

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana Valderredible (Cantabria)

NÚCLEO URBANO	SISTEMA DE DEPURACIÓN
Sobrepenilla	Decantación
Sobrepeña	Decantación
Soto Rucandio	Decantación
Villaescusa de Ebro	Decantación
Villanueva de la Nia	Decantación
Villaverde de Hito	Decantación
Susilla	Decantación
Quintanilla de Rucandio	Decantación
San Andrés de Valdelomar	Decantación

Tabla: 2 Listado de infraestructuras de tratamiento de aguas residuales

Según recoge el Plan Director de Saneamiento, Depuración y Calidad de Aguas Residuales de Cantabria se pretende instalar nuevas depuradoras para pequeñas comunidades en los núcleos de Rocamundo, Espinosa y San Martín de Elines.

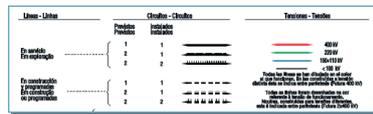
4.4.3.3. Red eléctrica. Situación actual

La distribución de energía eléctrica en el municipio de Valderredible es realizada por la compañía distribuidora EON (antes Enel Viesgo) desde la subestación que esta compañía tiene en Polientes.

La subestación de Polientes se conecta al Sistema Eléctrico Ibérico mediante una línea de alta tensión de 30 Kv que la conecta con la subestación de Mataporquera al oeste de Valderredible, según se grafía en el esquema adjunto.

Desde la subestación de polientes se distribuye la energía eléctrica a los distintos núcleos urbanos y áreas de actividad económica mediante líneas de 12 Kv.

Red de transporte, distribución y suministro de hidrocarburos



Fuente: Red Eléctrica de España
Figura: 2 Encuadre dentro del Sistema Eléctrico Ibérico

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana Valderredible (Cantabria)

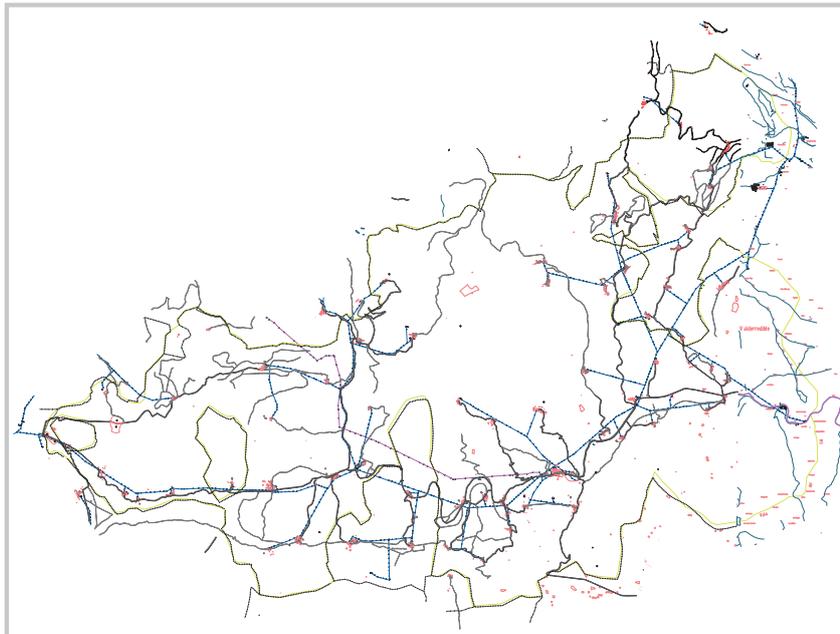


Figura: 3 Esquema municipal de red de distribución eléctrica. Líneas de 12Kv Fuente: EON

4.4.3.4. Gaseoducto.

Actualmente el Gasoducto de ENAGAS Burgos – Santander – Asturias, de 12-16" y 72 bares de presión atraviesa el término municipal de Valderredible.

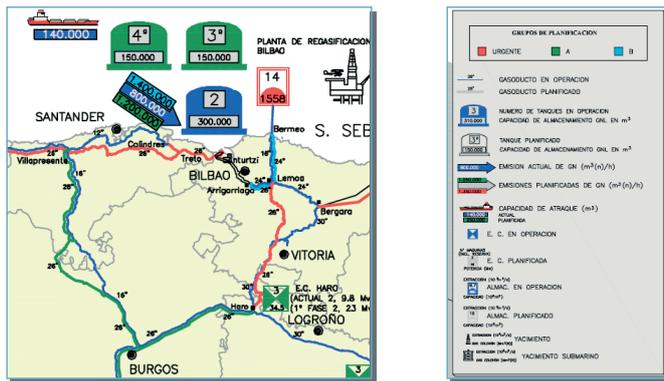


Figura: 4 Encuadre dentro de la red de ENAGAS Fuente: ENAGAS

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

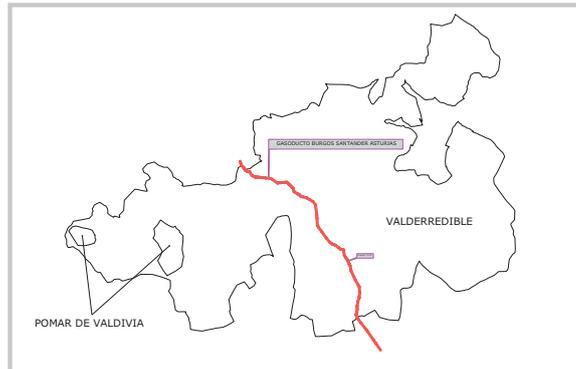


Figura: 5 Trazado del gasoducto Burgos – Santander – Asturias en Valderredible
Fuente: ENAGAS

Las particularidades de este gasoducto son:

- Localización de un recinto o posición denominada D-03
- Servidumbres de paso, prohibición de plantar arbolado a menos de 2 metros del eje del gasoducto, prohibición de edificar a menos de 10 m del gasoducto y edificación controlada a menos de 250 m del eje del gasoducto.

En el año 2.004 GAS NATURAL CANTABRIA SDG no había desarrollado red de distribución en el municipio de Valderredible. Aunque no es objeto de este punto se creó necesario destacar que existen concesiones para la exploración de yacimientos petrolíferos y gasísticos en Valderredible.

4.4.3.5. Red de transporte, distribución y suministro de servicios telemáticos

Recientemente Telefonica ha reforzado la red existente en el termino municipal de Valderredible con la instalación de nuevos repetidores, garantizando el servicio de telefonía, incluidos servicios de banda ancha.

4.4.3.6. Red viaria de aparcamientos

Las carreteras de acceso se encuentran en buen estado La mayoría de las calles principales en el municipio tienen un acabado asfáltico, aunque la calidad del firme es variable. Incluso en muchos de los pequeños núcleos el acabado de la calzada principal se encuentra en un estado adecuado. Las aceras que existen irregulares y de materiales diferentes, con distintos estados de conservación. En muchas zonas la acera experimenta una variación de anchura en la misma calle y en muchos casos las anchuras de las aceras son insuficientes para el tránsito peatonal.

Todas las calles del núcleo urbano tienen un límite de velocidad reducido , se podrían caracterizar como calles de coexistencia. No obstante el dominio del tráfico rodado en algunos núcleos y la insuficiencia del espacio para el viandante requieren una mayor separación de tipos de tráfico y la creación de un espacio diferenciado y protegido para el peatón.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

5. Contexto Jurídico Administrativo

El presente Plan General de Valderredible, se encuentra en el contexto jurídico-administrativo que a continuación se describe.

En este sentido, se relacionan los principales cuerpos normativos que resultan de aplicación, en atención a los distintos ámbitos materiales que de manera sectorial pueden resultar afectados por la ordenación que se establece.

El Plan se regirá por lo establecido en la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. La citada Ley de carácter autonómico se complementa con la modificación por la Ley 6/2005, de 26 de diciembre, de Medidas Administrativas y Fiscales para la Comunidad Autónoma de Cantabria, mediante la que se modifican los artículos 3 y 4 de la Disposición Transitoria Primera, y el artículo 29.8 de la Ley 2/2001, así como las modificaciones derivadas de la Ley 7/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero.

Destacamos la aplicación de Ley 2/2009, de 3 de julio, de Modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, en virtud de la cual se establece una nueva regulación para las Catálogos en suelo rústico y se regulan Planes Especiales para el Suelo rústico ordinario, entre otras cuestiones.

No obstante, se tendrán en cuenta las competencias municipales en aquellas actividades expresamente atribuidas a ellos o en las que no están reservadas de forma expresa a otras Administraciones.

En el Título IX de las Normas urbanísticas del plan se encuentra el listado completo de la legislación aplicable al plan general y su desarrollo.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

6. Antecedentes de Planeamiento

6.1. Características generales del planeamiento vigente y grado de desarrollo

En la actualidad el municipio de Valderredible no cuenta con Planeamiento General, cuenta exclusivamente con una Delimitación Gráfica de Suelo Urbano (DSU) de diversos núcleos aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el 19 de mayo de 2004 de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95.2 de la Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y publicada en el nº 122 del B.O.C. de fecha 23 de junio de 2004.

En lo que se refiere a normativa, dado que Valderredible no cuenta con Planeamiento General, siguiendo lo estipulado en el artículo 19 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria son de obligado cumplimiento las Normas Urbanísticas Regionales (NUR) aprobadas por Decreto 57/2006, de 25 de mayo, así como las normas de aplicación directa establecidas en la Ley 2/2001.

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano es un instrumento claramente insuficiente para articular los nuevos crecimientos y asumir las necesidades demandadas por el municipio. En este documento se muestra únicamente la delimitación de lo que se considera suelo urbano sobre planos catastrales.

En cuanto a las Normas Urbanísticas Regionales, éstas establecen los criterios para servir como complemento a las normas de aplicación directa establecidas en la Ley 2/2001, de 25 de junio; regular la adopción de medidas de conservación de los recursos naturales, del medio ambiente y del patrimonio cultural; establecer tipologías constructivas, volúmenes, alturas, plantas, ocupaciones, medianerías, distancias, revestidos, materiales, vegetación y demás circunstancias urbanísticas y de diseño; establecer orientaciones para el planeamiento en lo referente a la clasificación del suelo y la definición de los elementos de la estructura general del territorio y regular los usos, actividades, construcciones e instalaciones a implantar en suelo rústico.

Resulta evidente, que debido al ámbito de aplicación de las NUR los criterios de aplicación y normativa son lo suficientemente generales para poder aplicarlos sobre cualquier municipio de Cantabria no analizando las características y necesidades de cada uno de ellos como lo haría su Planeamiento General.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

7. Diagnóstico

7.1. Los condicionantes del territorio

Los principales condicionantes en el territorio son las protecciones legales establecidas por la legislación sectorial, como es el Monte de Utilidad Pública, los cauces y riberas de los arroyos existentes en el territorio.

La topografía del terreno es muy accidentada y montañosa, propia de la orografía de Cantabria, con grandes llanuras y espacios abiertos en las zonas de valle, y áreas muy abruptas en las zonas de montaña. Las pendientes existentes y las cuencas vertientes naturales serán condicionantes para las infraestructuras de saneamiento de aguas pluviales y de aguas residuales, así como para el abastecimiento de agua mediante pozos y depósitos.

Las carreteras autonómicas secundarias CA-272, CA-273, CA-274, y CA-275 forman un eje estructurante en sentido este-oeste y hacia el norte, y comunican el municipio con las provincias de Palencia y Burgos así como con el municipio de Valdeprado del Río. Se trata de elementos condicionantes en cuanto a su capacidad y las conexiones para los accesos a nuevos desarrollos.

Los condicionantes del territorio en el Término Municipal de Valderredible se han estudiado en el apartado de 2. *Análisis del Medio Físico* y son:

- Las características geológicas y geotécnicas del territorio.
- La geomorfología del terreno.
- La hidrografía del Término Municipal.
- La vegetación y los ecosistemas existentes.
- La climatología de la zona.

El medio físico y la interacción de los factores que influyen en él son los que condicionan el modo de asentamiento en el Municipio y, sin embargo, también los que dan lugar a la aparición de gran variedad de paisajes con alto contenido medio ambiental y cultural.

7.2. Las actividades económicas actuales y potenciales

Como queda reflejado en el capítulo del análisis socioeconómico de este documento la economía de Valderredible tiene como base los servicios y las actividades agropecuarias, constituyendo estas últimas la base fundamental de las rentas familiares, mientras que la terciarización de la actividad productiva responde a la necesidad de satisfacer las exigencias provocadas por una nueva realidad basada en el aumento del uso de la vivienda como primera residencia que se está experimentando en algunos núcleos del municipio.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

7.3. La dinámica urbana. Procesos y tendencias

Los procesos demográficos actuales de la Comunidad Autónoma de Cantabria afectan a la situación demográfica del Municipio de Valderredible. Se caracterizan por un proceso de difusión de la población desde el área metropolitana de la Comunidad, hacia los municipios cada vez más periféricos, principalmente motivada por la búsqueda de una vivienda asequible y un entorno de mayor calidad ambiental. Estas características son representadas por el municipio y por lo tanto se puede esperar una demanda de vivienda causada por estos factores. Otros factores que pueden provocar un aumento de la demanda de vivienda son el impulso de las industrias de desarrollo sostenible y los planes estratégicos en materia de energía eólica, y las sinergias que de ellos se derivan. El programa inmobiliario y las tipologías residenciales a prever deberán de satisfacer las necesidades de esta demanda, en la medida de lo posible.

Al mismo tiempo se está produciendo una transformación de la estructura poblacional que de forma general está experimentando un envejecimiento de la población. Esta población precisa preferentemente de una vivienda adecuada a esta fase de vida, con determinadas características como son por ejemplo la distribución en una única planta, la falta de barreras arquitectónicas y la presencia de determinados servicios. Esta población necesitará un mayor nivel dotacional y una buena accesibilidad en su entorno, para satisfacer sus necesidades.

Como muchos municipios que en una fase de su evolución han experimentado un crecimiento enfocado principalmente a la segunda vivienda, Valderredible actualmente se encuentra en una fase de transformación de parte de su capital inmobiliario de segunda vivienda en viviendas habituales. Por este motivo se ve necesario reforzar los servicios y dotaciones existentes. Además, la no existencia de una figura de planeamiento, ha provocado una situación de déficit de equipamientos, especialmente sociales, básicos en el municipio, y propios de las áreas urbanas.

Todo ello conlleva la necesidad de un aumento de servicios, equipamientos e infraestructuras.

7.4. Problemática urbanística derivada del planeamiento vigente

El planeamiento de referencia para la redacción de presente Plan General y el establecimiento de la problemática de base, en cualquier caso es la Delimitación Gráfica de Suelo Urbano de 2007.

Tras el análisis de la realidad descrita, se han detectado una serie de cuestiones urbanísticas del planeamiento vigente, en cuya solución se fundamentan la revisión del mismo y la solución propuesta. Esta problemática se puede resumir en los siguientes puntos:

- La insuficiencia de un instrumento como la Delimitación Gráfica de Suelo Urbano, para un municipio como Valderredible, por su emplazamiento geográfico, y sus potencialidades. Es además una figura de planeamiento incorrecta para la ordenación y protección del territorio. Una figura que admite la dispersión de la vivienda unifamiliar, cambios morfológicos y tipológicos añadidos a la inexistencia de una ordenanza de usos y tipologías. No permite la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección, que en un municipio con la riqueza ambiental se considera necesario. Únicamente delimita el suelo urbano siendo el resto del suelo no urbanizable.
- La entrada en vigor de la Ley 2/2001, de 25 de Junio de 2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, hace necesaria la adaptación de los instrumentos de planeamiento a la nueva regulación.
- Necesidad de la adaptación del planeamiento municipal a la realidad socioeconómica: existencia de un patrimonio ambiental de gran valor de gran potencial como reclamo turístico. Su desarrollo va aparejado a un cambio cualitativo y cuantitativo de necesidades.
- Necesidad de proteger el patrimonio territorial en especial el patrimonio y los núcleos rurales y el legado etnográfico rural del municipio de manera integrada con el planeamiento.
- La formulación del Plan General plantea un modelo territorial nuevo, que recoge el planeamiento actual y propone otros suelos que tengan la vocación de desarrollarse.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Objeto

1.1. Ámbito

El ámbito de este Plan General se circunscribe al territorio que comprende el término municipal de Valderredible.

El plan ha expuesto hasta este punto un completo estudio sobre la zona territorial en la que se emplaza Valderredible con el fin de conocer el contexto territorial y socio económico sobre el que situar el desarrollo y así poder establecer las oportunidades y necesidades del territorio.

Como ya hemos señalado, el municipio consta de cincuenta y dos núcleos urbanos poblados y uno despoblado (Moroso) distribuidos heterogéneamente sobre el territorio. Esta fuerte nuclearización influye también sobre todas las opciones de ordenación que integran el territorio.

1.2. Necesidad de revisión del planeamiento

Actualmente el término municipal de Valderredible cuenta con un instrumento de planeamiento municipal que, siendo reciente, se considera mínimo, como es la Delimitación Gráfica del Suelo Urbano, aprobada el 26 septiembre de 2007 y publicada en el Boletín Oficial de Cantabria BOC con fecha 19 de noviembre de 2007.

Hasta la fecha la tendencia en la evolución demográfica que se manifiesta en Valderredible es de crecimiento negativo aunque cuenta con una serie de características que hacen que el municipio se convierta en un lugar atractivo de cara a la implantación de nuevos asentamientos destinados tanto al crecimiento natural del municipio como a los destinados a segunda residencia.

Por otro lado, es necesario adecuar la ordenación urbanística y su planeamiento a lo dispuesto en la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (Ley 2/2001), siguiendo lo estipulado en el artículo 19 de dicha Ley son de obligado cumplimiento las Normas Urbanísticas Regionales (NUR) aprobadas por Decreto 57/2006, de 25 de mayo.

Es igualmente importante, incorporar las modificaciones de la Ley de Cantabria 3/2012, de 21 de Junio, que modifica la Ley 2/2001, para dar cabida a las posibilidades de desarrollo que se plantea para los suelos Rústicos de Protección Ordinaria.

Es conveniente por tanto, por los motivos expuestos anteriormente, que el Ayuntamiento acometa la redacción de un Plan General, de tal modo que adecúe el planeamiento general a las necesidades de crecimiento del municipio y a la Normativa vigente en materia de urbanismo, así como que garantice unos crecimientos moderados acordes con las demandas existentes que se implanten sobre el territorio de manera respetuosa con él y con su entorno ambiental.

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivos Generales

La propuesta planteada en el presente documento tiene como principales objetivos para establecer la ordenación estructurante del Plan General los que se exponen a continuación:

Definir un modelo territorial que se adecue a la situación actual del municipio de Valderredible, proponiendo una división de suelo que garantice un desarrollo equilibrado, y por otro lado, la protección de aquellos suelos que deban ser preservados por sus valores específicos, todo ello a la vez que establezca las medidas oportunas que garanticen la mejora del tejido urbano existente.

Es criterio del plan establecer la delimitación de las diferentes zonas de especial protección en función de las características y requerimientos específicos de los suelos del término municipal, es decir según los valores intrínsecos del suelo, y atendiendo a la legislación sectorial y planeamiento de orden territorial.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

En cuanto al medio urbano, se propone los siguientes principios de partida:

- a) **Colmatación y remate de los bordes de los núcleos existentes** mediante las tipologías existentes, principalmente unifamiliar aislada de gran tamaño. Así a su vez se atenderá al crecimiento ordenado de los núcleos dispersos sin que estos pierdan su carácter rural.
- b) **Creación de suelo urbanizable destinado a actividades industriales** y/o actividades económicas para cubrir la demanda actual de estas actividades y con el fin de concentrarlas y, en la medida de lo posible, establecer suelo capaz para poder promover la salida de los actuales espacios industriales existentes dentro de los núcleos residenciales
- c) **Definir áreas de Suelo Rústico de Protección Ordinaria** que permitan, un modelo de crecimiento basado en el desarrollo moderado y sostenible en torno a los núcleos existentes, como forma de crecimiento tradicional de los núcleos rurales. Se pretende orientar el crecimiento en los ámbitos próximos al suelo urbano regulando la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, que favorezcan la continuidad de la población en el territorio
- d) **Generar nuevos equipamientos públicos**, que den servicio de forma equilibrada y ponderada, tanto a los nuevos crecimientos como al tejido urbano existente, de manera que se ponga fin a la situación deficitaria actual. Estos equipamientos estarán localizados de manera estratégica en el territorio, para garantizar una buena accesibilidad a la infraestructura viaria.
- e) **Reestructuración y revisión** de la actual estructura viaria.
- f) **Revisión de las Normativa Urbanística** de aplicación a cada clase y categoría de suelo que se establezca, para adecuarla a los objetivos que se persiguen, y a la realidad existente.

En la **delimitación** de estos **suelos rústicos**, el criterio básico consiste en su localización en colindancia con el borde de los núcleos existentes, de manera que quede garantizada la continuidad del tejido de cada uno de dichos núcleos para los posibles crecimientos residenciales.

Los crecimientos destinados a albergar **actividades económicas** se establecen en función de su accesibilidad viaria en zonas antropizadas y alejadas de los núcleos residenciales para evitar que dichas actividades empeoren la calidad de vida de los núcleos existentes, principal valor del municipio de Valderredible.

Teniendo en cuenta que la red existente de **espacios libres y de equipamiento** de Valderredible es suficiente para el suelo urbano, siendo incluso superior a los mínimos establecidos por la legislación vigente, es criterio del plan, generar nuevos equipamientos públicos, que den servicio de forma equilibrada y ponderada a los nuevos crecimientos en suelo urbanizable. Estos equipamientos estarán localizados de manera estratégica en el territorio, para garantizar una buena accesibilidad a la infraestructura viaria.

Se atenderá, como criterio cuantitativo, al cumplimiento de las reservas mínimas exigidas por la legislación urbanística (Ley 2/2001) tanto para los Sistemas Generales como para los Sistemas Locales.

Debido al carácter de primera y segunda residencia del municipio, se establece una densidad máxima de 15 viviendas por hectárea para el suelo Urbano Consolidado. La pronunciada topografía del territorio, hace necesario el control de las zonas de protección visual, de manera que se siga manteniendo la característica de integración de las edificaciones, y los muros de separación de fincas en el territorio.

Se tomará un especial interés en la protección del Patrimonio construido, elaborando un Catálogo de Bienes Protegidos, que recoja aquellas construcciones históricas de especial valor arquitectónico existentes en Valderredible.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

1.3.2. Objetivos específicos

- Medio ambiente (escala territorial y/o del medio urbano)

Es un objetivo prioritario la protección del medio natural, y su preservación del desarrollo urbanístico, regulando por otro lado los usos y actividades actuales del territorio.

Dotar las zonas urbanas de una estructura verde potente y de calidad, y crear continuidad entre las zonas verdes y espacios libres públicos.

En el viario estructurante, las aceras serán amplias y estarán alineadas con arbolado. Los parques tendrán una vegetación variada pero autóctona, mobiliario urbano de calidad, arbolado, y zonas con instalación de juegos para niños.

- Vivienda

El modelo de crecimiento se establece en un horizonte de población a más de 20 años vista, tomando como objetivo un incremento de la vivienda como lugar de residencia habitual reduciendo la tendencia actual pero manteniendo un margen para la población temporal que, sin duda, mantendrá en los años futuros.

El objetivo del plan en cuanto a vivienda pretende aprovechar la capacidad del aprovechamiento de los suelos vacantes urbanos, de tal forma que se produzca un desarrollo sostenible minimizando la ocupación del territorio para nuevos crecimientos.

Por otro lado, se parte de que el modelo vigente hasta hace unos años, basado en la generación de bolsas de suelo residencial sujetos a desarrollos de planeamiento posterior, no es válido en las actuales circunstancias de crecimiento. Se pretende establecer la posibilidad de unos crecimientos razonables y adecuados a las necesidades de vivienda, propiciando el espacio para que la iniciativa de los habitantes permita la generación de vivienda allí donde se presente la demanda y manteniendo en todo momento la calidad de vida y el medio natural, principales valores de Valderredible.

En la ordenanza de suelo Urbano se limitará la construcción en bloque, fomentando la tipología unifamiliar, tanto aislada como agrupada. Se permitirá, en algunas zonas, la vivienda colectiva en edificación aislada de un máximo de dos alturas manteniendo así el carácter e identidad del Municipio.

En las zonas de remate del Suelo Urbano, se mantiene, como criterio general, la tipología y densidad de edificación que sean preexistentes en dichos tejidos. En las áreas no ocupadas se optará mayoritariamente por edificación aislada.

Dentro del área consolidada se redacta una normativa que garantice la flexibilidad de usos urbanísticos regulados convenientemente para permitir un tejido urbano complejo. Las condiciones estéticas buscarán el mantenimiento y recuperación de valores tradicionales propios y característicos (evitando posibles impactos visuales muy negativos), y asegurando la viabilidad de la rehabilitación de aquellas edificaciones que han quedado obsoletas y en ruina por la desaparición de los usos que originaron su construcción. Se elaborará la regulación pormenorizada de las distintas zonas de ordenanza.

- Redes públicas

Se obtienen nuevas reservas de suelo público para equipamientos y espacios libres en los ámbitos de suelo urbano no consolidado mediante cesiones de suelo derivadas de la Ley 2/2001. La localización y dimensionamiento de las reservas de suelo vendrán definidas por la ordenación estructurante y la pormenorizada de los suelos enmarcados en esta categoría.

En el suelo urbanizable delimitado se cumplirán los estándares mínimos para los sistemas generales y locales fijados por la Ley 2/2001 en cada sector. La localización y dimensionamiento de las reservas de suelo vendrán definidas por la ordenación estructurante.

En cualquier caso se atenderá a las necesidades del municipio, y no a cumplir estrictamente los estándares mínimos que marca la Ley.

- Actividades económicas

Se fomentará el turismo rural y otras formas de turismo sostenible, favoreciendo la reutilización del patrimonio construido existente, así como la aparición de nuevos establecimientos hoteleros, zonas de recreo y generación de espacios para actividades lúdico-deportivas o de otro tipo.

Documento I – Memoria

Febrero 2019

página 133

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Se facilitará la ampliación de las actividades productivas existentes y alternativas a las existentes. Se proyectarán nuevas áreas de desarrollo económico y se estudiará la posibilidad de implantación de industria de desarrollo sostenible como modo de incentivar la actividad industrial, prácticamente inexistente en el municipio. Por otro lado, la posible implantación de un parque eólico en Valderredible generaría importantes beneficios sociales, empleo, desarrollo del tejido industrial en el municipio e inversiones indirectas.

- Protección del patrimonio construido

Se elaborará un Catálogo de Bienes Protegidos que recoja todas aquellas edificaciones y elementos de interés arquitectónico y urbano, donde se regulará de manera pormenorizada en la normativa aquellos aspectos relativos a las condiciones de la edificación y urbanización, de tal manera que se fijen las pautas de mantenimiento y mejora del tejido existente.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

2. Condicionantes del modelo adoptado

2.1. Estructura general y orgánica del territorio

El modelo adoptado está basado en la estructura general y orgánica actual del territorio, condicionado por las carreteras CA-272, CA-273, CA-274 y CA-275, que discurren paralelamente con el curso del río Ebro, las afecciones hidráulicas, y los condicionantes orográficos y geomorfológicos.

La red estructurante de comunicaciones del término municipal, se articula mediante diversas carreteras autonómicas. Como ejes principales la CA-272, CA-273, CA-274 y CA-275, que recorren de Este a Oeste el municipio de Valderredible, y a ella confluyen el resto de las carreteras locales que vertebran el municipio, y sobre las que se apoyan gran parte de los núcleos urbanos, conformando una red mallada. La propuesta estará enfocada a reforzar estas vías de comunicación, y los crecimientos propuestos se apoyarán en estas.

Se dota de una protección especial a los suelos rústicos incluidos en el régimen de algún tipo de legislación sectorial o planeamiento de ordenación territorial de orden supramunicipal, o los incompatibles con su transformación conforme a la legislación sectorial con el fin de preservarlos de su posible transformación.

Estos suelos son en muchos casos las zonas de dominio público de elementos lineales catalogados como carreteras, ríos, arroyos, montes de utilidad pública, espacios naturales protegidos, parques naturales, zonas de interés arqueológico, paisajístico, o zonas de riesgos potenciales.

El resto del suelo rústico se clasifica como rústico de protección ordinaria. En los suelos delimitados al efecto, se establecerá mediante un Plan Especial y conforme a la Ley 2/2009 de Cantabria, las condiciones en las que se pueden producir desarrollos de los usos permitidos por la legislación vigente, prioritariamente de vivienda unifamiliar.

2.2. Las limitaciones impuestas por el espacio natural

2.2.1. La protección del medio ambiente

En las Normas Urbanísticas del Plan General se recogerá en su normativa, las Normas Generales de Protección del Medio Ambiente, y la aplicación de los procedimientos ambientales a todas las clases y categorías de suelo establecidas en el Plan, de acuerdo a lo previsto en la Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado. La protección del paisaje natural y urbano se regula en la normativa urbanística y en especial en los criterios de ordenación y gestión de los sectores en el suelo urbanizable y en las unidades de actuación.

Los crecimientos propuestos de suelo urbanizable y urbano no consolidado respetan los suelos rústicos de especial protección del término municipal.

En cuanto a la alteración de la calidad del aire, aunque se produzca un incremento de emisiones debidas al uso residencial y al tráfico rodado, la capacidad de dispersión de contaminantes en Valderredible es alta.

El entorno natural en el que se encuentra el municipio podría tener conflictos acústicos concentrados en la CA-272, CA-273, CA-274 y CA-275. El desarrollo previsto tendrá en cuenta los viarios propuestos, y su afección acústica.

En cuanto a los cursos fluviales, no se prevé que vayan a sufrir modificaciones en el desarrollo del Plan General.

Las posibilidades de alteración de la geomorfología se pueden producir en los desarrollos urbanísticos previstos sobre laderas, por lo cual se recomienda por un lado un estudio geotécnico que garantice la estabilidad de las laderas y por otro una modificación mínima de la topografía original.

2.3. El crecimiento demográfico.

2.3.1. El crecimiento como determinante de la propuesta de ordenación.

Estas expectativas de crecimiento han determinado las decisiones de ordenación planteadas por el equipo redactor al establecer los ámbitos propuestos. Al contrario que en otros modelos de desarrollo urbanístico, este no está obligado a cubrir una expectativa de presión inmobiliaria por alto crecimiento demográfico que exija una inmediata generación de suelo de carácter residencial.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Se trata, en el mejor de los casos, de un incremento de habitantes que se producirá a bajo ritmo y sin originar presión inmobiliaria condicionante. En consecuencia, la propuesta debe cubrir los siguientes objetivos relacionados directamente con este escenario de crecimiento poblacional:

- Delimitar el suelo capaz, por dimensión y calificación, de acoger estos crecimientos de forma paulatina sin necesidad de instrumentos de planeamiento posteriores.
- Establecer un régimen de normativa (Ordenanzas de aplicación) que permita un desarrollo sostenible, favoreciendo una economía de redes de servicios.
- No establecer suelos urbanizables de carácter residencial que resulten inviables en su gestión al no existir demanda ni necesidad para su desarrollo.

En consecuencia se entiende, como se demostrará en posteriores análisis, que el suelo urbano consolidado será capaz de absorber totalmente los crecimientos más favorables de los planteados.

2.3.2. Las oportunidades de Valderredible

El principal patrimonio de Valderredible es su territorio, la calidad de vida que proporciona la cantidad de suelo rustico protegido del término, no en vano se clasifica como suelo rustico el 98,95 % del suelo, siendo casi el 98,5 % especialmente protegido, principalmente por sus valores intrínsecos, sin necesidad de leyes sectoriales para su protección.

Por lo tanto el modelo de crecimiento de Valderredible ha de apostar por la protección del medio ambiente y la integración de los crecimientos en un modelo tradicional que mantenga la calidad de vida del municipio sin renunciar al crecimiento de las actividades económicas necesaria para el arraigo de la población y la defensa y mantenimiento de los activos, tanto culturales como paisajísticos y ambientales que el territorio de Valderredible proporciona.

2.3.3. Cálculo de la población estimada

2.3.3.1. Antecedentes

De acuerdo con los datos del INE (Proyecciones de población a largo plazo, 2009-2049) si se mantienen en un futuro las actuales tendencias demográficas, la estructura de la población de España nos llevaría a un escenario de disminución progresiva de habitantes en las próximas décadas.

Años	Crecimiento poblacional		
	Población	Absoluto	Relativo
2038	47.870.472	34.956	0,07%
2037	47.835.516	36.667	0,08%
2036	47.798.849	38.039	0,08%
2035	47.760.810	39.133	0,08%
2034	47.721.677	39.953	0,08%
2033	47.681.724	40.495	0,08%
2032	47.641.229	40.867	0,09%
2031	47.600.362	41.154	0,09%
2030	47.559.208	41.486	0,09%
2029	47.517.722	42.007	0,09%
2028	47.475.715	42.946	0,09%
2027	47.432.769	44.454	0,09%
2026	47.388.315	46.725	0,10%
2025	47.341.590	49.903	0,11%
2024	47.291.687	54.145	0,11%
2023	47.237.542	59.522	0,13%
2022	47.178.020	66.132	0,14%
2021	47.111.888	73.946	0,16%
2020	47.037.942	82.912	0,18%
2019	46.955.030	93.773	0,20%
2018	46.861.257	94.905	0,20%

Fuente: Proyección de Población a Largo Plazo.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



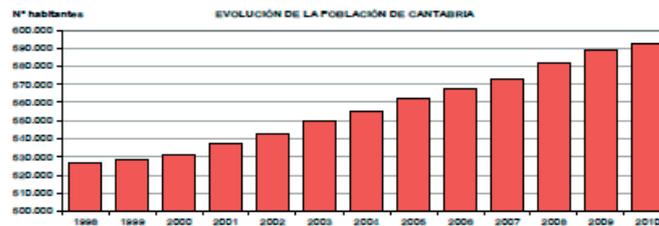
Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana Valderredible (Cantabria)

Como se recoge en el propio documento elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas “Las proyecciones de población elaboradas por el INE constituyen una simulación estadística del tamaño y estructura demográfica de la población que residiría en España en los próximos años, en caso de mantenerse las tendencias demográficas actuales. Estos datos muestran, básicamente, el efecto que sobre la población futura tendría nuestra presente estructura poblacional y los comportamientos demográficos hoy observados” son, por tanto, una predicción de un futuro que puede ser incierto de cambiar las circunstancias que lo conforman. Pueden conformarse con el tiempo otros escenarios que alteren estas premisas y cambien las tendencias ya que están fundados en descensos continuos de las tasas de crecimiento.

2.3.3.2. Análisis Autonómico

Los datos anteriores no están en contradicción con los reflejados en el documento del Instituto Cántabro de Asuntos Sociales “Población de Cantabria 2011 por áreas de servicios sociales (ass), zonas básicas de servicios sociales (zbss) y municipios” donde recoge un análisis de los crecimientos poblacionales de la provincia desde 1998 hasta 2010 basándose en el Padrón Municipal de Habitantes a 1 de enero de 2010 del INE, y trabajos de elaboración propia.

Según este informe Cantabria tenía 592.250 habitantes en 2010, que representaban 3.015 personas más que en el año anterior. Se trata del menor crecimiento interanual de la última década, durante la cual el incremento al año no fue inferior a las 4.600 personas; el ascenso total era de 54.644 habitantes. En 2012 la población de Cantabria es de 578.901 habitantes



Fuente: Instituto Cántabro de Asuntos Sociales (2011)

Según estos datos la población de Cantabria en 2010 es un 10% mayor que en 2001, y la española un 14%. El mayor ascenso de habitantes respecto al año anterior de la Comunidad Autónoma se produjo en 2008 con un 1,6% sobre 2007. Desde ese momento las subidas se han recortado e igualado con el resto de España, lo que no se había producido en los diez años anteriores, en que el crecimiento relativo de población nacional era superior, llegando a duplicar el registrado en Cantabria.



Fuente: Instituto Cántabro de Asuntos Sociales (2011)

El documento realiza un análisis por las Áreas de Servicios Sociales (ASS) que agrupan a distintos municipios en un entorno próximo. El municipio de Valderredible pertenece a la ASS de Reinosa que, de acuerdo con los datos estudiados, de las 4 Áreas de Servicios Sociales en que se distribuye la Comunidad Autónoma, es la menos poblada, con 19.980 personas en 2010, y la única que ha perdido habitantes, ya que tiene 1.415 empadronados/as menos que hace diez años. Esto significa el 3,4% de la ciudadanía de Cantabria, un 0,6% menos que en 2001.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

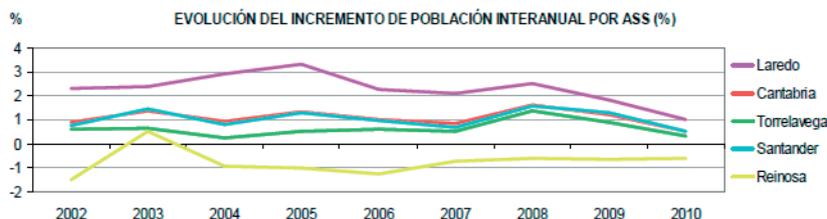


Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana Valderredible (Cantabria)

La población de Cantabria creció en este periodo de 10 años un 10%, similar al del ASS Santander. Un 23% subió el ASS Laredo mientras que en Reinosa, entre 2004 y 2006, la caída poblacional se estabilizó rondando el 1% al año, que ha disminuido al 0,6-0,7% en el último cuatrienio. Desde 2001 y hasta 2010 el declinar de habitantes ha sido del 7%.

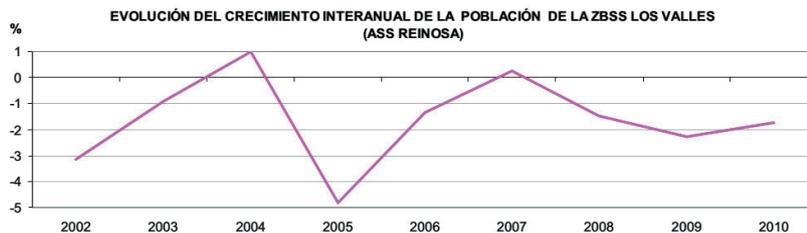
EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR ASS									
	Santander		Laredo		Reinosa		Torrelavega		CANTABRIA
	Población	%	Población	%	Población	%	Población	%	
2001	292.201	54,4	83.698	15,6	21.395	4,0	140.312	26,1	537.606
2002	294.376	54,3	85.671	15,8	21.079	3,9	141.149	26,0	542.275
2003	298.680	54,3	87.759	16,0	21.191	3,9	142.060	25,8	549.690
2004	301.047	54,3	90.370	16,3	20.996	3,8	142.371	25,7	554.784
2005	304.967	54,2	93.449	16,6	20.783	3,7	143.110	25,5	562.309
2006	307.980	54,2	95.604	16,8	20.520	3,6	143.987	25,3	568.091
2007	310.080	54,1	97.633	17,0	20.369	3,6	144.742	25,3	572.824
2008	315.000	54,1	100.141	17,2	20.241	3,5	146.756	25,2	582.138
2009	319.097	54,1	101.967	17,2	20.108	3,5	148.063	25,2	589.235
2010	320.717	54,2	103.005	17,4	19.980	3,4	148.548	25,1	592.250

Fuente: Instituto Cántabro de Asuntos Sociales (2011)



Fuente: Instituto Cántabro de Asuntos Sociales (2011)

Valderredible se integra en la SubZona de Los Valles que, en términos relativos, ha descendido un 14% sus habitantes en los últimos diez años, lo que la coloca solo por detrás de la ZBSS Nansa, que es la que más empadronados/as ha perdido, al igual que en valores absolutos. Ha habido años que la Zona ha tenido mermas poblacionales de hasta el 5%, si bien en el último trienio las caídas se mantienen rondando el 2% anual.



