	1.502
Cigüenza	LG-4-02			Cigüenza	1.237	1.237
Oreña	LE-5-01	Área Estancial	Área estancial San Roque	San Roque	1.513	0
Oreña	LE-5-02	Jardín	Parque de San Bartolomé	Caboredeando	393	393
Oreña	LE-5-03	Parque	Parque de San Roque	San Roque	1.800	1.800
Oreña	LE-5-04	Jardín	Parque de Perelada	Perelada	211	211
Oreña	LE-5-05	Jardín	Parque de Padruno	Padruno	195	195
Oreña	LE-5-06	Espacio Naturalizado	Parque de la Cantera	Vialán	4.595	0
Oreña	LE-5-07	Jardín	Parque de la Rogeria	Vialán	280	280
Oreña	LE-5-08	Parque	Parque Socolito	Vialán	103	103
Oreña	LE-5-09	Parque	Parque de Bárcena	Bárcena	2.131	2.131
Oreña	LE-5-10	Área Estancial	Parque de Toriente	Toriente	875	875
Oreña	LG-5-01			Caboredeando	3.150	3.150
Oreña	LG-5-02			Vialán	503	503
Rudagüera	LE-6-01	Área Estancial	Parque de San Pedro	San Pedro	289	289
Rudagüera	LE-6-02	Espacio Naturalizado	Parque de Ciudad	Ciudad	10.051	10.051
La Busta	LE-7-01	Anexo a Vialó	Parque La Busta	La Busta	177	0
La Busta	LE-7-02	Jardín	Parque El Barriaco	La Busta	377	377
La Busta	LE-7-03	Área Estancial	Parque San Miguel	La Busta	637	637
La Busta	LE-7-04	Parque	Parque La Bolera	La Busta	1.253	1.253
					80.820	61.439

LISTADO DE SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS EXISTENTES Y PROPUESTOS

