

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 52

Código seguro de Verificación : GEN-32f8-3bb0-5f1f-9a5a-88cf-4021-42db-d01d | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>



3.5. Respecto a la zona de influencia de 500 metros:

En los Planos se observa que los sectores de suelo urbanizable delimitado SUD-2 y SUD-5 se encuentran totalmente afectados por la zona de influencia de 500 metros, estando mínimamente afectado el sector SUD-1.

En el apartado 7 de la Memoria, así como en el apartado 8.2.2.5 del Informe de Sostenibilidad Ambiental, se justifica el cumplimiento de lo regulado en el artículo 30 de la Ley de Costas, indicando que la densidad de edificación media de los sectores de suelo urbanizable delimitado del municipio es de 0,365772 m²/m², observándose que los sectores SUD-2 y 5 poseen un coeficiente de edificabilidad inferior a la media.

De igual manera, tal como se indicaba en el informe de diciembre de 2018, deberá evitarse la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la totalidad de los suelos afectados por la zona de influencia, tanto en suelos urbanos como urbanizables, según lo regulado en el artículo 30 de la Ley de Costas, y así deberá indicarse de forma explícita, teniendo en cuenta que la disposición y altura de las edificaciones que se propongan se deben realizar de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral.

4. Respecto a la regulación normativa, en el apartado III.4.2 de la Normativa, se recogen conforme a la normativa de Costas las limitaciones siguientes:

- *Los terrenos contiguos a la ribera del mar estarán sometidos a las limitaciones que se recogen en los párrafos siguientes por razones de protección del dominio público marítimo terrestre.*
- *La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas, y en cualquier caso, las actuaciones que se planteen sobre dichos terrenos de dominio público marítimo-terrestre, deberán contar con el correspondiente título habilitante.*
- *Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en el artículo 49 del Real Decreto 876/2014 de 10 de octubre (Reglamento de la Ley de Costas).*
- *Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas respectivamente.*
- *Las obras e instalaciones, existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.*
- *Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento."*

No obstante, tal como se indicaba en los informes anteriores, estas limitaciones deberán tenerse en cuenta para cualquier tipo de suelo independientemente de su clasificación y calificación urbanística, y así deberá indicarse expresamente en la documentación.

Asimismo, en el apartado III.2.2 de la Normativa para las situaciones fuera de ordenación, se indica que *"las instalaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre de protección, se regirán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas"*.

4

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CSV : GEN-32f8-3bb0-5f1f-9a5a-88cf-4021-42db-d01d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : ANA MARIA OÑORO VALENCIANO | FECHA : 06/03/2020 12:07 | Sin acción específica



CVE-2022-9267

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 52

Código seguro de Verificación : GEN-32f8-3bb0-5f1f-9a5a-88cf-4021-42db-d01d | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>



En los apartados 10.1.4 del Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el apartado 8.1.4 del Estudio de Afecciones a la Red Natura 2000, se indica que será de aplicación y obligado cumplimiento la legislación sectorial de costas, en cuanto a las medidas de protección y conservación de la hidrología y la calidad de las aguas, indicando que *“los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 44, 45 y 46 del Reglamento de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en ella con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma tal y como establece el artículo 47 del mismo Reglamento”*.

- En los apartados 10.1.9 del Informe de Sostenibilidad Ambiental y 8.1.9 del Estudio de Afecciones a la Red Natura 2000, así como en el artículo III.7.1.9 de la Normativa, sobre las medidas para la preservación de riesgos naturales, se señala que *“las actuaciones en zonas inundables de origen mareal, deberán presentar previo estudio de inundabilidad y ser sometidas a la autorización de la Demarcación de Costas de Cantabria de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar”*.

Una previsión análoga se recoge en relación con el desarrollo del sector de suelo urbano no consolidado SUNC-3, indicando tanto en el artículo III.7.2.2.3 de la Normativa como en el apartado 10.2.2.3 del Informe de Sostenibilidad Ambiental que *“al ser una zona con riesgo de inundación mareal afectada por los periodos de retorno de 100 y 500 años, los proyectos de desarrollo deberán presentar su consiguiente estudio de inundabilidad y contar con previa autorización de la Demarcación de Costas de Cantabria de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar”*.