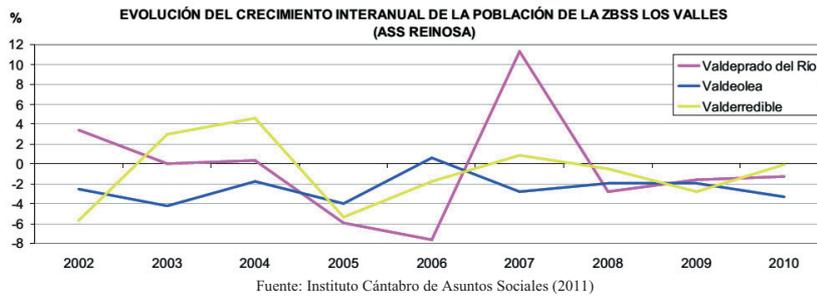
Fuente: Instituto Cántabro de Asuntos Sociales (2011)

La evolución de las poblaciones integradas en esta subzona ha sido similar. Aldeolea, el municipio más poblado de la ZBSS y con mayor pérdida de habitantes en términos absolutos, es el que muestra una trayectoria más regular con descensos de entre el 2-4% interanual. En relación a 2001, ha visto caer su Padrón un 20%. Valderredible ha bajado un 8% sus habitantes, y un 5% Valdeprado del Río que ha tenido años de incremento poblacional, que alcanzaron el 11% en 2007, si bien le ha seguido un trienio de recortes de entorno al 2% de empadronados/as al año.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

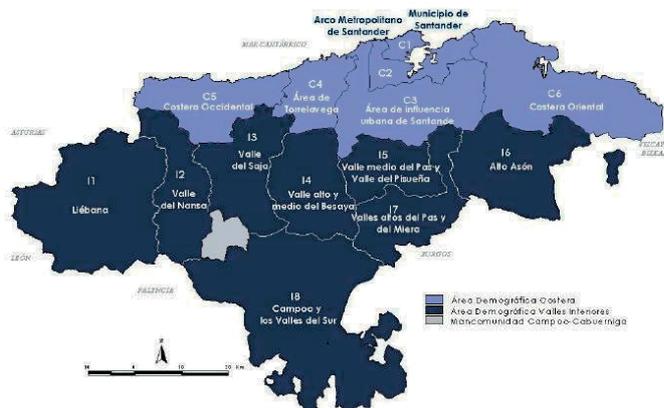


Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana Valderredible (Cantabria)



La tendencia que se recoge en los puntos anteriores se actualiza con los últimos datos recogidos en el Explotación Estadística Padrón Municipal de Habitantes (Cantabria 2016) realizado por el ICANE en la idea de “continuar dando a conocer la realidad demográfica de la Comunidad Autónoma de Cantabria.”

El análisis establece unas unidades de estudio llamadas Áreas Demográficas, divididas a su vez en Zonas Demográficas, que se recogen en la siguiente imagen



Áreas demográficas de Cantabria. Fuente: ICANE Explotación Estadística Padrón Municipal de Habitantes Cantabria 2016

El estudio, en consonancia con el anterior, recoge que el crecimiento poblacional de las dos grandes áreas demográficas presenta dinámicas distintas. Desde el año 2000 hasta 2012 el Área Costera experimentó un crecimiento positivo constante, pero a partir de este año la población ha ido decreciendo. Por otro lado, los Valles Interiores, a excepción del periodo 2007- 2009, pierden población.

El saldo de los Valles Interiores entre el 1 de enero del año 2000 y el 1 de enero de 2016 es negativo en 5.205 personas, siendo la zona del Saja la única que creció, con un aumento total de 1.432 vecinos. En el lado contrario, las zonas que pierden son Campoo (-3.071), Pas-Miera (-1.021), Nansa (-710), Liébana (-529), Valle alto y medio Besaya (-583), Asón (-382), y Pas-Pisueña (-341).

Los dos estudios vienen a confirmar la tendencia al decrecimiento de la población que viene produciéndose desde hace años en la comunidad autónoma cántabra, si bien diferencias entre las zona costera e interior, ya que la primera mantiene un menor índice de pérdida de población.

En las siguientes tablas se recogen, agrupados por áreas demográficas, los valores de 2013 a 2016 de las poblaciones de los Valles Interiores y su variación en valor absoluto y porcentaje.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

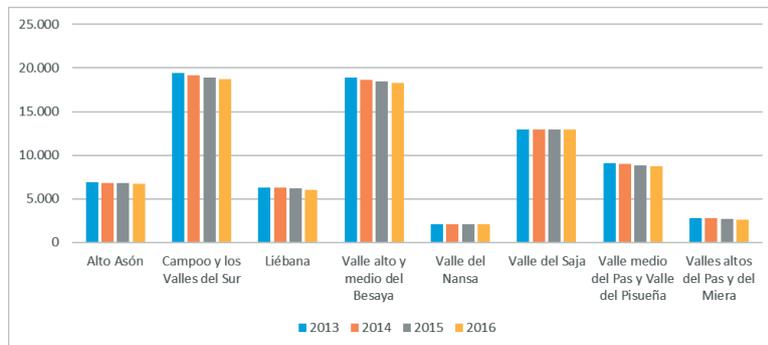
ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana Valderredible (Cantabria)

Áreas	Zonas	2013	2014	2015	2016	Variación (2016-2013)	%
Valles Interiores	Alto Asón	6.940	6.854	6.807	6.712	-228	-3,29%
	Campo y los Valles del Sur	19.406	19.154	18.899	18.703	-703	-3,62%
	Liébana	6.303	6.246	6.190	6.065	-238	-3,78%
	Valle alto y medio del Besaya	18.915	18.649	18.446	18.264	-651	-3,44%
	Valle del Nansa	2.106	2.085	2.103	2.083	-23	-1,09%
	Valle del Saja	12.965	12.972	12.919	12.919	-46	-0,35%
	Valle medio del Pas y Valle del Pisueña	9.066	8.959	8.833	8.772	-294	-3,24%
	Valles altos del Pas y del Miera	2.786	2.738	2.713	2.644	-142	-5,10%
Total Valles interiores		78.487	77.657	76.910	76.162	-2.325 €	-2,96%
Total Cantabria		591.888	588.656	585.179	582.206	-9.682	-1,64%

Revisiones anuales del Padrón Municipal de Habitantes, ambos sexos.

Fuente: ICANE a partir de explotación de microdatos del Padrón Municipal de Habitantes, INE.



Revisiones anuales del Padrón Municipal de Habitantes, ambos sexos.

Fuente: ICANE a partir de explotación de microdatos del Padrón Municipal de Habitantes, INE

2.3.4. Dimensionado de los incrementos de población.

En este punto es necesario recapitular las diferentes variables socioeconómicas para poder realizar un diagnóstico previo de Valderredible.

Según el padrón municipal de 2017, publicado por el INE, el municipio contaba con una población de 987 habitantes. La tendencia de los últimos 20 años, reflejada en los datos de los datos del padrón municipal refleja un constante decrecimiento correspondiente en parte a los movimientos naturales de la población y a la necesidad de encontrar trabajo en otros municipios.

Ya hemos analizado anteriormente la estructura demográfica del municipio subrayando que estamos ante una población envejecida. Igualmente la población del conjunto los municipios de la comarca estudiados, situados en el entorno próximo, es también "vieja" dado que la población mayor de 65 años supera el 10% de la población total.

El crecimiento se ha visto paralizado en los últimos años produciéndose una disminución del número de habitantes, que parece haberse estancado. Pero aunque la estructura de la población del municipio es vieja, el Saldo Demográfico que era negativo ha entrado en una tendencia de estabilidad mejorando con respecto a otras series analizadas.

En cuanto a la estructura económica del municipio, ya hemos subrayado sus potencialidades y sus carencias debidas fundamentalmente a la ausencia de tejido productivo en el propio municipio exceptuando el del sector primario.

A pesar de todo, el paro ha descendido y está en números porcentuales inferiores a su entorno lo que unido a la circunstancia de que el tejido urbano (de gran valor arquitectónico) no ha sido destruido por presiones especulativas permite, y obliga, a apostar por un crecimiento futuro razonable que sirva de soporte a nuevas oportunidades y nuevos asentamientos de familias.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana Valderredible (Cantabria)

2.3.4.1. Puntos de partida: Los datos de crecimiento.

Las series de poblaciones estudiadas tanto para la comarca como para el municipio nos permiten analizar y obtener los datos de cálculo para estudiar las proyecciones de población que determinen el dimensionado de crecimiento.

- Periodo anterior de la evolución real de la población municipal que se utiliza como base de la proyección:

Año	Población	Incremento población	Porcentaje de crecimiento	Media de crecimiento
2.017	987	-14	-1,40	-0,84%
2.016	1.001	0	0,00	
2.015	1.001	-9	-0,89	
2.014	1.010	2	0,20	
2.013	1.008	-78	-7,18	
2.012	1.086	-21	-1,90	
2.011	1.107	9	0,82	
2.010	1.098	-1	-0,09	
2.009	1.099	-32	-2,83	
2.008	1.131	-6	-0,53	
2.007	1.137	10	0,89	
2.006	1.127	-21	-1,83	
2.005	1.148	-65	-5,36	
2.004	1.213	53	4,57	
2.003	1.160	34	3,02	
2.002	1.126	-68	-5,70	
2.001	1.194	-42	-3,40	
2.000	1.261	102	0,00	
1.999	1.236	71	6,13	
1.998	1.159	-6	-0,52	
1.996	1.165	-20	-1,69	
1.995	1.185	0	0,00	
1.994	1.185	-14	-1,17	
1.993	1.199	-90	-6,98	
1.992	1.289	26	2,06	

Fuente: Datos del INE (padrón municipal de habitantes).

2.3.4.2. La técnica de proyección poblacional utilizada.

La técnica de proyección poblacional utilizada es el método por extrapolación, es decir, se trata de aplicar a la población de partida una fórmula matemática de crecimiento de la población, ya sea geométrica o logística. El cálculo se realiza para la población total, sin desagregarla según la edad o condición social, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$P_{i+n} = P_i (1 + Tc)^n$$

En donde P_i es la población que existe al iniciar el periodo de tiempo, P_{i+n} la población que habrá "n" periodos después de tiempo "i", es decir para el mes, año o ciclo o temporada $i + n$, Tc es la tasa de crecimiento promedio entre cada par de periodos consecutivos expresada en valor real, y n la amplitud del periodo contemplado que hay entre P_{i+n} y P_i . El ritmo (tasa) de crecimiento actual se determina aplicando la siguiente fórmula donde las variables son las mismas que en la fórmula anterior.

$$Tc\% = ((P_{i+n} / P_i)^{1/n} - 1) 100$$

No deben emplearse tendencias deducidas de censos de más de 15 años de antigüedad, ya que la tendencia actual, y las necesidades municipales, pueden diferir radicalmente de lo ocurrido antes. En nuestro caso, de la

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

tabla anterior de datos, se ha escogido el periodo 2002-2017 para utilizar los datos de los últimos veinte años. Dentro de dicho periodo se incluyen los dos últimos Censos de Población de Vivienda del INE en los que se tabulan tanto el número de viviendas totales como el correspondiente número de hogares o viviendas principales y du porcentaje correspondiente.

2.3.4.3. Las variantes cualitativas introducidas en la técnica de proyección utilizada.

Además de lo anterior, existen otras variables que se tienen en cuenta a la hora de plantear una proyección de población como son el Movimiento Natural de la Población, las migraciones, la ubicación geográfica del municipio, las infraestructuras de comunicación, el desarrollo económico, la evolución de la vivienda, etc. En el caso concreto de Valderredible no se ha tenido en cuenta ninguna de las variables

2.3.4.4. La tasa de crecimiento ponderada

Para la obtención de la tasa de crecimiento ponderada se ha aplicado la fórmula al conjunto de valores de los siguientes escenarios: Municipal, comarcal y autonómico. Los resultados se recogen en las siguientes tablas:

Valderredible	Primer año de cálculo	Último año de cálculo	Tc_Tasa de crecimiento ponderada
Año	2.002	2.017	-0,0087453
Población (hab)	1.126	987	

Tasa de crecimiento ponderada con valores de población municipal.

Datos comarcales	Primer año de cálculo	Último año de cálculo	Tc_Tasa de crecimiento ponderada
Año	2.002	2.017	-0,0084135
Población (hab)	21.120	18.606	

Tasa de crecimiento ponderada con valores de población comarcales

Datos provinciales	Primer año de cálculo	Último año de cálculo	Tc_Tasa de crecimiento ponderada
Año	2.002	2.017	0,0045278
Población (hab)	542.275	580.295	

Tasa de crecimiento ponderada con valores de población autonómicos.

Con las consideraciones anteriores se obtiene que la tasa de crecimiento ponderada del municipio en el periodo analizado es negativa: **-0,008745**. Esta tasa de crecimiento ponderada negativa implica, en la práctica, la congelación demográfica. La tasa de crecimiento de la comarca es igualmente negativa, y casi del mismo valor que la municipal, -0.0084135.

Para evitar esta situación y realizar un cálculo se han considerado los valores acumulados de la totalidad de la comunidad autónoma. Únicamente se ha obtenido un valor positivo para el conjunto de los de los municipios cántabros: 0,0045278.

La mejora de las condiciones de vida y de las vías de comunicación supondrá la futura homogenización de los crecimientos en toda la comunidad autónoma por lo que, a efectos de cálculo, se considera la tasa ponderada provincial corregida con un factor 0,5 por la actual diferencia entre ellas.

Se toma por tanto como Tasa de Crecimiento ponderada el valor de **0,002264**

Partiendo de esta tasa se han creado dos escenarios de crecimiento:

- Escenario 1: considerando la tasa de crecimiento constante a lo largo de los 20 años de estudio
- Escenario 2: se contempla que la tasa de crecimiento pueda incrementarse de forma progresiva a lo largo de los años.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

- c) Los escenarios se dividen en dos periodos de 10 años considerando como plazos de desarrollo efectivo del PGOU propuesto, los diez primeros años de 2019-2028 partiendo de una aprobación definitiva en 2018 y puesta en marcha del plan en 2019, y la segunda década desde 2029 a 2039.

2.3.4.5. Resultados por escenarios

Proyección de población modelo programado. Habitantes (total)											
Año	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028
ESCENARIO 1	991	996	1.000	1.005	1.010	1.014	1.019	1.023	1.028	1.033	1.037
ESCENARIO 2	991	998	1.006	1.017	1.030	1.045	1.062	1.082	1.104	1.129	1.157
	0,00453	0,00553	0,00653	0,00753	0,00853	0,00953	0,01053	0,01153	0,01253	0,01353	0,01453
Incremento de población en el año horizonte programado (10 años): Escenario 1											50
Incremento de población en el año horizonte programado (10 años): Escenario 2											170

Proyección de población modelo estratégico. P(total)											
Año	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	2.036	2.037	2.038	
ESCENARIO 1	1.042	1.047	1.051	1.056	1.061	1.066	1.071	1.075	1.080	1.085	
ESCENARIO 2	1.187	1.206	1.225	1.244	1.263	1.283	1.302	1.323	1.343	1.364	
Incremento de población en el año horizonte programado (20 años): Escenario 1											98
Incremento de población en el año horizonte programado (20 años): Escenario 2											377

2.3.5. Resultados escogidos

De acuerdo con estos cálculos, en el año horizonte de los diez primeros años tomado en consideración, el 2028, habrá en Valderredible un incremento de población sobre la del año 2018 de 50 habitantes en el escenario 1, y 170 en el escenario 2. La diferencia estriba en que en el primer caso se mantiene constante una tasa de crecimiento muy baja, cercana al 0.

En el segundo periodo de 10 años estaríamos ante un incremento total (hasta 2038) de 98 habitantes en el primer escenario y 377

en el segundo. Tomando una media entre ambos valores tendríamos:

- Crecimiento poblacional a 10 años: **1.097 habitantes**, incremento medio de 110 habitantes
- Crecimiento poblacional a 20 años: **1.225 habitantes**, incremento de 238 habitantes

2.4. El modelo estratégico

2.4.1. Alternativas de crecimiento

Las alternativas de crecimiento propuestas están limitadas principalmente por:

- Los condicionantes orográficos, los derivados de la riqueza medioambiental del municipio y los debidos a la hidrografía del territorio.
- Los crecimientos demográficos futuros y la capacidad de acogida de los suelos ordenados

La propuesta de crecimiento pretende dar respuesta al ya mencionado proceso de difusión de la población desde el área metropolitana de la Comunidad Cántabra hacia los municipios periféricos, entre los que se encuentra Valderredible, y a las necesidades que plantea la realidad actual y potencial de Valderredible, los planes estratégicos en materia de energía en este caso el Plan Eólico de Cantabria que baraja la implantación en el municipio de parques eólicos, o las empresas de energía renovable interesadas en desarrollarse en el municipio.

Se opta por generar una situación de dependencia concéntrica potenciando el desarrollo de los núcleos más importantes en cuanto a su número de equipamientos, densidad de población o mejores conexiones, limitar las actuaciones en el resto de núcleos a una consolidación de los bordes de su suelo urbano actual si fuera necesario y mejorar la estructura de conexiones de manera que estos puedan participar del desarrollo de aquellos.

En cuanto a la localización de estos sectores, la alternativa propuesta opta por localizarlos en colindancia con el Suelo Urbano existente, de tal manera que se aprovechen las infraestructuras que dan servicio actualmente,

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

(aunque sea necesaria su ampliación), evitando los crecimientos aislados que precisan de una inversión muy elevada en infraestructuras para hacerlos viables. Esta misma política se utiliza para las zonas delimitadas de Suelo Rústico de Protección Ordinaria (SRPO) susceptibles de desarrollo en proximidad con el suelo urbano existente.

2.4.2. La propuesta de crecimiento

- Actividades económicas

El modelo propone el establecimiento de actividades económicas junto a los núcleos de Polientes y San Andrés de Valdelomar, ambos situados en zonas ya expuestas a la acción del hombre, con lo que se consigue no alterar sustancialmente el territorio y mantener los desplazamientos de la población en unos niveles sostenibles por distancia recorrida y tiempo de viaje.

- Residenciales

El presente plan incluye tan sólo un sector de suelo Urbanizable localizado en el contorno de Polientes. Del mismo modo también se delimitan Suelos Urbanos No Consolidados únicamente en el propio Polientes. Se reducen así los crecimientos que precisen desarrollos posteriores de instrumentos urbanísticos derivados de la clasificación de sectores de suelo urbanizable de carácter residencial y, se propone un modelo de crecimiento muy comedido, fundamentado en dos puntos:

- Capacidad del suelo urbano consolidado de absorber crecimientos con un porcentaje de aumento de viviendas suficiente.
- Delimitación de áreas de Suelo rústico de Protección Ordinaria (SRPO) en el entorno inmediato de los suelos urbanos. Estos suelos están sujetos a la redacción y aprobación de los correspondientes Planes Especiales en Suelo Rústico que establece la normativa vigente.

2.4.3. Núcleos en los que se plantea crecimiento

Polientes, capital del municipio y núcleo más poblado, el centro administrativo y el que más equipamientos posee. En este núcleo se prevén crecimientos basados en la delimitación de suelo urbano no consolidado al norte y sur del núcleo en el que se incluye parte del suelo clasificado ahora como urbano, vacío, con el fin de potenciar su desarrollo, y la reserva de suelo urbanizable al sur, destinado a usos residenciales y al noreste para albergar pequeñas naves con vocación industrial.

San Andrés de Valdelomar, se prevé una **reserva de suelo urbanizable delimitado** destinado a actividades logísticas, al Oeste del municipio, lindando con Palencia. Su proximidad con la A-67 y la N-611 ha sido el motivo fundamental por el que se ha elegido esta ubicación, ya que se plantea esta reserva de suelo en base a una necesidad existente de dotar al municipio de una zona destinada a almacenaje de productos con vistas a facilitar su distribución.

Los núcleos con cambios en la delimitación de Suelo Urbano basado en el criterio de los suelos propuestos cumplen las condiciones de Suelo Urbano serán los siguientes: San Andrés de Valdelomar, San Martín de Valdelomar, Rasgada, Sobrepenilla, Salcedo, Población de Abajo, Quintanilla de An, Soto Rucandio, Ruijas, Arenillas de Ebro, Villamoñico, Allen del Hoyo, Arantiones, Campo de Ebro, Castrillo de Valdelomar, Cubillo de Ebro, La serna de Ebro, Montecillo, Otero, Revelillas, Ripanero, Ruanales, Ruvandio, San Cristobal del Monte, Santa María Valverde y Villota de Ebro.

2.4.4. Modelo de movilidad y accesibilidad planteado

El éxito del modelo de crecimiento planteado radica en la mejora en la interacción entre los núcleos del municipio. Dependerá de los sistemas de movimiento, calles, caminos y rutas de transporte público, y también dependerá de los servicios (agua, gas, electricidad...), que hacen posible la vida urbana. Estas conexiones permitirán a los núcleos desarrollarse y conectarse con el resto del territorio.

Se buscará en este sentido mejorar la calidad de la red viaria existente para revitalizar las conexiones entre los núcleos del municipio y mejorar así la accesibilidad urbana.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

2.4.5. El punto de partida. Proyecciones de vivienda.

- El método de cálculo

Valderredible ha experimentado un proceso de pérdida constante de población similar al que se ha producido en otros municipios de la comarca pero el número de viviendas ha seguido incrementándose. Partiendo del análisis de estos datos puede realizarse una proyección de crecimiento para, sobre la misma, tabular la necesidad de nuevas viviendas.

Para realizar esta proyección se toman en cuenta los siguientes datos:

- a) Series de población de los censos municipales del INE
 - b) Tamaño de los hogares de acuerdo con los tres últimos censos de población y vivienda del INE
 - c) Proporción de viviendas principales, secundarias y vacías del municipio
- El tamaño de los hogares

Estadísticamente, el hogar se define como la unidad social conformada por una persona o un grupo de personas que se asocian para compartir el alojamiento y la comida. Es decir, que hogar es el conjunto de personas que residen habitualmente en la misma vivienda o en parte de ella, que están unidas o no por lazos de parentesco, y que cocinan en común para todos sus miembros

En el año 1991, la población en Valderredible era de 1.263 habitantes y el número de hogares era de 507, con lo que el tamaño medio familiar era de 2,49 hab/viv. Una década después, el año 2001 existían en el municipio un total de 1.194 habitantes que vivían en 524 hogares o viviendas principales. Esto supone que el tamaño medio familiar era de 2,28 hab/viv. Se mantenía en ambos censos un valor cercano a 2 sin excesivas variaciones. En el último censo de 2011, tal y como se refleja en la siguiente tabla, desciende ligeramente el número de habitantes y se incrementa el número de viviendas principales; el número de habitantes por hogar cae a **1,69**.

Evolución de la clase de vivienda en el Municipio			
Año	Principales	hab	hab/viv
1.991	507	1.263	2,49
2.001	524	1.194	2,28
2.011	655	1.107	1,69

Comparativa de los datos del censo de 1991 a 2011.
Fuente: Censo año 1991 a 2011. Elaboración propia.

El valor actual queda claramente por debajo del tamaño medio de los hogares europeos de países desarrollados (una media de 2 ocupantes por hogar) y refleja una tendencia de descenso clara. Haciendo un promedio entre las tres tasas estaríamos en 2,15 Hab/viv, por lo que se toma, a efectos de cálculo, un valor de **2,00 Hab/viv**

- Las clases de viviendas. Viviendas principales y secundarias.

Si realizamos una comparación de la clase de viviendas existentes en Valderredible entre los tres últimos censos se observa que el porcentaje de primera vivienda se ha mantenido estable en el entorno del 32%. Del mismo modo, en lo que respecta a las viviendas de carácter secundario, se ha mantenido en el entorno del 65% y si ha descendido o aumentado no ha sido a costa de las viviendas principales sino a la variación de las vacías. En cuanto a las viviendas vacías, el porcentaje que representan se redujo en el periodo 1991-2011 considerablemente hasta un 4,76 % lo que implica la recuperación de edificaciones abandonadas como residencias secundarias.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Evolución de la clase de vivienda en el Municipio							
Año	Viviendas Totales	Viviendas Principales		Viviendas Secundarias		Viviendas Vacías + Otro tipo	
		Uds	%	Uds	%	Vacías	%
1.991	1.550	507	32,71%	832	53,68%	211	13,61%
2.001	1.595	524	32,85%	1.052	65,96%	19	1,19%
2.011	1.995	655	32,83%	1.245	62,41%	95	4,76%
Promedio		32,80%		60,68%		6,52%	

Fuente: ICANE a partir de Censo de Población y Vivienda 1991-2011, INE

- Corrección de rigidez

En la evaluación de la demanda residencial en relación con el crecimiento demográfico, se está empleando por todos los urbanistas en la última década en Europa, un coeficiente de corrección de rigidez, en el que se tiene en cuenta no sólo la población del municipio y su entorno, sino el plazo de vigencia estimado para el planeamiento. Para el periodo de diez años que establece el PGOU, el valor usual del coeficiente de corrección de la rigidez que se utiliza en otras legislaciones oscila entre 2 y 2,5. Esto quiere decir que debe considerarse que en todo momento durante la vida prevista del PGOU, se alcance o sea viable un máximo de 2,5 por el crecimiento previsto.

En el presente propuesta se estima este coeficiente en 2,25 que se adecuaría a aplicable a un municipio de las características de Valderredible de acuerdo con su condición de multi nuclear y la dispersión de los mismos.

2.4.5.1. Cálculo de la proyección del parque de vivienda a 20 años

Se incluye a continuación una tabla resumen con los datos anteriormente calculados y justificados para los dos escenarios de crecimientos planteados en el punto anterior. En dichos cálculos el coeficiente anterior se aplica sobre las viviendas de nueva creación como consecuencia del incremento poblacional, no a las existentes.

- **Opción 1** (*Obtenidas según datos del censo*) se realiza sobre la base de considerar el incremento de población previsto en ese escenario y aplicar una ocupación por vivienda de 2,00 habitantes por vivienda y unos porcentajes de vivienda principal y secundarias ajustados a la actual: 32% principales, resto secundarias.
- **Opción 2** (*Obtenidas con variación de datos del censo*) se realiza sobre la base de considerar el incremento de población previsto en ese escenario y aplicar una ocupación por vivienda de 2,28 habitantes por vivienda y unos porcentajes de vivienda principal y secundarias corregidos para acercarlos a la tendencia comarcal: 45% viviendas principales, resto secundarias.
- Las dos opciones se aplican a 20 años de desarrollo para los dos escenarios planteados en el dimensionado de los crecimientos de población.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

2.4.6. Escenarios resultantes

Escenario 1				
Proyecciones de viviendas necesarias a 20 años- Obtenidas según datos del censo (2 hab/viv)				
	Permanentes	2ª vivienda	vacías y otras	Total
Viviendas permanentes necesarias nuevas	49			
Viviendas permanentes necesarias totales	704	1.274	99	2.077
Tasa de crecimiento (%)				
	7,50%	2,30%	4,31%	
1.1 Tasa de crecimiento viviendas obtenidas desde datos del censo				
	Actual	Incremento	%	Total
Viviendas principales	655	49	60,00%	704
Viviendas secundarias	1.245	29	35,00%	1.274
Viviendas vacías/otras	95	4	5,00%	99
Total	1.995	82	100,00%	2.077
Proyecciones de viviendas necesarias a 20 años Obtenidas según criterio (CROTU) de 2,28 hab/viv				
	Permanentes		vacías y otras	Total
Viviendas permanentes necesarias nuevas	43			
Viviendas permanentes necesarias totales	698	1.270	99	2.067
Tasa de crecimiento (%)				
	6,58%	2,02%		
1.2 Tasa de crecimiento viviendas obtenidas desde datos promediados de porcentaje de viviendas				
	Actual	Incremento	% incremento	Total
Viviendas principales	655	43	60,00%	698
Viviendas secundarias	1.245	25	35,00%	1.270
Viviendas vacías y otras	95	4	5,00%	99
Total	1.995	72	100,00%	2.067
CAPACIDAD DE ACOGIDA RESIDENCIAL MÁXIMA DEL MODELO (Escenario 1)				
			Nº DE VIVIENDAS	
CAPACIDAD DE ACOGIDA MÁXIMA OPCION 1.1			2.200	
CAPACIDAD DE ACOGIDA MÁXIMA OPCION 1.2			2.174	

La horquilla de número de viviendas obtenidas para el primer escenario está entre las **2.200 viviendas** calculadas sobre los datos censales de ocupación de viviendas, y las **2.174** calculadas modificando porcentajes de viviendas principales y secundarias y habitantes por hogar.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana Valderredible (Cantabria)

Escenario 2				
Proyecciones de viviendas necesarias a 20 años- Obtenidas según datos del censo				
	Permanentes	2ª vivienda	vacías y otras	Total
Viviendas permanentes necesarias nuevas	175			
Viviendas permanentes necesarias totales	830	1.347	110	2.287
Tasa de crecimiento (%)	26,78%	8,22%		
2.1	Tasa de crecimiento viviendas obtenidas desde datos del censo			
	Actual	Incremento	%	Total
Viviendas principales	655	175	60,00%	830
Viviendas secundarias	1.245	102	35,00%	1.347
Viviendas vacías	95	15	5,00%	110
Total	1.995	292	100,00%	2.287
Proyecciones de viviendas necesarias a 20 años Obtenidas según criterio (CROTU) de 2,28 hab/viv				
	Permanentes	2ª vivienda	vacías y otras	Total
Viviendas permanentes necesarias nuevas	165			
Viviendas permanentes necesarias totales	820	1.341	109	2.271
Tasa de crecimiento (%)	25,25%	7,75%		
2.2	Tasa de crecimiento viviendas obtenidas desde datos promediados de porcentaje de viviendas			
	Actual	Incremento	%	Total
Viviendas principales	655	165	60,00%	820
Viviendas secundarias	1.245	96	35,00%	1.341
Viviendas vacías	95	14	5,00%	109
Total	1.995	276	100,00%	2.271
CAPACIDAD DE ACOGIDA RESIDENCIAL MÁXIMA DEL MODELO (Escenario 2)				
				Nº DE VIVIENDAS
CAPACIDAD DE ACOGIDA MÁXIMA OPCION 2.1				2.726
CAPACIDAD DE ACOGIDA MÁXIMA OPCION 2.2				2.684

En segundo Escenario de crecimiento la horquilla de número de viviendas obtenidas está entre las **2726 viviendas** calculadas sobre los datos censales de ocupación de viviendas, y las **2.684** de la opción de cálculo de segunda.

2.4.6.1. Escenarios de crecimiento de viviendas considerados.

En función de estas dos consideraciones, y de acuerdo resultados obtenidos en los dos escenarios (crecimiento muy conservador el primero y muy optimista el segundo) se ha considerado como opción más realista de posible crecimiento del POM el punto intermedio entre los valores extremos.

Esto nos lleva a estimar, como desarrollo previsto un **incremento previsible de 455 viviendas**, hasta un **total de 2.450 viviendas** totales como valor a satisfacer por los desarrollos planteados en el PGOU.

Máximo viviendas = $(2174 + 2.726) / 2 = 2.450$ Incremento sobre tabuladas = $2.450 - 1.995 = 455$ viviendas

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

3. Determinaciones estructurantes. Criterios y Propuesta de Ordenación

3.1. El modelo urbano. Determinaciones estructurantes de ordenación

El modelo de ocupación del suelo objeto de planeamiento tiene como base el criterio de apoyar la tendencia que paulatinamente se está marcando de ocupar el suelo principalmente por usos residenciales de primera residencia, aunque la segunda residencia siga teniendo peso en el carácter del municipio de Valderredible. Se trata de mantener el carácter rural del municipio sin que ello signifique un déficit de infraestructuras y servicios.

No obstante, el criterio de ocupación consiste en dar continuidad a los tejidos colindantes, manteniendo las mismas condiciones de ordenación y tipológicas existentes, de tal manera que se garantice la preservación de los valores particulares a mantener.

En cuanto a la gestión, el Plan General prevé potenciar la iniciativa privada, en primera instancia. Si el desarrollo urbanístico no se llevara a cabo en los plazos establecidos en las fichas de gestión y la iniciativa privada se viese incapaz de hacerlo, se establecería un sistema mixto. Por lo tanto el sistema de actuación principal será el de compensación o por concesión de obra urbanizadora, siendo con carácter supletorio el de cooperación; y aplicando el de expropiación en casos muy concretos.

El conjunto de Actuaciones de Programación y Gestión de los distintos suelos quedarán determinadas en las fichas Urbanísticas de Planeamiento y Gestión correspondientes, y subsidiariamente serán de aplicación las determinaciones de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

3.2. Clasificación y categorías del suelo

Una vez establecidos los criterios y objetivos para el modelo de ocupación de suelo, la clasificación y categorización de los suelos no hace más que reflejar dichos criterios además de recoger los cambios producidos en la realidad territorial y o que se van a producir.

Las principales propuestas de clasificación del plan consisten en:

- Establecer el suelo urbano en función de que tengan de manera efectiva los criterios para clasificarse como tal, dado el carácter de núcleos dispersos de Valderredible supone establecer, no solo, aquellas parcelas que tienen los servicios necesarios, sino con que ordenanza y tipología los son, materias explicitadas en los planos de usos pormenorizados del suelo urbano.
- Se propone un crecimiento urbanizable de uso residencial en el sur del núcleo de Polientes.
- Se propone sectores destinados a usos industriales y de actividades económicas en únicamente dos núcleos: Polientes y San Martín de Valdelomar..
- Establecer aquellos suelos, que, sin formar parte del modelo de crecimiento, no tienen vocación ni obligación de convertirse en espacios a proteger al no tener valores para ello, en los que se establecerá la clasificación de Suelo Rústico de Protección Ordinaria (SRPO), situados principalmente junto a los suelos ya urbanos en los que se podrán aplicar las determinaciones de la LOTRUSC
- Para el desarrollo efectivo del suelo clasificado como SRPO será necesaria la redacción de un Plan Especial de Suelo Rústico que seguirá el procedimiento previsto en la legislación vigente. Estos planes regularán los suelos rústicos de protección ordinaria, analizando su morfología, características, valores naturales y culturales del entorno. Delimitarán el ámbito en la proximidad a los núcleos, fijando las condiciones de uso y de integración en el entorno y en relación con los mismos, y determinarán las directrices generales que las nuevas edificaciones o las ya existentes deban seguir relativas a tamaño de parcela, distancia a colindantes, ocupación y altura de cierres, así como las características morfológicas y tipológicas que resulten necesarias.
- 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 del Suelo de Cantabria vigente, 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

Documento I – Memoria

Febrero 2019

página 149

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

El Plan General clasifica, por tanto, la totalidad del suelo del término municipal en cada una de las clases y categorías de suelo que se tratan en los siguientes apartados.

3.3. Suelo Urbano

El suelo urbano queda determinado según los criterios establecidos en el artículo 95 de la Ley 2/2001, consecuentemente han alcanzado dichos criterios los suelos procedentes del proyecto de delimitación de suelo que han sido desarrollados así como algún otro suelo que ha adquirido dicha condición, es decir, tenga todos los servicios además de pertenecer a la malla urbana, indistintamente de que estuviese previsto en el proyecto de delimitación o no.

Parte del suelo urbano va a cambiar su situación mediante procesos de transformación para modificar sus condiciones, es el que establecerá la categoría de suelo no consolidado, estando el resto del suelo urbano en la categoría de consolidado.

El plan clasifica, en función de los criterios expuestos, como suelo urbano un total de 2.789.130 m² repartidos entre cada uno de los núcleos que forman el municipio.

3.3.1. Suelo Urbano Consolidado

Comprende, según el artículo 96.1 de la Ley 2/2001, el suelo urbano establecido según los criterios del artículo 95 en el que no es necesario aplicar los condicionantes del mencionado artículo 96, siendo definido consecuentemente residualmente como lo que no es no consolidado.

La superficie propuesta de Suelo Urbano Consolidado ocupa **2.362.580 m²**, lo que supone un 98,65 % de la superficie total de Suelo Urbano ya que solo se proponen 36.083 m² de suelo urbano no consolidado que constituye un 1,351% del total.

a) Localización, delimitación

La totalidad del Suelo Urbano consolidado lo componen los núcleos de población de cada uno de los cincuenta y dos núcleos de Valderredible, que a consecuencia del crecimiento se han ido transformando y adquiriendo la condición de solar.

Estas áreas de Suelo Urbano Consolidado están grafiadas en el plano de Clasificación del suelo correspondiente.

b) Justificación del Suelo Urbano Consolidado

En la delimitación propuesta se ha recogido casi en su totalidad la superficie clasificada como urbana en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de 2004, además de los suelos urbanos no consolidados que se pormenorizarán en la redacción del Plan.

Desde la aprobación del PDSU hasta hoy se han reforzado las infraestructuras existentes en suelo urbano y, en algunos casos, se han realizado edificaciones y ampliaciones de redes en parcelas colindantes al área delimitada como urbana. Estos casos son minoritarios ya que la gran mayoría de las actuaciones constructivas se han realizado dentro del suelo delimitado.

La propuesta de suelo Urbano supone, en algunos núcleos, una ampliación sobre el suelo urbano vigente debido a los ajustes de delimitación de fincas, rectificación de lindes e inclusión de suelos que cumplen con lo estipulado en la legislación vigente. En función de lo anterior, se clasifican como Urbano Consolidado los terrenos que:

- Cuentan como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; todo ello, en los términos que reglamentariamente se establezcan, integrado en una malla urbana de características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permita el planeamiento.
- Están integrados en áreas edificadas en, al menos, la mitad de su superficie, siempre que la parte edificada reúna como mínimo tres de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

- Aquellos suelos que, no contando con los requisitos legalmente establecidos para ser clasificados como suelos urbanos, sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado que merezca una consideración específica en función de sus características morfológicas, tipología tradicional de las edificaciones, vinculación con la explotación racional de los recursos naturales o circunstancias de otra índole que manifiesten la imbricación racional del núcleo con el medio físico donde se sitúa.

c) Régimen urbanístico en el Suelo Urbano Consolidado

- Derechos de la propiedad en suelo urbano consolidado

Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado tendrán derecho a edificar en ellos conforme a las condiciones y requisitos que en cada caso establezca la Ley 2/2001, y el planeamiento urbanístico una vez completada su urbanización y cumplidos los deberes a que hace relación el punto siguiente.

- Deberes de la propiedad en suelo urbano consolidado

Completar y costear y, en su caso, ejecutar en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización complementarias necesarias para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición plena de solar, incluidas las de conexión a los sistemas generales.

Regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuese preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.

Ceder gratuitamente y libre de cargas al municipio los terrenos destinados a viales y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas.

Edificar los solares en las condiciones y plazos que en cada caso establezca la Ley 2/2001 y el planeamiento urbanístico.

3.3.1.1. Fichas de Análisis del Suelo Urbano Consolidado. Ficha ejemplo

En el Anexo II de la presente memoria de Ordenación se incluye un análisis de la propuesta en el que se realiza un estudio núcleo a núcleo de las características, dimensiones y comparativas de aprovechamientos entre el suelo urbano consolidado vigente y el definido en la propuesta de ordenación.

Dicho anexo se incluyen fichas gráficas resumen de todos los núcleos con las delimitaciones de suelo urbano vigente y propuesto superpuestas, cuadros comparativos y propuesta de calificación.

Las fichas de cada núcleo contienen los datos relativos a:

- Situación del núcleo de acuerdo con el PDSU vigente: suelo urbano, suelo vacante, superficie construida, viviendas actuales, nuevas viviendas posibles, densidades brutas y netas.
- Propuesta de PGOU para el núcleo: suelo urbano consolidado, superficies de suelo por ordenanzas de aplicación, superficie edificable, nuevas viviendas posibles, densidades brutas y netas.
- Comparación entre delimitaciones de suelo urbano actual (PDSU) y suelo urbano en la propuesta PGOU.

Se recoge a continuación la ficha del núcleo de Allén del Hoyo como ejemplo del contenido de las fichas de análisis.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana Valderredible (Cantabria)

Documento Refundido de Aprobación Provisional

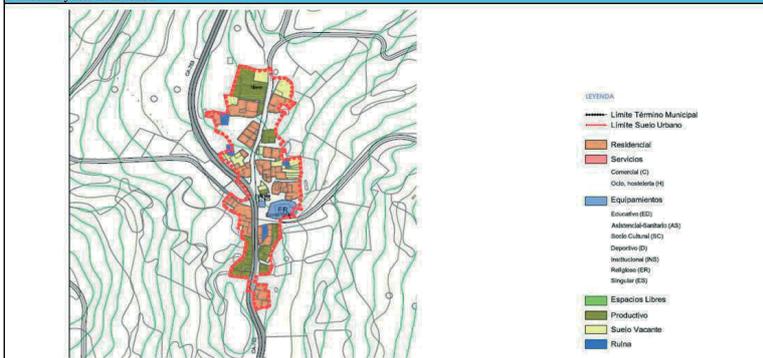


Plan General de Ordenación Municipal

Valderredible (Cantabria)

1	FICHA RESUMEN DEL ANALISIS DE NUCLEOS.	ALLÉN DEL HOYO
---	--	----------------

1. Situación y usos estado actual



2. DESCRIPCIÓN

Ubicado en el sector Noroeste del municipio, cerca del límite con la Provincia de Burgos a través del Puerto de Carrales. Está a 875m de altitud en la ladera meridional del denominado Alto de las Carmas, en las cercanías del Arroyo de Valderredible. Se trata de un núcleo compacto en un entorno de orografía complicada y disposición lineal de los edificios, adosados y en hilera, a ambos lados de un camino que en parte del núcleo lo constituye la carretera autonómica CA-763 que lo atraviesa casi en su totalidad.