Núcleo	Código	Uso	Nombre	Barrio	Sup. total
Cábreces	GE-1-01	Religioso	Cementerio de Cábreces	Cábreces	1.981
Cábreces	GE-1-02	Deportivo	Poli-deportivo	Cábreces	3.182
Cábreces	GE-1-03	Religioso	Ermita de San Roque	Cábreces	798
Cábreces	GE-1-04	Educativo	Colegio Público Quirós	Cábreces	14.489
Cábreces	GE-1-05	Religioso	Abadía Cisterciense Sta Maria Via Coeli	Cábreces	26.306
Cábreces	GE-1-06	Religioso	Iglesia de San Pedro Advincula	Cábreces	9.154
Cábreces	GE-1-07	Religioso	Ermita de la Encarnación	Cábreces	82
Cábreces	GE-1-08	Religioso	Iglesia de Santa Ana	Cábreces	888
Cábreces	GE-1-09	Educativo	Escuela San José / Fundación Villegas	Cábreces	15.724
Cábreces	GE-1-10	Deportivo	Bolera	Cábreces	700
Cábreces	GE-1-11	Sanitario/Asistencial	Consultorio Médico	Cábreces	189
Toriánes	GE-2-01	Religioso	Iglesia de San Tito	Toriánes	480
Toriánes	GE-2-02	Educativo	Antiguas Escuelas	Toriánes	597
Toriánes	GE-2-03	Religioso	Cementerio de Toriánes	Toriánes	535
Navaltes	GE-3-01	Deportivo	Campo de Fútbol	Navaltes	11.361
Navaltes	GE-3-02	Educativo	Colegio	Navaltes	667
Navaltes	GE-3-03	Cultural/Social	Agencia de Desarrollo Local	Navaltes	2.248
Navaltes	GE-3-04	Administrativo	Ayuntamiento	Navaltes	927
Navaltes	GE-3-05	Sanitario/Asistencial	Consultorio Médico	Navaltes	118
Navaltes	GE-3-06	Religioso	Iglesia Santa María la Mayor	Navaltes	1.807
Navaltes	GE-3-07	Religioso	Cementerio de Navaltes	Navaltes	1.103
Navaltes	GE-3-08	Religioso	Ermita de San Millán	Navaltes	2.066
Navaltes	GG-3-01			Navaltes	4.370
Navaltes	GG-3-02			Navaltes	4.339
Cigüenza	GE-4-01	Religioso	Ermita de San Pantaleón	Cigüenza	61
Cigüenza	GE-4-02	Religioso	Iglesia de San Martín	Cigüenza	2.275
Oreña	GE-5-01	Religioso	Ermita de San Bartolomé	Caboredeando	89
Oreña	GE-5-02	Deportivo	Bolera Cubierta	San Roque	2.109
Oreña	GE-5-03	Educativo	Colegio	San Roque	2.206
Oreña	GE-5-04	Deportivo	Bolera	San Roque	944
Oreña	GE-5-05	Religioso	Ermita del Sagrado Corazón	San Roque	939
Oreña	GE-5-06	Religioso	Iglesia de San Pedro	San Roque	4.916
Oreña	GE-5-07	Religioso	Ermita de Nuestra Señora de la Guía	Perelada	100
Oreña	GE-5-08	Religioso	Ermita de San Tito	Vialán	171
Oreña	GE-5-09	Educativo	Antiguas Escuelas	Vialán	865
Oreña	GE-5-10	Religioso	Ermita de Nuestra Señora de la Guía	Bárcena	94
Oreña	GE-5-11	Genérico	Lavadero	Bárcena	28
Rudagüera	GE-6-01	Deportivo	Pista de San Pedro	San Pedro	2.355
Rudagüera	GE-6-02	Religioso	Iglesia de San Pedro	San Pedro	328
Rudagüera	GE-6-03	Deportivo	Bolera	San Pedro	281
Rudagüera	GE-6-04	Deportivo	Pista Polideportiva	Fresnedo	1.145
Rudagüera	GE-6-05	Religioso	Iglesia y Cementerio de Fresnedo	Fresnedo	2.330
Rudagüera	GE-6-06	Deportivo	Bolera	Fresnedo	316
Rudagüera	GE-6-07	Educativo	Escuela de Educación Infantil Lloredo	Lloredo	1.676
Rudagüera	GE-6-08	Religioso	Iglesia de Lloredo	Lloredo	232
Rudagüera	GE-6-09	Religioso	Ermita de San Roque	Ciudad	617
La Busta	GE-7-01	Religioso	Ermita de Santa Eulalia	La Busta	105
La Busta	GE-7-02	Religioso	Iglesia San Miguel y Cementerio de La Busta	La Busta	2.776

131.050

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

ordenación

estructura y desarrollo de la propuesta

ordenación de los núcleos

ordenación de los núcleos

A continuación se exponen los criterios globales que presiden la ordenación urbanística municipal y los de la ordenación que se pretende en cada área homogénea de calificación del suelo urbano y urbanizable para, finalmente, explicar la ordenación pormenorizada de los núcleos del municipio.

La síntesis de los criterios de la ordenación establece los objetivos que presiden el Plan General. Las directrices de la ordenación de los núcleos se establecen de forma complementaria a los criterios de ordenación de cada ámbito, expresando la relación de los mismos con el suelo ya transformado.

Enmarcado dentro del contexto legal actual, que exige un "medio ambiente urbano sostenible", como preconiza la vigente legislación urbanística y los tratados internacionales, el modelo de desarrollo planteado en la propuesta de ordenación de los núcleos puede resumirse en los puntos siguientes:

1. Reducir la expansión del proceso urbanizador así como sus impactos, evitando un excesivo **consumo del recurso suelo** y garantizando que las necesidades urbanas puedan ser satisfechas con el menor consumo de agua, energía y materiales y con la menor producción de residuos.

La nueva propuesta de ordenación prácticamente no aumenta el horizonte de crecimiento con respecto a las normas subsidiarias, en lo que se refiere a la superficie sujeta a transformación, de hecho la reduce. Con esta ordenación se asegura el suministro de los servicios básicos, tanto a los vecinos actuales, como a los nuevos desarrollos.