- En cuanto a las Fichas del Catálogo, continúa observándose que para los elementos A_21 a A_27, que se localizan en terrenos de dominio público marítimo-terrestre o en servidumbre de protección, se recoge explícitamente que las obras deberán ajustarse a lo establecido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas. Tal como se solicitaba en el informe de mayo de 2018, esto mismo deberá recogerse expresamente en las fichas de los elementos de molinos de mareas 8, 9 y 10 que se localizan en dominio público marítimo-terrestre.

En todo caso, tal como se indicaba en los informes anteriores, debe advertirse que la catalogación de estos elementos no implica ningún deber de conservación para la Administración del Estado derivado de su titularidad sobre el dominio público marítimo-terrestre, estos deberes corresponderán al titular de la concesión y subsidiariamente al Ayuntamiento de Argoños como promotor de la catalogación.

- Respecto a la red de saneamiento, en el Plano 6.02 se observa que existe una red unitaria de saneamiento existente en dominio público marítimo-terrestre, por lo que deberá acreditarse que dicha red cuenta con el correspondiente título habilitante, estando en todo caso sujeta a las limitaciones establecidas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.

3.- CONCLUSIONES

Todo lo expuesto constituye, de acuerdo a lo regulado en el artículo 117.1 de la Ley de Costas, el informe de sugerencias y observaciones que se estiman necesarias y convenientes incorporar al documento que se vaya a aprobar definitivamente.

5

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CSV : GEN-32f8-3bb0-5f1f-9a5a-88cf-4021-42db-d01d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : ANA MARIA OÑORO VALENCIANO | FECHA : 06/03/2020 12:07 | Sin acción específica



CVE-2022-9267

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 52

Código seguro de Verificación : GEN-32f8-3bb0-5f1f-9a5a-88cf-4021-42db-d01d | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>



Una vez sea tenido en cuenta lo indicado en las Consideraciones anteriores sobre la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Argoños, el expediente completo, diligenciado y previamente a su aprobación definitiva, se remitirá de nuevo a esta Dirección General, a través de la Demarcación de Costas en Cantabria, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117.2 de la Ley de Costas,

LA DIRECTORA GENERAL

Ana María Oñoro Valenciano

6

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CSV : GEN-32f8-3bb0-5f1f-9a5a-88cf-4021-42db-d01d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : ANA MARÍA OÑORO VALENCIANO | FECHA : 06/03/2020 12:07 | Sin acción específica



CVE-2022-9267

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 52

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento podrá comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv/?codigoVerificacion=A0600Aa6QZFa9b17D9RUd0VAHBSzJLYdAU3n8J>

INFORME TÉCNICO

ASUNTO: INFORME TÉCNICO PREVIO SOBRE EL ANÁLISIS DE LOS SUELOS URBANOS PROPUESTOS EN EL PGOU DEL MUNICIPIO DE ARGOÑOS.
(Documentación - versión de fecha septiembre de 2019).

El 5 de noviembre de 2019 el Boletín Oficial de Cantabria número 213 publicó el anuncio de información pública de la aprobación inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, Documento 4ª Aprobación, e Informe de Sostenibilidad Ambiental. Decisión tomada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 3 de octubre de 2019.

El Ayuntamiento de Argoños remite la siguiente documentación al Servicio de Urbanismo y Tramitación de Expedientes CROTU con fecha 29 de octubre de 2019:

- Ayuntamiento de Argoños. Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana. *Versión septiembre de 2019. Referencia PLA_01-13. (Formato CD).*
- Ayuntamiento de Argoños. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Plan General de Ordenación Urbana. *Versión septiembre de 2019. Referencia PLA_01-13. (Formato CD).*

El contenido del presente informe hace referencia a la clasificación general del suelo planteada en el documento presentado, *versión septiembre de 2019*, de cara a determinar la existencia de variaciones que pudieran condicionar la evaluación ambiental urbanística del Plan. Los criterios técnicos seguidos para la evaluación del suelo urbano propuesto son los que se mencionan a continuación, que derivan de la *Ley 2/2001 de Cantabria* y el *RDL 7/2015* (legislación estatal).