3. Estado actual de desarrollo PDSU (CDA) Vigente

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	USOS	SUP. (m ²)	Parcelas censales	uds	%(Uds)	sup (m ²)	% (m ²)
Urbano	Consolidado	Residencial Privado	12.522	Edificadas	111	88%	10.120	100%
		Productivo		Vagas	15	12%	2.402	19%
		Públicos (inc. Vialio)	6.294	Totales	126		12.522	
Total Suelo Urbano			18.815,23	Densidad				
				Habitantes	10 hab		5,31 Hab/ha	
				Viviendas principales	6 Viv		1,67 H ab/viv	
				Habitantes por vivienda principal	1,67 H ab/viv			
				Total Viviendas estimadas a actuales	18 Viv		9,57 Viv/ha	
				Nuevas Viviendas potenciales	15 Viv		17,34 V/ha	

4. PROPUESTA CALIFICACION PGOU

CLASE DE SUELO	Categoría	USOS	Ordenanza	Parcela Mínima	Superficie recogida en propuesta (m ²)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	Suelo Vacante (m ²)	Nuevas Viviendas en suelo vacante	
Urbano	Consolidado	Privados	NUC-E	150	1.022	1.737 **	0	0 **	
			NUC	700	7.179	3.589 *	1.554	2 ***	
			RE-MD	400	1.522	913 *	645	1 ***	
			RE-BD	600	2.581	1.032 *	2.581	3 ***	
			V.C-B.A.	1.000	0	0 *	0	0 ***	
			TERC	0	0				
			IND	375	1.268	951 *		6 Viv	
	No consolidado	Públicos	UV		0				
			BQ		732				
			RV		5.936				
Urbanizable		Residencial		0			0 Viv		
Rústico	SRPO	SRPO		1.500	9.214		4 Viv		

* Establecido a partir de la edificabilidad de la ordenanza
 ** Calculado con una superficie de 125 m²/vivienda sobre el 70% de la edificabilidad materializable en suelo vacante.
 *** Calculado a partir de la superficie mínima de parcela sobre el 70% del suelo neto vacante.

Abril - 2018

Documento I - Memoria

Febrero 2019

página 152

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

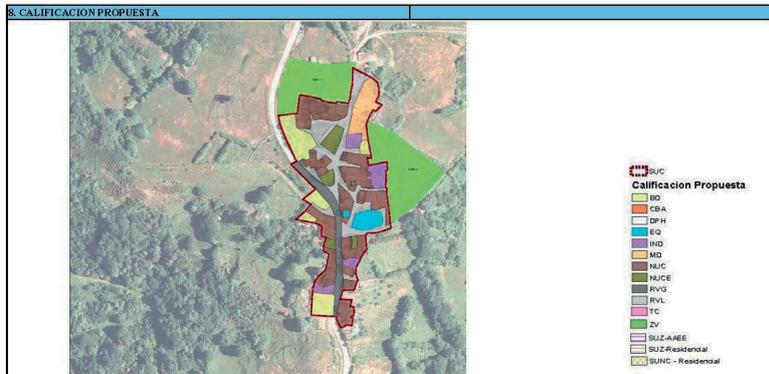


Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana Valderredible (Cantabria)

Documento Refundido de Aprobación Provisional

5. ESTADO ACTUAL			6. MÁXIMO SEGÚN ORDENANZA APLICABLE		
Edificabilidad Existente	9.842,62	m ² c	Edificabilidad máxima materializable	8.222,63	m ² c
Coefficiente Edificabilidad Neto (global)	0,79	m ² c	Coefficiente Edificabilidad Lucrativa	0,61	m ² c
Coefficiente de Edificabilidad Bruta	0,52	m ² /m ² s	Coefficiente de Edificabilidad Bruta	0,41	m ² /m ² s

7. COMPARATIVA						
Ordenación PDSU - Propuesta de Ordenación				Techo de viviendas		
CLASE	Categoría	PDSU	Propuesta PDSU	Diferencia	porcentaje	
Urbano	Consolidado	18.815	20.240	1.425	8%	33 Viv
	No Consolidado	0	0			24 Viv
Urbanizable		0	0			11,86
Rústico	SRPO		9.214			4 Viv
		18.815	29.454			4,67 Viv/ha
						4 Viv
						28 Viv
						-5 Viv
						-14%



9. AFECIONES SUPRAMUNICIPALES DEL NUCLEO

9.1 Orden GAN 63/2011 de 5 de septiembre de 2011 relativa a las medidas de seguridad con las líneas de alta tensión

1. Suelo RPO situado en praderas con Sotos y solapados con la Orden GAN 63/2011 de 5 de septiembre de 2011 relativa a las medidas de seguridad con las líneas de alta tensión y las aves.

2. Para el desarrollo de planeamiento (PE en suelo rústico) o cualquier construcción en los suelos SRPO se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 1432/2008, de 29 agosto, en el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

9.2 Afecciones derivadas de su situación en relación con cauces hidráulicos. Informe Urbanístico de la Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE)

1. Se sitúa fuera de la zona de afección (dominio público hidráulico y zona de policía) de cualquier cauce público.

9.3 Afecciones derivadas de su inclusión en el L.I.C. ES1300013 Río y Embalse del Ebro.

No está afectado por esta figura de protección.

9.4 Afecciones derivadas de su inclusión en el L.Z.E.P.A. ES000255 Hoces del Ebro.

No está afectado por esta figura de protección.

Abril - 2018

Documento I - Memoria

Febrero 2019

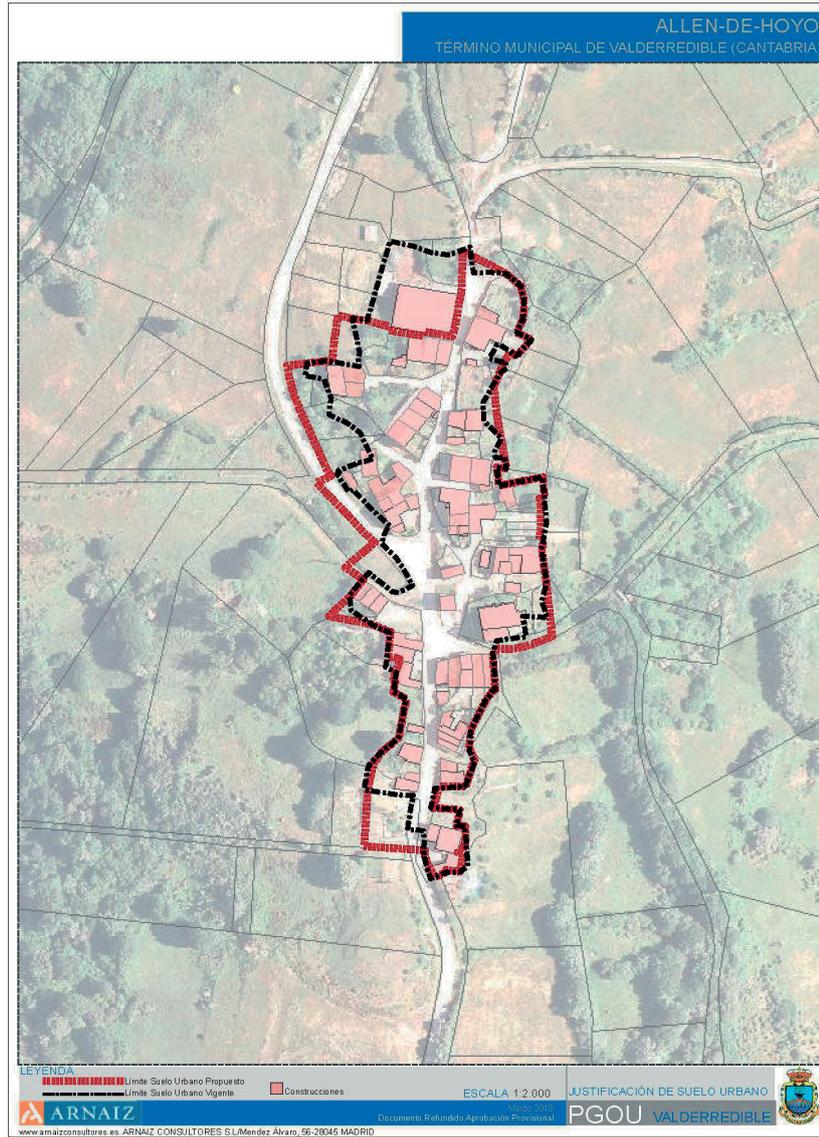
página 153

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)



Documento I – Memoria

Febrero 2019

página 154

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

3.3.2. Suelo Urbano No Consolidado

Comprende las zonas de remate del tejido urbano, y en todo caso las que se ajustan a lo especificado por la Ley del Suelo 2/2001, en su artículo 96.1.

Componen el Suelo Urbano No Consolidado aquellos terrenos que siendo Suelo Urbano precisan de la distribución equitativa de beneficios y cargas a fin de obtener los sistemas de redes públicas de los que carecen, que permitan dar continuidad a los tejidos consolidados.

Los núcleos que incorporan suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante unidades de actuación son: Polientes, y Salcedo. Estas áreas de suelo urbano no consolidado están grafiadas en el plano de Ordenación-Clasificación del suelo.

La superficie propuesta de Suelo Urbano No Consolidado ocupa **36.083 m²s**, lo que supone un 1,35% de la superficie total de Suelo Urbano.

				Superficie UA (m ²)	% sobre el total
SUNC	RESIDENCIAL	POLIENDES	POL-1	12.593 m ²	34,90%
			POL-2	23.489 m ²	65,10%
Total SUNC				36.083 m²	100,00%

Resumen del SUNC propuesto por el PGOU

3.3.2.1. Régimen urbanístico en el Suelo Urbano No Consolidado

- Derechos de la propiedad en suelo urbano no consolidado.

Los propietarios de terrenos en el suelo urbano no consolidado tendrán derecho a su consolidación y posterior edificación en las condiciones y requisitos que en cada caso establezca la Ley 2/2001 y el planeamiento urbanístico una vez los deberes a que se refiere el punto siguiente.

- Deberes de la propiedad en suelo urbano no consolidado.
 - Proceder a la distribución y reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a su ejecución material
 - Ceder gratuitamente al municipio, libre de cargas, los terrenos destinados a viales., espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos en la Unidad de Actuación o adscritos a ella para su gestión.
 - Costear y, en su caso, ejecutar en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, incluidas las de conexión a los sistemas generales.
 - Ceder gratuitamente al municipio, libre de cargas, el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de las Unidades de Actuación, o el inferior a aquél que fije el planeamiento. El Ayuntamiento podrá sustituir dicha cesión por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado. En todo caso, el Municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo de cesión, debiendo tenerse en cuenta este criterio en el supuesto de sustitución económica.
 - Edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que en cada caso establezca la Ley 2/2001 y el planeamiento urbanístico.

Documento I – Memoria

Febrero 2019

página 155

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

3.3.3. Resumen Suelo Urbano.

En definitiva, el plan clasifica suelo urbano en los distintos núcleos tal y como resume la tabla siguiente:

	PDSU (2004)	Sup HA	Propuesta PGOUM	Sup HA	Diferencia Ha	% Sobre Actual
SUELO URBANO CONSOLIDADO	2.293.005	229	2.362.580	236	7	3,03%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	0	0	36.083	4	4	
TOTAL SUELO URBANO	2.293.005	229	2.398.662	240	11	

La totalidad del nuevo suelo urbano propuesto constituye únicamente un incremento de 11 hectáreas, un 4,61%, de incremento sobre el urbano calificado en el PDSU. El suelo urbano constituye un 0,805% de la totalidad del suelo del término municipal.

Es importante subrayar que el incremento de suelo urbano consolidado lo generan bolsas de suelo con acceso por viario público y con los servicios urbanos básicos que permiten su desarrollo y edificación sin más que la ejecución de la ordenanza de aplicación y en su caso, de las obras complementarias que fuesen necesarias.

3.3.4. Capacidad del suelo urbano

Tras la clasificación llevada a cabo por el plan en base a los criterios objetivos definidos por la ley para el establecimiento del suelo urbano se tiene un total de 236 Ha de suelo urbano consolidado, estando gran parte libre de edificación. En los siguientes puntos se presentan los resúmenes de capacidad del suelo urbano propuesto y se realiza una comparativa con la capacidad que admitiría el desarrollo con las NUR aplicables en el PDSU de 2004 de aplicación en el ordenamiento actual.

3.3.4.1. Propuesta de Ordenación

En las fichas de Análisis de suelo urbano que se incluyen como Anexo I de la presente memoria, se calcula, núcleo a núcleo el número máximo de viviendas derivadas de la aplicación de las determinaciones fijadas en las ordenanzas propuestas.

El cálculo se realiza con el siguiente criterio:

- Se identifica el suelo vacante calificado como suelo urbano consolidado y se calcula su extensión a partir de los datos que, por referencia catastral, se obtienen de la ponencia catastral vigente.
- En las tipologías donde la vivienda unifamiliar es la tipología preferente, la superficie vacante se divide entre la superficie mínima establecida para permitir la parcelación en cada ordenanza.
- Las distintas parcelas vacantes no se localizan en continuidad por lo que la teórica parcelación no se realizaría en el escenario perfecto de suelo continuo. Por otro lado, existen parcelas con superficies pequeñas que no pueden desarrollar un programa completo de vivienda y deben ser agregadas a otros suelos para permitir su desarrollo. Al efecto de compensar esta situación se considera un 70% del suelo neto como base de cálculo.
- En las parcelas en las que se permiten otras tipologías se aplica la máxima edificabilidad permitida por la ordenanza en el suelo neto calculándose el número máximo de viviendas a partir de considerar una media de 130m²c como superficie media.
- El criterio del 70% del suelo neto se aplica igualmente en las ordenanzas con la tipología descrita en el punto anterior.

La suma de las superficies objeto sujetas a cada ordenanza junto con la capacidad de acoger nuevas viviendas materializables en el **Suelo Urbano Consolidado** propuesto, se resume en el siguiente cuadro:

Documento I – Memoria

Febrero 2019

página 156

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Capacidad MAXIMA del Suelo Urbano Consolidado PROPUESTO (Según Ordenanzas PGOU)						
Ordenanza Propuesta	Uso	Superficie (m ²)	% sobre total	Nuevas Viviendas	Densidad Neta (viv/Ha suelo residencial)	Densidad BRUTA (viv/Ha)
NUC-E	Residencial	44.447,55	1,88%	3	1	0
NUC	Residencial	957.929,25	40,55%	334	3	2
RE-MD	Residencial	245.111,92	10,37%	277	11	7
RE-BD	Residencial	213.309,81	9,03%	136	6	4
VC-BA	Residencial	18.988,40	0,80%	2	1	1
IND	AAEE	97.056,80	4,11%	0	0	0
TERC	Terciario	76.270,30	3,23%	0	0	0
EQ	Equipamiento	136.574,82	5,78%	0	0	0
ZV	Zona Verde	42.649,89	1,81%			
RV	Red viaria	530.240,78	22,44%	0	0	0
TOTAL		2.362.580	100%	752 Viv	5,08	3,18

Sobre el teórico número de viviendas, se calcula la capacidad de acogida aplicando el valor de **1,75 habitantes por vivienda**, superior al actual de 1,69 habitantes. La hipótesis de cálculo es **Máxima** puesto que supone que en la totalidad del suelo vacante calificado como urbano se materializa el aprovechamiento permitido por las nuevas ordenanzas, manteniendo las viviendas actuales.

En la siguiente tabla se recoge un resumen de la **capacidad** de acogida total del suelo urbano propuesto considerando **suelo urbano bruto** para el cálculo de la densidad de vivienda por hectárea resultante.

Clasificación	Propuesto PGOUM			Total viviendas	Densidad Viv/HA
	Sup. (m ²) suelo	Nuevas viviendas.	viviendas existentes		
SUC	2.362.580	752	1.995	2.747	11,63
SUNC	36.083	53	0	53	14,69
Suma	2.398.662,09	805	1.995	2.800	11,67

3.3.4.2. Capacidad del PDSU 2004

Del mismo modo, en las **fichas de Análisis por núcleos**, se ha calculado, núcleo a núcleo la capacidad máxima del suelo urbano definido por el PDSU (2004) vigente. El resumen de dichos cálculos se refleja en el siguiente cuadro:

Capacidad del Suelo Urbano Consolidado VIGENTE (NUR-PDSU 2004)					
Suelo	Superficie (m ²)	Viviendas actuales	Nuevas viviendas	Total viviendas (existentes + nuevas)	Densidad Neta (viv/Ha)
Suelo Ocupado	884.694,97	1.995	0	1.995	22,55
Suelo Vacante	685.282,39	0	1.343	1.343	19,60
TOTAL	1.569.977,36	1.995	1.343	3.338	8,554

El cálculo de la capacidad máxima de acogida de viviendas del suelo urbano del PDSU actual se ha realizado núcleo por núcleo con las siguientes consideraciones:

- Se toma como vivienda potencial de división la marcada en las NUR de 800m².
- Se calculan por un lado las que se habilitarían en los suelos vacantes obteniéndose 1.343 nuevas viviendas suelo vacante.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

- Los solares con superficie inferior a 800m² son edificables a todos los efectos, pero en los cálculos se han desechado aquellos solares con superficie inferior a 70 m² por considerar que en ellos no podría realizarse viviendas que cumplieren con los requerimientos del vigente CTE.

Como en el caso anterior de la propuesta, la hipótesis de cálculo es MAXIMA, es decir, que supondría el agotamiento de las posibilidades de aprovechamiento de los solares vacantes dentro de los futuros 20 años.

3.3.4.3. Comparativa

Clasificación	Propuesto PGOU					Existente (NUR-PDSU 2004)			
	Sup. (m ²) suelo	viviendas existentes	Nuevas viviendas.	Total viviendas	Densidad Viv/HA	Sup (m ²) neto	Nuevas viviendas.	Total viviendas	Densidad Viv/HA
SUC	2.362.580	1.995	752	2.747	11,63	2.293.005,13	1.343	3.338	6
SUNC	36.083	0	53	53	14,69	0,00	0	0	0
Suma	2.398.662,09	1.995	805	2.800	11,67	2.293.005	1.343	3.338	14,56

En la tabla anterior se recoge la capacidad máxima de acogida del PDSU del 2004 y su comparativa con el estado actual. Como se puede comprobar, el incremento tanto de viviendas como de capacidad de habitantes es superior en el caso del PDSU. En todo caso estas comparaciones se realizan en supuestos de máxima renovación porque en el caso de las propuestas del PGOU, la reducción que supone el establecimiento de parcelas mínimas no se materializaría salvo en el supuesto de renovación total del parque inmobiliario existente.

3.3.5. Conclusiones

De los cuadros comparativos anteriores se concluye:

- El desarrollo máximo del suelo urbano del PDSU produciría un crecimiento superior al recogido en la presente propuesta. La consecuencia es un incremento de la densidad hasta el entorno de 15 viv/Ha como valor medio.
- Por el contrario, el desarrollo máximo de la propuesta del PGOU permitiría un desarrollo más ajustado a las necesidades de crecimiento límite de acuerdo con unas perspectivas de crecimiento realistas.
- Por otra parte, las ordenanzas que propone el PGOU concretan y ajustan los aprovechamientos en suelo urbano con más precisión que las contenidas en las NUR. Su posible reajuste a posibles cambios sería factible (vía modificación de Plan) en tanto que las determinaciones de las NUR no son alterables a escala municipal.

3.4. Suelo Urbanizable

Son los suelos que podrán ser objeto de transformación. Inicialmente se propusieron suelos urbanizables en los núcleos de Polientes, San Martín de Elines y San Andrés de Valdelomar, de acuerdo a las condiciones topográficas y de accesibilidad. Como resultado tanto de los informes como de las alegaciones recibidas, y de acuerdo con las consideraciones en ellas reflejadas, se decidió la reducción de los mismos a únicamente dos núcleos: Polientes y San Andrés de Valdelomar.

Todo el suelo urbanizable es delimitado ya que el presente plan pretende establecer la ordenación del territorio de manera racional sin dejar nada a un posible crecimiento descontrolado, por lo que se interpreta que no tiene cabida el suelo urbanizable residual.

El plan clasifica en su conjunto un total de 255.720 m² lo que significa una diferencia de 126.747m² menos (un 38%) sobre la propuesta remitida para Aprobación Inicial. De estos suelos urbanizables se obtendrán, mediante el pertinente desarrollo de los instrumentos urbanísticos correspondientes, las superficies previstas por la normativa vigente para el establecimiento de nuevos espacios libres y equipamientos.

3.4.1. Usos propuestos en Suelo Urbanizable

El plano de Clasificación del Suelo del PGOU recoge la localización de los Suelos Urbanizables Delimitados propuestos.

3.4.1.1. Uso residencial

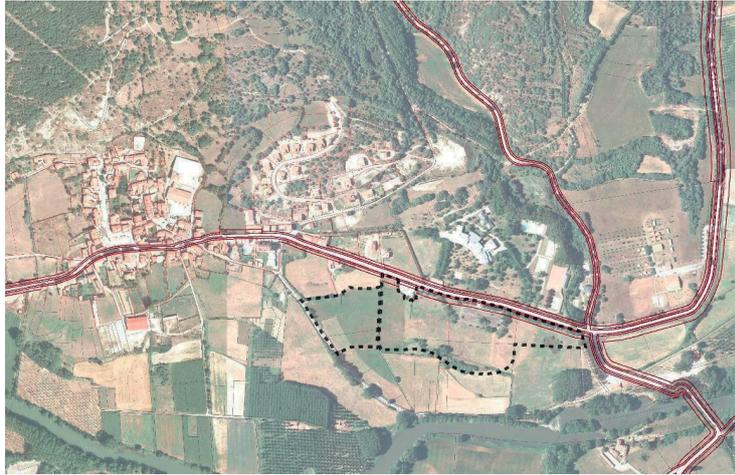
El modelo propone un único sector de suelo urbanizable residencial Polientes 4 (POL-4) al sur del suelo urbano consolidado del núcleo de Polientes. Se plantean igualmente dos sectores de suelos para instalaciones

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

de actividades económicas en ámbitos ya antropizados y no ligados a los núcleos, siguiendo el criterio de accesibilidad.



Localización del POL-4

				Superficie (m2)
SUZD	RESIDENCIAL	POLIENTES	POL-4	49.802,27
Total RESIDENCIAL				49.802,27

3.4.1.2. Uso productivo

Se proponen dos sectores de suelo urbanizable con uso productivo:

El sector POL-3, suelo cerca de Polientes, en una zona ya ocupada parcialmente por actividades económicas y apoyada en la carretera.



Localización del POL-3

Documento I – Memoria

Febrero 2019

página 159

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

El sector SAV-01 en San Andrés de Valdelomar se propone dada su proximidad con la A-67 y la N-611, que ha sido el motivo fundamental por el que se ha elegido esta ubicación, ya que se plantea esta reserva de suelo en base a una necesidad existente de dotar al municipio de una zona destinada a usos logísticos.



Localización del sector SAV-01

3.4.1.3. Resumen suelo urbanizable de uso productivo

Se recogen en la siguiente tabla las superficies de los sectores de suelo urbanizable de uso productivo

USO	Clase de Suelo	Núcleo - Denominación	Superficie m ² s	%	Aprovechamiento m ² e	Aprov. Medio
ACT. ECONÓMICAS	SUZ	Polientes	134.031,22	65%	46.911	0,35
		San Andrés de Valdelomar	71.886,59	35%	25.160	0,35
	TOTAL SUZ		205.917,81	100%	72.071	0,35
TOTAL ACT. ECONÓMICAS			205.917,81	100%	72.071	0,35

3.4.2. Régimen urbanístico en el Suelo Urbanizable Delimitado

3.4.2.1. Derechos de la propiedad en suelo urbanizable delimitado.

Salvo que el Plan General hubiera adelantado las determinaciones y condiciones propias del Plan Parcial, para poder actuar directamente sin él, los terrenos clasificados como suelo urbanizable estarán sujetos a la limitación de no poder ser urbanizados hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial que regule y contemple las condiciones de urbanización y de su posterior edificación una vez cumplidos los deberes del artículo 106 de la Ley 2/2001.

En los supuestos a que hace referencia el apartado anterior, mientras no se apruebe el Plan Parcial, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 107 de la Ley 2/2001, los propietarios tendrán derecho a usar, disfrutar, y disponer de los terrenos conforme a su naturaleza rústica debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos o similares propios de los mismos. Durante ese tiempo se aplicará para este tipo de suelo el régimen establecido en el artículo 113 de la Ley 2/2001 para el suelo rústico de protección ordinaria, con excepción de las viviendas unifamiliares a que hace referencia el apartado 2 de dicho artículo, que estarán prohibidas en el suelo urbanizable delimitado.

Documento I - Memoria

Febrero 2019

página 160

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo o proponiendo por sí mismos un Plan de iniciativa particular en los términos previstos en los artículos 57 y 75 de la Ley 2/2001.

3.4.2.2. Deberes de la propiedad en suelo urbanizable delimitado.

Para la ejecución del planeamiento de desarrollo y consolidar el derecho a edificar, los propietarios de terrenos en el suelo urbanizable tendrán los mismos deberes previstos en el artículo 100 de la Ley 2/2001 para los propietarios de suelo urbano no consolidado.

3.4.3. Resumen Suelo Urbanizable.

El plan clasifica suelo urbanizable solo en su categoría de delimitado como se resume en la tabla siguiente:

USO	Núcleo	Denominación	Superficie Ua (m2)	% sobre el total de SUZ
RESIDENCIAL	Polientes	POL-4	49.802,27	19,48%
A. ECONÓMICAS	Polientes	POL-3	134.031,22	52,41%
	San Andrés de Valdelomar	SAV-1	71.886,59	28,11%
	Totales		255.720 m2	100,00%

3.5. Suelo Rústico

Comprende aquellos suelos protegidos por legislación sectorial, se estime pertinente preservarlos de su transformación por sus valores genéricos, sus riquezas naturales, o a su importancia agrícola, forestal, o ganadera

▪ Derechos de los propietarios en Suelo Rústico

Los propietarios de suelo clasificado como rústico, tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos de conformidad a la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros semejantes vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento territorial y urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 112 a 116 de la Ley 2/2001.

▪ Limitaciones de los propietarios en Suelo Rústico

En el suelo rústico quedarán prohibidas las divisiones, segregaciones o fraccionamientos de terrenos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la Ley 2/2002, en el planeamiento urbanístico o, en su defecto, en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

Los propietarios de terrenos de suelo rústico, no podrán exigir a las Administraciones Públicas obras de urbanización y servicios urbanísticos, salvo previsión en contra de la normativa sectorial o el planeamiento. En el supuesto de existir Convenios Urbanísticos se estará en cada caso a las obligaciones derivadas de ellos.

Con carácter general y previamente a la emisión de la necesaria licencia urbanística de cualquier construcción o actividad en estos terrenos, se realizará un análisis específico y, en su caso, de las necesarias medidas de protección a adoptar para evitar los daños derivados del posible riesgo de incendio.

El suelo rústico tiene una superficie total de 295.120.220 m² s, lo que supone el 98,9 % del término municipal de Valderredible, lo que muestra la importancia del medio natural y por tanto, la importancia que le concede el presente plan.

Esta superficie se ha dividido en dos categorías primarias, que se desglosan a continuación:

3.5.1. Categoría de Suelo Rústico de Protección Ordinaria (SRPO)

3.5.1.1. Localización, delimitación y justificación del SRPO

Incorpora los suelos que este planeamiento general considera que no tienen los valores necesarios para su inclusión como suelos de especial protección pero que no forman parte del modelo de desarrollo que el presente plan establece, situándose, por tanto, junto a espacios ya urbanos sin valores ambientales destacados.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Todos esos suelos clasificados como SRPO delimitados en el término municipal de Valderredible, están grafiados tanto en los planos de Clasificación del Suelo como en los de calificación de cada uno de los núcleos. La superficie total de SRPO es de **331.148,51 m²** (33,11 Ha) que constituye una reducción en el entorno del 64% sobre la propuesta de 932.129,34 m² que se planteaba en el proceso de tramitación de la Aprobación Inicial. La actual propuesta constituye únicamente el 0,126% del total de la superficie de suelo rústico propuesto para Valderredible.

El régimen urbanístico en el SRPO se regula en el artículo 113 de la Ley 2/2001.

Del total de los 52 núcleos existentes en el municipio tan sólo se proponen estos suelos en 27 de ellos. En el resto se entiende que no se cumplen las condiciones para proponer este suelo. En la siguiente tabla se recogen, por orden alfabético, los núcleos en los que se proponen ámbitos de SRPO, la superficie propuesta y el porcentaje de la misma sobre la totalidad.

	Superficie SRPO (m ²)	% sobre total
ALLÉN DEL HOYO	4.122,45	1,24%
ARANTIONES	6.645,00	2,01%
ARENILLAS DE EBRO	3.190,10	0,96%
BUSTILLO DEL MONTE	6.862,62	2,07%
CASTRILLO DE VALDELOMAR	1.966,62	0,59%
CUBILLO DE EBRO	11.124,05	3,36%
MONTECILLO	5.282,58	1,60%
POBLACION DE ABAJO	4.382,45	1,32%
POBLACION DE ARRIBA	4.223,71	1,28%
RASGADA	2.597,32	0,78%
REBOLLAR DE EBRO	20.775,56	6,27%
REPUDIO	1.078,37	0,33%
REVELILLAS	6.984,55	2,11%
RIOPANERO	14.687,38	4,44%
ROCAMUNDO	24.252,67	7,32%
RUANALES	10.820,28	3,27%
RUCANDIO	10.264,50	3,10%
RUERRERO	23.130,69	6,98%
RUIJAS	25.183,96	7,61%
SALCEDO	3.453,50	1,04%
SAN ANDRES DE VALDELOMAR	84.970,23	25,66%
SOBREPENILLA	3.172,36	0,96%
SUSILLA	13.817,25	4,17%
VILLAVERDE DE HITO	14.060,19	4,25%
VILLOTA DE ELINES	4.265,21	1,29%
SAN MARTÍN DE ELINES	13.382,94	4,04%
SAN MARTÍN DE VALDELOMAR	6.451,96	1,95%
TOTAL	331.148,51	100,00%

Tabla resumen de la propuesta de Suelo Rústico de Protección Ordinaria

3.5.2. Suelo Rústico de Especial Protección (SREP)

Comprende aquellos suelos protegidos por la legislación sectorial, o aquellos que el planeamiento o las Normas Urbanísticas Regionales estimen pertinente preservar de su transformación por sus valores genéricos, sus riquezas naturales, o a su importancia agrícola, forestal, o ganadera.

Documento I – Memoria

Febrero 2019

página 162

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

3.5.2.1. Localización, delimitación y justificación del SREP

Las categorías de SREP delimitadas en el término municipal de Valderredible, están grafadas en el plano de Clasificación del Suelo, y son las siguientes:

SREP-Infraestructuras:

Las carreteras autonómicas secundarias CA-272, CA-273, CA-274, CA-275 y las carreteras autonómicas locales CA-745, CA-746, CA-747, CA-751, CA-752, CA-753, CA-754, CA-755, CA-756, CA-757, CA-758, CA-759, CA-760, CA-761, CA-762, CA-763, CA-764, reguladas por la Ley 5/1996, de 17 de diciembre de Carreteras de Cantabria y por el Reglamento General de Carreteras del Estado (R.D 1812/1994) en virtud de la disposición transitoria de la citada Ley.

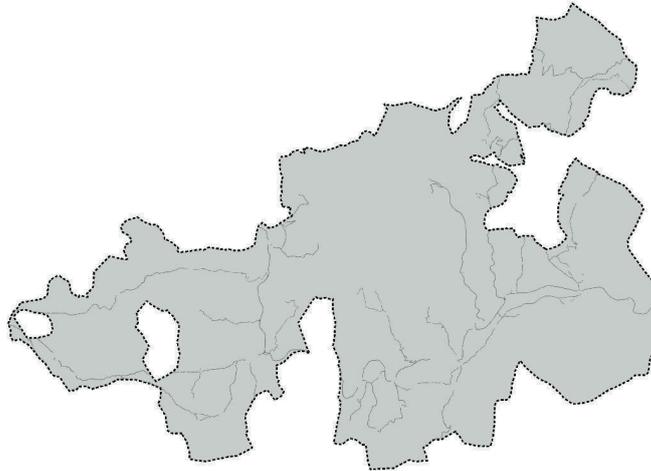


Imagen: Esquema SREP-I

SREP-Dominio Público Forestal

Los Montes de Utilidad Pública tienen la condición jurídica de Dominio Público Forestal, correspondiendo la gestión íntegra y directa a la Dirección General competente.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

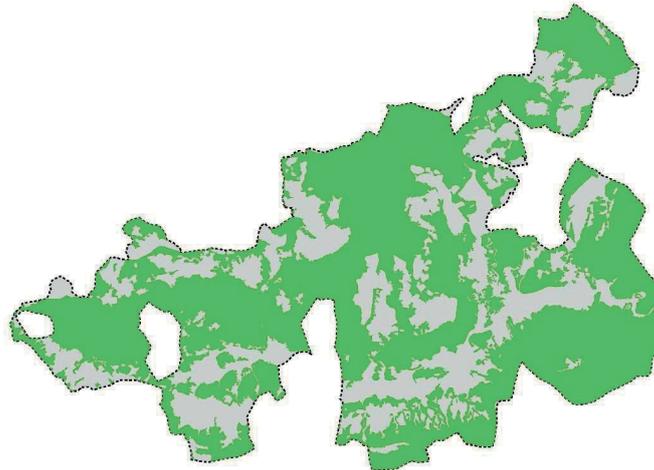


Imagen: Esquema SREP-DFP

Así, dado el especial régimen jurídico derivado de su condición de bien demanial, se sugiere que se trate como una unidad independiente a efectos de clasificación del suelo, sometido a los principios y regulación que determina la Ley de Montes, así como los instrumentos de gestión forestal que se desarrollen. Además, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 108.1.a) de la Ley 2/2001, los montes de utilidad pública han de poseer la condición de Suelo Rústico de Especial Protección, se incluyen en la categoría específica de Suelo Rústico de Especial Protección de Dominio Público Forestal.

Los usos asignados a estos espacios se supeditan a lo que establece la vigente Ley de Montes, asignándoles un uso forestal (concepto delimitado en el artículo 6.a de dicha Ley: "todo aquello relativo a los montes") sin perjuicio de que a través de las oportunas autorizaciones y concesiones se posibiliten otro tipo de usos que no afecten a los valores naturales del monte.

No es factible que se establezca, por parte de la Administración Local, una asignación de usos específica que coarte la acción sectorial en materia de planificación forestal cuya competencia ostenta la DGMCN.

Dadas las características del término municipal de Valderredible, la superficie sujeta a esta clasificación es la que ocupa una mayor superficie de todas las planteadas ya que se extiende hasta **20.021 Hectáreas**, lo que constituye un **67,15%** de la superficie total del término municipal.

SREP-Ecológica

Engloba las unidades ambientales de "bosque mixto caducifolio sobre cumbres y laderas de alta pendiente", "bosque mixto caducifolio sobre cumbres y laderas de media pendiente", "rebollar sobre laderas de alta pendiente", "rebollar sobre laderas de media pendiente", "rebollar sobre glaciares", "quejigal sobre laderas de alta pendiente" y "hayedos sobre laderas de alta pendiente".

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

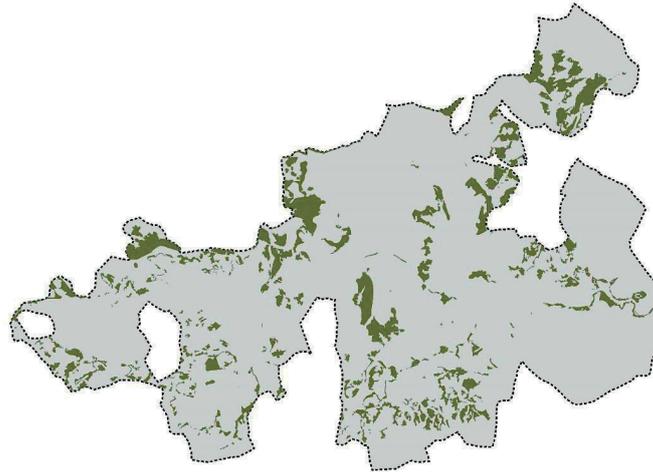


Imagen: Esquema SREP-E

Las unidades ambientales “bosque mixto caducifolio sobre cumbres y laderas de alta pendiente” y “bosque mixto caducifolio sobre cumbres y laderas de media pendiente” se corresponden con el Monte Hijedo. La formación constituye uno de los bosques caducifolios más importantes de Cantabria, conformando un entorno de transición bioclimática, con especies propias de la región eurosiberiana y de la región mediterránea. La sobreexplotación del monte ha disminuido drásticamente la superficie, mientras su singularidad ha generado un elevado valor cultural y patrimonial.

Por otro lado, las formaciones de rebollar se incluyen dentro de esta categoría por constituir la vegetación autóctona más extensa en el municipio.

Los quejigales son un tipo de vegetación singular en el contexto regional, al ser árboles más típicos del clima mediterráneo.

Por último, los hayedos se sitúan en los lugares más inaccesibles, lo que ha permitido su conservación. En Valderredible, dada su pequeña extensión, se trata de una unidad con gran valor, si bien, por la estructura, la complejidad serial y la variedad florística es menor que en otras unidades.

Esta zona incluye la superficie protegida por la legislación supramunicipal por figuras de protección como la Red Natura 2000 y el parte de la ZEC Río y Embalse del Ebro, al Noroeste del municipio.

El uso vocacional de estas zonas es la protección y conservación de los valores que albergan y de conservación de los ecosistemas que las forman, por tanto el desarrollo urbanístico debe quedar totalmente descartado.

SREP-Paisajística:

Se corresponde con las unidades territoriales de montes; mieses de campos abiertos, en campos cerrados y en bancales; y las de terrazgos de monte en cierros y en abertales, cuyos valores paisajísticos tengan preeminencia sobre otros. Se valorarán especialmente aquellas unidades territoriales que cuenten con sobresalientes valores paisajísticos derivados de la ausencia o escasez de alteraciones y conservación de los elementos naturales, y culturales así como de la calidad visual de la percepción o de la perspectiva.

Estas zonas destacan por la ausencia de actividad antrópica en su interior, aunque se encuentren en parte limitando con zonas de eucalipto y pino en las que el uso forestal existe y con prados donde se da la actividad agropecuaria. En las zonas de mayor pendiente de esta unidad, aparece un factor de riesgo alto por desprendimientos, asociado a procesos erosivos de ladera.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

El aprovechamiento urbanístico quedará descartado en esta zona, estando las propuestas de uso enfocadas al mantenimiento de la cubierta vegetal existente y al senderismo, para el disfrute de las vistas.

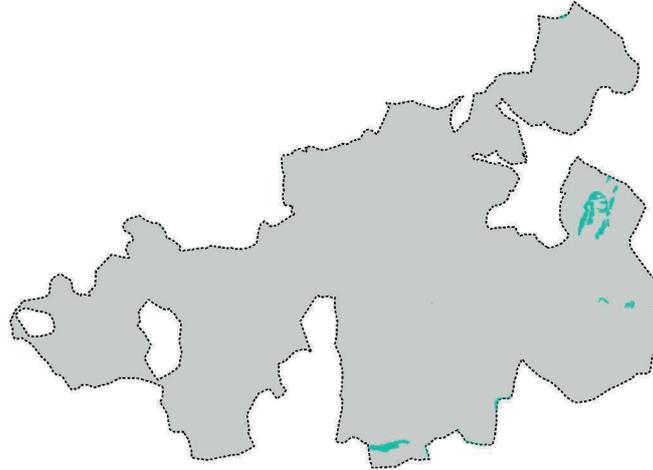


Imagen: Esquema SREP-P

SREP-Zona de protección agropecuaria. Monte bajo y pastizal

Engloba las unidades ambientales de “prados con arbolado sobre laderas de media pendiente y cerros”, “prados sobre laderas de alta y media pendiente”, “prados sobre cerros y cumbres”, “prados sobre piedemonte, terrazas y llanura aluvial”, “pastizales sobre laderas de media pendiente” y “pastizales sobre laderas de alta pendiente y cerros”. Se trata de zonas donde tradicionalmente se ha llevado a cabo el uso ganadero.

La presencia de actividad antrópica en esta zona es muy notable debido a la actividad pecuaria que se desarrolla. Asimismo, existen numerosas carreteras y caminos que discurren por la zona. Por ello, se trata de un enclave que en la actualidad no reúne las características ambientales necesarias para su protección, aunque se debe tener en cuenta que en estas áreas existen determinadas zonas donde pueden aparecer riesgos derivados de procesos erosivos, como hundimientos en litologías cársticas, desprendimientos en laderas de altas pendientes, así como riesgos de inundación asociados a procesos fluviales en aquellas zonas cercanas a cursos fluviales. Dichos riesgos, por lo tanto, limitan de manera localizada los usos de los mismos.

Se trata de una zona en la que puede seguir desarrollándose el uso actual preservando tipologías edificatorias acordes con las existentes y con el paisaje en que se encuadra.

Documento I – Memoria

Febrero 2019

página 166

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

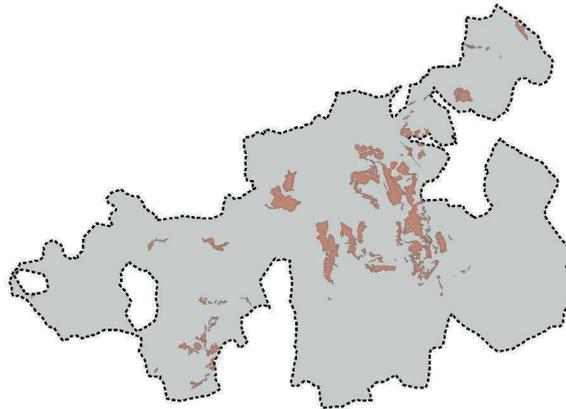


Imagen: Esquema SREP-MB

SREP-Zona de uso agropecuario. Cultivos y prados

Engloba las unidades ambientales de “prados y cultivos herbáceos sobre llanura aluvial y fondos de valle”, “prados y cultivos herbáceos sobre glacis”, “prados y cultivos herbáceos sobre laderas de media pendiente” y “prados y cultivos herbáceos sobre plataforma calcárea”. Se trata de una zona donde tradicionalmente se ha llevado a cabo el uso ganadero y agrícola, predominando este último en el valle del Ebro. Coincide con las zonas de mayor capacidad agrológica del municipio.