2. Aumento de la calidad urbana en base a un diseño eficiente del **espacio público**:

Se concibe el espacio público como eje vertebrador de los asentamientos, que posibilite áreas de centralidad que concentren al máximo los equipamientos.

El PGOU aborda el diseño de los nuevos espacios de crecimiento, estructurando los nuevos usos en torno a una red viaria pública convenientemente jerarquizada y concentrando los equipamientos y espacios libres en áreas de centralidad. Las nuevas dotaciones están diseñadas y dimensionadas de acuerdo con su funcionalidad, previendo actuaciones complementarias en las zonas consolidadas.

3. Favorecer la recuperación y rehabilitación del medio ya transformado, con el planteamiento de un desarrollo "de dentro a afuera". De esta manera la posible expansión urbana se vincula a la ya existente. Dicho de otro modo, se propone la **creación de pueblo y no de urbanizaciones**.

El diseño de los nuevos desarrollos se apoya en la estructura general y orgánica del territorio y la complementa. Se pretende una graduación en las intensidades edificatorias, ubicando las tipologías más concentradas en las áreas de centralidad. Los usos residenciales se complementan con otros productivos, comerciales o dotacionales, creando un espacio urbano multifuncional.

4. Favorecer la **mezcla de usos urbanos** compatibles y accesibles, huyendo del modelo residencial homogéneo

CVE-2015-8278

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Cóbreces, conforme a la política urbanística municipal, se orienta hacia la vivienda protegida, complementada con usos comerciales y productivos, acogiendo grandes áreas dotacionales.

El dinamismo de este núcleo ha motivado la concentración en el mismo de la mitad de las nuevas viviendas del municipio, más un tercio de las cuales serán de protección pública. Se propone el desarrollo de un suelo productivo en sus inmediaciones, además de la implementación de usos terciarios, hoy necesarios en las zonas residenciales.

Se plantea **Oreña** como un núcleo mixto de usos residenciales, distinguiendo entre los ofrecidos a los habitantes permanentes, que se concentran en San Roque y las estacionales, repartidos por todo el diseminado.

La mayor parte de las nuevas viviendas se proponen en San Roque, así como las únicas propuestas de protección pública, reforzando el carácter residencial de la entidad formada por este barrio y sus vecinos: Caboredondo, Perelada y Rodrino. En Vialán se completa la trama urbana con tipologías de baja intensidad.

Novales se consolida como el centro administrativo del municipio, complementado por un modelo residencial de calidad y una oferta de vivienda protegida que permita estabilizar la población en la capital municipal.

Se plantean en este núcleo la mejora de la red vial interna y la ampliación de sus dotaciones (equipamientos y espacios libres), cerca del 40% de las nuevas viviendas serán de protección pública estando el resto del desarrollo residencial basado en tipologías laxas.

Los barrios de **Toñanes, Cigüenza, Rudagüera y La Busta** y los núcleos menores mantienen su dimensión y morfología de asentamiento tradicional, asegurándose desde el Plan la mejora de sus posibles déficits.

Se limitará la intervención en estos núcleos, favoreciendo el mantenimiento de sus condiciones tipológicas y morfológicas y resolviendo puntualmente los posibles problemas de su trama viaria y otras infraestructuras.

5. Favorecer el modelo de **desarrollo controlado** y cohesionado socialmente, frente a las propuestas anteriores, que supongan un consumo excesivo del recurso suelo y tiendan a dividir a la población en el territorio en función de su capacidad económica.

Las tres cuartas partes de las viviendas a construir en los ámbitos de desarrollo serán de tipología colectiva, repartiéndose las mismas entre los núcleos mayores: Cóbreces, Novales y Oreña. En torno a la mitad de las viviendas de estos ámbitos serán de protección pública.

calificación del suelo

Los parámetros concretos que permiten entender la calificación de suelo planteada en el PGOU responden al cumplimiento de los objetivos del planeamiento ya expresados y se pueden resumir en la idea de mantener un modelo urbano que ofrezca seguridad jurídica, integrado en el entorno y de características similares al existente, tanto en los suelos ya transformados, como en las nuevas áreas de reordenación de los mismos. En estas últimas, en atención al esfuerzo que supone su desarrollo, son de aplicación las condiciones de desarrollo de la Ley con una asignación de un aprovechamiento de tipología más intensiva que el de las actuaciones asistémicas.