El artículo 95 de la *Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria* marca las condiciones que deben ostentar los suelos urbanos:

" 1. Tendrán la condición de suelo urbano:

- a) Los terrenos ya transformados que el Plan General incluya en esta clase de suelo por contar, 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.
- b) Los terrenos que el Plan General incluya por estar 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.
- c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido ya urbanizados de acuerdo con el mismo.
- d) Los terrenos que, no contando con los requisitos legalmente establecidos para ser clasificados como suelos urbanos, sirvan 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



Firma 1: 01/07/2020 - Patricia Señas de Luis
INSPECTOR URBANÍSTICO Y DE PLANIFICACION TERRITORIAL-D.G. DE URBANISMO Y ORDENAC...
Firma 2: 01/07/2020 - Jose Emilio Misas Martínez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600Aa6QZFa9b17D9RUd0VAHBSzJLYdAU3n8J



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

Pág 1/19

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 52

Versión imprimible de documentos. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificacsvs.cantabria.es/verificacsvs/verificacsvs/A0660Aa8QZFa9bI7D9RUdoVAHBSzJLYdAU3n8j>

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."

El artículo 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece la siguiente definición para los suelos que se encuentren en situación de urbanizados (urbanos):

" 3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
- b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.
- c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto."

La Comunidad Autónoma no ha desarrollado reglamentariamente la Ley 2/2001, no obstante, sí dispone como complemento a los dos documentos legales referidos, la Ley 2/2001 de Cantabria y el RDL 7/2015, del Decreto 65/2010, de 30 de septiembre, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales (NUR), y de la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (POL).

Las NUR dedican un título íntegro a los planes generales de ordenación urbana: "Título I. Criterios y orientaciones aplicables en la elaboración de planes generales de ordenación urbana", mientras que en el POL, además de criterios generales, se recogen otros condicionantes diferentes en función de las categorías y protecciones del suelo.

En cuanto a la documentación presentada para la revisión del plan general, recoge los criterios utilizados para la clasificación del suelo urbano del término municipal, de forma genérica, en el apartado 6 de la memoria, con título "EL SUELO URBANO", distinguiendo entre suelo urbano consolidado y no consolidado:

Suelo urbano consolidado.

Tal y como establece el artículo 96.2, parcelas que ya cumplen la condición de solar o que para cumplirla sólo precisan de la realización de elementos parciales de urbanización, de



Firma 1: 01/07/2020 - Patricia Señas de Luis
INSPECTOR URBANÍSTICO Y DE PLANIFICACION TERRITORIAL-D.G. DE URBANISMO Y ORDENAC...
Firma 2: 01/07/2020 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0660Aa8QZFa9bI7D9RUdoVAHBSzJLYdAU3n8j



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

Pág 2/19

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 52

Veración imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificacoev.cantabria.es/verificacoev/?codigoVerificacoev=A0600Aa6QZFa9bi7D9RUDoVAHBSzJLYdAU3n8j>

manera que no es preciso en esos suelos delimitar sectores o unidades de actuación por no necesitar una ejecución integral del planeamiento.

Aquellas áreas que "estén urbanizadas" o tengan la condición de Solar. El suelo esta urbanizado o Consolidado por la Urbanización cuando está integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propia de los núcleos de población. Se entiende así, cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento (Art. 12.3 de la Ley del Suelo RDL 2/2008).

Aquellas áreas en las que está garantizado el abastecimiento, el acceso rodado y el suministro de energía a pie de parcela y se pueden conectar a la red general de saneamiento mediante actuaciones que no superen los 100 metros de longitud.

La parcela no solo deberá poseer los servicios necesarios, sino que deberá poseerlos en condiciones y dimensiones adecuadas al crecimiento propuesto en este PGOU (Concepto de capacidad de acogida).

Aquellos suelos que ya hayan realizado cesiones para la urbanización y pueden alcanzar así la condición de solar, ya que una vez efectuada dicha cesión, no pueden volver a ceder por cambios en la ordenación (sustancialmente diferente o no).