La presencia de actividad antrópica en esta zona es muy notable debido a la actividad agropecuaria que se desarrolla. Asimismo, existen varias carreteras y caminos que conectan los núcleos urbanos.

Se trata de una zona en la que debe seguir desarrollándose el uso actual y por tanto el desarrollo urbanístico debe quedar descartado de las superficies comprendidas con esta protección.

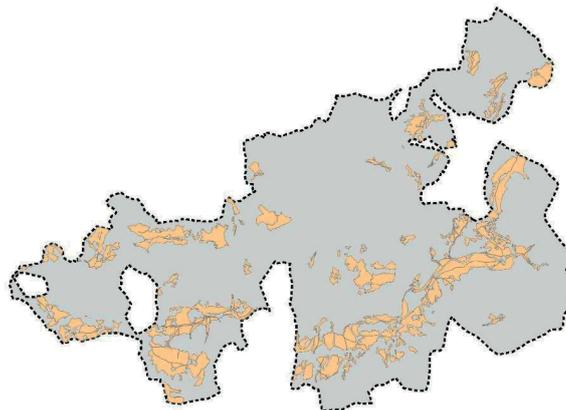


Imagen: Esquema SREP-C-P

SREP- Dominio Público Hidráulico:

Documento I – Memoria

Febrero 2019

página 167

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Abarca todos los cauces catalogados presentes en el término municipal de Valderredible, incluyéndose su Dominio Público Hidráulico. Incluye la vegetación de ribera presente en los ríos y arroyos, destacando los bosques de galería del río Ebro.

Todos los cursos fluviales se encuentran protegidos por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, y por el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas. En dicho Reglamento el Dominio Público Hidráulico queda definido como la zona de máxima crecida ordinaria, y en él se establecen como zonas de protección de cauces, catalogados por la Confederación Hidrográfica del Norte, en Valderredible, 5 metros de anchura como Zona de Servidumbre y 100 metros de anchura como Zona de Policía.

El uso vocacional de estas zonas es la protección y conservación de los valores que albergan y de conservación de los ecosistemas que las forman, además de preservar los dominios públicos incluidos en la zona, por tanto el desarrollo urbanístico debe quedar totalmente descartado de las superficies comprendidas con esta protección.

La protección de la vegetación de ribera se establece en base a que constituye un ecosistema de gran valor ecológico, por la presencia del medio acuático y su vegetación asociada en márgenes y riberas, y la variada cromaticidad en la galería riparia del fondo del valle

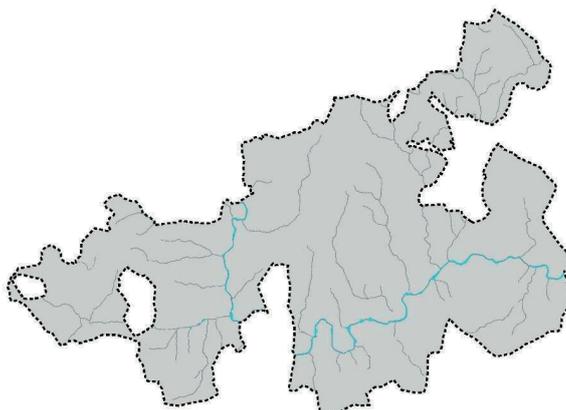


Imagen: Esquema SREP-DPH

3.5.2.2. Régimen urbanístico en el SREP

- El régimen urbanístico en el SREP se regula en el artículo 112 de la Ley 2/2001.

3.5.3. Cuadro resumen de superficies de Suelo Rústico

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	ÁMBITOS / USO GLOBAL	Superficie (m ²)	% sobre municipio
RÚSTICO	De Protección Ordinaria SRPO	Infraestructuras	1.584.932	0,532%
		Dominio Público Forestal	200.208.221	67,150%
		Ecológica	30.359.833	10,183%
		Paisajística	1.766.209	0,592%
		Agropecuaria. Montebajo y pastizal	15.993.736	5,364%
		Agropecuaria. Cultivos y prados	44.285.113	14,853%
		Dominio Público Hidráulico	3.462.168	1,145%
		De Especial Protección	297.611.462 *	99,82%
				295.495.346

Documento I – Memoria

Febrero 2019

página 168

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Las sumas de las superficies recogidas en el cuadro anterior superan el máximo deducible de restar al total del término municipal la superficie de suelo urbano y urbanizable. Ello es debido a que en parte de dicho suelo se superponen dos clasificaciones de especial protección; así, parte de suelos clasificados como suelo rústico de Especial protección de Dominio Público Forestal lo son también de Cauces y Riveras o Infraestructuras (carreteras)

3.6. Resumen clasificación de suelo de Valderredible

En el siguiente cuadro se recoge el resumen cuantificado de la propuesta de clasificación para el municipio de Valderredible:

Cuadro resumen clasificación plan general

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	ÁMBITOS / USO GLOBAL	Superficie (m ²)	% sobre municipio
URBANO	Consolidado (SUC)		2.362.580	0,792%
	No Consolidado (SUNC)	Uso global Residencial	36.083	0,012%
			2.398.662	0,805%
URBANIZABLE	SUZ	Uso global Residencial	49.802	0,017%
		Uso global Actividades económicas	205.918	0,069%
	Sectores (sin SSGG)		255.720	0,086%
			255.720	0,086%
RÚSTICO	De Protección Ordinaria SRPO		331.149	0,111%
		Infraestructuras	1.584.932	0,532%
		Dominio Público Forestal	200.208.221	67,150%
		Ecológica	30.359.833	10,183%
		Paisajística	1.766.209	0,592%
		Agropecuaria. Montebajo y pastizal	15.993.736	5,364%
		Agropecuaria. Cultivos y prados	44.285.113	14,853%
		Dominio Público Hidráulico	3.462.168	1,145%
		De Especial Protección	297.611.462 *	99,82%
			295.495.346	99,11%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL			298.149.728	100,00%

* No es coincidente con la suma de los Suelos Rústicos No Urbanizables de Especial Protección al existir suelos con varias subcategorías superpuestas. De hecho, parte del suelo SREP-DPH o del SREP-I está dentro del ámbito de los montes de utilidad pública por lo que está sujeto a doble protección.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

3.7. Propuesta Ordenación: Análisis comparativo de aprovechamientos.

3.7.1. Metodología

El planeamiento vigente en Valderredible lo constituyen (a fecha de la redacción del presente documento) las NUR (Decreto 65/2010, de 30 de septiembre, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales.) aplicables en los entornos delimitados por Proyecto de Delimitación Gráfica del Suelo Urbano de Valderredible aprobado definitivamente en Noviembre de 2004.

En el presente apartado se analiza comparativamente la edificabilidad o aprovechamiento permitido por las citadas NUR y el que permitirían las ordenanzas propuestas en las NNUU del PGOU.

La normativa de aprovechamiento establecido en el punto Condiciones Particulares de la Edificación en Suelo Urbano de las NUR vigentes se aplican en función del tipo de parcela (a, b y c) en función de su tipología constructiva y su dimensión. No es posible establecer con total precisión (sin un análisis exhaustivo parcela a parcela) cual sería la máxima edificabilidad obtenible en el suelo urbano actual.

Para realizar un cálculo estimativo se ha partido del fondo máximo edificable de 15 metros que se marca en las NUR y un frente de fachada de 6 metros. El resultado sería una edificación de 180 m² construidos por vivienda unifamiliar, tipología dominante en la mayoría de los casos. Se ha estimado, como genérico, un valor de 200m² (asumiendo edificaciones auxiliares) y aplicando un coeficiente reductor de un 25% sobre la superficie para reflejar la repercusión de viario público, patios, viarios interiores, etc. en las posibles edificaciones.

Los cálculos para el aprovechamiento derivado de las nuevas ordenanzas se realizan aplicando sobre ellas los condicionantes de desarrollo asignados a cada ordenanza. No es factible realizar, en aplicación de la limitación de parcela mínima, la división concreta de todas las áreas que permitiría delimitar con exactitud los nuevos solares. Se han realizado cálculos sobre distintas áreas de ordenanza para testar cual sería la repercusión de viarios obteniéndose una pérdida de un 25% de la superficie bruta. Por lo que para computar tanto aprovechamientos como viviendas se reduce la superficie bruta inicial de ordenanza en ese porcentaje.

En el Anexo II, Fichas de Ordenación (Suelo Urbano) se recogen un total de 52 fichas en las que se incluye, para las distintas localidades integrantes de los núcleos, definición gráfica de:

- Delimitación de suelo Urbano del PGOU
- Delimitación de suelo del PDSU (2004)
- Viario existente.

El análisis detallado de los 52 núcleos de Valderredible se incluye, por su extensión en anexo específico: ANEXO II Análisis del suelo urbano de los núcleos de Valderredible.

3.8. Gestión de las propuestas de ordenación recogidas en el PGOU

3.8.1. Conceptos generales

La posibilidad de gestión del suelo va a la par que la posibilidad de intervención en el mismo, por lo que en Urbano Consolidado (UC) y Rústico ésta se limita al desarrollo de actuaciones públicas puntuales o de aquellas de iniciativa privada cuyos derechos y deberes quedan establecidos por la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCa) vigente o normativa que la sustituya.

Todos aquellos suelos en los que el PGOU tiene voluntad de intervenir han sido clasificados como Urbanos No Consolidado (UNC) o Urbanizables (URB).

3.8.2. Coeficientes de Ponderación

La gestión del PGOU y otorgamiento de aprovechamiento a cada sector se ajustará a lo recogido en el art.123.2 que establece que el PGOU "fijará motivadamente los Coeficientes de Ponderación relativa entre los usos y tipologías más característicos del ámbito de que se trate, y los demás de la superficie o Sector".

El art.125 establece que se "definirá el aprovechamiento medio o del Sector que constituyan el ámbito de la equidistribución".

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Para obtener dichos valores se parte de los precios fijados para el municipio en las distintas tipologías existentes en Cantabria de Vivienda con algún régimen de Protección Pública, VPP

Régimen Autonómico (VPP-RAC)	1'8 x 758 €/m ² u x 0'8 m ² u/m ² c = 1.091'52 €/m²c
Régimen General (VPO-RG)	1'6 x 758 €/m ² u x 0'8 m ² u/m ² c = 970,24 €/m²c
Régimen Especial (VPO-RE)	1'5 x 758 €/m ² u x 0'8 m ² u/m ² c = 909'60 €/m²c

De los datos estadísticos que publica la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda del Ministerio de Fomento en el Observatorio de Vivienda y Suelo el precio más reciente (3^a trimestre de 2016) de la vivienda libre, sin protección, en Cantabria es de **1.458,90 €/m²**. No obstante, realizado un estudio de mercado en la zona de Valderredible se han obtenido los siguientes testigos sobre viviendas usadas en buen estado tanto unifamiliares como multifamiliares:

Localización	€ venta	m ²	€/m ² c	Localización	€ venta	m ²	€/m ² c
Vivienda Libre Multiresidencial	65.000	70	928,57	Vivienda Libre Unifamiliar	35.000	157	222,93
	19.000	32	593,75		65.000	120	541,67
Reinosa	93.000	116	801,72		85.000	400	212,50
Reinosa	115.000	102	1.127,45		32.000	200	160,00
Reinosa	115.000	115	1.000,00		310.000	220	1.409,09
Reinosa	94.000	110	854,55		210.000	300	700,00
Reinosa	155.000	77	2.012,99		140.000	160	875,00
Reinosa	56.000	52	1.076,92		99.000	180	550,00
Reinosa	139.000	170	817,65		150.000	300	500,00
Reinosa	49.000	94	521,28		555.000	1.000	555,00
Reinosa	144.900	91	1.592,31		250.000	300	833,33
Vivienda Libre Multiresidencial	1.044.900	1.029	761,59		120.000	101	1.188,12
					148.000	214	691,59
				Vivienda Libre Unifamiliar	2.199.000	3.652	602,14

Lo que da como resultado un valor medio de **681,86 €/m²** muy alejado de la cifra anterior. Hay que subrayar también la casi inexistente oferta de mercado de obra nueva y el predominio de la tipología de vivienda unifamiliar, por lo que se estima por el lado de la prudencia una media de **1.050 €/m² como valor de venta de vivienda de uso residencial de obra nueva.**

Uso	€ venta	m ²	€/m ² c
Industrial			
Nave	2.600.000	3.400	764,71
Nave	2.269.620	5.009	453,11
Nave	700.000	2.235	313,20
Nave	175.000	517	338,49
Industrial	5.744.620	11.161	514,70
Terciario			
Local	550.000	225	2.444,44
Local	110.000	114	964,91
Local	100.000	121	826,45
Local	63.422	144	440,43
Local	260.000	483	538,30
	50.000	206	242,72
	54.000	180	300,00
	108.000	60	1.800,00
Terciario	1.295.422	1.533	845,02

Del mismo modo se han analizado los valores de venta de usos industriales y terciarios obteniéndose los valores reflejados en la tabla anterior. A partir de estos valores se establecen los siguientes coeficientes de ponderación entre usos para cada posible ámbito de equivalencia:

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

El uso característico de este ámbito de equidistribución es, tanto por edificabilidad como por superficie de suelo ocupada como por aprovechamiento, el uso productivo al que se asignará el valor 1, quedando el resto de los coeficientes de ponderación tal y como se recogen en la siguiente tabla:

Uso y tipología	Coefficiente Ponderación
Vivienda de Protección en Régimen Autonómico (VPP-RAC)	1,20
Vivienda de Protección en Régimen General (VPO-RG)	1,10
Vivienda de Protección en Régimen Especial (VPO-RE)	1,00
Vivienda sin protección	1,50
Uso Productivo Industrial	1,00
Terciario, comercial y oficinas.	1,40

Tabla: Coeficientes de ponderación entre usos.

3.8.3. Cesiones y reservas de suelo

Se establece en el art.40 de la LOTRUSCa que en “*Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable el planeamiento correspondiente preverá una superficie de espacios libres públicos no inferior a veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de superficie construida, cualquiera que sea su uso... en cuantía nunca inferior al 10% de la total del sector*”

Con respecto a los equipamientos de carácter local, la LOTRUSCa, establece en el mismo art. que “*en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Urbanizable el planeamiento correspondiente contemplará la existencia de al menos doce metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados construidos de vivienda para equipamientos sanitarios, educativos, culturales, deportivos y otros de carácter social o asistencial*”.

En ambos casos, y en el Suelo Urbano las superficies de los mismos son señaladas de modo gráfico por el PGOU, y en Suelo Urbanizable indicadas de modo textual o gráfico dependiendo del caso.

Por lo que se refiere al viario, en el Suelo Urbano se define completamente y en el Urbanizable, se plantean las trazas de los ejes viarios principales, con alineaciones indicativas no vinculantes, para las que se tomará la sección como mínima y la funcionalidad del vial como vinculante, aunque será el Plan Parcial quien determine su trazado definitivo.

Tal y como establece el art.40.3 de la LOTRUSCa, tanto en Urbano No Consolidado como en el Urbanizable “*el planeamiento correspondiente preverá dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas pública, por cada cien metros de superficie construida, cualquiera que sea su uso*”.

3.8.4. Gestión del suelo Urbano

3.8.4.1. Suelo Urbano Consolidado (SUC)

Las futuras actuaciones en esta clase de suelo se podrán llevar a cabo mediante actuaciones aisladas de carácter puntual e iniciativa pública, o intervenciones privadas sujetas a los derechos y deberes establecidos en la LOTRUSCa.

3.8.4.2. Suelo Urbano de Núcleo Tradicional (NT)

Si se estableciesen en el desarrollo del Documento del PGOU enclaves de suelo urbano con consideración de Núcleo Tradicional. En ellos se estará a lo establecido en los artículos 100bis y 180 a 182 de la LOTRUSCa, o ley que la sustituya.

3.8.4.3. Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)

En el Suelo Urbano No Consolidado, y de acuerdo a lo dispuesto en la normativa vigente,

- art.117.2 “*la ejecución del PGOU se llevará a cabo por unidades completas de actuación y a través de alguno de los sistemas previstos en la Ley*”
- art.120. Presupuestos de la ejecución: apartado 3, en el SUNC el PGOU contiene “*las determinaciones y contenidos de un Plan Parcial asumiendo los efectos de éste, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del art.44.*”

Documento I – Memoria

Febrero 2019

página 172

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana Valderredible (Cantabria)

- art.44.2: "el PGOU dividirá el UNC en Sectores y establecerá las determinaciones que se contemplan en el art.47."

Se divide para su gestión en Ámbitos de equidistribución siguiendo lo establecido en el art.125 de la LOTRUSCa

3.8.4.3.1. Ámbitos de equidistribución en SUNC

Tan sólo se proponen dos ámbitos de SUNC en el núcleo de Polientes por lo que se establece un único ámbito de equidistribución que los engloba a los dos.

Clase de Suelo	Ambito de Equidistribución	UNIDADES DE ACTUACIÓN		Superficie neta		
		Nombre	Uso global	por Ud Actuación	total	% sobre total
URBANO	AMB_EQU_1	POLIEN-1	Residencial	12.593,36 m ² s	36.082,58 m ² s	34,90%
		POLIEN-2	Residencial	23.489,22 m ² s		65,10%
						100,00%

3.8.4.3.2. Determinaciones en Suelo Urbano No Consolidado

El documento de desarrollo del PGOU incluirá al menos las siguientes determinaciones:

- Delimitación de los Sectores y, si procede, la de las Unidades de Actuación en que se articule cada uno de ellos.
- Usos predominantes, intensidades, tipologías edificatorias y densidad máxima
- Aprovechamiento medio de los Sectores que constituyan el ámbito de equidistribución y, en su caso, el de las unidades de actuación.

art.121.1: Unidades de Actuación: "son los ámbitos territoriales delimitados para posibilitar la ejecución integrada del PGOU con autonomía técnica y económica, así como para hacer posible el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización y la distribución equitativa entre los afectados de los beneficios y cargas derivados del PGOU. Las UUA serán normalmente continuas, pero podrán ser también discontinuas si se justifica adecuadamente."

El PGOU establece únicamente dos unidades de actuación y un único ámbito para ambas por lo que no se delimitan con diferencias entre sí de aprovechamientos superiores al 15% del aprovechamiento medio del correspondiente Sector".

3.8.4.3.3. Resumen de aprovechamientos en SUNC

Los datos requeridos en los puntos anteriores se incorporan en las Fichas individuales de los ámbitos de aprovechamiento que se incluyen en la NNUU del presente PGOU y se resumen en la siguiente tabla:

UNIDADES DE ACTUACIÓN	EDIFICABILIDAD		TIPOLOGÍA			APROVECHAMIENTO					
	Nombre	edificabilidad	coeficiente	Tipología	% tipología	edif por tipología	unidades de aprovechamiento			Aprovechamiento medio	
							coef. ponderación	por tipología	por Ud Actuación	por Ambito de Eqn.	por Ud Actuación
POLIEN-1	3.148,34 m ² c	0,25 m ² c/m ² s	residencial libre	70%	2.203,84 m ² c	1,50	3.305,76 ua	4.382,49 ua	12.556,74 ua	0,348 ua	-0,348 ua/m ² s
			VP	30%	944,50 m ² c	1,14	1.076,73 ua				
POLIEN-2	5.872,31 m ² c	0,25 m ² c/m ² s	residencial libre	70%	4.110,61 m ² c	1,50	6.165,92 ua	8.174,25 ua		0,348 ua	
			VPO-RG	30%	1.761,69 m ² c	1,14	2.008,33 ua				

Características de aprovechamiento de las Unidades de Actuación en SUNC

De acuerdo con las condiciones de aprovechamiento establecidas se generan los

	Núcleo	Código Us	Superficie UA (m2)	Edificabilidad (m2c)	Densidad Viv/ha	Máximo viviendas	Rserva ZL (m2s)	Rserva EQ (m2s)	Reserva Plazas
SUNC	POLIEN-1	POL-1	12.593 m2	3.148 m2	15	18	1.259 m2	378 m2	63 plazas
		POL-2	23.489 m2	5.872 m2	15	35	2.349 m2	705 m2	118 plazas
Total SUNC			36.083 m2	9.021 m2		53	3.608 m2	1.082 m2	181 plazas

Aprovechamiento de las Unidades de Actuación

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Para el cálculo de los habitantes potenciales se ha tomaría el valor máximo de 2 hab/vivienda, aplicándolo al porcentaje de viviendas principales propuesto en el 50%. Esto implicaría una capacidad teórica de acogida de 53 habitantes.

La densidad propuesta para desarrollo de los ámbitos es de 15 viviendas por Hectárea, inferior a la máxima permitida por la LOTRUSCa

3.8.5. Gestión del Suelo Urbanizable

3.8.5.1. Sectores y determinaciones en suelo urbanizable

La totalidad del suelo urbanizable se divide en sectores de ordenación según especifica la ley 2/2001. En total se delimitan 3 sectores, 2 de ellos destinados a actividades económicas.

3.8.5.1.1. Ámbitos de Equivalencia

De acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, el Plan General definirá *el aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución y, en su caso, el de las unidades de actuación delimitadas por el mismo. Los Planes Parciales definirán el aprovechamiento de las unidades de actuación cuando éstas no vengán delimitadas por el planeamiento general, respetando en todo caso la ponderación y usos fijados por dicho Plan General.*

Para la delimitación de los ámbitos de equidistribución se ha tenido en cuenta tanto el uso final de los mismos como la clasificación de los suelos incluidos en ellos. La limitada propuesta de crecimiento que establece el presente documento da como resultado el establecimiento de tres únicos ámbitos de equidistribución que se recogen en el siguiente cuadro

Ambito de Equidistribución	SECTORES				Superficie neta		
	Nombre	Código	Uso global	Clasificación			
					por sector	total	% sector sobre total
AMB_EQU_2	POLIENTES-3	POL-3	Actividades Económicas	Suelo Urbanizable	134.031,22 m ² s	205.917,81 m ² s	65,09%
	SA_VALDELOMAR-1	SAV-1	Actividades Económicas	Suelo Urbanizable	71.886,59 m ² s		34,91%
AMB_EQU_3	POLIENTES-4	POL-4	Residencial	Suelo Urbanizable	49.802,27 m ² s	49.802,27 m ² s	100,00%

3.8.5.1.2. Determinaciones en suelo urbanizable

El PGOU establece para el suelo Urbanizable Delimitado:

- La Delimitación de sus Sectores y su desarrollo suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales.
- La asignación de usos predominantes, intensidades, tipologías edificatorias y densidad máxima en las diferentes zonas que se establezcan.
- El aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución y, en su caso, el de las unidades de actuación.
- Esquema de los sistemas generales y de las redes de comunicaciones y servicios.
- Dotaciones locales mínimas, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.
- Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes Sectores

No se delimitan sectores de urbanización prioritaria por lo que las reservas de los Delimitados destinados a uso residencial deberán cumplir el art.40bis de la LOTRUSCa, de reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública de al menos un 30% de la superficie construida destinada a ese uso.

La mayor parte de estas determinaciones se establecen en la ficha urbanística de cada sector incorporada en el documento de normas urbanísticas

3.8.5.2. Condiciones del aprovechamiento urbanístico del suelo urbanizable

Se entiende por aprovechamiento urbanístico el conjunto de usos lucrativos permitidos por el planeamiento cuantificados en función del uso y la intensidad previstos por aquél.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

El aprovechamiento urbanístico se expresará en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria más característicos del ámbito de actuación de que se trate. El plan fijará los coeficientes de ponderación relativa entre dichos usos y tipologías y los demás de la superficie o Sector, en función de las circunstancias del municipio y la zona considerada. En defecto de estos coeficientes el aprovechamiento real y su valoración se obtendrá por aplicación de las condiciones generales de la edificación establecidas por el planeamiento

A efectos de la gestión urbanística, el aprovechamiento podrá también medirse y calcularse en dinero o en cualquier otra unidad ideal de medida que traduzca las previsiones de los apartados anteriores.

El aprovechamiento medio de un concreto ámbito territorial es el resultado de dividir su aprovechamiento urbanístico total por la superficie de dicho ámbito. El Plan General definirá el aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyen cada ámbito de equidistribución y, en su caso, el de las unidades de actuación delimitadas por el mismo.

Para el cálculo del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución o de cada unidad de actuación, se considera el aprovechamiento total, incluyendo el aprovechamiento dotacional privado y excluyendo las dotaciones públicas. En el denominador de dicha operación se considerará la superficie total del ámbito, incluidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local y general previstas en el Plan, así como aquellos otros que, aun no hallándose en la superficie considerada, pudieran ser adscritos a ella por el planeamiento para su obtención.

	Uso Global	Código Sector	Superficie UA (m2)	Edificabilidad (m2c)	Densidad Viv/7ha	Máximo viviendas	Rserva ZL (m2s)	Rserva EQ (m2s)	Reserva Plazas
SUZ	Residencial	POL-4	49.802,27	12.217,81	15	75	4.980 m2	1.466 m2	245 plazas
	Actividades Económicas	POL-3	134.031 m2	46.911 m2	0	0	13.403 m2		939 plazas
		SAV-1	71.887 m2	25.160 m2	0	0	7.189 m2		504 plazas
	Total AAEE			205.918 m2	72.071 m2			20.592 m2	0 m2
Total Suz			255.720 m2	84.289 m2		75 Viv	25.572 m2	1.466 m2	1688 plazas

Resumen de aprovechamientos del desarrollo de suelo Urbanizable.

3.8.6. Fichas de Gestión de ámbitos de desarrollo

En las NNUU del presente Plan General de desarrollo se recogen, en su TÍTULO XVI Regulación de ámbitos Urbanísticos, las Fichas de gestión de ámbitos de desarrollo.

1. En cumplimiento de los arts.38 a 40 de la LOTRUSCa la ficha individualizada por cada ámbito de desarrollo incluirá, al menos, las siguientes determinaciones
 - a) Límite de densidad, edificabilidad y ocupación, que estará en función del tipo de suelo y las características del municipio y del núcleo cuestión (art.38).
 - b) Cesión de “una superficie de espacios libres públicos no inferior a veinte (20) metros cuadrados de suelo por cada cien 100 metros cuadrados de superficie construida, cualquiera que sea su uso en una cuantía nunca inferior al10% de la superficie total del ámbito”. (art.40.1).
 - c) En ámbitos de uso residencial, cesión de “Al menos doce (12 m2) de suelo por cada cien (100) metros cuadrados **construidos de vivienda** para equipamientos sanitarios, educativos, culturales, deportivos y otros de carácter social o asistencial” (art.40.2)
 - d) Cesión de “dos (2) plazas de aparcamiento, al menos una de ellas pública, por cada cien (100) metros de superficie construida, cualquiera que sea su uso” (art.40.3)
2. De acuerdo con lo establecido en el art.48 de la LOTRUSCa las fichas incluirán igualmente las siguientes determinaciones:
 - a) Delimitación y su desarrollo suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales.
 - b) Asignación de uso predominante, intensidad, tipologías edificatorias y densidad máxima en las diferentes zonas que se establezcan.
 - c) Aprovechamiento medio del Sector que constituyan el ámbito de la equidistribución.

Documento I – Memoria

Febrero 2019

página 175

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

- d) Esquema de los sistemas generales y de las redes de comunicaciones y servicios.
- e) Dotaciones locales mínimas, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.
- f) Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes desarrollos.

3.9. Elementos estructurantes del Sistema de redes públicas

3.9.1. Nivel Jerárquico de las redes públicas

3.9.1.1. Sistemas generales

Incluye los viarios estructurantes, los equipamientos y espacios libres de carácter general para todo el municipio.

En cumplimiento del artículo 39 de la Ley 2/2001, para los suelos urbanizables delimitados, se ha de reservar una superficie mínima de 5 m²s /habitante para Espacios Libres, y otros 5 m²s /habitante para Equipamientos Sociales, de Sistemas Generales.

Valderredible cuenta con una amplia red de sistemas públicos de espacios libres y equipamientos que está dimensionada para una población superior a la existente en la actualidad y a la capacidad del suelo urbano.

Los criterios de ubicación han sido la cercanía de una red viaria estructurante para garantizar su accesibilidad, y dotar de los equipamientos adecuados a las zonas más próximas a las áreas de mayor crecimiento, y con una intensidad edificatoria mayor.

3.9.1.2. Sistemas locales

Incluyen los equipamientos y dotaciones públicas, así como áreas arboladas y accesos rodados de carácter local y servicio a las zonas donde se ubican.

Los nuevos sistemas Locales se definirán en las determinaciones estructurantes de la ordenación pormenorizada. La superficie de reserva de suelo mínima en función de la edificabilidad máxima permitida es de 32 m²s cada 100 m² construidos o construibles que se distribuye de la siguiente forma:

- 20m²s por cada 100m²c destinados a zonas verdes
- 12m²s por cada 100m²c destinados a equipamientos sociales.

3.9.1.3. Estándares de aplicación

Se hacen constar los estándares sobre cesiones mínimas exigidas en los artículos 39 y 40 de la ley 2/2001 para los dos niveles de sistemas generales y sistemas locales, mediante la tabla que sigue:

	Sistemas Generales (m ² /habitante)	Sistemas Locales (m ² /100 m ² c.)
Zonas Verdes	5	20 (min 10 % sup. sector)
Equipamiento Social	5	12 (solo residencial)
Total	10	32

Estándares de Sistemas Generales Ley 2/2001 de la CAC

3.9.2. Nivel Funcional de los Sistemas Generales

En primer lugar el plan debe, como requisito previo a nuevos crecimientos según la ley 2/2001 además de cómo objetivo general marcado por el mismo plan solucionar los déficit de redes públicas detectados para el suelo urbano consolidado actualmente.

Como queda reflejado en la ordenación detallada del suelo urbano, Valderredible cuenta con una red de espacios libres y de equipamientos suficientes para el cubrir las necesidades del suelo urbano definido, incluso, como se verá en la justificación de las cesiones necesarias, y para la posible colmatación del suelo urbano en aplicación de sus ordenanzas.

Documento I – Memoria

Febrero 2019

página 176

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Todos estos sistemas generales existen en suelo urbano consolidado, estando grafiados en los planos de estructura territorial y de calificación u ordenación detallada del suelo urbano. Tan solo algunos equipamientos (cementerios) se encuentran fuera del mismo.

Únicamente sería necesario el establecimiento de sistemas generales en los suelos urbanizables si en una futura revisión del plan se estableciesen.

- Redes de Infraestructuras

Las Infraestructuras de Comunicaciones serán las necesarias para garantizar la correcta estructuración del interior de los sectores de Suelo Urbanizable, así como la conexión con la red viaria existente en los núcleos de manera que la trama urbana tenga continuidad.

Las Infraestructuras Energéticas, tales como eléctricas o gasísticas y las Sociales, tales como abastecimiento, saneamiento y depuración, serán las necesarias para el correcto servicio a los nuevos desarrollos.

- Redes de Equipamientos

Los equipamientos, cubrirán las exigencias establecidas por la Ley del suelo, y se plantean de manera que se potencien sus capacidades y puedan ser de uso y disfrute público.

El criterio para localizar los equipamientos sociales es el de potenciar el área elegida, y le dará una clara vocación de centralidad, ya que se consideran adecuadas sus condiciones.

- Redes de Servicios Urbanos

Los Servicios Urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos, se localizarán en aquellos lugares donde son más funcionales dentro de la ordenación propuesta.

- Redes de Espacios Libres

Las zonas verdes y espacios libres, cubrirán las exigencias establecidas por la Ley del suelo, y se plantean de manera que se potencien sus capacidades y puedan ser de uso y disfrute público.

3.9.3. Cumplimiento de estándares

3.9.3.1. Cálculo de la necesidad de Sistemas Generales

Para establecer el cumplimiento del estándar de cesión de sistemas generales, tanto de equipamiento como de espacios libres ha de establecerse en primer lugar la necesidad total en función de la capacidad tanto del suelo urbano como del urbanizable, para ello se estima la capacidad máxima de habitantes del modelo según los criterios establecidos en el cálculo de la capacidad de la propuesta.

Debe cumplirse el estándar legal de 5 m²s por habitante tanto para equipamientos como para espacios libres. Aun conociendo la dificultad de alcanzar la población planteada, para el cómputo del cumplimiento de esta exigencia se toma como número de habitantes el derivado del cálculo de capacidad máxima de viviendas realizado en puntos anteriores de esta memoria.

Sobre el número de viviendas de techo máximo se calculan la capacidad de acogida poblacional en función de los parámetros de porcentaje de viviendas principales y la capacidad de cada vivienda. El valor de cálculo de viviendas principales se establece en el **50% como valor horizonte** ya que, de acuerdo con los datos reales, el valor está en el entorno del 32%.

Viviendas Principales	50%
Habitantes por vivienda	2

Clase de Suelo	Viviendas (máximo)	Habitantes
Urbano Consolidado	2.747	2.747
Urbano No Consolidado	53	53
Urbanizable	74	74
TOTAL	2.874	2.874

Cuadro resumen de los crecimientos abarcados por la propuesta del PGOU.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Para para cubrir la demanda exigida se cuenta con los existentes ya cuantificados por el plan, más aquellos que pudieran generarse por la exigencia de cumplimiento de de los ámbitos de desarrollo propuestos, incluyen aquellos que no estuviesen recogidos en el PDSU o se construyesen con posterioridad a su aprobación.

3.9.3.2. Criterio para el cómputo de sistemas generales existentes

De acuerdo con lo recogido en la LOTRUSCA “Se entiende a estos efectos por sistema general el conjunto de espacios libres y equipamientos destinados al servicio de la generalidad de los ciudadanos, que forman parte de la estructura global de la ciudad y tienen como función garantizar al conjunto de sus habitantes un mínimo inderogable de calidad de vida”.

La estructura del municipio de Valderredible y la distancia existente entre los distintos núcleos, hace muy difícil que, en la práctica, se cumpla el criterio de garantizar “que se distribuirán homogéneamente procurando la máxima accesibilidad de todas ellas” tal y como se recoge en la ley. A la hora de incluir en el cómputo de los SSGG los distintos equipamientos o zonas verdes existentes se ha seguido los siguientes criterios:

- Localización y centralidad
- Prestación de servicios para todo el municipio
- Singularidad

3.9.3.2.1. Equipamientos

Dentro de los equipamientos computados como SSGG se incluyen los recogidos en la siguiente tabla

Uso	Denominación	Núcleo
Educativo	Colegio de Educación Infantil y Primaria Virgen de la Velilla (público) Barrio Peñalosa, s/n	Polientes
Bienestar Social	Centro de Asistencia Social	Polientes
	Residencia tercera edad	Polientes
	Colonia Infantil de Caja Cantabria,	Polientes
Cultural	Museo Etnográfico de Valderredible	Polientes
	Observatorio Astronómico	Renedo de Bricia
Sanidad	Consultorio Médico de Polientes.	Polientes
Comunitario	Ayuntamiento de Valderredible	Polientes

No se incluyen: Cementerios, iglesias, casas de las juntas vecinales.

La superficie total ocupada por los equipamientos en el municipio es de 136.574,82 m²

La superficie que se computa a efectos de justificación de estándares es de **49.026 m²** lo que constituye el 36% de total.

3.9.3.2.2. Espacios Libres

La superficie total de zonas verdes computadas en el término municipal es de 42.649,89 m² de los cuales sólo se computan a efectos de SSGG las que cumplen

Núcleo	EL (m2s)
Arroyuelos	2.287,81
La Serna de Ebro	2.081,19
Polientes	8.649,11
Salcedo	7.702,35
San Martín de Elines	4.453,12
Villanueva de la Nía	7.839,75
Total	33.013,25

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

3.9.3.3. Justificación cumplimiento estándar Sistemas Generales

La materialización de los instrumentos urbanísticos aplicables en los suelos susceptibles de desarrollo generará nuevas superficies de SG que se incorporarán a los ya existentes. En la siguiente tabla se recogen las superficies de reserva en función de los habitantes potenciales

Clase de Suelo	Viviendas (máximo)	Habitantes	Equipamiento (5m2 por Hab)	Espacios Libres (5 m2 por Hab)	Total SSG exigido (m2s)
Urbano Consolidado	2.747	2.747	13.735 m2	13.735 m2	27.470 m2
Urbano No Consolidado	53	53	265 m2	265 m2	530 m2
Urbanizable	74	74	370 m2	370 m2	740 m2
TOTAL	2.874	2.874	14.370 m2	14.370 m2	28.740 m2

Las superficies así propuestas se incorporarán a las dotaciones existentes para la comprobación del cumplimiento previsto. En la siguiente tabla se resumen los existentes y los incorporados en el futuro, así como la ratio por habitante resultante. Se considera para el cálculo del estado actual la población del INE para diciembre de 2017: **987** habitantes.

Clase	Existente	Ratio por hab (población 2017)	Superficie Mínima exigida	Propuesto = Resultante de desarrollos.	Total = Existente + Propuesto	Ratio por habitante (población según Max Viviendas)	Diferencia Total - Exigido
Espacios Libres	33.013 m2	33,45 m2/hab	14.370 m2	635 m2	33.648,25	11,71 m2/hab	19.278,25
Equipamientos	49.026 m2	49,67 m2/hab	14.370 m2	635 m2	49.661,00	17,28 m2/hab	35.291,00
TOTAL	109.053 m2	110,49 m2/hab	28.740 m2	1.270 m2	83.309,25	28,99 m2/hab	54.569,25

Queda así justificado que el plan cumple con las necesidades de sistemas generales de equipamiento y de espacios libres para el total de la población según establece la ley 2/2001 con los equipamientos existentes y tiene superávit tanto en espacios libres como en equipamientos.

Teniendo en consideración que la anterior justificación se realiza para el horizonte de máximo crecimiento derivado de la propuesta de ordenación, y dada la expectativa de crecimiento demográfica de los próximos años, se entiende que la dotación actual justifica los requerimientos exigidos en una proporción superior a la reflejada por las cifras.

No obstante, dado que todos los suelos que se incluyen en la propuesta son en su gran mayoría urbanos consolidados (salvo los sectores de suelo urbanizable) sería recomendable plantear una revisión quinquenal de los servicios existentes y la realización de una programación expresa de mantenimiento y modificación de los equipamientos municipales.

3.9.4. Necesidades dotacionales

Con todo lo expuesto hasta ahora se pasa a analizar la situación de Valderredible en el futuro, es decir, la posible proyección de la población después de un periodo de tiempo fijado mediante la consideración de los posibles impactos provocados por el Plan General en el municipio y las características del mismo.

En el punto 2.3 de la presente memoria, Modelos de crecimientos municipales, se han hecho distintos escenarios de crecimiento a 10 y 20 años. La previsión poblacional a 10 años (en el modelo Normal), ya que es el año horizonte que define Plan General del municipio:

Año Horizonte	2029
Población	1097

Teniendo en cuenta estos datos y el porcentaje que representa cada grupo de edad en la estructura demográfica actual en el municipio, se puede llegar a realizar una hipotética proyección poblacional para cada grupo de edad en los próximos 10 años.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Estructura demográfica	2017	Estimación crecimiento PGOU	Población Total a 10 años
< 15 años	84	9	93
De 15 a 65	615	69	684
> 65 años	288	32	320
Total población	987	776	1097

Por tanto, teniendo en cuenta todos estos datos sobre el posible aumento de la población, se pueden resumir los equipamientos existentes y potenciales para el municipio en la siguiente tabla:

Tipo de Equipamiento	Equipamientos Existentes	Equipamientos Potenciales
Educativo	1 Colegio de Educación Infantil y Primaria.	Aumentar la capacidad del Colegio de Educación Infantil y Primaria
Bienestar Social	1 Colonia Infantil 1 Centro Meteorológico Zonal de Santander 1 Observatorio Astronómico 1 Centro de Interpretación del Monte Hijedo	3 Hogares y clubs de mayores 1 Centro de día de tercera edad
Cultural	1 Biblioteca Municipal 1 Museo Etnográfico de Valderredible 58 Centros de Culto 1 Parque cultural de Valderredible Asociación cultural El Descanso Centro de educación ambiental Caja Cantabria	1 Casa Cultural 4 Centro cívicos asociativos
Deportivo	2 Pistas Polideportivas 11 Bolerías 1 Pequeño complejo cubierto (Polideportivo Municipal)	2 Pistas Polideportivas
Sanitario	Consultorio Médico	1 Consultorio Médico
Servicios Básicos	Ayuntamiento de Valderredible, en el Barrio de Polientes Junta Vecinal de Polientes Guardia Civil Protección Civil 47 Cementerios	

3.10. La vivienda de protección oficial

La ley 2/2002 establece en su artículo 40 bis establece que se deberá prever que, al menos, un 30 % de la superficie construida sea destinada a uso residencial sujeto a algún régimen de protección pública en los suelos urbanizables y urbanos no consolidados destinados a uso residencial.