Dado que no se presupone la adecuación de las construcciones a unos nuevos parámetros concretos, sino que se han diseñado los parámetros para acoger los usos admisibles e integrados o integrables en el suelo transformado, la asignación de calificación no es por manzanas completas, sino que es función de la transformación existente, siendo habitual la existencia de manzanas con distintas calificaciones, lo que es así en atención a la diversidad de partida, que se ha visto incrementada por las actuaciones asistémicas producidas en la última época al amparo de la normativa que se revisa.

En el plano de Calificación se establece la ordenación de las áreas consolidadas y el diseño orientativo de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y urbanizable, así como de los espacios dotacionales y las instalaciones de las infraestructuras. Las categorías de calificación aparecen etiquetadas con unos códigos que constan de dos o más letras, de las cuales las primeras se refieren al uso genérico del terreno:

- R: Residencial (Aislado y Singular; a) Grupado en Hilería y de Mantenimiento; Núcleo Tradicional)
- P: Productivo
- O: Ordenanzas de ámbito
- L: Espacio Libre, Q: Equipamiento
- V: Vial
- Otros: cauce urbano e infraestructuras

Áreas residenciales

suelo urbano consolidado

Las categorías de calificación residencial se ajustan a la diversidad morfológica de una trama urbana caracterizada por el dominio de la vivienda unifamiliar aislada, y de tipologías tradicionales en hilería, interrumpidas por la presencia de vivienda colectiva en algunos núcleos y por la existencia de parcelas de gran singularidad, tanto por las edificaciones que albergan, como por la riqueza de sus jardines.

Finalmente, frente a los desarrollos de suelos de propuestas precedentes, que a juicio del Equipo de Gobierno Municipal desconfiguran los asentamientos, se ha optado por un desarrollo espontáneo de vivienda unifamiliar aislada en el suelo rústico de protección ordinaria próximo a los asentamientos, lo que es posible con la modificación de la Ley de Cantabria 2/2001 que posibilita tales usos conforme a su régimen transitorio (DT 9).

El PGOU carece de un desarrollo de las precisiones necesarias en relación con las posibilidades edificatorias permitidas o autorizadas contempladas en la legislación urbanística (45.2g) de la Ley de Cantabria 2/2001, por lo que la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural en el suelo rústico ordinario se producirá directamente conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria novena de la Ley de Cantabria 2/2001 (dentro de las posibilidades admitidas por la Ley de Cantabria 2/2004). Así se ha venido produciendo desde que en 2012 se aprobara la modificación legal. Una vez que se desarrollen los Planes Especiales a los que se refiere la Disposición Adicional Quinta de esta Ley, estos serán los que regulen los usos, desplazando la aplicación del régimen transitorio de la Ley.

Las ordenanzas del suelo transformable están debidamente reguladas en el tomo de normativa de los del Plan General, enunciándose aquí un resumen de las determinaciones a los efectos de la comprensión del resto de las determinaciones que se establecen en la memoria, centrados, como ya se ha expuesto y por encima de otras consideraciones, en alcanzar la seguridad jurídica de las actuaciones que se desarrollan en el territorio municipal.

CALIFICACIÓN RESIDENCIAL DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Clave	Calificación	Densidad (vivi/Ha)	Edificabilidad (m ² o/m ² g)	Parcela mín (m ² g)
RA1	aislado grado 1	10	0,3	1.000
RA2	aislado grado 2	20	0,5	500
RS	singular	6,67*	0,3	1.500
NT	de Núcleo Tradicional	12,5	0,4	800
RGM1	agrupado de mantenimiento grado 1	-	0,45	500
RGM2	agrupado de mantenimiento grado 2	-	0,55	500
RGM3	agrupado de mantenimiento grado 3	-	0,75	500
RGH	agrupado en hilería	-	por volumen	500

Estas categorías están divididas en tres grupos: unifamiliar aislado (RA#), RS, de vivienda agrupada o colectiva (RG*), de Núcleo Tradicional en atención a lo establecido en el informe de la DGU en diciembre de 2012.