Aquellas parcelas que cumpliendo con los criterios del artículo 95 se prevea la sustitución de edificación industrial abandonada por edificación residencial, por estimar que no se produce un proceso de renovación sino de simple sustitución de edificación.

Se incorpora como suelo urbano, el Barrio de Santiuate. Se trata de un pequeño núcleo que conserva intactas sus características rurales, que responde a la categoría de barrio singularizado, reconocida en la Ley 2/2001 en el art. 95.1.d).

Suelo urbano no consolidado.

El que se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en el artículo 96.1 de la Ley 2/2001 y así venga definido por el plan.

Aquellas áreas sometidas a procesos de apertura de nuevo viario (con la consiguiente incorporación de servicios en estas nuevas calles) y además sea preciso completar la urbanización perimétrica del área, por ser insuficientes los servicios existentes.



Firma 1: 01/07/2020 - Patricia Señas de Luis
INSPECTOR URBANISTICO Y DE PLANIFICACION TERRITORIAL-D.G. DE URBANISMO Y ORDENAC...
Firma 2: 01/07/2020 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D-G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600Aa6QZFa9bi7D9RUDoVAHBSzJLYdAU3n8j



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

Pág 3/19

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 52

Verificación de la integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificaci3n.cantabria.es/verificaci3n/?codigoVerificaci3n=A0600Aa6QZFa9b17D9RUDoVAHBSzJLYdAU3n8>

INDICE

Nuevo suelo urbano

- SUD - 3 del PGOU-2007
- Falda del Monte Cueto
- SUD - 6 del PGOU-2007
- Ancillo
- Santiuste
- Avenida Trasmiera / Tejiro

Suelo urbano no consolidado

- SUNC - 2 del PGOU-2007
- SUNC - 3 del PGOU-2007
- SUNC - 4 del PGOU-2007

Ordenaciones Especiales (O.E.) y Áreas de Normalización de Fincas (ANF)

- Ordenanza Especial OE 1.3 (plan 2007)
- Ordenanza Especial OE 1.5 (plan 2007)
- Ordenanza Especial OE 4.1 (plan 2007)
- Ordenanza Especial OE 4.2 (plan 2007)
- Ordenanza Especial OE 6 (plan 2007)
- Ordenanzas Especiales OE 1.4.1 y OE 1.4.2 (plan 2007)



Firma 1: 01/07/2020 - Patricia Señas de Luis
INSPECTOR URBANISTICO Y DE PLANIFICACION TERRITORIAL-D.G. DE URBANISMO Y ORDENAC...
Firma 2: 01/07/2020 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600Aa6QZFa9b17D9RUDoVAHBSzJLYdAU3n8



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

Pág 4/19

Nuevo suelo urbano.

Para centrar el análisis del suelo urbano, hemos de partir del hecho de que el actual PGOU de Argoños (BOC 16.03.2007) ha sido objeto de sentencia judicial, que recoge entre otros los siguientes términos:

STSI CANT 20/2011. Punto SEXTO:

" (...)