En el siguiente cuadro se recogen las reservas para la realización de viviendas sujetas al régimen de protección derivadas de la aplicación de la normativa vigente,

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Código	Uso global	Clasificación	Sup neta por Ud Actuación	EDIFICABILIDAD		TIPOLOGÍA			Densidad (vív/ha)	Máximo viviendas	Mínimo viviendas protegidas
				edificabilidad	coeficiente	Tipología	% tipología	edif por tipología			
POL-1	Residencial	Suelo Urbano No Consolidado	12.593,36 m ² s	3.148,34 m ² c	0,25 m ² c/m ² s	Viv libre	70%	2.203,84 m ² c	15,0	18	5
						VP	30%	944,50 m ² c			
POL-2	Residencial	Suelo Urbano No Consolidado	23.489,22 m ² s	5.872,31 m ² c	0,25 m ² c/m ² s	Viv libre	70%	4.110,61 m ² c	15,0	35	11
						VPO-RG	30%	1.761,69 m ² c			
POL-4	Residencial	Suelo Urbanizable	49.802,27 m ² s	12.450,57 m ² c	0,25 m ² c/m ² s	residencial libre	70%	8.715,40 m ² c	15,0	74	22
						VP	30%	3.735,17 m ² c			
				Edificabilidad reservada total para VP				6.441,36 m²c			38 vív

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

3.11. Demanda de infraestructuras

3.11.1. Red de abastecimiento. Actuaciones previstas

Las demandas futuras se han estimado a partir de los datos del Plan General para los nuevos desarrollos en Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado.

3.11.1.1. Dotaciones de referencia

Las dotaciones de referencia que se han tomado para el cálculo del consumo, son las que indica en el Anexo 8 del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Ebro (RD 129/2014 de 28 de Febrero, BOE 52 de 1/03/2014)

ANEXO 8 Dotaciones y necesidades hídricas

Anexo 8.1. Dotaciones máximas admisibles de abastecimiento referidas al punto de captación en litros por habitante y día

POBLACIÓN ABASTECIDA POR EL SISTEMA (MUNICIPIO, ÁREA METROPOLITANA, ETC.)	VALOR DE REFERENCIA litros/hab-día	RANGO ADMISIBLE litros/hab-día
Menos de 50.000	340	180-640
De 50.000 a 100.000	330	180-570
De 100.000 a 500.000	280	180-490
Más de 500.000	270	180-340

Anexo 8.2. Dotaciones máximas admisibles para consumo humano referidas al punto de captación en litros por habitante y día.

POBLACIÓN ABASTECIDA POR EL SISTEMA (MUNICIPIO, ÁREA METROPOLITANA, ETC.)	VALOR DE REFERENCIA litros/hab-día	RANGO ADMISIBLE litros/hab-día
Menos de 50.000	180	100-330
De 50.000 a 100.000	180	100-270
De 100.000 a 500.000	140	100-190
Más de 500.000	140	100-160

Anexo 8.3. Dotaciones máximas para establecimientos de carácter estacional referidas al punto de captación en litros por habitante, plaza y día.

ESTABLECIMIENTO	DOTACIÓN litros/plaza-día
Cámping	120
Hotel	240
Apartamento	150
Chale	350

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Anexo 8.8. Dotaciones para industrias productoras de bienes*

INE	SUBSECTOR	DOTACIÓN / EMPLEADO (m ³ /empleado / año)	DOTACIÓN / VAB** (m ³ / 1000 €)
DA	Alimentación, bebidas y tabaco	470	13,3
DB+DC	Textil, confección, cuero y calzado	330	22,8
DD	Madera y corcho	66	2,6
DE	Papel, edición y artes gráficas	687	21,4
DG	Industria química	1.257	19,2
DH	Caucho y plástico	173	4,9
DI	Otros productos minerales no metálicos	95	2,3
DJ	Metalurgia y productos metálicos	563	16,5
DK	Maquinaria y equipo mecánico	33	1,6
DL	Equipo eléctrico, electrónico y óptico	34	0,6
DM	Fabricación de material de transporte	95	2,1
DN	Industrias manufactureras diversas	192	8,0

* La dotación no condiciona el dimensionamiento adecuado de las infraestructuras de los polígonos industriales.
Las dotaciones de cálculo para industrias del ocio y del turismo podrán asimilarse a otras comparables para usos para abastecimiento o regadío.

** Datos de VAB a precios del año 2000

En esta orden, se atribuye una demanda por habitante y día en función de que la población sea estacional o permanente, mediante la consideración de dotaciones máximas diferentes, según el número de habitantes (residencial) y el uso de las futuras construcciones industriales.

Como no está definido el uso determinado de los usos industriales se ha tomado como valor, considerando la proximidad geográfica de aplicación, el establecido en el artículo 40 de la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental (BOE 137/8 de Junio de 2013):

“Para polígonos industriales, en los que no se sepa el tipo de industria que se va a implantar, se asigna una dotación de **4.000 m³/ha/año**”.

3.11.1.2. Criterios de cálculo

A partir de los datos anteriores las premisas de cálculo consideradas han sido:

- El número total aproximado máximo posible de viviendas nuevas en Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable es de **127 viviendas**
- Actualmente, cerca del 70 % de las viviendas existentes en el municipio de Valderredible son viviendas secundarias, frente al 30% restante como vivienda principal. Uno de los objetivos de este PGOU es invertir esta tendencia, incrementando el porcentaje de viviendas principales respecto a secundarias.
- Se estima un 60% de dichas viviendas serán principales y el 40% serán secundarias. Se ha supuesto, 365 días de consumo para las viviendas principales y 100 días para las viviendas secundarias (fines de semana y periodos vacacionales).
- Se ha considerado **2 habitantes por vivienda**, valor superior al existente actualmente.
- El consumo en litros por habitante día se ha establecido en 250 l/hab/día como valor medio del rango admitido en el anexo 8.2
- Para uso industrial se considera la cantidad reseñada de 4.000 m³/ha/año que equivale a 10.958,9 l/Ha/día común rango de utilización de 250 días al año

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

3.11.1.3. Cálculos

El resultado de la demanda de agua potable prevista para los crecimientos se muestra a continuación:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA CONSUMO DE AGUA ESTIMADO según dotaciones de la CHEbro									
NÚCLEO				Viviendas	HAB	DOTACIÓN (l/hab/día)	Consumo Día (l/día)	Consumo Medio L/seg	Consumo Año (m3/año)
				Nº					
CRECIMIENTOS	Polientes	SUNC	Principales	32	64	230	14.628	0,17	5.339
			Secundarias	21	42		9.752	0,11	975
		SUI		13,40 Ha		10.958,90 (l/Ha/día)	146.883	1,70	36.721
		SUZ	Principales	44	89	230	20.424	0,24	7.455
	Secundarias		30	59	13.616		0,16	1.362	
	San Andres de Valdelomar	SUI		7,19 Ha		10.958,90 (l/Ha/día)	78.780	0,91	19.695
TOTAL CRECIMIENTOS PGOU				127	254		284.083	3,29	71.547

SUNC: suelo urbano no consolidado / SU: suelo urbanizable / SUI: suelo urbanizable industrial

Según datos aportados por el Ayuntamiento de Valderredible, el valor medio de los máximos consumidos en los últimos años (desde 2007) asciende a 260 m3/día, lo que supone un caudal medio diario de **3,01 l/s**. Teniendo en cuenta que la población media de Valderredible en estos años es de 1.125 habitantes estaríamos en un consumo de 230 litros por habitante, inferior al considerado en los cálculos realizados.

Suponiendo que se mantenga estable el número de habitantes actuales en Suelo Urbano Consolidado de los núcleos existentes y que el número de cabezas de ganado se mantenga constante, a este volumen habría que añadirle el incremento que precisan los nuevos desarrollos, que asciende a **3,29 l/s**. Por tanto, se prevé que el consumo medio general ascenderá a **6,30 l/s** una vez se ejecuten los nuevos desarrollos.

Hasta fecha reciente, según datos recogidos en el ayuntamiento, existían un total de 43 depósitos instalados en distintos núcleos rurales. De estos depósitos se encuentran en buen estado un total de 38 que proporcionan un caudal medio de **13,62 l/s** pero no se pueden considerar conjuntamente ya que se localizan en distintos núcleos a los que sirven de forma autónoma.

3.11.1.4. Núcleos con crecimiento proyectado

Como ya hemos señalado, no se puede aplicar de forma conjunta el volumen total resultante para el cálculo de la suficiencia de suministro. Se analizan a continuación los núcleos en los que se proyecta un crecimiento ya sea porque se delimita suelo urbanizable residencial o destinado a actividades económicas.

3.11.1.4.1. Polientes

En el núcleo de Polientes se proponen suelos susceptibles de desarrollo destinados a uso residencial, Urbanizable y Suelo Urbano no Consolidado, y un sector de suelo destinado a actividades económicas. El núcleo, situado junto a la nueva captación, cuenta con dos depósitos, estando sólo en funcionamiento el situado junto al núcleo de Rucando de **200 m³ de capacidad de suministro al día**.

Recientemente se ha inaugurado la Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP) de Polientes, en Valderredible que tiene una capacidad de **12 l/seg**, y ha sido diseñada valorando el futuro crecimiento de la población y dispone de un caudal de reserva para la industria, turismo y agricultura. La estación tratará las aguas provenientes de la nueva captación ejecutada en el río Ebro y garantizará el caudal necesario para el abastecimiento de agua de calidad al municipio, que en los meses de verano sufría restricciones y problemas de turbiedad por el arrastre de limos y arenas.

Esta ETAP ya en funcionamiento, se incluye en el Plan General de Abastecimiento de Valderredible, que prevé una inversión total de un millón y medio de euros, y tiene como objetivo corregir una red muy deficitaria.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana Valderredible (Cantabria)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA								
POLIENTES: CONSUMO DE AGUA ESTIMADO según dotaciones de la CHEbro								
Análisis por núcleo.				Consumo Día	Consumo Medio	Consumo Año	Suministro Existente (ETAP)	
Desarrollo	Superficie	Viviendas	Hab	(l/día)	L/seg	(m ³ /año)	Volumen	L/seg
Residencial		127	254	58.420	0,68	15.131	200	12,00
Industrial	13,40 Ha			146.883	1,70	36.721		
Total crecimientos				205.303	2,38			
Estado actual de servicio ETAP		Viviendas	Hab					
				116.610	1,35	42.563		
Total Estado Actual + Crecimiento			761	321.913	3,73			
						Diferencia	-122	8,27
		Possible crecimiento	3.108	habs				

Núcleo de Polientes. Justificación del abastecimiento para los crecimientos propuestos.

La demanda total de los nuevos desarrollo suelo urbanizable e industrial es de 205.303 litros/día (205,30 m³). La demanda generada por los habitantes asignados a la ETAP es de 116.610 l/día lo que, sumado a las necesidades de los crecimientos, significa un total de **321 m³ diarios equivalentes a 3,73 L/seg**, 8,27 L/seg por debajo de los 12 L/seg que proporciona la ETAP, quedando demostrada la suficiencia de suministro.

La diferencia entre lo existente y lo exigido permitiría, de acuerdo con las dotaciones establecidas por la CHE de 230 l/hab/día, un suministro para 3.108 habitantes más sobre los 761 servidos por la ETAP.

3.11.1.4.2. San Andrés de Valdelomar.

En el núcleo de San Andrés de Valdelomar se propone únicamente suelo de desarrollo destinados a uso de actividades económicas. El núcleo cuenta a fecha de hoy con un único depósito en funcionamiento, de 20 m³ de capacidad de suministro al día.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA								
San Andres de Valdelomar: CONSUMO DE AGUA ESTIMADO según dotaciones de la CHEbro								
Análisis por núcleo.				Consumo Día	Consumo Medio	Consumo Año	Deposito existente.	
Desarrollo	Superficie	Viviendas	Hab	(l/día)	L/seg	(m ³ /año)	Volumen m ³	L/seg
Industrial	7,19 Ha			78.780	0,91	19.695	20	0,23
Total crecimientos				78.780	0,91			
Estado actual	Superficie	Viviendas	Hab					
			21	4.830	0,06	1.763		
Total Estado Actual + Crecimiento				83.610	0,97			
						Diferencia	-64	-0,74

Tal y como se recoge en la tabla anterior, la demanda total de los nuevos desarrollo suelo urbanizable industrial es de 78.780 litros/día (78,78 m³). La demanda generada por los 21 habitantes censados en el núcleo es de 4,83 m³ lo que significa un total de **83,64 m³ diarios**, 64 m³ por encima 20 m³ del depósito actual y demuestra la **insuficiencia de suministro**.

Para paliar esta insuficiencia deberá acometerse:

- Construcción de un nuevo depósito de **al menos 90 m³** de capacidad que de servicio exclusivo al suelo industrial reservando el existente para la parte residencial ya existente.
- Ejecución de una prospección nueva para contar con **un nuevo punto de captación** en las inmediaciones del sector urbanizable.

3.11.1.5. Núcleos sin suelos de crecimiento propuestos

En el resto de los núcleos no se proponen suelos susceptibles de desarrollo por lo que no es necesario realizar la justificación de viabilidad de suministro para los mismos.

No obstante, se ha realizado un análisis de las condiciones actuales del resto de los núcleos y su posibilidad de crecimiento en función de las mismas. Desde la ETAP situada en Polientes, se distribuye a los núcleos urbanos de Arenillas de Ebro, Arroyuelos, Cadalso, Campo de Ebro, Población de Abajo, Polientes, Rebollar de Ebro, Repudio, Riopanero, Rocamundo, Ruerrero, Ruijas, San Martín de Elines y Villaescusa de Ebro.

El resto de los núcleos se abastecen principalmente desde captaciones subterráneas situadas en los alrededores, presentando los núcleos poblacionales no situados en el valle (como Bustillo del Monte,

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Rasgada, La Serna, Navamuel o Loma Somera) problemas de abastecimiento en temporada alta. En muchos de estos núcleos existen depósitos distinta capacidad que se reflejan en la siguiente tabla resumen.

Núcleos	Habitantes (2014)	Capacidad depósito	Habitantes por capacidad de servicio	Margen de incremento por capacidad en m ³
Allen del Hoyo	10	18 m ³	70 hab	60 hab
Arantones	11	20 m ³	78 hab	67 hab
Bárcena de Ebro	13	22 m ³	86 hab	73 hab
Bustillo del Monte	38	30 m ³	117 hab	79 hab
Castrillo de Valdelomar	11	20 m ³	78 hab	67 hab
Cejancas	9	18 m ³	70 hab	61 hab
Coroneles	2	18 m ³	70 hab	68 hab
Cubillo de Ebro	7	32 m ³	125 hab	118 hab
Espinosa de Bricia	11	30 m ³	117 hab	106 hab
La Puente del Valle/Quintanilla de An	25	40 m ³	157 hab	132 hab
Loma Somera	7	22 m ³	86 hab	79 hab
Montecillo	10	15 m ³	59 hab	49 hab
Navamuel	17	15 m ³	59 hab	42 hab
Otero del Monte	2	15 m ³	59 hab	57 hab
Población de Abajo	6	25 m ³	98 hab	92 hab
Población de Arriba	3	25 m ³	98 hab	95 hab
Quintanas Olmo	1	18 m ³	70 hab	69 hab
Quintanilla de Rucandio	12	20 m ³	78 hab	66 hab
Rasgada	1	18 m ³	70 hab	69 hab
Renedo de Bricia	12	25 m ³	98 hab	86 hab
Repudio	3	25 m ³	98 hab	95 hab
Revelillas	15	20 m ³	78 hab	63 hab
Riopanero	11	25 m ³	98 hab	87 hab
Ruanales	20	25 m ³	98 hab	78 hab
Rucandio	4	18 m ³	70 hab	66 hab
Salcedo	17	25 m ³	98 hab	81 hab
San Andres de Valdelomar	21	20 m ³	78 hab	57 hab
San Cristobal del Monte	18	18 m ³	70 hab	52 hab
San Martín de Valdelomar	13	20 m ³	78 hab	65 hab
Santa María de Hito/Villaverde de Hito	26	25 m ³	98 hab	72 hab
Santa María de Valverde	11	18 m ³	70 hab	59 hab
La Sema de Ebro	3	18 m ³	70 hab	67 hab
Sobrepenilla	3	20 m ³	78 hab	75 hab
Sobrepeña	13	18 m ³	70 hab	57 hab
Soto Rucandio	4	18 m ³	70 hab	66 hab
Susilla	24	32 m ³	125 hab	101 hab
Villamoñico	36	18 m ³	70 hab	34 hab
Villanueva de la Nía	45	25 m ³	98 hab	53 hab
Villota de Elines	8	20 m ³	78 hab	70 hab
TOTAL	503 hab	854 M3	3.341 hab	2.838 hab

La tabla anterior refleja que, con la capacidad actual de los depósitos, aplicando una dotación de 230 L/hab/día, se podría incrementar la población servida en más del triple del valor actual.

El Plan General de Abastecimiento y Saneamiento de Cantabria, actualmente en tramitación, prevé igualmente la construcción de una nueva ETAP para servir a Villanueva de la Nía, Villamoñico, Revelillas, Susilla, San Martín, Castrillo de Valdelomar, Santa María, San Cristóbal, Navamuel, Rasgada, Barcena de Ebro, Cubillo de Ebro y San Andrés de Valdelomar (Punto 5.1.2.2 Inversiones autonómicas en infraestructuras de abastecimiento de competencia municipal)

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Núcleos	Habitantes (2014)	Capacidad depósito
Arenillas de Ebro	22	ETAP
Arroyuelos	18	ETAP
Cadalso	4	ETAP
Campo de Ebro	12	ETAP
Polientes	212	ETAP
Rebollar de Ebro	49	ETAP
Rocamundo	47	ETAP
Ruerrero	54	ETAP
Ruijas	12	ETAP
San Martín de Elines	58	ETAP
Villaescusa de Ebro	19	ETAP
Total	507	

Con la construcción de esta ETAP se daría servicio a la zona oeste del término municipal y en concreto a San Andrés de Valdelomar, donde se propone la delimitación de suelo urbanizable de carácter industrial.

Se entiende que, con las nuevas obras de infraestructuras de abastecimiento, en funcionamiento y proyectadas, queda cubierta suficientemente la demanda resultante de los crecimientos incluidos en la propuesta de PGOU

3.11.2. Red de saneamiento y depuración. Actuaciones previstas

3.11.2.1. Dotaciones existentes

En la actualidad, y según datos obtenidos de la Memoria I del Plan General de Abastecimiento y Saneamiento de Cantabria (Título III, 2. SITUACIÓN ACTUAL 2.1. Aglomeraciones existentes y tratamiento de las aguas residuales) en Valderredible existen un total de 36 EDAR de las cuales sólo una se encuentra en funcionamiento.

EDAR/ Núcleo	Población	Tratamiento	Estado
Polientes	212	3	Funciona
Villanueva de la Nía	45	5	Fuera de Servicio
Villamoñico	36	5	Fuera de Servicio
Bustillo del Monte	38	5	Fuera de Servicio
Ruijas	12	5	Fuera de Servicio
Susilla	24	5	Fuera de Servicio
Campo de Ebro	12	5	Fuera de Servicio
Villaverde de Hito	16	5	Fuera de Servicio
Ruanales	20	5	Fuera de Servicio
Santa María de Valverde	11	5	Fuera de Servicio
Revelillas	15	5	Fuera de Servicio
Salcedo	17	5	Fuera de Servicio
Allen del Hoyo	10	5	Fuera de Servicio
San Andrés de Valdelomar	21	5	Fuera de Servicio
Espinosa de Bricia	11	5	Fuera de Servicio
Renedo de Bricia	12	5	Fuera de Servicio
Riopanero	11	5	Fuera de Servicio
San Martín de Valdelomar	13	5	Fuera de Servicio
Santa María de Hito	10	5	Fuera de Servicio
Revelillas	15	5	Fuera de Servicio

3. Pretratamiento, tratamiento biológico y decantación secundaria. No dispone de línea de fangos.
5. Pozo decantación-digestión y aplicación al terreno. No dispone de línea de fangos.

Las siguientes 16 estaciones sirven a una población de 10 o menos habitantes y están igualmente fuera de servicio. La experiencia acumulada Cantabria en materia de saneamiento hace necesario plantear un cambio en los sistemas de depuración aplicados a pequeñas aglomeraciones. Hasta la fecha, las estaciones de tratamiento que se han diseñado, se basan en un proceso de fangos activo. Este tipo de planta no cumple con

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

las expectativas para las que fueron planteadas, no porque el proceso de depuración no funcione, sino porque la explotación y mantenimiento de las mismas no se realiza debido a los elevados costes de explotación que los Ayuntamientos no pueden afrontar.

El PGAS de Cantabria recoge en el punto 3.2.2.2. (Estaciones depuradoras de aguas residuales que forman parte de una Aglomeración Urbana) el listado de las "futuras aglomeraciones urbanas y las EDARes asociadas a ellas, así como las Aglomeraciones urbanas en transición aquellas que existen en la actualidad, pero formarán parte en un futuro de otras aglomeraciones urbanas". Según la Ley de abastecimiento y saneamiento de Cantabria las estaciones depuradoras pertenecientes a una aglomeración urbana se gestionarán por la administración de la Comunidad Autónoma. A tal fin, cuando sea una EDAR de competencia Municipal, se suscribirán oportunos convenios.

Dentro del listado de obras previstas aparecen las siguientes:

Código	Núcleos	Población	Situación	Tipo
ES0639094002001A	Polientes	212	Existente	3
ES0639094000601A	Bustillo Del Monte	38	Nueva	5
ES0639094002501A	Rebollar De Ebro	49	Nueva	5
ES0639094003001A	Rocamundo	47	Nueva	5
ES0639094003301A	Ruerrero	54	Nueva	5
ES0639094003801A	San Martin De Elines	58	Nueva	5
ES0639094004701A	Villaescusa De Ebro	19	Nueva	5
ES0639094004801A	Villamoñico	36	Nueva	5
ES06390940049011A	Villanueva De La Nía	45	Nueva	5

3. Pretratamiento, tratamiento biológico y decantación secundaria. No dispone de línea de fangos.
5. Pozo decantación-digestión y aplicación al terreno. No dispone de línea de fangos.

En los núcleos rurales se proyectan las recogidas en el cuadro siguiente:

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Código	Núcleos	Población	Situación	Tratamiento
ES0639094000101A	ALLEN DEL HOYO	16	Nueva	5
ES0639094000201A	ARANTIONES	8	Existente	5
ES0639094000301A	ARENILLAS DE EBRO	21	Nueva	5
ES0639094000401A	ARROYUELOS	22	Nueva	5
ES06390940005011A	BARCENA DE EBRO	10	Existente	5
ES06390940005012A	BARCENA DE EBRO	6	Existente	5
ES0639094000701A	CADALSO	4	Nueva	5
ES0639094000801A	CAMPO DE EBRO	20	Existente	5
ES0639094000901A	CASTRILLO DE VALDELOMAR	9	Nueva	5
ES0639094001001A	CEJANCAS	6	Nueva	5
ES0639094001101A	CORONELES	3	Nueva	5
ES0639094001201A	CUBILLO DE EBRO	10	Nueva	5
ES0639094001301A	ESPINOSA DE BRICIA	13	Nueva	5
ES0639094001401A	LOMA SOMERA	8	Existente	5
ES0639094001501A	MONTECILLO	13	Nueva	5
ES0639094001601A	NAVAMUEL	18	Nueva	5
ES0639094001701A	OTERO	3	Nueva	5
ES0639094001801A	POBLACION DE ABAJO	8	Nueva	5
ES0639094001901A	POBLACION DE ARRIBA	6	Nueva	5
ES06390940021011A	PUENTE DEL VALLE (LA)	10	Nueva	5
ES06390940021012A	PUENTE DEL VALLE (LA)	6	Nueva	5
ES0639094002201A	QUINTANASOLMO	2	Nueva	5
ES0639094002201A	QUINTANILLA DE AN	10	Nueva	5
ES0639094002301A	QUINTANILLA DE RUCANDIO	10	Nueva	5
ES0639094002401A	RASGADA	2	Nueva	5
ES0639094002601A	RENEO DE BRICIA	13	Nueva	5
ES0639094002701A	REPUDIO	6	Nueva	5
ES0639094002801A	REVELILLAS	18	Existente	5
ES06390940029011A	RIOPANERO	10	Nueva	5
ES06390940029012A	RIOPANERO	3	Nueva	5
ES06390940031011A	RUANALES	12	Nueva	5
ES06390940031012A	RUANALES	7	Nueva	5
ES0639094003201A	RUCANDIO	6	Nueva	5
ES0639094003401A	RUIJAS	22	Nueva	5
ES0639094003501A	SALCEDO	17	Nueva	5
ES0639094003601A	SAN ANDRES DE VALDELOMAR	15	Nueva	5
ES0639094003701A	SAN CRISTOBAL DEL MONTE	10	Nueva	5
ES0639094003901A	SAN MARTIN DE VALDELOMAR	12	Nueva	5
ES06390940040011A	SANTA MARIA DE HITO	10	Nueva	5
ES06390940040012A	SANTA MARIA DE HITO	2	Nueva	5
ES0639094004101A	SANTA MARIA DE VALVERDE	19	Nueva	5
ES0639094004201A	SERNA (LA)	3	Nueva	5
ES0639094004301A	SOBREPENILLA	3	Nueva	5
ES0639094004401A	SOBREPENIA	21	Nueva	5
ES0639093001501A	Sotillo	22	Nueva	5
ES0639094004501A	SOTO RUCANDIO	9	Nueva	5
ES0639094004601A	SUSILLA	21	Nueva	5
ES06390940049012A	VILLANUEVA DE LA NIA	10	Nueva	5
ES0639094005001A	VILLAVERDE DE HITO	20	Existente	5
ES0639094005101A	VILLOTA DE ELINES	14	Nueva	5

Documento I - Memoria

Febrero 2019

página 189

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

3.11.2.2. Cálculo de necesidades

Para los nuevos desarrollos contemplados en el Plan General, se prevé una red de tipo separativo, considerando de forma independiente las aguas pluviales y las aguas residuales, en aquellos casos en los que se dispone de un curso fluvial cercano al que sea viable dirigir las aguas de lluvia que se generen. A continuación se muestra una tabla donde se indica el núcleo urbano donde se tiene previsto la implantación de nuevos desarrollos y el cauce receptor de las aguas pluviales en cada caso que se considera factible:

NÚCLEO URBANO	CAUCE RECEPTOR
Polientes	Vaguada que desagua en el río Ebro
San Andrés de Valdelomar	Arroyo de Mardacho

Los resultados para la generación de aguas residuales en función de la demanda de agua potable prevista por el PGOU se obtienen considerando que el 80% del agua de abastecimiento es recogida finalmente por la red de aguas residuales y se muestra a continuación:

NÚCLEO				Viviendas	HAB	Dotación (l/hab/día)	Demanda (l/día)	Demanda (m ³ /año)	Caudal retorno (m ³ /día)	Habitantes equivalentes	
CRECIMIENTOS	Polientes	SUNC	Principales	32	64	230	14.628	1.462,80	3,41 m ³ /día	26	
			Secundarias	21	42		9.752	975,20	2,27 m ³ /día		
		SUI	AAEE	13,40 Ha			10.958,90 (l/Ha/día)	146.883	35.252,03	82,09 m ³ /día	373
		SUZ	Principales	44	89	230	20.424	2.042,40	4,76 m ³ /día	36	
	Secundarias		30	59	13.616		1.361,60	3,17 m ³ /día			
	San Andrés de	SUI	AAEE	7,19 Ha			10.958,90 (l/Ha/día)	78.780	7.877,98	18,35 m ³ /día	83
	TOTAL CRECIMIENTOS PGOU				127	254		284.083	3,29	114	518 hab eq

* SUNC: suelo urbano no consolidado / SU: suelo urbanizable / SUI: suelo urbanizable industrial

Se estima necesario la instalación de nuevas EDAR en los núcleos urbanos que ya está recogida en los proyectos del PGSA. También están incluidas en los proyectos de mejora y dotación de EDAR los núcleos de San Andrés de Valdelomar y Polientes; en este núcleo existe una a pleno rendimiento.

Las ampliaciones o mejoras de las EDAR serían necesarias para absorber los caudales de depuración generados por los suelos de actividades económicas, por lo que los costes económicos deberían cargarse sobre los gestores y promotores de los mismos. Los cálculos de abastecimiento, y caudal de evacuación, se de estos suelos se han calculado sin conocer el uso concreto de los mismos por lo que será en el desarrollo del Pla Parcial correspondiente cuando se produzcan los correspondientes ajustes al alza o baja.

EL proceso de depuración de los dos núcleos está incluido en el PGAS de Cantabria, por lo que ya existe presupuesto de realización. No obstante, se ha analizado un coste aproximado de lo que supondría la realización de dichas estaciones de depuración, como orientación a las repercusiones que puedan derivarse sobre los promotores de suelos urbanizables.

Esta mejora propuesta es únicamente una alternativa posible; los trazados, diámetros y materiales a emplear deberán ser especificados en siguientes fases del planeamiento; deberán ser adecuadas a las condiciones y características finales de los ámbitos y la situación en el momento de su ejecución.

3.11.2.2.1. Presupuesto estimativo

En la siguiente tabla se realiza una primera estimación del presupuesto de las posibles actuaciones planteadas para la ejecución de las infraestructuras de saneamiento en el municipio de Valderredible.

En referencia a la EDAR de Polientes, su mejora o ampliación dependerá de la viabilidad de la actual, lo que permitirá deducir su capacidad para asumir las aguas residuales generadas por los nuevos crecimientos previstos.

Documento I – Memoria

Febrero 2019

página 190

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Se han utilizado ratios de precios de los distintos elementos para poder realizar una valoración económica. Estos datos deben tomarse como meramente orientativos, estando totalmente condicionados a las decisiones que se tomen en fases posteriores así como a aquellos condicionantes que puedan surgir para su desarrollo.

	Nº viviendas nuevas	Nº hab actuales	Nº habitantes totales	Suelo Industrial (Ha)	Caudal Abastecimiento (l/d)	Caudal Saneamiento (l/d)	Nº de hab-eq (200 l/hab/d)	€/hab-eq	Presupuesto estimado
EDAR DE POLIENTES	217	212	646	13,40	308.398,22	246.718,57	1.234 hab-eq	441 €/hab-eq	544.014 €
ANDRES DE VALDELOMAR	17	21	55	7,19	92.537,70	74.030,16	370 hab-eq	441 €/hab-eq	163.237 €

Tabla: Estimación del presupuesto de las actuaciones planteadas
* Según dotaciones del Pla Hidrológico del Ebro

3.11.3. Red eléctrica. Actuaciones previstas

La propuesta contenida en el presente PGOU prevé alcanzar un total de 127 nuevas viviendas en los ámbitos de desarrollo propuestos y **205.917 m²** de suelo bruto para usos de actividades económicas.

En función de lo anterior se estima necesaria un incremento de potencia en transformación de **5.654 kva**, para los suelos en desarrollo, asumibles por la subestación de Polientes y la actual red de distribución con actuaciones de ampliación de red y la instalación de nuevos CT, concretamente 11 de 2x 400Kva.

Por otra parte actualmente existen algunas iniciativas para la implementación en el término municipal de Valderredible de infraestructuras eólicas de producción de energía eléctrica.

CLASIFICACIÓN	USO característico	ÁMBITO GESTIÓN	TOTAL SUPERFICIE	VIV	DOTACIÓN (Kw)	POTENCIA (Kw)	POTENCIA EN TRANSFORMACIÓN (KVAs)	Nº CT's 400Kva
	RESIDENCIAL	POLIENTES-1	12.593	18	9,2000	166	92	1
		POLIENTES-2	23.489	35	9,2000	322	179	1
Total SUNC			36.083	53		488	271	2
SUZD	RESIDENCIAL	POLIENTES-4	49.802	74	9,2000	681	378	1
Total RESIDENCIAL			85.885	127		1.168	649	3

	USO Característico	ÁMBITO GESTIÓN	Superficie	Superficie construidas	DOTACIÓN (Kw)	POTENCIA (Kw)	POTENCIA EN TRANSFORMACIÓN (KVAs)	Nº CT's 2x 400Kva
SUZD	A. ECONÓMICAS	POLIENTES-3	134.031	46.911	0,1250	5.864	3.258	5
		SA Valdelomar 1	71.887	25.160	0,1250	3.145	1.747	3
Total A. ECONÓMICAS			256.493	72.071		9.009	5.005	8
Total general			342.378	72.198		10.177	5.654	11

3.11.3.1. Crecimientos residenciales el Suelo Urbano No consolidado y Urbanizable

Los ámbitos de desarrollo de uso global residencial propuestos desarrollarían un total de 127 nuevas viviendas y una demanda de incremento de 649 KVAs que se repartirá en la práctica en un **único CT de 2x400** sufragado proporcionalmente al aprovechamiento por los promotores de los suelos residenciales en desarrollo ya que los tres se localizan en el mismo núcleo.

3.11.3.2. Crecimientos de usos productivos en suelo urbanizable

Los dos sectores de futuro uso productivo se localizan en distintos núcleos por lo que asumirán, de forma individual, los costes necesarios para el refuerzo de infraestructuras.

El sector Polientes-4, con una demanda teórica de 3.258 KVAs asumirá el coste de ejecutar un nuevo tendido de línea en media desde el punto de conexión a los tendidos actuales cercanos al ámbito que autorice la compañía gestora. De acuerdo con la autorización obtenida podría conectarse a la red que transcurre por el norte del ámbito, en aéreo, o a algunas de las que transcurren por el sureste del núcleo. En este último caso sería obligado el soterramiento dado que transcurrirían por suelo urbano.

El sector SAV-1 en San Andrés de Valdelomar se conectará, en conducción soterrada, a la línea de media que transcurre por el Sur del ámbito, previa autorización de la compañía suministradora.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

3.11.4. Gestión de residuos

Se ha realizado una estimación de la generación de residuos que se producirá como consecuencia del aumento de población que se espera en Valderredible debido al desarrollo urbanístico propuesto, teniendo en cuenta la cantidad de viviendas principales y secundarias, que se ocuparán todo el año o 100 días, respectivamente, y la tasa de generación de residuos (según datos del año 2004). Las cifras obtenidas de generación de residuos para las viviendas totales son:

Nº Viviendas propuestas		Tasa generación (* Kg/hab/día)	Kg RSU/día(**)	Total RSU/día (kg)	Tm RSU/año (TM/año)	Total RSU/año
Principales	248	1,61	500/365días	1.141,02	416,47	497,16
Secundarias	106		231/165días	489,01	80,69	

(*) Calculada a partir de datos reales de residuos generados en Cantabria el año 2004 (Fuente: Plan de Residuos de Cantabria 2006-2010). (**) Se consideran 2,83 personas por vivienda

Teniendo en cuenta que la generación de residuos se encuentra en torno a las 519 toneladas (2004); con el desarrollo propuesto se producirá un incremento del 96% en la generación de residuos, respecto a los datos del año 2004.

Según recoge el Plan de Residuos de Cantabria 2006-2010, el Plan Nacional de Residuos Urbanos establece entre sus objetivos la implantación de la recogida selectiva en todos los núcleos de población de más de 1.000 habitantes, con un ratio de cálculo de un contenedor de papel-cartón y vidrio por cada 500 habitantes.

En Cantabria, la empresa MARE recoge el papel-cartón en contenedores de 1.000 y 3.000 litros de capacidad, y actualmente en los municipios gestionados por esta entidad el ratio es de 1,2 contenedores por cada 500 habitantes.

Respecto al vidrio, el Plan de Residuos de Cantabria 2006-2010 establece 1,4 contenedores por cada 500 habitantes, y de 3,1 contenedores de envases ligeros por cada 500 habitantes.

En Valderredible, en el año 2004, para una población de 1.213 habitantes, existían junto con los contenedores de RSU, 7 contenedores para envases, 3 para vidrio y ninguno para papel-cartón. De acuerdo con los estándares establecidos en los planes de residuos, tanto estatal como autonómico, y considerando los contenedores de acera para RSU con un volumen mínimo de 500 litros, se plantearía un plan de recogida con las siguientes unidades:

M2

Residuos	Población futura	Tasa de Generación kg/hab/día	Producción (Kg/día)	Nº Contenedores
Materia orgánica	2650	0,84	2.226,00	23
Vidrio		0,12	318,00	7
Papel-cartón		0,23	609,50	6
Envases		0,42	1.113,00	16

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Plan de Residuos de Cantabria 2006-2010

Sin embargo esta opción, calculado en función del volumen generado por el total de la población, no es aplicable en el municipio de Valderredible ya que se trata de un conjunto de más de 50 núcleos urbanos y las distancias imposibilitan a vecinos y empleados, una gestión centralizada.

El Plan Sectorial de Residuos Municipales de Cantabria plantea como objetivo básico de gestión atender especialmente a aquellas zonas que por sus características de ruralidad presentan mayores problemas en cuanto a las tasas de generación, posibilidades de recuperación y recogida de los residuos.

“En este sentido, se pretende realizar un cambio en la gestión tradicional tratando de conseguir los mejores resultados para ambientes rurales. La opción que se propone consiste en continuar impulsando las recogidas selectivas de papel-cartón, envases ligeros y vidrio mediante contenedores tipo iglú principalmente, promocionar las recogidas de residuos urbanos especiales y voluminosos mediante puntos limpios fijos, móviles y recogidas específicas y apostar por la reducción en origen mediante autogestión de la materia orgánica generada en el municipio realizando técnicas de compostaje doméstico”

Documento I - Memoria

Febrero 2019

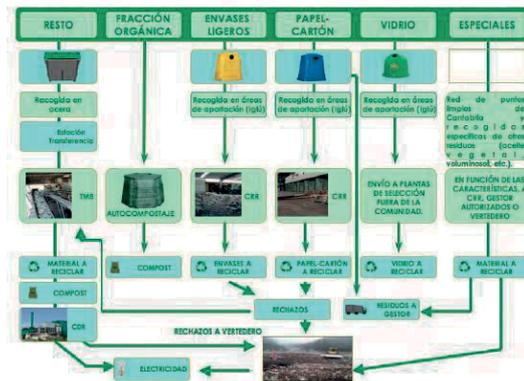
página 192

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana Valderredible (Cantabria)



Modelo de gestión municipios rurales pequeños. Fuente: Plan Sectorial de Residuos Municipales. Consejería de Medio Ambiente

De Acuerdo con lo anterior se colocará al menos un contenedor de Resto y Materia orgánica en cada uno de los núcleos de un volumen de 500 l. Se ubicarán en el interior de todos los núcleos de población del municipio, atendiendo al número máximo de habitantes que habrá en cada uno de ellos cuando el Plan General se haya desarrollado completamente. Se situarán, preferentemente, en aquellas zonas de mayor accesibilidad y donde sea fácil la recogida, como las plazas y espacios públicos de mayor amplitud, siempre que no supongan un conflicto con elementos catalogados o de interés arquitectónico. En el siguiente cuadro se propone la distribución en los núcleos de población de Valderredible que acogen los contenedores específicos:

Núcleos	Papel-cartón	Vidrio	Envases
Bustillo del Monte			1
Castrillo de Valdelomar	1	1	1
Polientes	1	2	3
Rebollar de Ebro		1	2
Rocamundo	1	1	1
Ruerrero			1
San Martín de Elines	1	1	1
San Martín de Valdelomar	1		1
Susilla	1	1	1
Villaescusa de Ebro			1
Villamoñico			1
Villanueva de la Nía	1	1	2
Total	7	8	16

Se aconseja la instalación de contenedores de reciclaje en todos los núcleos de población de más de 30 habitantes, con el fin de fomentar la separación en origen de los residuos domiciliarios, y también reforzar el servicio de recogida en época estival.

El volumen de residuos que se generará en el área industrial de La Arenera y en el área de servicios de Polientes, son difíciles de cuantificar puesto que se desconoce el número de empresas que se instalarán, y el tipo de actividad que desarrollarán. Se propone la colocación de contenedores de RSU y reciclaje en ambos polígonos, a medida que éstos se vayan ocupando.