Las categorías **RA1** y **RA2** son aplicables a los entornos consolidados representando dos niveles de intensidad de uso para la misma tipología de vivienda unifamiliar aislada.

La categoría **RS**, engloba aquellas parcelas singulares que, por el valor de sus jardines, ceramios, portales, edificaciones y demás elementos, mejor definen el paisaje urbano del municipio. Las parcelas así calificadas serán objeto de protección específica, no permitiéndose un aumento de la intensidad edificatoria que conlleve la pérdida de la estructura parcelaria representativa de los asentamientos de Alfaz de Uredo.

En cuanto a las tipologías de vivienda agrupada, se diferencia entre las situaciones preexistentes: las áreas de uso residencial agrupado en hilería (**RGH**), donde la viviendas son unifamiliares y están adosadas a sus colindantes o en la misma parcela y las áreas de uso residencial agrupado de mantenimiento (**RGM**), que se reservan a los desarrollos acontecidos al amparo de los planes que se revisan con una tipología de vivienda colectiva en bloque o conjunto de los mismos. Los parámetros de esta ordenanza mantienen las intensidades existentes, aplicándose a parcelas

La ordenanza de zona RGM, agrupado de mantenimiento, se reserva a los casos en los que se han ejecutado viviendas en tipología colectiva. Uno de los criterios del equipo de Gobierno que promueve el PGOU es que se generen nuevas edificaciones de vivienda colectiva a partir de ámbitos de gestión en suelo urbano no consolidado o urbanizable y no como resultado de actuaciones en parcelas independientes. De esta forma, a través del RGM no se plantea una ordenanza de zona para desarrollar vivienda colectiva en suelo urbano consolidado, sino para dotar de las condiciones precisas a los suelos que así se han desarrollado al amparo de los planes que se revisan.

Las Normas Subsidiarias que se revisan con este PGOU incluyen 8 ordenanzas residenciales (de clave UR), de las que 4 permiten este tipo de edificaciones de vivienda colectiva, con distintos parámetros de edificabilidad, ocupación y número de plantas, a las que se debe añadir un caso singular: el que se da en Caboredondo,

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

donde aplicando la ordenanza UR8 se han construido viviendas agrupadas con accesos independientes en una tipología similar a la de vivienda colectiva. Las diferencias prácticas entre estas ordenanzas no han sido muy efectivas, impidiéndose la vivienda en planta baja sin sentido en una tipología que no lo precisa, limitándose viviendas en el bajocubierta, etc.

Con la intención de emplear el menor número de ordenanzas que posibilite el mantenimiento de estas tipologías y su mejor adecuación a los usos actuales, se han definido tres grados de RGM. La correspondencia o similitud entre los grados de RGM que se proponen y las ordenanzas originales son las siguientes:

PGOU	NNS
RGM1	UR2
RGM2	UR4
RGM3	UR6

* Caso singular antes comentado

Uno de los objetivos del planeamiento es el fomento de la diversidad de usos, en un municipio con importantes valores susceptibles de generar riqueza en el sector turístico. Por ello, el PGOU no pretende suponer un obstáculo a los usos compatibles con el de vivienda, que deben acatar requerimientos técnicos y de rentabilidad mínima no reñidos con la ordenación.

La funcionalidad de un hotel, cuyo uso está incluido entre los residenciales, nada tiene que ver con la exigida a las viviendas. A menudo las ordenanzas urbanísticas no tratan esta diferente realidad con la debida atención, resultando que la implantación de los usos hoteleros se enfrenta a dificultades en el desarrollo de proyectos atractivos y viables. Es habitual requerir a un hotel una confortabilidad y un nivel de servicios muy por encima de lo usual en relación con los usos domésticos, llegando a no resultar fácil la adecuación a aquellas exigencias en los nuevos edificios, o en la adecuación de los existentes. Asimismo, las exigencias de la normativa sectorial vigente requieren una concreta reserva de superficies, recorridos y usos muy específicos y rigurosos, e incluso la continua evolución del sector requiere a veces estándares superiores a los de aquella normativa sectorial. Casi todas las instalaciones hoteleras ofrecen, o deben hacerlo para competir, más servicios que el alojamiento de viajeros (solones de banquetes con sus correspondientes cocinas y servicios anejos, salas de reuniones, gimnasios, spas y un largo etcétera de servicios, cada vez más sofisticados y variados).