Lo que sucede es que en el supuesto de autos, el carácter del suelo urbano de las zonas afectadas por las distintas resoluciones fue expresamente reconocido en las sentencias hoy firmes por considerar, mediante la pertinente pericial, que las circunstancias que motivaron la especial protección habían desaparecido, contando el suelo con los servicios legalmente exigibles para ostentar la condición de suelo urbano. Expresamente se reconoce así en el rec. 1914/98 y 1200/98 acumuladas [LAS LLAMAS II] (Sentencia de 22 de marzo de 2000, fundamento jurídico tercero in fine) y en el rec. 1991/98 [LAS LLAMAS I] (Sentencia de 5 de julio de 2000, fundamento jurídico cuarto, in fine). Igualmente se reconoce, con base en la pericial practicada, en los rec. 1996/98 y 1997/98 [LAS LLAMAS I] (Sentencias de 19 de julio de 2000 y 24 de julio de 2000, fundamentos jurídicos décimo y undécimo, respectivamente). Acudiendo precisamente al plano que sirve como base para la confección de la pericial del arquitecto en autos, el obrante al final del primer archivador gris, folio 344 y reproducido al comienzo del segundo, siguiendo la leyenda del artículo 343, puede observarse que las citadas sentencias (con la corrección manual que contiene y que la Sola comprueba correcta) cubren la franja que en el plano obrante al folio 256 se señalan con los números 6 a 9. Y en todas ellas se reconoce el carácter urbano del suelo. Quedaría sin afirmar esta mutación de la realidad física sobre la que se construyó en su momento la Sentencia recaída en el rec. 1992/98 [LAS LLAMAS I], de 1 de diciembre de 2000. En un pronunciamiento ciertamente oscuro, si bien afirma que 11 viviendas se encontraban dentro de terreno entonces, en las NNSS de 1993, clasificado como suelo de protección forestal, igualmente alude a la posible legalización a través de las NNSS de 1999 (finalmente anuladas por cuestiones formales y ahora objeto de nueva reclasificación en el PGOU objeto de debate). El hecho de hallarse situado este suelo entre el que fue objeto de análisis en los recursos 1914 y 1996 de 1998 y ateniendo a la menor proximidad a la falda del Monte Cueto, cabe concluir que la desaparición de las características naturales que exigían esta especial protección han desaparecido igualmente en el este terreno, pues otra solución supondría considerar existe una isla merecedora de especial protección entre suelo urbano. El argumento que sirvió entonces a estas sentencias es extensible en el pequeño espacio situado entre las fincas nº 8 y 9 del plan obrante al folio 256 del expediente, archivo primero.

Siendo ésta el cambio de circunstancias recogido en sentencias firmes, despliega el efecto de cosa juzgada también respecto de la condición de suelo urbano de los terrenos."

Por lo tanto, y partiendo del análisis de la Sentencia, en la que ya se examinó el suelo urbano que podía resultar dudoso en el PGOU vigente, en el presente informe tan solo se analizarán las propuestas de crecimiento del suelo urbano, y posteriormente la subclasificación como suelo urbano consolidado y no consolidado.



Firma 1: 01/07/2020 - Patricia Señas de Luis
INSPECTOR URBANÍSTICO Y DE PLANIFICACION TERRITORIAL-D.G. DE URBANISMO Y ORDENAC...
Firma 2: 01/07/2020 - Jose Emilio Misas Martínez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600Aa6QZFa9bI7D9RUDoVAHBSzJLYdAU3n8



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

Pág 5/19

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificaciov.cantabria.es/verificaciov/validacion/A0600Aa6QZFa9b17D9RUDoVAHBSzJLYdAU3nBj>

SUD - 3 del PGOU-2007.

La memoria y resumen ejecutivo apuntan que a lo largo de los seis años de vigencia del PGOU (2007) se ha desarrollado y urbanizado el sector de suelo urbanizable delimitado SUD-3, que pasaría por tanto a suelo urbano.

En visita al municipio se ha comprobado que efectivamente la urbanización está ejecutada, no obstante, deberá justificarse la recepción por parte del Ayuntamiento de los viales y demás espacios públicos o para equipamientos.

Falda del Monte Cueto.

Se reclasifica como suelo urbano una franja de terreno situada en la falda del Monte Cueto (que afecta a 3 parcelas), actualmente clasificada como suelo rústico de especial protección forestal, sin ningún tipo de justificación. Según el Visualizador de Información Geográfica del Gobierno de Cantabria, presenta una gran pendiente.



PGOU-2007



Firma 1: 01/07/2020 - Patricia Señas de Luis
INSPECTOR URBANÍSTICO Y DE PLANIFICACION TERRITORIAL-D.G. DE URBANISMO Y ORDENAC...
Firma 2: 01/07/2020 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600Aa6QZFa9b17D9RUDoVAHBSzJLYdAU3nBj



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

Pág 6/19

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv/?codigoVerificacion=A0600Aa6QZFa9b17D9RUDcVAHBSzJLYdAU3n8>



Propuesta de revisión (versión sep-2019)

En la memoria del Informe de Sostenibilidad Ambiental (página 178), se indica que esa bolsa de suelo urbano ha sido eliminada,

"Por otro, se proponía otra pequeña bolsa de suelo urbano en las faldas del monte Cueto, el cual se contempla como Sistema General de Espacios Libres, concretamente los SG 1.5.1, 1.5.2, 1.5.3 y 1.5.4, al alojar un parque urbano obtenido mediante compensación del desarrollado sector urbanizable SUD-3, la cual ha sido eliminada."