La previsión es que la gestión de los residuos en Valderredible la continúe realizando la empresa pública MARE.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

4. Resumen global de la propuesta de ordenación

4.1.1. Cuadro resumen de superficies de la propuesta

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	ÁMBITOS / USO GLOBAL	Superficie (m ²)	% sobre municipio
URBANO	Consolidado (SUC)		2.362.580	0,792%
	No Consolidado (SUNC)	Uso global Residencial	36.083	0,012%
			2.398.662	0,805%
URBANIZABLE	SUZ	Uso global Residencial	49.802	0,017%
		Uso global Actividades económicas	205.918	0,069%
	Sectores (sin SSGG)		255.720	0,086%
			255.720	0,086%
RÚSTICO	De Protección Ordinaria SRPO		331.149	0,111%
	Infraestructuras		1.584.932	0,532%
	Dominio Público Forestal		200.208.221	67,150%
	Ecológica		30.359.833	10,183%
	Paisajística		1.766.209	0,592%
	Agropecuaria. Montebajo y pastizal		15.993.736	5,364%
	Agropecuaria. Cultivos y prados		44.285.113	14,853%
	Dominio Público Hidráulico		3.462.168	1,145%
	De Especial Protección		297.611.462 *	99,82%
			295.495.346	99,11%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL			298.149.728	100,00%

* No es coincidente con la suma de los Suelos Rústicos No Urbanizables de Especial Protección al existir suelos con varias subcategorías superpuestas

4.1.2. Resumen de Suelo Urbano

4.1.2.1. Resumen Suelo Urbano

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	ÁMBITOS / USO GLOBAL	Superficie (m ²)	%
URBANO	Consolidado (SUC)		2.362.580	98,5%
	No Consolidado (SUNC)	Uso global Residencial	36.083	1,5%
			2.398.662	100%

4.1.2.2. Resumen de suelo Urbano consolidado desglosado por ordenanzas de aplicación

Ordenanza Propuesta	Uso	Superficie (m ²)	% sobre total
NUC-E	Residencial	44.447,55	1,88%
NUC	Residencial	957.929,25	40,55%
RE-MD	Residencial	245.111,92	10,37%
RE-BD	Residencial	213.309,81	9,03%
VC-BA	Residencial	18.988,40	0,80%
IND	AAEE	97.056,80	4,11%
TERC	Terciario	76.270,30	3,23%
EQ	Equipamiento	136.574,82	5,78%
ZV	Zona Verde	42.649,89	1,81%
RV	Red viaria	530.240,78	22,44%
TOTAL		2.362.580	100%

Documento I – Memoria

Febrero 2019

página 194

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

4.1.2.3. Resumen Suelo Urbano NO Consolidado

				Superficie UA (m2)	% sobre el total
SUNC	RESIDENCIAL	POLIENTES	POL-1	12.593 m2	34,90%
			POL-2	23.489 m2	65,10%
Total SUNC				36.083 m2	100,00%

4.1.3. Resumen Suelo Urbanizable

USO	Núcleo	Denominación	Superficie UA (m2)	% sobre el total de SUZ
RESIDENCIAL	Polientes	POL-4	49.802,27	19,48%
A. ECONÓMICAS	Polientes	POL-3	134.031,22	52,41%
	San Andrés de Valdelomar	SAV-1	71.886,59	28,11%
	Totales		255.720 m2	100,00%

4.1.4. Capacidad de desarrollo

Capacidad de los desarrollos Propuesto (PGOU)						
				Superficie (m2)	Densidad VIV/Ha	Capacidad Viviendas
SUNC	RESIDENCIAL	POLIENTES	POL-1	12.593,36	15	18
			POL-2	23.489,22		35
	Total RESIDENCIAL			36.082,58	15	53
Total SUNC				36.082,58	15	53
SUZD	A. ECONÓMICAS	POLIENTES	POL-3	134.031,22		
		S. Andrés de Valdelomar	SAV-1	71.886,59		
	Total A. ECONÓMICAS			205.917,81		
	RESIDENCIAL	POLIENTES	POL-4	49.802,27	15	74
Total RESIDENCIAL			49.802,27	15	74	
Total SUZD				255.720,09		74
Total general				291.802,67		127

En Valderredible, febrero 2019

ARNAIZ Consultores, S.L.
Fdo.: Leopoldo Arnaiz Eguren
Jefe del Equipo Redactor

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

ANEXOS

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

ANEXOS

Anexo 1. Estudio Económico de Viabilidad

Documento independiente

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Anexo 2. Análisis de Núcleos Urbanos

Documento independiente

Documento I – Memoria

Febrero 2019

página 198

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Anexo 3. Estudio de Tráfico y Movilidad

Documento independiente

Documento I – Memoria

Febrero 2019

página 199

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Anexo 4. Informe de Impacto de Género.

Documento I – Memoria

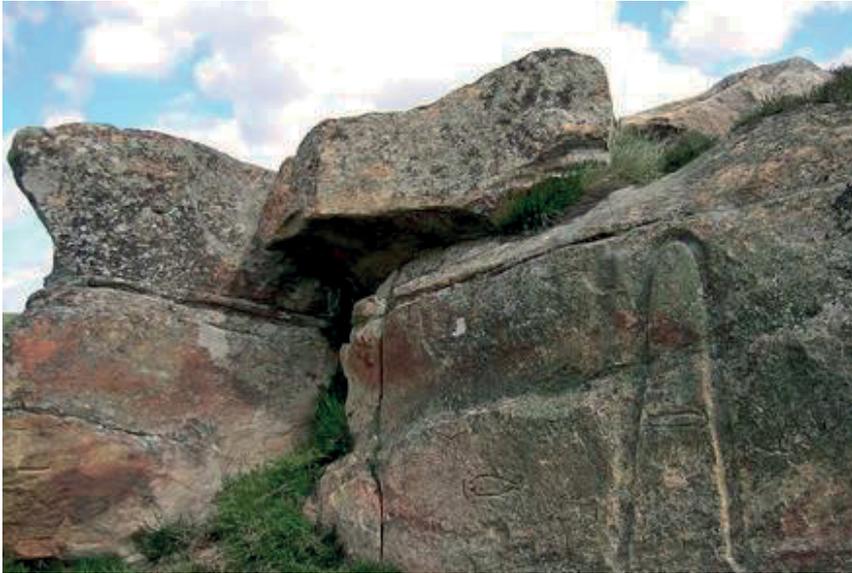
Febrero 2019

página 200

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

ARNAIZ



ANEXO I. INFORME ECONÓMICO DE VIABILIDAD
DOCUMENTO I. MEMORIA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN PROVISIONAL
Valderredible (Cantabria)

AUTOR DEL ENCARGO:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDERREDIBLE
FEBRERO 2019

ARQUITECTOS:
Leopoldo Arnaiz Eguren

SEDE CENTRAL: C/ Méndez Álvaro 56 - 28045 Madrid.
Tel: 91 434 22 80 / Fax: 91 433 13 27
info@arnaizconsultores.es - www.arnaizconsultores.es

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido de Aprobación provisional. Plan General de Ordenación Municipal
Valderredible (Cantabria)

ÍNDICE

INFORME ECONÓMICO DE VIABILIDAD.....	2
1. Consideraciones preliminares.....	2
2. Sostenibilidad económica del PGOU.....	2
2.1. Introducción.....	2
2.2. Objeto.....	2
2.3. Alcance y procedimiento.....	3
2.4. Estudio del impacto en la Hacienda Pública Municipal.....	4
2.4.1. Metodología y conceptos.....	4
2.4.2. Determinación de los gastos del presupuesto municipal repercutibles al incremento de población.....	6
2.4.2.1. Estado de gastos por capítulos.....	6
2.4.2.2. Repercusión de los gastos anuales dependientes de la población.....	7
2.4.2.3. Proyección de los gastos por habitante equivalente sobre el incremento de población.....	7
2.4.3. Determinación de los ingresos del presupuesto municipal repercutibles al incremento de población.....	8
2.4.3.1. Estado de ingresos por capítulos.....	8
2.4.3.2. Repercusión de los ingresos anuales dependientes de la población.....	9
2.4.3.3. Proyección de los ingresos por habitante sobre el incremento de población.....	9
2.4.4. Definición y valoración de gastos e inversiones públicas.....	9
2.4.4.1. Determinación de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras y suelos públicos.....	9
2.4.4.2. Inversión en medidas correctoras y de vigilancia ambiental.....	10
2.4.4.3. Importe total de gastos anuales.....	11
2.4.5. Cálculo de los ingresos del Ayuntamiento por impuestos municipales.....	11
2.4.5.2. Impuesto sobre Instalaciones, Construcciones y Obras (ICIO).....	14
2.4.5.3. Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM).....	14
2.5. Resultados y conclusiones.....	15
2.5.1. Diferencia de ingresos – gastos anuales.....	15
2.5.2. Diferencia de ingresos – gastos puntuales.....	15
3. Viabilidad económica del PGOU.....	16
3.1. Introducción.....	16
3.2. Viabilidad económica respecto de la iniciativa privada.....	16
3.2.1. Urbanización interior.....	16
3.2.2. Refuerzos de las infraestructuras generales y conexiones exteriores.....	17
3.2.2.1. Infraestructuras viarias de conexión.....	17
3.2.2.2. Ampliación de las infraestructuras de abastecimiento de agua.....	17
3.2.2.3. Saneamiento aguas residuales.....	17
3.2.2.4. Saneamiento aguas pluviales.....	17
3.2.2.5. Electricidad.....	18
3.2.3. Estimación de ingresos.....	20
3.2.4. Conclusiones.....	22
3.3. Viabilidad económica del PGOU respecto de la iniciativa pública.....	23
3.3.1. Estimación de gastos.....	23
3.3.2. Estimación de ingresos.....	23
3.3.3. Conclusiones.....	23
3.4. Incremento del patrimonio municipal de suelo.....	23
3.5. Capacidad inversora del Ayuntamiento.....	24

Anexo II. Informe Económico de Viabilidad

Febrero 2019

página 1

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido de Aprobación provisional. Plan General de Ordenación Municipal
Valderredible (Cantabria)

INFORME ECONÓMICO DE VIABILIDAD

1. Consideraciones preliminares.

Los Informes de Sostenibilidad Económica de los Planes, denominados antiguamente Estudios Económicos y Financieros, vinculados a los Programas de Actuación y, por lo tanto, a la previsión temporal del crecimiento urbano, han sido documentos con escasísima aplicación práctica a lo largo de la historia del urbanismo español, como consecuencia de los reiterados incumplimientos de todos los agentes intervinientes en el desarrollo urbano, empezando fundamentalmente por las propias Administraciones Públicas, al no querer asumir los compromisos derivados de la planificación urbana, y menos cuando se producen cambios en la dirección política de cada Ayuntamiento o Comunidad Autónoma, circunstancia frecuente e inevitable.

En realidad ha originado que, a lo largo de los años, con la evolución de la legislación urbanística, la casi totalidad de las obligaciones que se imponen al crecimiento urbano respecto a cesiones y urbanización, incluida la ejecución de las redes generales de infraestructuras, así como los equipamientos necesarios en el municipio, se hayan ido imputando a la iniciativa privada, situación que circunscribe la intervención municipal en la mayoría de los casos al mantenimiento del suelo consolidado y al control de los nuevos desarrollos, sin perjuicio que existan actuaciones puntuales en los municipios por cuestiones de interés político o por razones de urgencia social.

A pesar de ello, las legislaciones urbanísticas establece la necesidad de establecer Informes de Sostenibilidad Económica que justifiquen, en función de las diferentes obligaciones que se imputan a los agentes intervinientes, la posibilidad real de llevar a cabo el Plan urbanístico desde el punto de vista económico y de sostenibilidad, tanto en la planificación del desarrollo y por tanto en la gestión urbanística como en la ejecución de las obras de urbanización, considerando los criterios más lógicos para asegurar la creación de los equipamientos y el mantenimiento del espacio urbano.

Esta circunstancia obliga a la elaboración de este documento justificando su viabilidad en función de la situación del mercado.

2. Sostenibilidad económica del PGOU.

2.1. Introducción

El artículo 22.4 del TRLS establece lo siguiente:

"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

Si bien no se considera estrictamente exigible la sostenibilidad económica para los documentos de Planeamiento General, ya que de la lectura del referido artículo 22.4 del TRLS se desprende la obligatoriedad de redacción del informe únicamente en los instrumentos de ordenación de los ámbitos de desarrollo, se redacta el mismo a fin de que el Plan General incluya un apartado de sostenibilidad económica global que sirva de marco de referencia para el conjunto de los ámbitos que delimita y, por tanto, del desarrollo íntegro del Plan.

Con independencia del presente informe de sostenibilidad, en la redacción de las futuras figuras de ordenación de cada uno de los ámbitos de planeamiento del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, deberá incluirse el correspondiente Informe de Sostenibilidad Económica (en adelante ISE), de acuerdo con lo establecido en el artículo 22.4 del TRLS.

2.2. Objeto

Tomando como referencia la "Guía Metodológica para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Económica" elaborada por el Ministerio de Fomento en el 2011, se redacta el presente punto a nivel de Planeamiento General, con el objeto de analizar el impacto en la Hacienda Municipal de la totalidad de

Anexo II. Informe Económico de Viabilidad

Febrero 2019

página 2

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido de Aprobación provisional. Plan General de Ordenación Municipal
Valderredible (Cantabria)

ingresos y costes presupuestarios en el horizonte de ejecución íntegra de las determinaciones del PGOU. Es decir, se considera que las previsiones urbanísticas previstas en el nuevo planeamiento se han realizado y el municipio obtiene los ingresos derivados de las nuevas edificaciones, de la mayor población y de las actividades urbanas y, por otro lado, soporta los gastos de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de los nuevos servicios. Se analiza por tanto la repercusión del incremento de población desde la fecha actual hasta la culminación de las previsiones del PGOU.

El objeto, por tanto, de este punto es determinar la sostenibilidad económica a largo plazo de la Hacienda Local Municipal (principal afectada por el desarrollo de los ámbitos de desarrollo propuestos en el PGOU), debido a la incorporación al conjunto de la ciudad de nuevas urbanizaciones.

La determinación de la repercusión que tendrán en las arcas municipales la puesta en marcha de los nuevos desarrollos planteados por el PGOU se realizará determinando:

- Coste del mantenimiento de espacios libres, viario público y, en su caso, de otros suelos de cesión y de las nuevas infraestructuras.
- Coste para el municipio, en los capítulos de gasto corriente (1 y 2) del presupuesto municipal, debido al incremento de población (residente y empleada) por el nuevo desarrollo.
- Incremento de ingresos para el municipio, en los capítulos de ingresos corrientes (1, 2, 3 y 4) del presupuesto municipal, debido al incremento de población (residente y empleada) por el nuevo desarrollo.
- Ingresos por tasas e Impuestos municipales de carácter permanente (IBI, IAE, IVM, vados, etc.) o puntual (licencia de obras, primera ocupación, etc.) no incluidas en las dependientes de la población.
- Por último, cabe señalar que el presente punto excluye el análisis de los siguientes gastos e ingresos, que se estudiarán en el punto 3.2. Viabilidad económica respecto de la iniciativa pública:
 - Ingresos referidos al patrimonio municipal de suelo, tales como los procedentes de la cesión de suelos públicos y lucrativos ya existentes o como consecuencia de los nuevos desarrollos.
 - Gastos de ejecución de las obras de urbanización y de infraestructuras.
 - Costes de ejecución de dotaciones municipales, equipamiento, servicios urbanos, zonas verdes, etc.

2.3. Alcance y procedimiento

Se redacta el presente punto a fin de analizar el impacto que producirá en la Hacienda Pública local de Valderredible el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de los ámbitos de planeamiento previstos en el PGOU.

El ámbito de aplicación se refiere únicamente a la administración municipal, considerándose que el posible impacto sobre las administraciones supramunicipales será, en su caso, analizado por dichas administraciones, no siendo por tanto objeto del presente punto.

El procedimiento que se seguirá para la redacción de este punto consiste en centrar el análisis en los capítulos 1 y 2 (Gastos de Personal y corrientes en bienes y servicios) del Presupuesto de la Hacienda Municipal. En particular, se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento de Valderredible deberá asumir por el mantenimiento de las nuevas actuaciones urbanizadoras (gastos de funcionamiento), así como los ingresos que generará el desarrollo de las mismas.

Se distinguirán los gastos e ingresos producidos por el incremento de población, de los producidos directamente por la urbanización, por mantenimiento de las infraestructuras o dotaciones públicas en el caso de gastos, o por la superficie edificada, número de viviendas u otros factores en el caso de los ingresos.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido de Aprobación provisional. Plan General de Ordenación Municipal
Valderredible (Cantabria)

La proyección de los gastos e ingresos y el cálculo del balance fiscal (diferencia de ingresos y gastos), se realizan sin incorporar condiciones temporales, considerando únicamente el supuesto del completo desarrollo del PGOU.

2.4. Estudio del impacto en la Hacienda Pública Municipal

2.4.1. Metodología y conceptos

Para determinar el impacto en la Hacienda Pública municipal se analiza lo siguiente:

- Determinación de los gastos e ingresos del Presupuesto Municipal repercutibles al incremento de población o a otros parámetros de la nueva ordenación.
- Cuantificación de la inversión Pública Municipal posterior a la entrega de la urbanización: mantenimiento de la red viaria y de las zonas verdes.
- Cálculo de los ingresos municipales referidos a parámetros dependientes de la ordenación. En concreto se analizan los ingresos por los impuestos siguientes: IBI, ICIO e IVTM.
- Determinación del balance final entre gastos e ingresos en el escenario futuro de consolidación del PGOU.

Los datos finales obtenidos deben entenderse como orientativos, ya que tanto los ingresos como los gastos, y por tanto el balance fiscal, van a depender fundamentalmente de variables temporales. En todo caso el presente punto debe complementarse con los oportunos Informes de Sostenibilidad Económica a redactar por los futuros instrumentos urbanísticos de desarrollo, en aplicación del artículo 22.4 del TRLS.

Para la proyección de los distintos valores económicos en el tiempo considerado, no se han considerado incrementos de precios (IPC u otros índices), por varias razones. En primer lugar, no es posible determinar la fecha de inicio de las obras de urbanización y edificación de los ámbitos del PGOU, punto de partida temporal del presente punto, por lo que no se pueden concretar los índices a aplicar. Además, el incremento de los precios afectaría tanto a los ingresos como a los gastos, por lo que la diferencia entre ambos será similar considerando o no el incremento de precios.

En este apartado se hace una estimación del incremento en los gastos e ingresos del presupuesto municipal que se considera que pueden ser calculados en función del incremento de población.

Para determinar el número total de habitantes que influirán sobre el cómputo de gastos e ingresos del presupuesto municipal, se distinguen los habitantes residentes y los habitantes empleados que se crearán con motivo de la implantación de las actividades económicas. Cada uno de ellos tendrá una repercusión distinta sobre el incremento de los gastos e ingresos.

Se ha considerado que el incremento en cada capítulo correspondiente de los gastos e ingresos del presupuesto municipal podrá variar en función de cuatro parámetros:

1. De la población residente.
2. De las características de la nueva ordenación propuesta. Dentro de este apartado estarían incluidos los gastos de mantenimiento de las nuevas infraestructuras y suelos públicos, y los ingresos fijos por impuestos municipales (Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica, ICIO e Impuesto sobre Bienes Inmuebles). Estos incrementos se calcularán más detalladamente en los puntos siguientes.
3. De otros parámetros que no dependen del número de habitantes ni de las características de la ordenación propuesta. Estos incrementos, entre los que se engloban los capítulos del Presupuesto Municipal correspondientes a los gastos e ingresos de capital no se consideran en el presente estudio.

Al no influir de la misma manera sobre los gastos e ingresos de la Hacienda Pública los habitantes residentes y los habitantes empleados, se determinará la equivalencia entre unos y otros en función de los gastos o ingresos que dependen de cada tipo de habitante. Para calcular el número de habitantes equivalentes usaremos la siguiente fórmula:

- Para los gastos:

Anexo II. Informe Económico de Viabilidad

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido de Aprobación provisional. Plan General de Ordenación Municipal
Valderredible (Cantabria)

H. equivalentes = Habitantes empleados x (gastos independientes / gastos totales)

- Para los ingresos:

H. equivalentes = Habitantes empleados x (ingresos independientes / ingresos totales)

Siendo los “gastos/ingresos independientes” los que no dependen del tipo de población (residentes o empleados) y los “gastos/ingresos totales” la suma de los independientes y de los que dependen únicamente de la población residente.

El número de Habitantes Totales de cálculo será el número de Habitantes Residentes más el número de Habitantes Equivalentes.

a) Determinación de la población total actual

De acuerdo con los datos del padrón municipal, el número de habitantes empadronados en el municipio de Valderredible en 2017 es de **987 habitantes residentes**.

b) Determinación de la población total de la nueva ordenación propuesta por el PGOU

En el siguiente cuadro se han calculado los habitantes considerando una media de **2 habitantes por vivienda**, tomando un valor intermedio de la evolución del número de habitantes por hogar recogido en los 3 últimos Censos de Población y Vivienda

Evolución de la clase de vivienda en el Municipio							
Año	Principales	Secundarias	Vacias	Otro Tipo	Total	hab	hab/viv
1.991	507	832	159	52	1.550	1.263	2,49
2.001	524	1.052	18	1	1.595	1.194	2,28
2.011	655	1.245	95	0	1.995	1.107	1,69

Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 1991, 2001 y 2011

ÁMBITO	Uso Global	Edificabilidad Residencial (m ²)	Nº de Viviendas	Residentes estimados*	Edificabilidad Terc/Indust. (m ²)
Polientes-1	Residencial	3.148,34	18	36	0
Polientes-2	Residencial	5.872,31	35	70	0
Polientes-3	Act. Económicas	0,00	0	0	53.612
San Andrés de Valdelomar-1	Act. Económicas	0,00	0	0	28.755
PolientesS-4	Residencial	12.450,57	74	148	0
TOTAL		21.471	127	254	82.367
** Estimados a partir de 2 hab/viv.					
** Estimación de 1 empleo / 100 m ² construidos de uso terciario o industrial					

c) Determinación de los habitantes empleados

Para determinar el número de habitantes empleados correspondientes a las zonas de Actividades Productivas se ha considerado la generación de 1 puesto de trabajo por cada 100 m²c. Esto supone un total de:

Habitantes empleados = 82.367 m²c / 100 = 824 habitantes empleados.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido de Aprobación provisional. Plan General de Ordenación Municipal
Valderredible (Cantabria)

2.4.2. Determinación de los gastos del presupuesto municipal repercutibles al incremento de población.

En las tablas que se incorporan a continuación se ha calculado el impacto de los gastos dependientes de la población residente y empleada sobre la nueva ordenación, incluyéndose los siguientes parámetros:

- **Tabla 1.** Estado de gastos por capítulos en el presupuesto municipal del ejercicio 2017. Cálculo de la ratio de habitantes residentes y empleados, con la obtención del número de habitantes a fecha de 2017.
- **Tabla 2.** Repercusión de los gastos anuales dependientes de la población.
- **Tabla 3.** Proyección o aplicación de los gastos por habitante equivalente sobre el incremento de población derivada del PGOU, para obtener el importe de gastos anuales producido por los nuevos desarrollos.

Se ha establecido para esta proyección un coeficiente de paso de 0,90, considerando y analizando la capacidad de acogida de nuevos habitantes de la administración municipal actual, capaz de asimilar un incremento poblacional en la actualidad, tanto en lo referente a sus medios humanos como materiales. Esto supone que el incremento de los gastos presupuestarios no es directamente proporcional al incremento de habitantes, tanto en lo referente a personal como en bienes y servicios.

2.4.2.1. Estado de gastos por capítulos.

Presupuesto Municipal de Valderredible Propuesta ejercicio 2017			Total Capítulo	
CAPÍTULOS	1. Gastos de personal	11 Personal Eventual	0 €	368.650 €
		12 Personal Funcionario	84.162 €	
		13 Personal Laboral	166.259 €	
		15 Incentivos al rendimiento	2.337 €	
		16 Cuotas, prestaciones y gastos sociales a cargo del empleador	115.893 €	
	2. Bienes corrientes y servicios	21. Reparaciones, mantenimiento y conservación	205.766 €	949.200 €
		220. Material de oficina	29.734 €	
		221. Suministros	256.241 €	
		222. Comunicaciones	9.095 €	
		224 y 225 Primas de seguro y tributos	23.873 €	
		226. Gastos Diversos	157.223 €	
		227. Trabajos realizados por otras empresas y profesionales	253.513 €	
	23. Indemnizaciones por razón de servicio	13.756 €		
	3. Gastos Financieros	30. De Deuda Pública en euros		6.500 €
		31. De préstamos y otras operaciones financieras en euros		
		33. De préstamos y otras operaciones financieras en moneda distinta	6.500 €	
4. Transferencias corrientes		28.550 €	28.550 €	
5. Fondo de contingencia y otros imprevistos		0 €	0 €	
6. Inversiones reales		47.026 €	47.026 €	
7. Transferencias de capital		1.000 €	1.000 €	
8. Activos financieros		0 €	0 €	
9. Pasivos financieros		75.000 €	75.000 €	
Total Gastos			1.475.926 €	
		Importes dependientes del número de habitantes		
		Importes dependientes de la nueva ordenación (se calculan aparte)		
		Gastos dependientes de otros conceptos		
		(no considerados en el cálculo de ingresos por nuevo desarrollo)		

Tabla 1: Presupuesto de gastos 2017. Fuente: ICANE

El reparto de los importes globales de los capítulos en distintos apartados se ha realizado aplicando los porcentajes de presupuestos de años anteriores.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido de Aprobación provisional. Plan General de Ordenación Municipal Valderredible (Cantabria)

2.4.2.2. Repercusión de los gastos anuales dependientes de la población.

Presupuesto Municipal de Valderredible por habitante (Propuesta ejercicio 2017)		Total Concepto (€/hab)	Total Capítulo (€/hab)
1. Gastos de personal	11 Personal Eventual	0 €	374 €
	12 Personal Funcionario	85 €	
	13 Personal Laboral	168 €	
	15 Incentivos al rendimiento	2 €	
	16 Cuotas, prestaciones y gastos sociales a cargo del empleador	117 €	
2. Bienes corrientes y servicios	21. Reparaciones, mantenimiento y conservación	208 €	532 €
	220. Material de oficina	30 €	
	221. Suministros	260 €	
	222. Comunicaciones	9 €	
	2224 y 225 Primas de seguro y tributos	24 €	
	226. Gastos Diversos	0 €	
	227. Trabajos realizados por otras empresas y profesionales	0 €	
3. Gastos Financieros	23. Indemnizaciones por razón de servicio	0 €	0 €
	30. De Deuda Pública en euros	0 €	
	31. De préstamos y otras operaciones financieras en euros	0 €	
4. Transferencias corrientes	33. De préstamos y otras operaciones financieras en moneda distinta	0 €	0 €
	5. Fondo de contingencia y otros imprevistos	0 €	
6. Inversiones reales		0 €	
7. Transferencias de capital		0 €	
8. Activos financieros		0 €	
9. Pasivos financieros		0 €	
Total Gastos		905 €/hab	

Tabla 2

Gastos dependientes del número de habitantes: 893.358 € (61% del total presupuestado de gastos)

Habitantes censo 2017: 987 habitantes

Repercusión gastos imputables por habitante: **905 €/hab**

2.4.2.3. Proyección de los gastos por habitante equivalente sobre el incremento de población

ÁMBITO	Uso Global	Eflicabilidad Residencial (m ²)	Nº de Viviendas	Residentes estimados*	Eflicabilidad Terc/Indust. (m ²)	Estimación empleos**	Habit. Equivalentes***	Gasto por Hab. Equiv.	Incremento de gastos x Coef.
Polientes-01	Residencial	3.148	18	36	0	-	36	905,12 €	29.326 €
Polientes-02	Residencial	5.872	35	70	0	-	70	905,12 €	57.023 €
Polientes-03	Act. Económicas	0	0	0	46.911	469	117	905,12 €	95.536 €
S. Andrés de Valdeolomar-01	Act. Económicas	0	0	0	25.160	252	63	905,12 €	51.240 €
Polientes-04	Residencial	12.218	74	148	0	-	148	905,12 €	120.563 €
TOTAL		21.238	127	254	72.071	721	434		353.687 €

Tabla 3: Proyección o aplicación de los gastos por habitante equivalente

* Estimados a partir de 2 hab/viv. Dde acuerdo a la evolución de los habitantes en el municipio	
** Estimación de 1 empleo / 100 m ² construidos de uso terciario o industrial	
*** De los empleos generados se ha considerado un 25% de incremento de población	

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido de Aprobación provisional. Plan General de Ordenación Municipal
Valderredible (Cantabria)

2.4.3. Determinación de los ingresos del presupuesto municipal repercutibles al incremento de población.

De forma similar al estudio de los gastos, en las tablas que se adjuntan a continuación se ha calculado el impacto de los ingresos dependientes de la población residente y empleada sobre la nueva ordenación, incluyéndose los siguientes parámetros:

- Tabla 4. Estado de ingresos por capítulos en base al presupuesto municipal del ejercicio 2017. Cálculo de la ratio de habitantes residentes según el censo del año 2017 (987 hab)
- Punto 5. Repercusión de los ingresos anuales dependientes de la población.
- Punto 6. Proyección o aplicación de los ingresos por habitante equivalente sobre el incremento de población derivada del desarrollo propuesto por el PGOU, para obtener el importe de ingresos anuales producido por los nuevos desarrollos

2.4.3.1. Estado de ingresos por capítulos

Presupuesto Municipal de Valderredible Propuesta ejercicio 2016		Total Concepto	Total Capítulo	
CAPÍTULOS	1. Impuestos directos	112 - 113 - 114 (IBI) - 115 (IVTM) 116 - IIVTNU 130 - IAE	485.323 € 8.735 € 8.242 €	502.300 €
	2. Impuestos indirectos	290. ICIO 291. Impuesto sobre gastos suuntuarios (cotos de caza y pesca)	20.800 € 0 €	20.800 €
	3. Tasas, precios públicos y otros	30. Tasas servicios públicos básicos 31. Tasas servicios sociales 32. Tasas por prestación de actividades (licencias, etc.) 33. Tasas por utilización privativa o aprov. dominio público 34 - 39 Otras tasas	301.363 € 0 € 13.917 € 23.131 € 69.780 €	408.190 €
	4. Transferencias corrientes		395.770 €	480.586 €
	5. Ingresos patrimoniales		33.100 €	33.100 €
	6. Enajenación de inversiones reales		0 €	0 €
	7. Transferencias de capital		30.850 €	30.950 €
	8. Activos financieros		0 €	0 €
	9. Pasivos financieros		0 €	0 €
Total Ingresos		1.475.926 €		
	Ingresos dependientes de población residentes			
	Importes dependientes de la nueva ordenación (se calculan aparte)			
	Gastos dependientes de otros conceptos			
	(no considerados en el cálculo de ingresos por nuevo desarrollo)			

Tabla 4: Presupuesto de gastos 2017. Fuente: ICANE

El reparto de los importes globales de los capítulos en distintos apartados se ha realizado aplicando los porcentajes de presupuestos de años anteriores.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido de Aprobación provisional. Plan General de Ordenación Municipal Valderredible (Cantabria)

2.4.3.2. Repercusión de los ingresos anuales dependientes de la población.

Presupuesto Municipal por habitante Propuesta ejercicio 2017		Total Concepto (€/hab)	Total Capítulo	
CAPÍTULOS	1. Impuestos directos	112 - 113 - 114 (IBI) - 115 (IVTM) 116 - IIVTNU 130 - IAE	0 € 8,85 € 8,35 €	17,20 €
	2. Impuestos indirectos	290. ICIO 291. Impuesto sobre gastos suntuarios (cotos de caza y pesca)	0 € 0 €	0 €
	3. Tasas, precios públicos y otros	30. Tasas servicios públicos básicos 31. Tasas servicios sociales 32. Tasas por prestación de actividades (licencias, etc.) 33. Tasas por utilización privativa o aprov. dominio público 34 - 39 Otras tasas	305,33 € 0,00 € 14,10 € 23,44 € 70,70 €	413,57 €
	4. Transferencias corrientes		401 €	400,98 €
	5. Ingresos patrimoniales		0 €	0 €
	6. Enajenación de inversiones reales		0 €	0 €
	7. Transferencias de capital		0 €	0 €
	8. Activos financieros		0 €	0 €
	9. Pasivos financieros		0 €	0 €
	Total Ingresos		430,77 €/hab	

Tabla 5

2.4.3.3. Proyección de los ingresos por habitante sobre el incremento de población.

ÁMBITO	Uso Global	Edificabilidad Residencial (m ²)	Nº de Viviendas	Residentes estimados *	Edificabilidad Terc/Indust. (m ²)	Estimación empleos **	Habit. Equivalentes ***	Ingreso por Habit. Equiv.	Incremento de Ingresos
Poñentes-01	Residencial	3.148,34	18	36	0	-	36	430,77 €	15.508 €
Poñentes-02	Residencial	5.872,31	35	70	0	-	70	430,77 €	30.154 €
Poñentes-03	Act. Económicas	0,00	0	0	46.911	469	117	430,77 €	252.596 €
S. Andrés de Valdeomar-01	Act. Económicas	0,00	0	0	25.160	252	63	430,77 €	135.478 €
Poñentes-04	Residencial	12.217,81	74	148	0	-	148	430,77 €	63.754 €
TOTAL		21.238	127	254	72.071	721	434	373,28 €	497.489 €

Tabla 6: Proyección o aplicación de los ingresos por habitante equivalente

* Estimados a partir de 2 hab/viv.
** Estimación de 1 empleo / 100 m ² construidos de uso terciario o industrial
*** Incorporación de un 25% de los empleos generados a los habitantes residentes

2.4.4. Definición y valoración de gastos e inversiones públicas.

2.4.4.1. Determinación de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras y suelos públicos

Los nuevos desarrollos del PGOU prevén la implantación de los siguientes servicios urbanos:

- Red viaria.
- Red de saneamiento.
- Red de distribución de agua.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de canalizaciones de telecomunicación.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido de Aprobación provisional. Plan General de Ordenación Municipal
Valderredible (Cantabria)

- Jardinería y mobiliario urbano.

Para el cálculo de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras se estudian únicamente aquellas redes que gestiona el Ayuntamiento. El resto, al ser mantenidas por las empresas suministradoras correspondientes, no se tienen en cuenta en el presente estudio ya que no tendrán repercusión económica en la Administración Local.

Concretamente las infraestructuras cuyo mantenimiento no corresponde al Ayuntamiento son las siguientes:

- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de canalizaciones de telecomunicación.

Por tanto, las redes a estudiar en el presente informe cuyo mantenimiento corresponde al Ayuntamiento serán las siguientes:

- Red viaria (Red General y Red Local de Infraestructuras Viarias).
- Red de abastecimiento y saneamiento.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería y mobiliario urbano (Sistemas Generales y Locales de Zonas Verdes).

En la siguiente tabla se definen los gastos de mantenimiento correspondientes a las infraestructuras de los nuevos desarrollos, así como los gastos de mantenimiento de los espacios libres públicos de zonas verdes. Los importes unitarios adoptados se refieren a gastos de mantenimiento medios para las diferentes partidas. Se han establecido de acuerdo con datos facilitados por el propio Ayuntamiento:

ÁMBITO	INFRAESTRUCTURAS				ZONAS VERDES		TOTAL Mantenimiento
	Red viaria SSL+SSGG (m ² s)	Mantenimiento Pavimentación 0,25 €/m ² s	Mantenimiento Alumbrado 0,28 €/m ² s	Mantenimiento Infraest. agua y saneamiento 0,30 €/m ² c	Zonas Verdes SSL+SSGG (m ² s)	Mantenimiento Jardinería, alumbrado... 2,05 €/m ² s	
Polientes-01	2.771	693 €	776 €	945 €	1.439	2.951 €	5.364 €
Polientes-02	5.168	1.292 €	1.447 €	1.762 €	2.699	5.533 €	10.033 €
Polientes-03	24.126	6.031 €	6.755 €	12.666 €	13.403	23.355 €	48.807 €
S. Andrés de Valdeolmar-01	12.940	3.235 €	3.623 €	6.793 €	7.189	12.526 €	26.178 €
Polientes-04	10.957	2.739 €	3.068 €	3.665 €	5.720	11.726 €	21.199 €
TOTAL	55.960	13.990 €	15.669 €	25.831 €	30.450	56.091 €	111.581 €

Para el cálculo del mantenimiento de las jardinería y alumbrado de las Zonas verdes resultantes del desarrollo de los sectores de uso de actividades económicas se ha aplicado un coeficiente reductor de 0,80 sobre el precio por m² aplicable en los suelos residenciales.

De acuerdo con los cálculos reflejados en el punto anterior, el total de gastos de mantenimiento de las nuevas urbanizaciones a los que deberá hacer frente el Ayuntamiento ascenderá a **111.581 €/año**.

2.4.4.2. Inversión en medidas correctoras y de vigilancia ambiental

Dentro de denominadas garantías ambientales se incluyen todas las medidas ambientales y el programa de seguimiento o vigilancia ambiental recogidos en el ISA.

Para su consecución, el Plan General contempla una reserva presupuestaria destinada a garantizar el cumplimiento de los compromisos adquiridos relativos a la vigilancia ambiental. Asimismo, se contempla una partida para afrontar las posibles medidas correctoras cuya aplicación pudiera ser necesaria a lo largo de la vigencia del Plan. Este se definiría como un montante fijo anual que incluiría la posibilidad de contratación de un facultativo especializado a tiempo parcial que analice la evolución de los parámetros e indicadores ambientales a medida que se desarrolla el plan general. A los efectos de este estudio económico se computan las provisiones que figuran en la siguiente tabla.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido de Aprobación provisional. Plan General de Ordenación Municipal
Valderredible (Cantabria)

Concepto	Importe
Programa de Vigilancia Ambiental	1.000
Seguimiento del Programa de Vigilancia Ambiental (año)	10.800
Total €/año	11.800

La repercusión anual, a ocho años de desarrollo, sería **11.800 €/año**

En el Informe de Sostenibilidad Ambiental se recogen igualmente una serie de medidas encaminadas a corregir y minimizar los posibles impactos que pudieran originarse en el desarrollo de las actuaciones contempladas por el Plan.

Estas medidas, en su mayoría no implican coste alguno, dado que no suponen la realización de nuevas inversiones, sino que son recomendaciones dirigidas al diseño y gestión de los desarrollos del Plan.

No obstante, otras medidas supondrán un coste económico que deberá ser tenido en cuenta en los futuros desarrollos de los suelos urbanos y rústicos de protección ordinaria y será en los instrumentos de desarrollo y ejecución del PGOU donde se identifiquen, definan y valoren en detalle.

2.4.4.3. Importe total de gastos anuales

El total de gastos anuales a los que deberá hacer frente el Ayuntamiento ascenderá a **123.381 €/año**.

2.4.5. Cálculo de los ingresos del Ayuntamiento por impuestos municipales.

A continuación, se identifican los ingresos que obtiene la administración y que, consecuentemente, compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras, la puesta en marcha y la prestación de los nuevos servicios.

Entre los ingresos que pueden derivarse del desarrollo de los ámbitos, desde la perspectiva de la Administración Local, se distinguen los puntuales, que se realizan una sola vez (licencias de obras, actividades, primera ocupación, aperturas, etc.) de los permanentes, o de cobro periódico (IBI, IAE, IVM, vados, etc.).

Para la estimación de los ingresos que por este concepto percibirá el Ayuntamiento se considera lo establecido en las ordenanzas fiscales municipales, así como en la ponencia de valores del catastro.

En el presente capítulo se tienen en cuenta únicamente los ingresos no considerados ya en la relación de ingresos dependientes de la población. En concreto se analizan los siguientes impuestos, dependientes de la ordenación:

2.4.5.1. Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana (IBI):

Se considera únicamente el periodo tras la edificación de las parcelas previstas en los nuevos desarrollos. El Valor Catastral será la suma del valor del suelo y del valor de la construcción que, de acuerdo con la ponencia de valores, se hallará con la siguiente fórmula:

- ∗ Valor catastral suelo = Superficie de la parcela x Valor de repercusión V_{rep} (€/m²s).
- ∗ Valor catastral construcción = Edificabilidad de la parcela x Módulo de Construcción (MC) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,20) x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5).

El artículo 23.2 del texto refundido y la norma 3 del Real Decreto 1020/1993 especifican que el valor catastral de los bienes inmuebles no podrá superar el valor de mercado, a cuyo efecto se fijará, mediante Orden Ministerial, en coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase. En este sentido, la Orden de 14 de octubre de 1998 establece un coeficiente de relación al mercado (CM) de 0'50 aplicable al valor individualizado resultante de las ponencias de valores totales de bienes inmuebles urbanos.