Es evidente que un negocio hotelero moderno requiere unas complejas instalaciones, con una ocupación de espacio que las ordenanzas deben considerar y tratar en consecuencia, por lo que el Plan General contempla en su normativa esta singularidad sin que ello suponga un incremento del aprovechamiento. Así, se admite en determinadas ordenanzas de zona una altura más al uso hotelero (P8+2), frente al residencial (P8+1), lo que aporta una mayor flexibilidad a la hora de componer la distribución de las estancias y servicios, destinando una planta independiente a aquellos usos complementarios mencionados, y, en definitiva, posibilitando el emprendimiento de este tipo de negocios.

desarrollo anterior, aportando piezas claves para la mejora del conjunto urbano. En algunos se da salida a las situaciones creadas variando la tipología prevista en las NNS que se revisan, pero se respeta en todo caso la coherencia del conjunto transformado y se cuida la integración en el entorno. Los parámetros reguladores de la edificación se supereditarán a las necesidades del espacio público, a la imprescindible complejización de usos y se ajustarán, en desarrollo de los ámbitos a las necesidades de la edificación eficiente.

Las de los ámbitos específicamente productivos se distinguen en función de que sean destinadas al suelo productivo de Cábrecos, que se espera que tenga un carácter mixto, con una mayor orientación hacia los usos comerciales y terciarios, y el suelo específicamente terciario previsto en el barrio de Luña, orientado hacia la implantación de una residencia comunitaria.

Las ordenanzas asignadas se aplicarán sobre los ámbitos de reordenación de Alfaz de Uredo, concretamente en sus tres núcleos más dinámicos: Novales, Cábrecos y Oreña, ya sean de suelo urbano no consolidado o urbanizable delimitado, supereditadas a la necesidad de ordenación detallada a través de planeamiento de desarrollo, por lo que deberán ser complementadas por las ordenanzas que se apusen en los planes parciales correspondientes, siempre dentro de las limitaciones y condiciones que se establecen en las fichas de cada ámbito y normativa aplicable.

Todos los suelos de los ámbitos, en los que se prevé una ordenación sustancialmente distinta hasta la entonces existente, están sujetos a procesos de transformación (urbanización, renovación o reforma), precisando de la reparcelación, todo ello de acuerdo con las condiciones que establecen las fichas incluidas en este tomo de ordenación que especifican, para cada delimitación, con carácter vinculante: el aprovechamiento medio, la superficie de cesión de espacios libres y equipamientos, el trazado y la sección del viario general estructurante o articulante del ámbito, los estacionamientos mínimos, el número máximo de viviendas construíbles y la superficie mínima destinada a VPO, indicándose asimismo los usos admisibles, la superficie mínima de usos no residenciales, las tipologías y demás condicionantes de la ordenación, que serán pormenorizados por los instrumentos de desarrollo que corresponden.

En el suelo transformable se han definido un total de ocho ordenanzas distintas, agrupadas en cuatro tipologías diferentes. Las dos primeras (O11-O12) están orientadas hacia la tipología de vivienda unifamiliar, lo que queda definido por el primer dígito. El segundo indica si la edificación debe ser aislada (1), o si puede ser pareada (2).

Las dos siguientes (O21-O22) son de vivienda colectiva, no contemplando una superficie mínima de usos no residenciales que, no obstante, será finalmente determinada por el instrumento de desarrollo correspondiente. Se diferencian dos ordenanzas de uso residencial agrupado puesto que en la primera (O21) se prevé una superficie construida mínima destinada a viviendas sometidas a algún tipo de régimen de protección oficial del 40%, elevándose al 60% en el segundo caso (O22). En ambos la altura máxima prevista es de tres plantas (planta baja y dos plantas piso), permitiéndose en todo caso la vivienda en planta baja.