Pero en los planos de la versión sep.2019 sigue apareciendo.

Este suelo no se ajusta a las pautas del artículo 20 de las NUR, de *Medidas de protección del paisaje*, por tratarse de una ladera con pendientes superiores al 20 por 100.

Por lo tanto no se considera justificada la clasificación como urbano del terreno señalado.

SUD - 6 del PGOU-2007.

Señala el Plan para este ámbito "SUD-6" que analizadas sus características (parcelario, infraestructuras y situación), se concluye que reúne las condiciones legales para ser clasificado como suelo urbano.

Se trata de una justificación muy laxa teniendo en cuenta que en el área no se aprecia ningún cambio sustancial desde el año 2005.



Firma 1: 01/07/2020 - Patricia Señas de Luis
INSPECTOR URBANÍSTICO Y DE PLANIFICACION TERRITORIAL-D.G. DE URBANISMO Y ORDENAC...
Firma 2: 01/07/2020 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600Aa6QZFa9b17D9RUDcVAHBSzJLYdAU3n8J



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

Pág 7/19

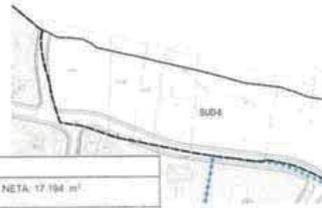
CVE-2022-9267

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 52

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificacv.cantabria.es/verificacv/?codigoVerificacion=A0600Aa6QZFa9bI7D9RUDoVAHBSzJLYdAU3n8j>



Y que no se ha desarrollado el ámbito y por tanto tampoco se ha ejecutado el vial previsto en el plan vigente (2007), que pretendía completar el tejido urbano con una trama que consiguiera el correcto funcionamiento del sector.



SECTOR SUD-6		
LOCALIZACIÓN Sujeto	SUPERFICIE TOTAL 19.194 m ²	SUPERFICIE NETA 17.194 m ²
S/D Equipamiento 2,16'	2.000 m ²	APROVECHAMIENTO MEDIO 0,3051 u/m ²
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Privada/pública Compensación/cooperación	
OBJETIVOS: Completar el tejido urbano con una trama que consiga el correcto funcionamiento del sector al mismo tiempo que se recupere el concepto tradicional de calle y la calidad del área residencial, respetando las condiciones para peatones.		
USO: Residencial edificación unifamiliar	Nº máximo viviendas: 48	EDIFICABILIDAD 0,35 m ² /m ² PLAZOS: 4 años
INDICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN: Se prohíbe la tipología de vivienda unifamiliar adosada. El 30% de las viviendas permanentes deberán estar sometidas a algún tipo de régimen de protección (con un mínimo de 5 viviendas).		

En las diferentes versiones de la revisión del plan se han ido modificando los límites de este nuevo suelo urbano, si finalmente se mantiene la clasificación como suelo urbano deberá motivarse adecuadamente el cambio de clasificación, así como excluir la zona arbolada con pendientes muy superiores al 20%.



Firma 1: 01/07/2020 - Patricia Señas de Luis
INSPECTOR URBANISTICO Y DE PLANIFICACION TERRITORIAL-D.G. DE URBANISMO Y ORDENAC...
Firma 2: 01/07/2020 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600Aa6QZFa9bI7D9RUDoVAHBSzJLYdAU3n8j



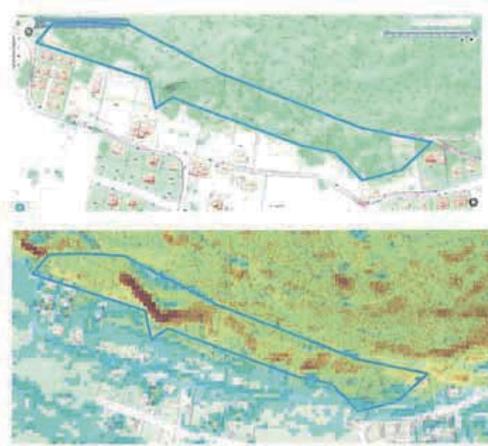
Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)