Como valores de repercusión para uso residencial se adopta 15% el valor medio de la vivienda de Protección Régimen General (970,24 €/m²) de acuerdo con la limitación del 15% de valor máximo de repercusión del suelo en viviendas con régimen de protección.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido de Aprobación provisional. Plan General de Ordenación Municipal
Valderredible (Cantabria)

Se adoptan los valores de repercusión y los módulos de construcción estimados en el cálculo de los coeficientes de homogeneización del PGOU. Los cálculos realizados se recogen en el siguiente cuadro:

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido de Aprobación provisional. Plan General de Ordenación Municipal
Valderredible (Cantabria)

ÁMBITO	Uso Global	Uso pormenorizado	SUELO			CONSTRUCCIÓN					TOTAL	
			Eflicabilidad (m ² c)	Valor de repercusión €/m ² m ² c	Valor del suelo	Eflicabilidad (m ² c)	MC €/m ² c	Gr-B	Valor total de la construcción	Coefficiente de mercado	Valor catastral de la construcción	Valor catastral TOTAL
Polientes-01	Residencial	Residencial	3.148	145,54*	458.197 €	3.148	600	1,20	2.266.805 €	0,5	1.133.402 €	1.591.599 €
Polientes-02	Residencial	Residencial	5.872	145,54*	854.632 €	5.872	600	1,20	4.228.060 €	0,5	2.114.030 €	2.968.662 €
TOTAL SUNC			9.021		1.312.829 €	9.021			6.494.864 €		3.247.432 €	4.560.261 €
Polientes-03	Act. Económicas	Act Económicos	46.911	173,25	8.127.318 €	46.911	400	1,20	22.517.245 €	0,5	11.258.623 €	19.385.941 €
S. Andrés de Valdeomar-01	Act. Económicas	Act Económicos	25.160	103,95	2.615.414 €	25.160	400	1,20	12.076.947 €	0,5	6.038.474 €	8.653.887 €
Polientes-04	Residencial	Residencial libre	12.218	145,54*	1.778.131 €	12.218	600	1,20	8.796.821 €	0,5	4.398.411 €	6.176.541 €
TOTAL SUB			84.289		12.520.863 €	84.289			43.391.013 €		21.695.507 €	34.216.369 €
TOTAL			93.310		13.833.691 €	93.310			49.885.878 €		24.942.939 €	38.776.630 €
* Repercusión de la vivienda protegida, para ir del lado de la seguridad												
Gravamen IBI, según ordenanzas fiscales (2017)			0,46%									
IBI del conjunto de ámbitos de desarrollo			178.372 €									

Anexo II. Informe Económico de Viabilidad

Febrero 2019

página 13

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento refundido de Aprobación Provisional. Plan general de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

2.4.5.2. Impuesto sobre Instalaciones, Construcciones y Obras (ICIO)

Este impuesto es puntual, y se considera, de acuerdo con las ordenanzas fiscales, un 2,86% del presupuesto de ejecución.

ÁMBITO	Uso Global	CONSTRUCCIÓN			
		Edificabilidad (m ² c)	MC €/m ² c	G+B	Valor total de la construcción
Polientes-01	Residencial	3.148	600	1,20	2.266.805 €
Polientes-02	Residencial	5.872	600	1,20	4.228.060 €
TOTAL SUNC		9.021			6.494.864 €
Polientes-03	Act. Económicas	46.911	400	1,20	22.517.245 €
S. Andrés de Valdelomar-01	Act. Económicas	25.160	400	1,20	12.076.947 €
Polientes-04	Residencial	12.218	600	1,20	8.796.821 €
TOTAL Sub		84.289			43.391.013 €
TOTAL		93.310			49.885.878 €

Gravamen ICIO, según ordenanzas fiscales 2017	2,86%
ICIO del conjunto de ámbitos de desarrollo: 2,86% x 49.885.878=	1.426.736 €

Como se justificará en el siguiente punto, Viabilidad Económica del PGOU, el total de este impuesto se dedicará a sufragar los costes de construcción de los nuevos equipamientos necesarios para la dotación de los desarrollos del PGOU, así como las actuaciones de control y vigilancia de las medidas de control para protección de medio ambiente.

2.4.5.3. Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)

Para la estimación de los ingresos que por este concepto percibirá el Ayuntamiento se considera lo establecido en la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Vehículos de Tracción mecánica, considerando que una media por vehículo de 101 €/año.

ÁMBITO	Uso Global	Superficie Total (m ²)	Edificabilidad Máxima (m ² c)	Nº de Viviendas	Residentes estimados*	Vehículos estimados**
Polientes-01	Residencial	12.593	3.148	18	36	23
Polientes-02	Residencial	23.489	5.872	35	70	46
Polientes-03	Act. Económicas	134.031	46.911	0	0	0
S. Andrés de Valdelomar-01	Act. Económicas	71.887	25.160	0	0	0
Polientes-04	Residencial	49.802	12.218	74	148	96
TOTAL		291.803	93.310	127	254	165

** Estimación de 1,30 vehículos cada 2 habitantes, de acuerdo a los datos obtenidos de ICANE	
Estimación media €/vehículo	105,00 €
IVTM del conjunto de ámbitos	17.336 €

A Anexo II. Informe Económico de Viabilidad

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento refundido de Aprobación Provisional. Plan general de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

2.5. Resultados y conclusiones.

Tal como se señaló, al redactarse la Sostenibilidad Económica a nivel de planeamiento general, se contempla únicamente el escenario teórico final, es decir, aquel en el que se ha producido el desarrollo completo de todos los ámbitos de desarrollo en él previstos.

El resultado final, de acuerdo con el análisis de gastos e ingresos desarrollado en los puntos anteriores, es el siguiente:

2.5.1. Diferencia de ingresos – gastos anuales

INGRESOS	Ingresos por incremento de población	497.489 €
	IBIs	178.372 €
	IVTM	17.336 €
	Total Ingresos anuales	693.197 €
GASTOS	Gastos por incremento de población	353.687 €
	Gastos por mantenimiento de infraestructuras	111.581 €
	Medidas correctoras y de vigilancia ambiental	11.800 €
	Total Gastos anuales	477.067 €
	DIFERENCIA INGRESOS - GASTOS ANUALES	216.130 €

2.5.2. Diferencia de ingresos – gastos puntuales

INGRESOS	ICIOS	1.426.736 €
	Total Ingresos puntuales	1.426.736 €
GASTOS	Actuaciones puntuales del Ayuntamiento (construcción de equipamientos)	1.140.150 €
	Total Gastos puntuales	1.140.150 €
	DIFERENCIA INGRESOS - GASTOS PUNTALES	286.586 €

Atendiendo al resultado, se puede observar que el impacto en la Hacienda Pública del PGOU es POSITIVO, dado que los ingresos anuales que generará al Ayuntamiento de Valderredible el desarrollo del PGOU son superiores a los gastos anuales producidos, para el año del escenario final analizado.

Por tanto, **se considera que la Sostenibilidad Económica del PGOU es favorable.**

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento refundido de Aprobación Provisional. Plan general de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

3. Viabilidad económica del PGOU

3.1. Introducción

Los costes de urbanización, así como los valores de mercado son datos relativos que evolucionan en el tiempo, y en este sentido muchas de las justificaciones de viabilidad deberían ser objeto de reajuste a lo largo del proceso de vigencia del PGOU. En los casos más desfavorables de incremento de costes o reducción de precios del mercado inmobiliario, sería necesario considerar que el PGOU se debe programar en periodos temporales más dilatados.

En cuanto a la viabilidad económica de la propuesta y en especial respecto a los agentes públicos y privados responsables del gasto, es de señalar:

1. La urbanización completa de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (UAs) comprende la urbanización de las zonas verdes y el suelo para equipamientos, además de los viarios a que dé lugar su ordenación, todo ello a cargo de la iniciativa privada.
2. La urbanización completa de los Sectores de Suelo Urbanizable será a cargo de la iniciativa privada, incluyendo la urbanización de los Sistemas Generales y Locales correspondientes.
3. La ejecución de las posibles edificaciones, con uso de equipamiento, que se califican como Sistemas Generales, así como una estimación de los Sistemas Locales de equipamiento, serán a cargo de las Administraciones (Ayuntamiento o Comunidad Autónoma), en la proporción que corresponda, de acuerdo con sus competencias, considerándose, además, la posible intervención de la iniciativa privada, mediante concesión concertada.
4. La ejecución futura de las posibles edificaciones, con uso de equipamiento, que se califican como Sistemas Locales, serán a cargo de las Administraciones (Ayuntamiento o Comunidad Autónoma), en la proporción que corresponda, de acuerdo con sus competencias, considerándose, además, la posible intervención de la iniciativa privada, mediante concesión concertada.
5. El presente punto no es vinculante para los presupuestos municipales. La estimación de gastos e ingresos son una posible hipótesis en base a la que se justifica la viabilidad económica del PGOU. Por tanto, pueden existir otras alternativas igualmente válidas y diferentes de las aquí planteadas. En todo caso las acciones a ejecutar a lo largo del desarrollo temporal del PGOU, deberán ir incorporándose a las distintas partidas de los presupuestos municipales, en la forma en que el Ayuntamiento estime conveniente para el interés general y en función de las circunstancias económicas y sociales de cada momento.

3.2. Viabilidad económica respecto de la iniciativa privada.

Para valorar los costes de urbanización de los distintos ámbitos de desarrollo del PGOU se han estimado los siguientes costes:

3.2.1. Urbanización interior

- Valoración media estimada de urbanización del m² de viario (incluidas infraestructuras y servicios): 50 €/m²s de viario.
- Valoración media estimada de urbanización del m² de zona verde:
 - 12 €/m²s de zona verde para ámbitos residenciales y terciarios.
 - 8 €/m²s de zona verde para ámbitos industriales.
- Valoración media estimada de otros gastos (gestión, proyectos, licencias, ...): 2 €/m²s bruto.

A Anexo II. Informe Económico de Viabilidad

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento refundido de Aprobación Provisional. Plan general de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

3.2.2. Refuerzos de las infraestructuras generales y conexiones exteriores

3.2.2.1. Infraestructuras viarias de conexión

- Conexión del Sector POL-03 con la carretera CA-274, mediante la creación de los accesos, de entrada y salida, y el desarrollo de los tramos de aceleración y desaceleración correspondientes, de acuerdo con el proyecto y puntos que apruebe en su momento el organismo competente. Se estima una valoración de estas conexiones en 427.000 €, repercutibles íntegramente al Sector POL-03
- Conexión del Sector SAV-01 con la carretera CA-273, mediante la creación de los accesos, de entrada y salida, y el desarrollo de los tramos de aceleración y desaceleración correspondientes, de acuerdo con el proyecto y puntos que apruebe en su momento el organismo competente. Se estima una valoración de estas conexiones en 356.000 €, repercutibles íntegramente al Sector SAV-01.

3.2.2.2. Ampliación de las infraestructuras de abastecimiento de agua

- Los Suelos Urbanos no Consolidados (SUNC), por tratarse de ámbitos que actualmente cuentan con sus servicios consolidados o colindantes a ellos, no necesitarán de ampliaciones de las infraestructuras existentes.
- Aducción de agua para el Sector POL-03 con un coste estimado de **37.500 €** repercutible en su totalidad a dicho sector.
- Nueva captación y un nuevo depósito de 150 m³ para el Sectores de Actividades económicas propuesto en San Andrés de Valdelomar. El coste estimado la nueva captación y el nuevo depósito se estima en **70.000 €**, que deben repercutirse en su totalidad en el Sector SAV-01.

3.2.2.3. Saneamiento aguas residuales

- Ampliación de la EDAR de Polientes: 464.634 €, repercutibles entre todos los desarrollos propuestos en el núcleo, proporcionalmente a sus aprovechamientos de acuerdo con la siguiente tabla:

ÁMBITO	Ampliación EDAR		
	Aprovechamiento Urbanístico (m2c Ponderados)	Coefficiente de reparto %	Carga de Repercusión €
Polientes-01	4.382	5,73%	26.626 €
Polientes-02	8.174	10,69%	49.664 €
Polientes-04	17.007	22,24%	103.330 €
Polientes-03	46.911	61,34%	285.014 €
			464.634 €
S. Andrés de Valdelomar-01	25.160	100,00%	163.237 €
TOTAL			627.871 €

- Nuevo sistema de depuración propuesto para el núcleo de San Andrés de Valdelomar, para el Sector SAV-01 con un presupuesto de **163.237 €** a repercutir íntegramente en el sector.

3.2.2.4. Saneamiento aguas pluviales

- Estanque de tormentas que recogerá el agua de lluvia de los Sectores PO-03 y PO-04 y laminará el vertido de las aguas de lluvia hasta el Ebro. El coste estimado de este estanque es de 160.000€, repercutibles a estos Sectores proporcionalmente a su superficie.

A Anexo II. Informe Económico de Viabilidad

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento refundido de Aprobación Provisional. Plan general de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

ÁMBITO	Estanque de tormentas		
	Superficie (m2s)	Coefficiente de reparto %	Carga de Repercusión €
Polientes-01			
Polientes-02			
Polientes-04	49.802	27,09%	43.346 €
Polientes-03	134.031	72,91%	116.654 €
		100,00%	160.000 €

- Estanque de tormentas que, recogerá el agua de lluvia del Sector SAV-01 y laminará el vertido de las aguas de lluvia. El coste estimado de este estanque es de **58.000 €**, repercutibles a íntegramente al sector SAV-01

3.2.2.5. Electricidad

- Salvo informe contrario de la compañía suministradora, los Suelos Urbanos no Consolidados (SUNC), por tratarse de ámbitos que actualmente cuentan con sus servicios consolidados o colindantes a ellos, no necesitarán de ampliaciones de las infraestructuras existentes.
- La posible ampliación de Subestación Eléctrica, que da servicio al núcleo de Polientes, se presupuesta orientativamente en **125.874 €**, repercutible a los desarrollos de suelo urbanizable propuestos en el núcleo proporcionalmente a sus aprovechamientos.
- Conexión con la red existente al sur de la carretera CA-273 (incluyendo las hincas que pudieran necesitarse) con los CT previstos para dar servicio al Sector SAV-01. Valoración estimada en **155.000 €** repercutible al 100% al citado sector

ÁMBITO	Ampliación SubE		
	Aprovechamiento Urbanístico (m2c Ponderados)	Coefficiente de reparto %	Carga de Repercusión €
Polientes-01	4.382	5,73%	7.213 €
Polientes-02	8.174	10,69%	13.454 €
Polientes-04	17.007	22,24%	27.993 €
Polientes-03	46.911	61,34%	77.213 €
			125.874 €
S. Andrés de Valdeomar-01	25.160	100,00%	155.000 €
TOTAL			280.874 €

Como se puede comprobar en la tabla resumen de imputación de estos gastos de conexiones exteriores y de ampliación y refuerzo de infraestructuras, los ámbitos incluidos en cada Áreas de Reparto se encuentran prácticamente equilibrados en ratios de adjudicación €/ua

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento refundido de Aprobación Provisional. Plan general de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

ÁMBITO	Aprov. Urbanístico (m2e Ponderados)	Abastecimiento			Tratamiento Aguas residuales		Electricidad			TOTAL COSTES CONEX.	€/ua	€/m³	€/m²c	€/viv.	
		Infraestructuras viarias de conexión a red general de acceso	Coste captación + nuevo depósito	Coste aducción agua	Costes ampliación EDAR	Costes emisarios y laminadores pluvial.	Coefficiente de reparto de cargas	Carga de Repercusión €	Conexión Red Eléctrica						
Polientes-01	4.382				26.626 €		Ampliación ST	5,73%	7.213 €		33.840 €	7,722	2,687	10,75	15,35
Polientes-02	8.174				49.664 €			10,69%	13.454 €		63.118 €	7,722	2,687	10,75	15,35
Polientes-04	17.007				103.330 €	43.346 €		22,24%	27.993 €		174.668 €	10,078	3,507	14,03	20,04
Polientes-03	46.911	427.000		37.500 €	285.014 €	116.654 €		61,34%	77.213 €		943.382 €	20,110	7,039	20,11	
Subtotales		427.000			464.634 €	160.000 €		100,00%	125.874 €		1.215.008 €				
S. Andrés de Valdeolmar-01	25.160	356.000 €	70.000 €		163.237 €	59.000 €		100,00%		155.000 €	803.237 €	31,925	11,174	31,92	
Subtotales		356.000 €	70.000 €		163.237 €	59.000 €				155.000 €	803.237 €				
TOTAL		783.000 €	70.000 €	37.500 €	627.871 €	219.000 €			125.874 €	155.000 €	2.018.245 €				

A Anexo II. Informe Económico de Viabilidad

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana Valderredible (Cantabria)

Aplicando todos los valores anteriores sobre los ámbitos previstos de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable que se desarrollarán con el PGOU, obtendríamos las siguientes cifras:

Desarrollos PGOU		COSTES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN							
SECTORES	Uso Global	Superficies estimadas a urbanizar (m ² s)		Ejecución Zonas Verdes	Ejecución Red Viaria	Soterram. LAT	Conexiones Exteriores	Otros gastos	Total GASTOS URB
		Zonas Verdes	Red Viaria						
Polientes-01	Residencial	1.259	2.771	15.112 €	138.527 €	0 €	33.840 €	25.187 €	212.666 €
Polientes-02	Residencial	2.349	5.268	28.187 €	263.397 €	0 €	63.118 €	46.978 €	401.681 €
TOTAL SUNC		3.608	8.038	43.299	401.924	0	96.958	72.165	614.347
Polientes-03	AA Económicas	13.403	17.969	107.225 €	898.464 €	0 €	943.382 €	268.062 €	2.217.134 €
S. Andrés de Valdeomar-01	AA Económicas	7.189	12.904	57.509 €	645.197 €	0 €	803.237 €	143.773 €	1.649.716 €
Polientes-04	Residencial	4.980	1.947	59.763 €	97.372 €	16.000 €	174.668 €	99.605 €	431.407 €
TOTAL SUZ		25.572	32.821	224.497	1.641.034	16.000	1.921.287	511.440	4.298.258
TOTAL DESARROLLOS		29.180	40.859	267.796	2.042.958	16.000	2.018.245	583.605	4.912.604

3.2.3. Estimación de ingresos.

Atendiendo a los valores medios de mercado en el municipio, justificados en el punto 3.8.1 de la Memoria Justificativa en el apartado en el que se calculan los coeficientes de ponderación. "Para obtener dichos valores se parte de los precios fijados para el municipio en las distintas tipologías existentes en Cantabria de Vivienda con algún régimen de Protección Pública, VPP

Régimen Autonómico (VPP-RAC)	1'8 x 758 €/m ² u x 0'8 m ² u/m ² c = 1.091'52 €/m²c
Régimen General (VPO-RG)	1'6 x 758 €/m ² u x 0'8 m ² u/m ² c = 970,24 €/m²c
Régimen Especial (VPO-RE)	1'5 x 758 €/m ² u x 0'8 m ² u/m ² c = 909'60 €/m²c

De los datos estadísticos que publica la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda del Ministerio de Fomento en el Observatorio de Vivienda y Suelo el precio más reciente (3º trimestre de 2016) de la vivienda libre, sin protección, en Cantabria es de **1.458,90 €/m²**. No obstante, realizado un estudio de mercado en la zona de Valderredible se han obtenido los siguientes testigos sobre viviendas usadas en buen estado tanto unifamiliares como multifamiliares:

Localización	€ venta	m ²	€/m ² c	Localización	€ venta	m ²	€/m ² c
Vivienda Libre Multiresidencial	65.000	70	928,57	Vivienda Libre Unifamiliar	35.000	157	222,93
	19.000	32	593,75		65.000	120	541,67
Reinosa	93.000	116	801,72	85.000	400	212,50	
	115.000	102	1.127,45	32.000	200	160,00	
Reinosa	115.000	115	1.000,00	310.000	220	1.409,09	
	Reinosa	94.000	110	854,55	210.000	300	700,00
Reinosa	155.000	77	2.012,99	140.000	160	875,00	
	Reinosa	56.000	52	1.076,92	99.000	180	550,00
Reinosa	139.000	170	817,65	150.000	300	500,00	
	Reinosa	49.000	94	521,28	555.000	1.000	555,00
Reinosa	144.900	91	1.592,31	250.000	300	833,33	
	Vivienda Libre Multiresidencial	1.044.900	1.029	761,59	120.000	101	1.188,12
Vivienda Libre Unifamiliar	2.199.000	3.652	602,14	148.000	214	691,59	

Lo que da como resultado un valor medio de **681,86 €/m²** muy alejado de la cifra anterior. Hay que subrayar también la casi inexistente oferta de mercado de obra nueva y el predominio de la tipología de vivienda unifamiliar, por lo que se estima por el lado de la prudencia una media de **1.050 €/m² como valor de venta de vivienda de uso residencial de obra nueva.**

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Para el cálculo de los valores de edificación se ha realizado una aplicación de módulos de €/m²c para las distintas tipologías de acuerdo con los módulos orientativos del COACAN:

Tipología	Módulo
vivi. sin protección	568,55 €/m ² c
VPO-RG 12%	474,52 €/m ² c
VPO-RE 3%	498,24 €/m ² c
VPO-RAC 5%	511,68 €/m ² c
Nave Industrial	284,28 €/m ² c

En función de dichos módulos se obtienen los Proyectos de Ejecución Material sobre los que se aplican los coeficientes de gastos y beneficios (19%) así como los derivados de la gestión, licencias y desarrollo de proyectos técnicos que se ha estimado en un incremento del 25%

Ámbito	Edificabilidad (m ² c)	Viv. Libre	VPO	Edificación Industria	PEM (€)	G + BI (+19%)	Gastos de desarrollo y Gestión (+ 25%) s PEM	Coste Total Construcción
Polientes-01	3.148	3.148	0	0	1.789.988,71 €	340.097,85 €	447.497,18 €	2.577.583,74 €
Polientes-02	5.872	5.872	0	0	3.338.699,01 €	634.352,81 €	834.674,75 €	4.807.726,57 €
Polientes-03	46.911	0	0	46.911	13.335.603,86 €	2.533.764,73 €	3.333.900,97 €	19.203.269,56 €
S. Andrés de Valdelomar-01	25.160	0	0	25.160	7.152.446,11 €	1.358.964,76 €	1.788.111,53 €	10.299.522,40 €
Polientes-04	12.451	8.715	3.735	0	6.805.812,01 €	1.293.104,28 €	1.701.453,00 €	9.800.369,30 €

Aplicando los anteriores valores del suelo sobre las edificabilidades patrimonializables de los ámbitos del PGOU, obtenemos los siguientes valores:

SECTORES	Uso Global	Superficie Total (m ²)	Edificabilidad Máxima (m ² c)	Costes de edificación (€) *	
				Total GASTOS URB	Costes TOTALES (€)
Polientes-01	Residencial	12.593	3.148	212.666 €	2.790.249 €
Polientes-02	Residencial	23.489	5.872	401.681 €	5.209.408 €
TOTAL SUNC		36.083	9.021	614.347	7.999.657 €
Polientes-03	AA Económicas	134.031	46.911	2.217.134 €	21.420.403 €
S. Andrés de Valdelomar-01	AA Económicas	71.887	25.160	1.649.716 €	11.949.239 €
Polientes-04	Residencial	49.802	12.451	431.407 €	10.231.777 €
TOTAL SUZ		255.720	84.522	4.298.258	43.601.419 €
TOTAL DESARROLLOS		291.803	93.542	4.912.604	51.601.076 €

Aplicando los valores de venta recogidos en los puntos anteriores se obtendrían los siguientes resultados:

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana Valderredible (Cantabria)

Desarrollos PGOU				Repercusión Urbanización + Edificación				Venta estimada		
SECTORES	Uso Global	Edificabilidad Máxima (m2c)	Costes TOTALES (€)	€/m²s bruto	€/m²s neto *	€/m²c *	€/vivienda *	€/m²c	Diferencia coste/venta	% beneficio
Polientes-02	Residencial	5.872	5.209.408 €	221,78	416,98	1.043,66	165.378	1.105,00	61,34	5,88%
TOTAL SUNC		9.021	7.999.657 €	* Descontado el 15% de cesión municipal						
Polientes-03	AA Económicas	46.911	21.420.403 €	159,82	270,17	537,20		575,00	37,80	7,04%
S. Andrés de Valdelomar-01	AA Económicas	25.160	11.949.239 €	166,22	300,63	558,73		575,00	16,27	2,91%
Polientes-04	Residencial	12.451	10.231.777 €	205,45	298,07	966,81	162.667	1.046,20	79,39	8,21%
TOTAL SUZ		84.522	43.601.419 €	* Descontado el 15% de cesión municipal						
TOTAL DESARROLLOS		93.542	51.601.076 €							

Sobre el conjunto de estos valores habría que añadir en el apartado de gastos el coste de adquisición inicial de los terrenos, que en condiciones normales podría estimarse en un porcentaje medio del 10-12% del valor de repercusión de venta.

3.2.4. Conclusiones.

De acuerdo con los datos y a la vista de los cuadros detallados de los puntos anteriores, **los desarrollos propuestos por el PGOU se pueden considerar viables económicamente** en condiciones normales de mercado.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

3.3. Viabilidad económica del PGOU respecto de la iniciativa pública.

3.3.1. Estimación de gastos.

Para valorar los gastos de las distintas actuaciones que el Ayuntamiento debe realizar en desarrollo del PGOU se han estimado los siguientes costes:

- ✦ Valoración media estimada del m² de suelo a efectos de expropiación: 145,54 €/m²s (el valor de repercusión estimado por el PGOU para la vivienda pública).
- ✦ Valoración media estimada de urbanización del m² de viario: 50 €/m²s de viario.
- ✦ Valoración media estimada de edificación del m² construido de equipamiento: 550 €/m²c.
- ✦ Considerar la aportación por parte de otras administraciones de un 50% del importe de los costes de los equipamientos.

Aplicados los conceptos anteriores se obtiene el siguiente desarrollo

ÁMBITO	Uso Global	Superficie Total (m ² s)	Uso del Equipamiento	Titularidad Equipamiento	Gastos de Edificación (€)	Estimación inversiones otras Admn. Públicas (€)	Gastos de Edificación Ayto. (€/m ² c)	Gastos totales Ayto. (€)
Polientes-01	Residencial	12.593	General	Ayto.	369.600 €	184.800 €	184.800 €	184.800 €
Polientes-02	Residencial	23.489	General	Ayto.	696.850 €	348.425 €	348.425 €	348.425 €
TOTAL SUNC		36.083			1.066.450 €	533.225 €	533.225 €	533.225 €
Polientes-03	AA Económicas	134.031	-		0 €	0 €	0 €	0 €
S. Andrés de Valdelomar-01	AA Económicas	71.887	-		0 €	0 €	0 €	0 €
Polientes-04	Residencial	49.802	General	Ayto.	1.213.850 €	606.925 €	606.925 €	606.925 €
TOTAL Sub		255.720			1.213.850 €	606.925 €	606.925 €	606.925 €
TOTAL		291.803			2.280.300 €	1.140.150 €	1.140.150 €	1.140.150 €

3.3.2. Estimación de ingresos.

Dentro de la estimación de ingresos municipales se consideran, a los efectos del presente punto, los ingresos correspondientes al Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), calculado en el punto anterior. *Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)*, que asciende a **1.426.736 €**.

3.3.3. Conclusiones.

De acuerdo con los valores que arrojan los cuadros de los puntos anteriores, sobre los gastos puntuales que deberá afrontar el Ayuntamiento para el desarrollo de los equipamientos (1.140.150 €) y los ingresos puntuales que obtendrá el Ayuntamiento (1.426.736 €), por lo que, al existir un saldo favorable de 286.586 €, **se estima que el desarrollo del PGOU es viable respecto a la capacidad de iniciativa y gestión pública.**

3.4. Incremento del patrimonio municipal de suelo.

En el PGOU se han delimitado Sectores Urbanizables y Unidades de Actuación urbanizadora en Suelo Urbano No Consolidado. Según lo previsto en la legislación vigente, la cesión de aprovechamiento en favor del Ayuntamiento que han de efectuar todos ellos es del **15%**.

La valoración de esta cesión se ha hecho transformando las Unidades de Aprovechamiento en Edificabilidad de **Uso Residencial Protegido en el caso de los ámbitos de uso global residencial**, y en Edificabilidad de Uso Terciario o Industrial en el caso de los ámbitos de uso global terciario o industrial, aplicando el coeficiente de ponderación de uso correspondiente y los valores de repercusión del m²s/m²c estimados en el punto *Factores de ponderación*.

De acuerdo con las determinaciones legales vigentes, la posible monetización de este suelo deberá destinarse al incremento del patrimonio público de suelo o al pago de deuda. En el caso de modificaciones legales al respecto, se estará a lo dispuesto en ellas.

Anexo II. Informe Económico de Viabilidad

Febrero 2019

página 23

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Con estas consideraciones, **la valoración del incremento del patrimonio municipal de suelo una vez esté desarrollado el PGOU asciende a 987.592 €**, en función del siguiente desglose:

Desarrollos PGOU										
SECTORES	Uso Global	Superficie Neta (sin SSGG) (m ²)	Superficie Total (m ²)	Aprovechamiento			Coef Ponderación	Eficacibilidad Cesión Ayto (m ² c)	Reperendión (€/m ² s/m ² c)	Valoración total del suelo
				Aprov. Total (UA s)	Aprov. Tipo	Cesión Aprov. 15% (UA s)				
Polientes-01	Residencial	12.593	12.593	4.382	0,3480	657	1,14	577	145,54	83.925 €
Polientes-02	Residencial	23.489	23.489	8.174	0,3480	1.226	1,14	1.076	145,54	156.537 €
TOTAL SUNC		36.083	36.083	12.557	0,3480	1.884		1.652		240.462 €
Polientes-03	AA Económicas	134.031	134.031	23.455	0,1750	3.518	1,00	3.518	76,82	270.277 €
S. Andrés de Valdelomar-01	AA Económicas	71.887	71.887	12.580	0,1750	1.887	1,00	1.887	76,82	144.961 €
Polientes-04	Residencial	49.802	49.802	17.331	0,3480	2.600	1,14	2.280,42	145,54	331.892 €
TOTAL SUZ		255.720	255.720	53.367	0,2087	8.005		7.686		747.131 €
TOTAL DESARROLLOS		291.803	291.803	65.924	0,2259	9.889		9.338		987.592 €

3.5. Capacidad inversora del Ayuntamiento.

La estimación de la capacidad inversora del Ayuntamiento de Valderredible se estima en base a los resultados obtenidos en el presenta Capítulo en:

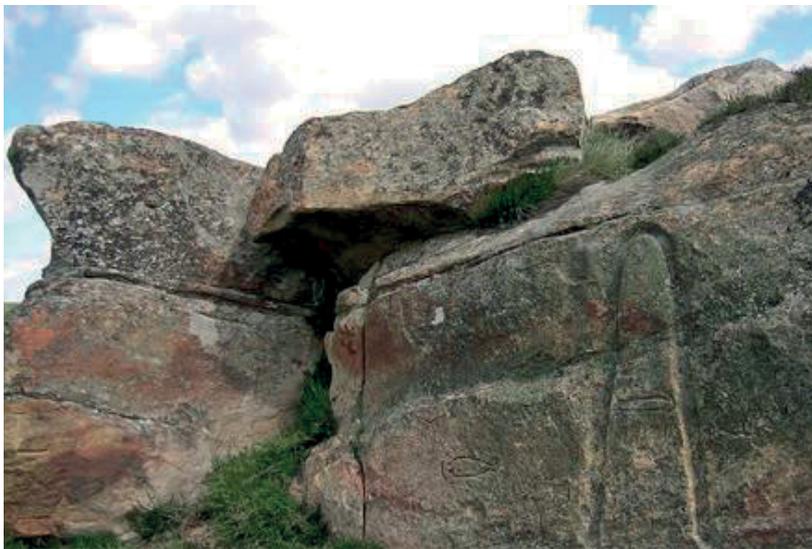
- El punto *Resultados y conclusiones* del ISE, donde se indica la diferencia neta a favor del Ayuntamiento entre los ingresos obtenidos a través del PGOU, tanto anuales como puntuales, y los gastos generados por el propio PGOU. En base a este punto, el Ayuntamiento obtendría:
 - Unos ingresos anuales de 693.197 € a partir del desarrollo completo del PGOU.
 - Unos ingresos puntuales de 1.426.736 €, tras el desarrollo completo del PGOU.
- El punto *Incremento del patrimonio municipal de suelo*, donde se establece una valoración estimada de los suelos que obtendrá el Ayuntamiento fruto de los desarrollos urbanísticos de 987.592 €.

No obstante, de acuerdo con las determinaciones legales vigentes, la posible monetización de este suelo deberá destinarse al incremento del patrimonio público de suelo o al pago de deuda.

En Valderredible, febrero de 2019

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

ARNAIZ



DOCUMENTO II. NORMAS URBANÍSTICAS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN PROVISIONAL
Valderredible (Cantabria)

AUTOR DEL ENCARGO:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDERREDIBLE
FEBRERO 2019

ARQUITECTOS:
Leopoldo Arnaiz Eguren

SEDE CENTRAL: C/ Méndez Álvaro 56 - 28045 Madrid.
Tel: 91 434 22 80 / Fax: 91 433 13 27
info@arnaizconsultores.es - www.arnaizconsultores.es

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

ÍNDICE

TÍTULO I Introducción.....	16
Capítulo I-1 Alcance y contenido de las Normas Urbanísticas.....	16
Art. 1 Objeto y fundamento.....	16
Art. 2 Régimen jurídico.....	16
Art. 3 Ámbito de aplicación.....	16
Art. 4 Contenido y regulación.....	16
Art. 5 Vigencia de las determinaciones.....	17
Art. 6 Normas de interpretación.....	17
Art. 7 Corrección material.....	17
Art. 8 Modificación y Revisión.....	17
TÍTULO II Régimen jurídico del suelo.....	19
Capítulo II-1 División urbanística del suelo.....	19
Art. 9 Definición de conceptos.....	19
Art. 10 Regulación del Régimen Urbanístico aplicable al suelo.....	20
Art. 11 Clasificación urbanística del suelo.....	20
Capítulo II-2 Régimen del suelo urbano.....	20
Art. 12 Concepto y definición.....	20
Art. 13 Clases de suelo urbano.....	20
Art. 14 Aprovechamiento urbanístico.....	21
Art. 15 Derechos de los propietarios de suelo urbano.....	21
Art. 16 Deberes de los propietarios de suelo urbano.....	21
Capítulo II-3 Régimen del suelo de los núcleos tradicionales.....	22
Art. 17 Concepto y definición.....	22
Capítulo II-4 Régimen del suelo urbanizable.....	22
Art. 18 Concepto y definición.....	22
Art. 19 Delimitación.....	22
Art. 20 Criterios de categorización.....	22
Art. 21 Derechos de los propietarios de suelo urbanizable.....	22
Art. 22 Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.....	23
Capítulo II-5 Régimen del suelo rústico.....	23
Art. 23 Concepto y definición.....	23
Art. 24 Criterios de clasificación.....	23
Art. 25 Suelos Rústicos de Especial Protección.....	24
Art. 26 Suelos rústicos de Protección ordinaria.....	24
Art. 27 Derechos de los propietarios de suelo rústico.....	24
Art. 28 Limitaciones de los propietarios de suelo rústico.....	24
Art. 29 Usos y actividades en suelo rústico.....	24
Art. 30 Limitación de apertura de caminos.....	24
Capítulo II-6 Régimen de los sistemas generales y locales.....	25
Art. 31 Ámbito de aplicación.....	25
Art. 32 Clasificación de suelo de los sistemas generales.....	25
Art. 33 Sistemas Generales del Plan General.....	25
Art. 34 Obtención de los sistemas generales. Terrenos destinados a dotaciones locales.....	25
Capítulo II-7 Régimen de las situaciones preexistentes.....	26
Art. 35 Tipo de situaciones preexistentes.....	26
Art. 36 Exigencia de legalización de las edificaciones, instalaciones y usos inadecuados.....	26
Art. 37 Obras permitidas en los edificios calificados fuera de Ordenación.....	27

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 2

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Art. 38 Autorizaciones en los edificios preexistentes que no sean inadecuados ni estén fuera de ordenación.....	27
Art. 39 Situaciones singulares de parcelas inferiores a la mínima	27
TITULO III Desarrollo del Plan General	28
Capítulo III-1 Desarrollo del Plan General	28
Art. 40 Determinaciones de carácter general	28
Art. 41 Definiciones.....	28
Art. 42 Condiciones de desarrollo	28
Art. 43 Instrumentos de planeamiento	29
Art. 44 Plan Parcial.....	29
Art. 45 Plan Especial	29
Art. 46 Estudio de Detalle	30
Art. 47 Ordenanzas urbanísticas.....	30
Art. 48 Proyecto de Urbanización	30
Art. 49 Catálogo.....	31
Capítulo III-2 Instrumentos de gestión.	31
Art. 50 Objeto y finalidad.....	31
Art. 51 Competencias	31
Art. 52 Sistemas de actuación.....	31
Art. 53 Sistema de Compensación.....	32
Art. 54 Sistema de Cooperación.....	32
Art. 55 Sistema de Expropiación.....	32
Art. 56 Elección de los sistemas de actuación	32
Art. 57 Actuaciones Asistemáticas.....	32
Art. 58 Derechos de tanteo y retracto	32
Capítulo III-3 Instrumentos de ejecución.....	33
Art. 59 Instrumentos de ejecución.....	33
Art. 60 Proyectos de urbanización, objeto y contenido	33
Art. 61 Aprobación de los proyectos de urbanización.....	33
TITULO IV Intervención municipal en la edificación y usos del suelo.....	34
Capítulo IV-1 Regulación general de licencias y autorizaciones	34
Art. 62 Ámbito y alcance de la intervención municipal.....	34
Art. 63 Contenido del ejercicio de la competencia municipal	34
Art. 64 Régimen general de las licencias urbanísticas.....	34
Art. 65 Actos sujetos a Licencia.....	34
Art. 66 Competencia.....	35
Art. 67 Procedimiento.....	35
Art. 68 Vigencia, caducidad y eficacia temporal de las licencias.....	35
Art. 69 Ordenanza reguladora de tasas e impuestos	36
Art. 70 Tipos de licencias	36
Art. 71 Autorizaciones previas.....	36
Art. 72 Información y Cédulas Urbanísticas	36
Art. 73 Condición previa. Alineación oficial	36
Capítulo IV-2 Deberes de uso y conservación.....	37
Art. 74 Deberes de uso y conservación	37
Art. 75 Inspección técnica de las actuaciones urbanísticas.....	37
Art. 76 Ordenes de ejecución	37
Art. 77 Supuestos sustantivos de ruina.....	37
Art. 78 Declaraciones de ruina	37
Art. 79 Deber de conservación de la urbanización.....	37

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 3

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

**Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)**

Capítulo IV-3 Parcelaciones	38
Art. 80 Licencias de Segregación y Parcelación. Indivisibilidad de parcelas	38
Art. 81 Normalización de fincas.....	39
Art. 82 División y segregación de parcelas en suelo rústico	39
Capítulo IV-4 Obras e intervenciones en la edificación y urbanización	40
Art. 83 Tipos de Obras	40
Art. 84 Niveles de Obra.....	40
Art. 85 Naturaleza de las Obras.....	40
Art. 86 Objeto de las Obras	40
Art. 87 Obras Menores	41
Art. 88 Obras Tuteladas.....	42
Art. 89 Obras mayores.....	42
Art. 90 Licencia de Primera Ocupación	43
Art. 91 Autorización de obras de urbanización.....	43
Capítulo IV-5 Licencias.....	43
Art. 92 Licencia de Obra Menor.....	43
Art. 93 Licencias de Obras Tuteladas	43
Art. 94 Licencias para instalación de andamios.....	44
Art. 95 Licencias para instalación de Grúas-Torre	44
Art. 96 Licencias de Obra Mayor	44
Art. 97 Licencias de Primera Ocupación.....	45
Art. 98 Licencia de Apertura o funcionamiento.....	45
Art. 99 Licencia de Instalación de Actividades Clasificadas.....	45
Art. 100 Cambio de Titularidad.....	46
Art. 101 Estudios de Impacto Ambiental y Micro localización.....	46
TITULO V Normas generales de los usos.	47
Capítulo V-1 Disposiciones generales	47
Art. 102 Concepto y regulación de los usos	47
Art. 103 Actividades permisibles	47
Art. 104 Niveles y diferenciación urbanística de los usos	47
Art. 105 Situaciones de uso	47
Capítulo V-2 Clasificación de usos.....	48
Art. 106 Tipos de usos	48
Art. 107 Usos Globales.....	48
Art. 108 Usos Pormenorizados.....	48
Art. 109 Usos Existentes	49
Art. 110 Usos Propuestos	49
Art. 111 Usos Característicos.....	49
Art. 112 Usos Compatibles e Incompatibles	49
Art. 113 Usos Asociados	49
Art. 114 Usos Tolerados y Permitidos	49
Art. 115 Usos Prohibidos.....	49
Art. 116 Usos Públicos, Privados y Colectivos.....	49
Art. 117 Situaciones Fuera de Ordenación.....	50
Art. 118 Usos en suelo rústico	50
Capítulo V-3 Estructura general de usos.....	51
Art. 119 Cuadro de estructura general de usos.....	51
Capítulo V-4 Uso Residencial	53
Art. 120 Definición.....	53