Áreas productivas

Dentro de los suelos urbanos consolidados sólo se distingue una categoría productiva, denominada productivo (P) y se aplica sobre los suelos destinados a usos productivos

CALIFICACIÓN PRODUCTIVA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO				
Clave	Calificación	Densidad (vivi/sa)	Edificabilidad (m ² /m ² a)	Parcela mín (m ²)
PT	productivo mixto	-	0,6	500

Espacios libres

Esta categoría comprende: parques, jardines, zonas deportivas al aire libre y áreas de ocio y descanso. Se diferencian dos tipos de espacios: los existentes (LE) y los de nueva creación (LG). Para estos últimos se distinguen aquellos que forman parte de los Sistemas Generales (LG) de los tipificados como Sistemas Locales (LL), según se computen de acuerdo con el artículo 39 ó 40 de la Ley de Cantabria 2/2001.

CALIFICACIÓN DE ESPACIOS LIBRES		
Clave	Calificación	Edificabilidad (m ² a/m ² a)
LE	espacio libre existente general	-
LG	espacio libre propuesto general	-
LL	espacio libre existente local	-
LL	espacio libre propuesto local	-

Equipamientos

Construcciones y espacios destinados a usos sociales, como centros sanitarios, educativos, culturales, religiosos, asistenciales, deportivos cerrados y otros. Al igual que en el caso anterior, se distinguen entre los equipamientos existentes (QE) y los de nueva creación, diferenciando los Sistemas Generales (QG) de los locales (QL).

CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS		
Clave	Calificación	Edificabilidad (m ² a/m ² a)
QE	equipamiento existente	Varios
QG	equipamiento propuesto general	Varios
QL	equipamiento propuesto local	Varios

Red viaria

Se incluyen aquí las vías destinadas al tránsito peatonal y al tráfico rodado, así como las zonas destinadas a aparcamiento. Los viarios existentes han sido categorizados en función de su tipología, habiéndose distinguido entre cinco categorías distintas, en este caso debe leerse el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio, para diferenciar entre el viario: Principal, Arterial, Distribuidor, de Acceso y Rural, entre los que se encuentran los aparcamientos, teniendo asignadas secciones tipo por cada categoría en función del tipo de suelo en el que se encuentren.

Ordenanzas de los ámbitos

Los ámbitos de reordenación se entiende que son prioritarios frente a los desarrollos asistémicos, puesto que de su desarrollo resulta la ejecución de la verdadera propuesta del PGOU, que permite paliar los déficits del

Se han previsto otras dos ordenanzas de vivienda colectiva (O23 y O24), en las que se prevé de partida la mezcla de usos, incorporando una superficie construida mínima de usos comerciales del 5%. La diferencia entre ellas vuelve a referirse a la reserva de superficie construida mínima destinada a VPO, que es de 40% para la O23 y del 60% para el O24.

Las dos ordenanzas restantes son de uso exclusivo productivo terciario. La O31 destinada a usos terciario y productivo mixto se asigna únicamente al ámbito de suelo urbanizable de Cábrecos. La ordenanza O41 se destina al uso productivo terciario, concretamente para de residencia comunitaria asistencial. En ambos casos la altura reguladora máxima permitida es de 9 metros, con un máximo de tres plantas (planta baja y dos plantas piso).

Clave	Descripción	vivienda libre	VPO	Residencial	Productivo	Coefficiente homogen.
O11	Residencial unifamiliar Aislado	100%	0%	100%	0%	1,000
O12	Residencial unifamiliar Pareado	100%	0%	100%	0%	0,959
O21	Residencial Agrupado 1	60%	40%	100%	0%	0,964
O22	Residencial Agrupado 2	40%	60%	100%	0%	0,977
O23	Residencial Agrupado 3	60%	40%	95%	5%	0,964
O24	Residencial Agrupado 4	40%	60%	95%	5%	0,977
O31	Terciario/Mixto	0%	0%	0%	100%	0,768
O41	terciario	0%	0%	0%	100%	0,915