Pág 8/19

CVE-2022-9267

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 52

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificaci3n.cantabria.es/verificaci3n/codigov/verificaci3n/A0600Aa6QZFa9bl7D9RUDoVAHBSzJLYdAU3n8j>



La versión de mayo-2018 ya excluía esa área arbolada, no obstante, será más correcto establecer un fondo más regular para las parcelas, pudiendo resultar un fondo ajustado a la realidad de esas parcelas el de 30 metros.



PGOU_2007



versión_mayo.2018



Firma 1: 01/07/2020 - Patricia Señas de Luis
INSPECTOR URBANÍSTICO Y DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL-D.G. DE URBANISMO Y ORDENAC...
Firma 2: 01/07/2020 - Jose Emilio Misas Martínez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600Aa6QZFa9bl7D9RUDoVAHBSzJLYdAU3n8j



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

Pág 9/19

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 52

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificaciov.cantabria.es/verificaciov/?codigoVerificacion=A0600Aa6QZF68MTD9RUDoVAHBSzJLYdAU3n8>



versión_sep.2019

Si fuera del espacio arbolado se justifica y mantiene la clasificación del resto de área como suelo urbano, y tal y como indica el informe de la Dirección General del Medio Natural, deberá realizarse un análisis específico de la zona frente al riesgo de incendio forestal, adoptando en consecuencia las medidas preventivas o correctoras que correspondan.

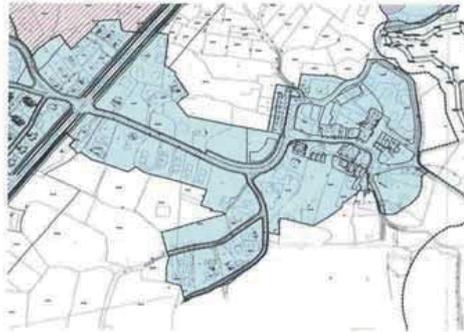
Ancillo.

Se amplía ligeramente el límite del suelo urbano para la inclusión de 5 construcciones (¿viviendas?).

Una de ellas construida íntegramente en suelo rústico de especial protección ecológica y otras 2 construidas parcialmente en el mismo tipo de suelo (puntos rojos).

Las otras 2 ya existían en el momento de la aprobación del plan vigente (2007) (puntos amarillos).

Una de las nuevas parcelas incluida en suelo urbano no tiene acceso rodado (punto azul).



PGOU_2007



Firma 1: 01/07/2020 - Patricia Señas de Luis
INSPECTOR URBANÍSTICO Y DE PLANIFICACION TERRITORIAL-D.G. DE URBANISMO Y ORDENAC...
Firma 2: 01/07/2020 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600Aa6QZF68MTD9RUDoVAHBSzJLYdAU3n8



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

Pág 10/19

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 52

Version imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv/?codigoVerificacion=A0600Aa6QZFa9bi7D9RUDoVAHBSzJLYdAU3n8j>



versión_sep.2019

La memoria no justifica ni motiva el cambio de clasificación de estos terrenos, ni la legalidad de las construcciones llevadas a cabo en el suelo rústico de especial protección ecológica.

En el área que se amplía con terrenos sin edificar, no ha habido ningún desarrollo urbanístico que justifique el cambio de clasificación.

Santiuste.

Se amplía el límite del suelo urbano para la inclusión de una serie de edificaciones preexistente al plan en vigor (2007).