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 4

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

**Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)**

Art. 121 Usos pormenorizados	53
Art. 122 Subtipo 1.- Residencial Unifamiliar	53
Art. 123 Subtipo 2.- Residencial Multifamiliar.....	53
Art. 124 Subtipo 3.- Residencial Comunitario	53
Art. 125 Definición de vivienda exterior.....	53
Art. 126 Programa mínimo de vivienda	54
Art. 127 Condiciones de diseño.....	54
Art. 128 Dotaciones y servicios.....	55
Art. 129 Dotación de plazas de aparcamiento.....	55
Capítulo V-5 Uso industrial	55
Art. 130 Definición	55
Art. 131 Condiciones generales de los usos industriales	55
Art. 132 Ordenación de carga y descarga.....	56
Art. 133 Usos Pormenorizados	56
Art. 134 Uso Industria Producción y Transformación (Subtipo 1).....	56
Art. 135 Uso Industria de Almacenaje (Subtipo 2).....	57
Art. 136 Comercio Industrial (Subtipo 3)	58
Art. 137 Almacenamiento de combustible. (Subtipo 4).....	58
Art. 138 Investigación Tecnológica. (Subtipo 5)	58
Capítulo V-6 Uso Terciario	58
Art. 139 Definición	58
Art. 140 Condiciones generales de los usos terciarios	59
Art. 141 Usos pormenorizados	59
Art. 142 Terciario Servicios (Subtipo 1)	59
Art. 143 Terciario Comercial (Subtipo 2)	60
Art. 144 Uso Terciario Recreativo (Subtipo 3).....	61
Art. 145 Terciario Hotelero y Hostelerio (Subtipo 4).....	62
Capítulo V-7 Uso Dotacional	62
Art. 146 Definición.....	62
Art. 147 Usos pormenorizados	63
Art. 148 Deportivo (Subtipo 1)	63
Art. 149 Educativo EE (Subtipo 2).....	63
Art. 150 Socio Cultural EC (Subtipo 3)	64
Art. 151 Sanitario ES (Subtipo 4).....	64
Art. 152 Servicios Administrativos EA (Subtipo 5)	64
Art. 153 Asistencial ET (Subtipo 6).....	65
Art. 154 Religioso ER (Subtipo 7)	65
Art. 155 Condiciones generales de los usos dotacionales.....	65
Art. 156 Condiciones de localización. Simultaneidad de usos	65
Art. 157 Condiciones particulares.	66
Capítulo V-8 Uso de Transporte	66
Art. 158 Definición.....	66
Art. 159 Usos pormenorizados	66
Art. 160 Infraestructura de transporte (Subtipo 1)	67
Art. 161 Viario Rodado (Subtipo 2).....	67
Art. 162 Viario Peatonal (Subtipo 3).....	68
Art. 163 Aparcamiento, Garajes y servicios del automóvil (Subtipo 4).....	68
Art. 164 Condiciones de diseño de las plazas de aparcamiento.....	69
Art. 165 Condiciones de diseño de rampas y calles	69
Art. 166 Dotación de plazas	70

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 5

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

**Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)**

Art. 167 Condiciones particulares de los aparcamientos privados	70
Art. 168 Cocheras de Autobuses VA-1	71
Capítulo V-9 Uso de Infraestructuras básicas	71
Art. 169 Definición	71
Art. 170 Usos pormenorizados	71
Art. 171 Categorías o usos específicos	71
Art. 172 Localización	71
Art. 173 Condiciones generales de los usos de infraestructuras básicas	71
Art. 174 Servidumbres de las infraestructuras	72
Capítulo V-10 Uso de zonas verdes y espacios libres	72
Art. 175 Definición	72
Art. 176 Categorías de Zonas Verdes y espacios libres	72
Art. 177 Espacio libres públicos	72
Art. 178 Espacios libres privados	73
Art. 179 Condiciones generales de los usos de zonas verdes y espacios libres	73
Capítulo V-11 Uso Agropecuario	73
Art. 180 Definición y usos pormenorizados	73
Art. 181 Condiciones generales	73
Art. 182 Subtipo 1: Usos y Explotaciones Agrícolas	74
Art. 183 Subtipo 2: Explotaciones Ganaderas	75
Art. 184 Subtipo 3: Explotaciones Forestales	77
Art. 185 Subtipo 4: Actividades Complementarias	77
Art. 186 Condiciones de las instalaciones agropecuarias	78
Art. 187 Dotación de aparcamiento para las instalaciones agropecuarias	78
Capítulo V-12 Usos naturales	78
Art. 188 Definición	78
Art. 189 Usos pormenorizados	79
Art. 190 Definiciones de los usos pormenorizados	79
Art. 191 Condiciones particulares de campamentos de turismo	79
Capítulo V-13 Usos extractivos	80
Art. 192 Definición	80
Art. 193 Usos pormenorizados	80
Art. 194 Extracción de áridos (Subtipo 1)	80
Art. 195 Explotación de manantiales, fuentes, pozos (Subtipo 2)	80
Art. 196 Condiciones generales de los usos extractivos	80
TÍTULO VI Normas generales de edificación	81
Capítulo VI-1 Disposiciones generales	81
Art. 197 Alcance y ámbito de aplicación	81
Art. 198 Clases de condiciones	81
Capítulo VI-2 Condiciones de las parcelas	81
Art. 199 Superficie Bruta y Neta	81
Art. 200 Parcela	81
Art. 201 Linderos	82
Art. 202 Frente y fondo de parcela	82
Art. 203 Parcela mínima	82
Art. 204 Segregación y agregación de Parcelas	82
Art. 205 Parcela edificable	82
Art. 206 Parcela inedificable	82
Art. 207 Consideración de Solar	83

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 6

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

**Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)**

Art. 208 Relación entre edificación y parcela.....	83
Capítulo VI-3 Condiciones de posición del edificio en la parcela	83
Art. 209 Definición y aplicación	83
Art. 210 Alineaciones.....	83
Art. 211 Tipos de Alineaciones.....	83
Art. 212 Posición de la edificación respecto de la alineación oficial	84
Art. 213 Separación a linderos. Retranqueos.....	84
Art. 214 Rasantes.....	84
Art. 215 Modificaciones de rasantes	85
Art. 216 Cota de referencia.....	85
Art. 217 Fachada y medianería.....	86
Capítulo VI-4 Condiciones de ocupación de los edificios en la parcela	86
Art. 218 Ocupación.....	86
Art. 219 Superficie ocupable	86
Art. 220 Coeficiente de ocupación.....	86
Art. 221 Medición de la ocupación	86
Art. 222 Superficie libre de parcela.....	86
Art. 223 Fondo edificable.....	87
Art. 224 Áreas de movimiento	87
Capítulo VI-5 Condiciones de edificabilidad.....	87
Art. 225 Definición de conceptos.....	87
Art. 226 Superficie edificable (derecho edificatorio).....	87
Art. 227 Coeficiente de edificabilidad	87
Art. 228 Consideración del coeficiente de edificabilidad.....	87
Art. 229 Cómputo de la superficie edificada.....	87
Capítulo VI-6 Condiciones de volumen y forma de los edificios	88
Art. 230 Referencias altimétricas	88
Art. 231 Altura máxima.....	89
Art. 232 Construcciones por encima de la altura reguladora máxima	89
Art. 233 Criterios para la medición de la altura.....	89
Art. 234 Plantas	90
Art. 235 Condiciones de Cubiertas.....	91
Art. 236 Alturas de plantas.....	92
Art. 237 Planta de instalaciones	92
Art. 238 Cuerpos salientes de la edificación	92
Art. 239 Tipologías de la edificación	93
Art. 240 Edificaciones Auxiliares	93
Art. 241 Conjuntos inmobiliarios. Condiciones y características.....	94
Capítulo VI-7 Condiciones de las dotaciones y accesos	94
Art. 242 Condiciones generales. Criterios de sostenibilidad	94
Art. 243 Dotaciones de servicio obligatorias.....	95
Art. 244 Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable	95
Art. 245 Dotación de servicio de energía eléctrica	96
Art. 246 Dotación de servicio de calefacción y climatización.....	96
Art. 247 Dotación de servicio de agua caliente sanitaria.....	96
Art. 248 Servicios higiénicos.....	96
Art. 249 Dotación de Servicio de saneamiento	97
Art. 250 Dotación de aparatos elevadores.....	97
Art. 251 Dotación de evacuación de humos y gases	97
Art. 252 Dotación de instalaciones de comunicación	97

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 7

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

**Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)**

Art. 253 Dotación de plazas de aparcamiento.....	98
Art. 254 Accesos a las edificaciones.....	98
Art. 255 Escaleras.....	99
Art. 256 Condiciones de seguridad contra descargas atmosféricas.....	99
Capítulo VI-8 Condiciones de habitabilidad.....	99
Art. 257 Ventilación.....	99
Art. 258 Iluminación.....	99
Art. 259 Patios.....	99
Art. 260 Anchura y altura de patios.....	100
Art. 261 Dimensión de los patios.....	100
Art. 262 Patios abiertos y patios ingleses.....	101
Art. 263 Cubrición y construcciones en patios.....	101
Art. 264 Cota de pavimentación.....	101
Art. 265 Accesos.....	102
Art. 266 Régimen de mancomunidad de patios.....	102
Capítulo VI-9 Condiciones estéticas.....	102
Art. 267 Definición.....	102
Art. 268 Aplicación.....	102
Art. 269 Fachadas. Tratamiento de las plantas bajas.....	102
Art. 270 Materiales de fachada y cubierta.....	102
Art. 271 Carpintería.....	103
Art. 272 Modificación de fachadas.....	103
Art. 273 Plantas bajas porticadas.....	103
Art. 274 Instalaciones en fachada y cubierta.....	103
Art. 275 Portadas, escaparates, rejas y cerramientos metálicos.....	104
Art. 276 Marquesinas.....	104
Art. 277 Toldos.....	104
Art. 278 Rótulos, muestras y anuncios.....	104
Art. 279 Medianerías.....	104
Art. 280 Cerramientos.....	105
Art. 281 Protección del arbolado.....	105
Art. 282 Consideración del entorno.....	106
Art. 283 Urbanización y ajardinamiento de los patios de manzana.....	106
TÍTULO VII Normas generales de urbanización.....	107
Capítulo VII-1 Condiciones Generales.....	107
Art. 284 Ámbito de aplicación.....	107
Art. 285 Sostenibilidad ambiental de las actuaciones urbanísticas.....	107
Art. 286 Ordenanzas Municipales de Urbanización.....	108
Capítulo VII-2 Red viaria.....	109
Art. 287 Tipos de vías.....	109
Art. 288 Vías de conexión con la red de carreteras autonómicas.....	109
Art. 289 Características del viario interno.....	109
Art. 290 Criterios de aplicación de los Varios Tipo.....	110
Art. 291 Tipo A. Viario de Coexistencia.....	110
Art. 292 Calles con separación de tránsito.....	111
Art. 293 Calles Interiores. Tipo B.....	111
Art. 294 Calles Principales. Tipo C.....	112
Art. 295 Calles Tipo D.....	113
Art. 296 Elementos especiales del viario urbano.....	114

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 8

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

**Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)**

Art. 297 Estacionamientos en las vías públicas.....	115
Art. 298 Mobiliario urbano.....	115
Art. 299 Características y condiciones de los itinerarios peatonales.....	115
Art. 300 Viario en el Suelo Rústico.....	116
Capítulo VII-3 Gestión del Agua.....	116
Art. 301 Gestión integral del Agua.....	116
Art. 302 Regulación general.....	116
Art. 303 Dotación y Suministro.....	116
Art. 304 Pozos de captación de agua.....	117
Art. 305 Trazado de la red de distribución de agua.....	117
Art. 306 Redes de riego.....	117
Art. 307 Red de Hidrantes.....	117
Capítulo VII-4 Red de saneamiento, alcantarillado y depuración.....	117
Art. 308 Regulación general.....	117
Art. 309 Condiciones de diseño.....	118
Capítulo VII-5 Red eléctrica y de alumbrado público.....	118
Art. 310 Red de energía eléctrica. Regulación general.....	118
Art. 311 Condiciones de diseño de la red.....	118
Art. 312 Centros de transformación.....	119
Art. 313 Red de alumbrado público. Regulación general.....	119
Art. 314 Nivel de Iluminación del alumbrado público. Criterios técnicos de eficiencia energética de las instalaciones de alumbrado exterior.....	120
Capítulo VII-6 Telecomunicaciones.....	120
Art. 315 Condiciones generales.....	120
Art. 316 Condiciones de diseño.....	120
Capítulo VII-7 Red de gas. Regulación.....	121
Capítulo VII-8 Movimiento de tierras.....	121
Art. 317 Protección de la capa vegetal.....	121
Art. 318 Tratamiento de especies invasoras.....	121
TITULO VIII Normas generales de protección ambiental.....	123
Capítulo VIII-1 Regulación General de las protecciones.....	123
Art. 319 Contenido y alcance de estas Normas Ambientales.....	123
Art. 320 Responsabilidades en la protección del Medio Ambiente.....	123
Art. 321 Alcance de la protección medioambiental.....	123
Capítulo VIII-2 Protección del paisaje natural.....	124
Art. 322 Normas generales de protección del paisaje.....	124
Art. 323 Preservación del Paisaje Tradicional del municipio de Valderredible.....	124
Art. 324 Conservación de la topografía.....	124
Art. 325 Visualización del paisaje. Vistas panorámicas.....	125
Art. 326 Edificaciones y cerramientos.....	125
Art. 327 Obras de infraestructura.....	125
Art. 328 Desarrollo de Instrumentos Urbanísticos. Estudio de Integración Paisajística.....	126
Art. 329 Instalaciones agropecuarias.....	127
Art. 330 Protección del arbolado y la vegetación.....	127
Art. 331 Autorizaciones administrativas.....	127
Capítulo VIII-3 Protección de los vertidos y contaminaciones.....	127
Art. 332 Generalidades.....	127
Art. 333 Residuos domésticos.....	127
Art. 334 Residuos Industriales (RI).....	128

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 9

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

**Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)**

Art. 335 Residuos Agrarios (RA).....	128
Art. 336 Normas de protección. Delimitación de áreas de vertidos.....	128
Art. 337 Vertidos líquidos de aguas residuales.....	129
Art. 338 Vertidos gaseosos.....	129
Art. 339 Contaminación atmosférica.....	129
Capítulo VIII-4 Protección de impactos acústicos y vibratorios.....	130
Art. 340 Regulación y exigencias.....	130
Art. 341 Ámbito de aplicación.....	130
Art. 342 Calidad acústica.....	130
Capítulo VIII-5 Protecciones Específicas del Medio Urbano.....	131
Art. 343 Protección contra incendios.....	131
Art. 344 Protección lumínica.....	131
Art. 345 Protección electromagnética.....	133
Art. 346 Protección de los espacios viarios.....	133
Art. 347 Protección de los espacios verdes.....	133
Art. 348 Normas para la mejora urbana.....	134
Capítulo VIII-6 Mitigación del cambio climático y protección de la calidad del aire.....	135
Art. 349 Medidas para mejorar y prevenir los efectos sobre el clima.....	135
Art. 350 Medidas para la protección de la calidad del aire.....	135
Capítulo VIII-7 Protección de los Recursos Naturales.....	136
Art. 351 Protección de Recursos Hídricos.....	136
Art. 352 Protección de los cauces y cursos de agua.....	136
Art. 353 Calificaciones urbanísticas e informes.....	¡Error! Marcador no definido.
Capítulo VIII-8 Recursos energéticos.....	138
Art. 354 Ahorro energético.....	138
Capítulo VIII-9 Protección de las Redes de Infraestructura.....	138
Art. 355 Generalidades.....	138
Art. 356 Redes de abastecimiento de agua y saneamiento.....	139
Art. 357 Redes eléctricas, telefonía, telecomunicaciones y análogas.....	139
Art. 358 Líneas de energía eléctrica de Alta Tensión. Tipología de tendido eléctrico.....	140
Art. 359 Redes de Transportes.....	140
TÍTULO IX Legislación supramunicipal. Normativa aplicable.....	141
Capítulo IX-1 Legislación Medioambiental.....	141
Art. 360 Legislación ambiental específica vinculada a la naturaleza de las actividades.....	141
Capítulo IX-2 Cauces y Riberas.....	141
Sección. 1º Decreto Legislativo 1/2001. Texto Refundido de la Ley de Aguas.....	141
Art. 361 Dominio público hidráulico.....	141
Art. 362 Afección a los posibles usos.....	142
Art. 363 Modificación de los límites de la zona de policía.....	143
Art. 364 Régimen de autorizaciones.....	143
Sección. 2º Plan Hidrológico del Ebro 1998. Plan Hidrológico del Ebro 2010 -2015 de la Demarcación Hidrográfica (PHDE).....	143
Art. 365 Clasificación y prioridades de los usos del agua.....	143
Art. 366 Definición de los sistemas de explotación.....	144
Art. 367 Utilización del Dominio Público Hidráulico. Apertura de pozos.....	144
Art. 368 Autorizaciones y concesiones.....	144
Art. 369 Condiciones y limitaciones de las autorizaciones.....	145
Art. 370 Protección del Dominio Público. Determinación de zonas inundables.....	145
Art. 371 Limitaciones a los usos en la zona de inundable.....	145

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 10

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

**Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)**

Art. 372 Autorizaciones en zona de flujo preferente	145
Art. 373 Autorizaciones fuera de la zona de flujo preferente	146
Capítulo IX-3 Legislación de carreteras	147
Art. 374 Sistema viario existente	147
Art. 375 Normativa de aplicación	147
Sección. 1º Condicionantes en Carreteras de Titularidad Estatal	148
Art. 376 Condicionantes	148
Art. 377 Determinación de zonas de dominio público	148
Art. 378 Línea límite de edificación	148
Art. 379 Nuevos accesos	149
Art. 380 Autorizaciones	149
Sección. 2º Condicionantes en Carreteras de Titularidad Autonómica	149
Art. 381 Carreteras de Titularidad Autonómica (CCTA)	149
Art. 382 Ámbito de dominio público (CCTA)	150
Art. 383 Zona de protección (CCTA)	150
Art. 384 Reducciones de la línea límite de edificación en tramos urbanos	150
Art. 385 Alineaciones consolidadas	151
Art. 386 Accesos	151
Art. 387 Autorizaciones	151
Art. 388 Actuaciones permitidas	151
Capítulo IX-4 Legislación Instalaciones Eléctricas	152
Art. 389 Legislación de aplicación	152
Art. 390 Alcance de la servidumbre de paso de energía eléctrica	152
Art. 391 Servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica	152
Art. 392 Servidumbre de paso subterráneo de energía eléctrica	153
Art. 393 Paso por zonas	153
Art. 394 Edificios, construcciones y zonas urbanas	154
Capítulo IX-5 Legislación de Farmacias	154
Capítulo IX-6 Legislación de Cementerios	154
Capítulo IX-7 Servidumbres Civiles	155
Art. 395 Normativa de aplicación	155
Capítulo IX-8 Sector de Hidrocarburos	155
TÍTULO X Protección del Patrimonio Cultural.....	156
Capítulo X-1 Normas generales de protección	156
Art. 396 Objetivos	156
Art. 397 Elementos sujetos al régimen de Patrimonio Cultural de Cantabria	156
Art. 398 El Catálogo del Elementos Protegidos	156
Art. 399 Conservación del patrimonio protegido	157
Art. 400 Documentación complementaria previa a la intervención	157
Art. 401 Actuaciones de emergencia. Declaraciones de ruina	158
Capítulo X-2 Bienes de Interés Cultural	159
Art. 402 Definición y ámbito de aplicación	159
Art. 403 Actuaciones permitidas	159
Capítulo X-3 Edificios Catalogados	160
Art. 404 Definición y ámbito de aplicación	160
Art. 405 Niveles de Protección	160
Capítulo X-4 Ordenanza de Protección Integral	160
Art. 406 Actuaciones e intervenciones autorizadas	160
Capítulo X-5 Ordenanza de protección estructural	161

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 11

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

**Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)**

Art. 407	Ámbito de aplicación	161
Art. 408	Obras y Actuaciones Permitidas	161
Capítulo X-6	Ordenanza de Protección Ambiental	162
Art. 409	Ámbito de aplicación	162
Art. 410	Obras y actuaciones permitidas	162
Capítulo X-7	Ordenanza de Protección Arqueológica	164
Art. 411	Objeto, definición y localización de áreas de interés	164
Art. 412	Régimen de protección. Intervención y autorización	164
Art. 413	Clasificación de Áreas de interés arqueológico en el documento del PGOU	165
Art. 414	Elementos arqueología industrial y obra pública	165
Art. 415	Condiciones generales de protección	166
Art. 416	Inspección y conservación. Hallazgos casuales	167
TÍTULO XI	Normas particulares de suelo urbano	168
Capítulo XI-1	Determinaciones Generales	168
Art. 417	Condiciones para la edificación	168
Art. 418	Viales y Alineaciones	168
Art. 419	Condiciones Supramunicipales	168
Art. 420	División en zonas	169
Capítulo XI-2	Ordenanza 1: Núcleo Urbano Consolidado (NUC)	170
Art. 421	Ficha resumen de ordenanza	170
Art. 422	Condiciones de diseño urbano	171
Art. 423	Condiciones de aprovechamiento	172
Art. 424	Condiciones de usos	174
Art. 425	Condiciones estéticas	174
Capítulo XI-3	Ordenanza 2: Residencial Extensivo Media Densidad (RE-MD)	177
Art. 426	Ficha resumen de ordenanza	177
Art. 427	Condiciones de diseño urbano	178
Art. 428	Condiciones de aprovechamiento	178
Art. 429	Condiciones de usos	179
Art. 430	Condiciones estéticas	179
Capítulo XI-4	Ordenanza 3: Residencial Extensivo Baja Densidad (RE-BD)	180
Art. 431	Ficha resumen de ordenanza	180
Art. 432	Condiciones de diseño urbano	181
Art. 433	Condiciones de aprovechamiento	182
Art. 434	Condiciones de usos	182
Art. 435	Condiciones estéticas	182
Capítulo XI-5	Ordenanza 4: Vivienda Colectiva (VC-BA)	183
Art. 436	Ficha resumen de ordenanza y características	183
Art. 437	Características	184
Art. 438	Condiciones de diseño urbano	184
Art. 439	Condiciones de aprovechamiento	184
Art. 440	Condiciones de usos	185
Art. 441	Condiciones estéticas	185
Capítulo XI-6	Ordenanza 5: Ordenanza Industrial (I)	187
Art. 442	Ficha resumen de ordenanza	187
Art. 443	Grados de la ordenanza	188
Art. 444	Condiciones de diseño urbano	188
Art. 445	Condiciones de aprovechamiento	188
Art. 446	Condiciones de usos	189

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 12

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

**Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)**

Art. 447 Condiciones estéticas	189
Capítulo XI-7 Ordenanza 6: Actividades Económicas Terciario (T)	190
Art. 448 Ficha resumen de ordenanzas y características.....	190
Art. 449 Condiciones de diseño urbano	191
Art. 450 Condiciones de aprovechamiento	191
Art. 451 Condiciones de uso.....	191
Art. 452 Condiciones estéticas	191
Capítulo XI-8 Ordenanza 7: Zonas Verdes y Espacios Libres	192
Art. 453 Ficha resumen de ordenanza y características	192
Art. 454 Condiciones de urbanización	193
Art. 455 Limitaciones de uso como espacios libres	193
Capítulo XI-9 Ordenanza 8: Dotacional - Equipamientos (EQ).....	194
Art. 456 Ficha resumen de ordenanza.....	194
Art. 457 Condiciones de diseño Urbano	195
Art. 458 Condiciones de aprovechamiento	195
Capítulo XI-10 Ordenanza 9: Servicios e Infraestructuras.....	196
Art. 459 Ficha resumen de ordenanzas y características.....	196
Art. 460 Condiciones singulares.....	196
Capítulo XI-11 Ordenanza 10: Viario (V)	197
Art. 461 Condiciones de diseño.....	197
Art. 462 Condiciones de usos de suelo.....	197
Art. 463 Condiciones estéticas	197
TÍTULO XII Normas particulares de Suelo Urbanizable	198
Capítulo XII-1 Determinaciones generales	198
Art. 464 Definición y categorías	198
Capítulo XII-2 Suelo Urbanizable Delimitado.....	198
Art. 465 Delimitación de Sectores.....	198
Art. 466 Plazo de ejecución del Planeamiento	198
Art. 467 Determinaciones sobre los ámbitos.....	198
Art. 468 Sistemas Generales de Infraestructuras	199
Art. 469 Planes Parciales	199
Art. 470 Aprovechamiento medio de cada sector	200
Art. 471 Condiciones de edificación y uso.....	200
Art. 472 Condiciones mínimas en los sectores a desarrollar	200
TÍTULO XIII Normas particulares de Suelo Rústico.....	201
Capítulo XIII-1 Disposiciones Generales	201
Art. 473 Concepto y aplicación	201
Art. 474 Categorías de Suelo Rústico	201
Art. 475 Legislación supramunicipal aplicable.....	201
Art. 476 Desarrollos mediante Instrumentos de Planeamiento	202
Art. 477 Régimen de parcelaciones. Prevención de parcelaciones urbanísticas	203
Art. 478 Tipologías de usos en Suelo Rústico	204
Art. 479 Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección	204
Art. 480 Régimen del Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico	205
Art. 481 Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Protección Ordinaria.	205
Art. 482 Condiciones generales de las construcciones en suelo rústico	206
Art. 483 Condiciones Específicas de las construcciones en suelo rústico	206
Art. 484 Condiciones Estéticas	208
Art. 485 Régimen de autorizaciones de las construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico	209

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 13

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Capítulo XIII-2 Suelo Rústico de Protección Ordinaria	209
Art. 486 Características	209
Art. 487 Régimen de usos.....	209
Art. 488 Construcciones autorizables.....	210
Art. 489 Requisitos para las viviendas unifamiliares aisladas en SRPO	210
Art. 490 Condiciones de aprovechamiento de las viviendas unifamiliares aisladas en SRPO	210
Art. 491 Infraestructuras de servicios.....	211
Art. 492 Condiciones estéticas	211
Capítulo XIII-3 Suelo Rústico de Especial Protección de Dominio Público Hidráulico.....	212
Art. 493 Características	212
Art. 494 Régimen de usos.....	213
Art. 495 Régimen de autorizaciones	213
Capítulo XIII-4 Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuario.....	213
Art. 496 Características	213
Art. 497 Régimen de usos.....	214
Art. 498 Condiciones de la edificación	214
Capítulo XIII-5 Suelo Rústico de Especial Protección de Infraestructuras.....	214
Art. 499 Características	214
Art. 500 Condiciones.....	215
Art. 501 Normativa supramunicipal y Régimen de usos	215
Capítulo XIII-6 Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística	216
Art. 502 Características	216
Art. 503 Régimen de usos.....	216
Capítulo XIII-7 Suelo Rústico de Especial Protección de Protección Ecológica.....	216
Art. 504 Características	216
Art. 505 Régimen de usos.....	217
Art. 506 Régimen del Ámbito del Bosque de Monte Hijedo.....	217
Capítulo XIII-8 Suelo Rústico de Especial Protección de Dominio Público Forestal.....	218
Art. 507 Características	218
Art. 508 Régimen de usos.....	218
TÍTULO XIV Medidas preventivas y correctoras derivadas del Estudio de Sostenibilidad Ambiental 218	
Capítulo XIV-1 Medidas preventivas	218
Art. 509 Objeto y finalidad.....	218
Art. 510 Medidas para la reducción del uso del suelo	218
Art. 511 Medidas relacionadas con el movimiento de tierras.....	218
Art. 512 Protección de ejemplares arbóreos y tratamiento de zonas verdes.....	219
Art. 513 Protección de los hábitats faunísticos adyacentes a los desarrollos	219
Art. 514 Medidas relacionadas con la ubicación y el diseño de los edificios.....	219
Art. 515 Protección del paisaje natural y urbano	220
Art. 516 Medidas para la prevención de incendios.....	220
Art. 517 Ubicación de zonas verdes	220
Art. 518 Medidas específicas en núcleos de carácter tradicional.	220
Art. 519 Mantenimiento de caminos y rutas culturales.....	220
Art. 520 Medidas destinadas a evitar la introducción de especies alóctonas invasoras	220
Capítulo XIV-2 Medidas Correctoras.....	222
Art. 521 Control de la contaminación atmosférica y acústica	222
Art. 522 Medidas relacionadas con las zonas industriales,	222
Art. 523 Protección del medio nocturno	222

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 14

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

**Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)**

Art. 524 Protección de la red hidrológica.....	223
Art. 525 Medidas enfocadas al ahorro del agua.....	223
Art. 526 Control de la contaminación de suelos y acuíferos.....	224
Art. 527 Establecimiento de medidas de integración paisajística.....	224
Art. 528 Control y gestión adecuada de los residuos. Recogida selectiva.....	224
Art. 529 Restauración de zonas deterioradas anejas a la actuación.....	224
Art. 530 Reutilización de la capa edáfica retirada en las zonas verdes.....	225
Art. 531 Medidas de carácter general.....	225
TITULO XV Marco Normativo del término municipal de Valderredible.....	226
Capítulo XV-1 Ordenación del Territorio, Urbanismo y Edificación.....	226
Capítulo XV-2 Medio Ambiente.....	227
Capítulo XV-3 Aguas.....	228
Capítulo XV-4 Contaminación y Calidad del Aire.....	229
Capítulo XV-5 Residuos.....	229
Capítulo XV-6 Espacios Protegidos.....	230
Capítulo XV-7 Patrimonio Cultural.....	231
Capítulo XV-8 Infraestructuras.....	231
Capítulo XV-9 Administración General y Local.....	231
Capítulo XV-10 Protección Civil.....	232
Capítulo XV-11 Comercio.....	232
TITULO XVI Regulación de ámbitos Urbanísticos.....	233
Capítulo XVI-1 Regulación de ámbitos urbanísticos.....	233
Art. 532 Condiciones generales.....	233
Art. 533 Condiciones de diseño.....	233
Art. 534 Contenido de las fichas de los ámbitos de desarrollo.....	233
Art. 535 Reservas de viviendas protegidas.....	234
Art. 536 Coeficientes de ponderación entre usos.....	234
Art. 537 Condiciones de desarrollo de los ámbitos.....	235
Art. 538 Proyecto y obras de urbanización.....	235
Art. 539 Medidas para protección del medio ambiente.....	236
Capítulo XVI-2 Fichas de gestión de ámbitos de desarrollo.....	237
Art. 540 Ficha de Gestión: Suelo Urbano no Consolidado. Polientes -01.....	237
Art. 541 Ficha de Gestión: Suelo Urbano no Consolidado. Polientes -02.....	241
Art. 542 Ficha de Gestión: Suelo Urbanizable. Polientes -03.....	245
Art. 543 Ficha de Gestión: Suelo Urbanizable. Polientes -04.....	249
Art. 544 Ficha de Gestión: Suelo Urbanizable. San Andres de Valdelomar-01.....	253

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 15

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

TÍTULO I Introducción

Capítulo I-1 Alcance y contenido de las Normas Urbanísticas

Art. 1 Objeto y fundamento

1. Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del Plan General de Valderredible, instrumento de ordenación integral del municipio, que clasifica suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Delimita, a través de sí mismo o de los instrumentos que lo desarrollan, las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.
2. Se redactan las presentes Normas con el objeto de diferenciar el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo, tal y como establece la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (en adelante, L2/01), para el desarrollo de las determinaciones contenidas en el Plan General.

Art. 2 Régimen jurídico

1. Las presentes Normas Urbanísticas se encuadran jurídicamente en la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Cantabria, constituida por la L2/01, el Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo Estatal y los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina. Son, asimismo, de relevancia para la aplicación del Régimen Jurídico las Sentencias nº 159 y 164 de 2001 del Tribunal Constitucional.
2. Además, será de aplicación la regulación específica y sectorial que en materia de suelo y edificaciones sea complementaria a la legislación urbanística estatal y autonómica.
3. El artículo 24.3 del Estatuto de Autonomía de Cantabria, aprobado mediante Ley Orgánica 8/1981, atribuye a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de Ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda, desarrollando así la previsión contenida en el artículo 148.3 de la Constitución Española.
4. Existen materias de competencia exclusiva del Estado relevantes para el urbanismo (el procedimiento expropiatorio, valoraciones del suelo, normativa sobre registros de la propiedad, transmisión y reparcelación de fincas, régimen jurídico de las Administraciones Públicas) por lo que se hace imprescindible la coordinación entre normativa autonómica y estatal.
5. Corresponde, por tanto, a la Comunidad Autónoma legislar en materia de ordenación del territorio y urbanismo siendo la legislación vigente en el momento actual la L2/01, teniendo en cuenta las modificaciones introducidas posteriormente a la misma.
6. Será de aplicación la legislación sectorial vigente en cada momento, que prevalecerá sobre estas ordenanzas en lo que las contradiga.

Art. 3 Ámbito de aplicación

1. El ámbito de aplicación en el espacio del Plan General, corresponde a la totalidad del término municipal.
2. Las presentes normas entrarán en vigor a partir de la fecha de la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, en la forma que establece el artículo 84.1 de la L2/01.

Art. 4 Contenido y regulación

1. Las presentes Normas Urbanísticas constituyen una ordenación integral de la totalidad del territorio municipal.
2. Su contenido contempla las exigencias de la legislación vigente aplicable y las determinaciones que exige el artículo 44 de la L2/01, con asignación específica para aquellas normas que no se consideran de planeamiento general, a los efectos de aplicar los criterios que establece dicha Ley.
3. La regulación se realiza con los siguientes documentos:
Normas Urbanísticas. Fichas de Ordenación y Gestión
- **Normas Urbanísticas**, afectan y regulan a la totalidad del suelo del Término Municipal.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 16

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

- **Fichas de Ordenación y Gestión.** Describen la totalidad de los ámbitos incluidos en el término municipal y de los objetivos perseguidos por la nueva ordenación, señalando las condiciones particulares específicas que se deben aplicar en estos ámbitos.

Art. 5 Vigencia de las determinaciones

El periodo de vigencia del Plan General será indefinido, de acuerdo con lo señalado en el artículo 81.1 de la L2/01.

Art. 6 Normas de interpretación

1. Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.
2. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el plano, y en el caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
3. En la interpretación de los textos de las Normas Urbanísticas prevalecerán las condiciones más restrictivas de aprovechamientos y usos, las más favorables a equipamientos urbanos, mejora de los espacios libres, mejor conservación del patrimonio protegido, menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana y mayor interés más general para la colectividad.
4. Para todo lo que no quede expresamente regulado por las presentes Normas Urbanísticas, o por las ordenanzas municipales de aplicación, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Regionales (NUR) vigentes o normativa equivalente que la sustituya.
5. Prevalecerán las determinaciones de las Fichas de Ordenación y Gestión sobre las Normas Generales y Particulares; y a su vez las Particulares sobre las Generales.
6. Aun cuando no se especifiquen las disposiciones legales de carácter sectorial, o cuando las referenciadas hubiesen sido objeto de modificación posterior, no estará justificado su incumplimiento.
7. Cuando existan problemas de interpretación ante las condiciones especificadas por las disposiciones sectoriales vigentes y el Plan General, prevalecerá este último. En el caso de que su aplicación supusiese un incumplimiento de la legislación sectorial aplicable vigente, esta prevalecería sobre las determinaciones del planeamiento municipal.
8. En todos aquellos casos en los que la aplicación del Plan General diera lugar a problemas de indeterminación o interpretación, corresponderá al Ayuntamiento aprobar a través de las Ordenanzas complementarias la regulación pertinente.
9. Si se produjesen contradicciones entre mediciones sobre un plano y la realidad, prevalecerá esta última, siempre que la variación no se deba a modificaciones en la delimitación del ámbito y si se diesen entre superficies fijas y coeficientes y porcentajes, también se aplicarán los coeficientes o porcentajes.
10. Las determinaciones numéricas de las Fichas de Ordenación y Gestión se podrán ajustar a la realidad, admitiéndose variaciones máximas de un 5% sobre la superficie delimitada, no permitiéndose ajustes en los límites señalados, salvo que se trate de errores mecanográficos manifiestos.

Art. 7 Corrección material

1. Cuando la base cartográfica que sirve de base al grafismo de la ordenación no coincida con la situación real de edificaciones o viario existente, su corrección y la del grafismo de ordenación basada en la misma, será considerada Corrección de Error Material y podrá subsanarse por aprobación del Pleno Municipal
2. Una vez aprobada, la corrección se incorporará al documento de Plan General como anotación complementaria de la determinación que se interpreta.
3. El mismo precepto se aplicará cuando se detecten contradicciones en el texto o en los planos. La contradicción se resolverá de acuerdo con el procedimiento de que el texto prevalece sobre el plano.

Art. 8 Modificación y Revisión

1. Modificaciones del Plan General.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 17

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



**Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)**

- a) Se podrá proceder a la modificación puntual del Plan General cumpliendo en todos los casos lo señalado en los artículos 83 de la L2/01, relativos a las previsiones sobre Revisión y Modificación de los Planes y a los plazos y procedimientos de su aprobación.
 - b) La aprobación de Ordenanzas Municipales establecidas en el artículo 62 de la L2/01 para el desarrollo o aclaración de las determinaciones de las Normas Urbanísticas, se hallen o no previstas en ellas.
 - c) En todo caso, no se considerarán modificaciones del Plan General:
 - Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo como consecuencia de su mayor detalle, y que no superaran en ningún caso la proporción de un 5 % respecto a las establecidas por el Plan General.
 - Los reajustes que justificadamente se requieren para ejecución del planeamiento en la delimitación de Unidades de Actuación, como resultado de las comprobaciones topográficas definitivas, debiéndose respetar en todo caso las definiciones viarias y alineaciones de protección y los porcentajes de suelo público.
 - La sustitución de un uso dotacional de titularidad pública por otro, igualmente dotacional y de titularidad pública, incluso si el primero está definido como una acción dentro del Programa de Actuación, debiéndose justificar en todo caso, la innecesidad del uso señalado en el Plan General y la adecuación del propuesto a las necesidades dotacionales del municipio si bien, la recalificación de un uso docente o sanitario exigirá previo informe de la Consejería competente.
 - Las Modificaciones del Catálogo producidas por la aprobación de Planes de Protección dirigidas a una preservación del patrimonio histórico más preciso.
2. Revisión del Plan General.
- a) El Plan General se podrá revisar cuando se den las circunstancias establecidas en las determinaciones del mismo o cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial, plan o norma con carácter vinculante cuyas determinaciones afecten al Plan General; o cuando las resulte conveniente por razones de oportunidad atendiendo a lo dispuesto en el artículo 82 de la L2/01.
 - b) Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la revisión y modificación de las determinaciones de este Plan General para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación. De acuerdo con las previsiones de la citada Ley esa adaptación se tramitará por el procedimiento previsto en el artículo 66 y siguientes de la L2/01.
 - c) Sin perjuicio de los supuestos considerados en la norma precedente procederá a la revisión del presente Plan General siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:
 - Elección de un modelo territorial o estructura general distintos de los previstos en este Plan.
 - Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan.
 - Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en este Plan General.
 - La disminución de los estándares de calidad de las superficies reservadas a espacios libres públicos.
 - Las variaciones que afecten a la clasificación del suelo que supongan un incremento del 20% de superficie de suelo con fines residenciales o industriales y que supongan un incremento residencial superior al 20% de la población residente.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 18

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

TITULO II Régimen jurídico del suelo

Capítulo II-1 División urbanística del suelo

Art. 9 Definición de conceptos

1. Se aplica el concepto jurídico de Suelo a las superficies del terreno que comprende el territorio a efectos de su ordenación urbanística.
2. El suelo, con independencia de su caracterización y de la regulación del régimen urbanístico que le es aplicable y que se describe en el apartado siguiente, presenta diferentes situaciones en función de su nivel de ordenación, urbanización o edificación.
3. Para reflejar estas situaciones se usan las siguientes acepciones:
 - a) **Suelo Rústico:** es aquel que se encuentra en su estado natural.
 - b) **Suelo Clasificado:** es aquel que cuenta en el planeamiento general del municipio con una clasificación urbanística suficiente para ser transformado en medio urbano.
 - c) **Suelo Ordenado:** es aquel que cuenta con una ordenación pormenorizada aprobada o planificada, y por lo tanto con diferenciación entre zonas edificables, red viaria, zonas verdes etc., con independencia de que esté o no urbanizado.
 - d) **Suelo Gestionado:** es aquel que ha sufrido las modificaciones jurídicas necesarias para que las superficies de dominio público formen parte del patrimonio municipal y el resto de superficies estén distribuidas entre los propietarios promotores.
 - e) **Suelo Urbanizado:** es aquel que tiene terminada y recepcionada su urbanización.
 - f) **Suelo Parcelado:** es aquel que se encuentra dividido para poder soportar de forma independiente las futuras edificaciones.
 - g) **Suelo Vacante:** es aquel que estando urbanizado y parcelado, carece de edificación y se podría edificar de inmediato.
 - h) **Solar:** Corresponde a la denominación de una parcela edificable totalmente urbanizada conforme a las determinaciones del Plan.
4. A su vez, el suelo puede ser objeto de un proceso de división, mediante las siguientes actuaciones:
 - a) **Parcelación del suelo:** Se considera parcelación urbanística a efectos de la Ley 2/01 toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que no tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.
5. Cabe distinguir respecto de este concepto las siguientes pormenorizaciones:
 - **Parcelación rústica:** aquella que se realiza sobre las fincas que constituyen el territorio y que se reflejan en los planos parcelarios del catastro de rústica.
 - **Parcelación urbana:** se entiende por este término la parcelación que se realiza en suelo urbano, bien sea como resultado de una ordenación urbanística, bien sea por efectuarse sobre las fincas que componen el núcleo de población originario, y que refleja el plano del catastro de urbana.
 - **Parcelación urbanística del suelo:** es aquella que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población (residente o no) en desarrollo de una ordenación prevista por el planeamiento general o por el planeamiento de desarrollo.
 - **Parcelación ilegal:** Se entiende por este término las parcelaciones que se realicen sin cumplir las condiciones exigidas en el planeamiento, o cuando no existiendo planeamiento se realicen con la intención manifiesta o encubierta a llevar a cabo su posterior edificación para constituir un núcleo de población (residente o no).

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 19

CVE-2019-7696