PGOU_2007



Firma 1: 01/07/2020 - Patricia Señas de Luis
INSPECTOR URBANÍSTICO Y DE PLANIFICACION TERRITORIAL-D.G. DE URBANISMO Y ORDENAC...
Firma 2: 01/07/2020 - Jose Emilio Misas Martínez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600Aa6QZFa9bi7D9RUDoVAHBSzJLYdAU3n8j

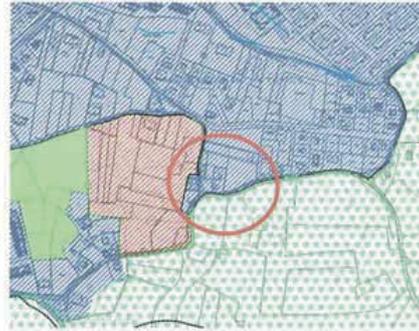


Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Pág 11/19

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 52

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv/?codigoVerificacion=A0600Aa6QZFa9bI7D9RUdovVAHBSzILYdAU3n8j>



versión_sep.2019

No se cuestiona en este punto la clasificación del suelo como urbano, no obstante, se observa que la plaza y edificaciones alrededor de la misma presentan cierta similitud con el resto del Barrio de Santiuste, calificado como barrio tradicional, por lo que podría tener más sentido la extensión de dicha calificación a esta nueva área, en aras de su mantenimiento.

Teniendo en cuenta además que uno de los edificios del área se ha incluido en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Cultural.

Avenida Trasmiera / Tejiro

Se amplía una masa importante de suelo urbano a lo largo de la margen derecha de la carretera CA-148.



PGOU_2007



Firma 1: 01/07/2020 - Patricia Señas de Luis
INSPECTOR URBANÍSTICO Y DE PLANIFICACION TERRITORIAL-D.G. DE URBANISMO Y ORDENAC...
Firma 2: 01/07/2020 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600Aa6QZFa9bI7D9RUdovVAHBSzILYdAU3n8j

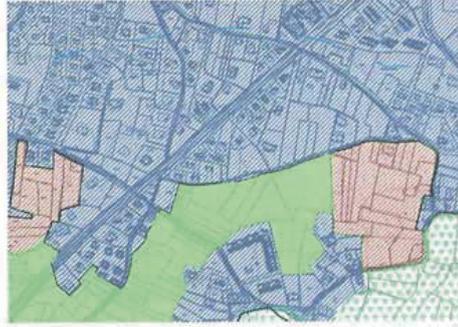


Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)

Pág 12/19

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 52

versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificaci3n.cantabria.es/verificaci3n/?codigoVerificaci3n=A0600Aa60ZFa9b1D9RUd0VAHBSzJLYdAU3n8j>



versión_sep.2019

Motivar adecuadamente el cambio de clasificación, teniendo en cuenta que no ha habido ningún desarrollo urbanístico en la zona desde el año 2007 que justifique dicho cambio.

El vial que cierra el área por la zona sur, es un vial estrecho y sin salida. El plan no prevé ninguna intervención sobre el mismo, en el plano específico de *alineaciones de viario*, tan solo marca una anchura de 2,50 metros. Esta previsión resulta escasa ante la pretensión de englobar el área en la trama urbana.



Firma 1: 01/07/2020 - Patricia Señas de Luis
INSPECTOR URBANÍSTICO Y DE PLANIFICACION TERRITORIAL-D.G. DE URBANISMO Y ORDENAC...
Firma 2: 01/07/2020 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600Aa60ZFa9b1D9RUd0VAHBSzJLYdAU3n8j



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

Pág 13/19

Suelo urbano no consolidado.

La memoria del plan recoge los siguientes criterios para la clasificación del suelo urbano no consolidado:

Suelo urbano no consolidado.

El que se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en el artículo 96.1 de la Ley 2/2001 y así venga definido por el plan.

Aquellas áreas sometidas a procesos de apertura de nuevo viario (con la consiguiente incorporación de servicios en estas nuevas calles) y además sea preciso completar la urbanización perimétrica del área, por ser insuficientes los servicios existentes.

Por otro lado, recordar la definición que la Ley 2/2001 recoge para las unidades de actuación:

" Artículo 121. Unidades de actuación.

1. Las unidades de actuación son los ámbitos territoriales delimitados para posibilitar la ejecución integrada del planeamiento 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 citado planeamiento. Las unidades de actuación serán normalmente continuas, pero podrán ser también discontinuas si se justifica adecuadamente.

2. En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable el Sector podrá dividirse en varias unidades de actuación o constituir, todo él, una sola unidad.

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico podrán contener, para las distintas clases de suelo, la delimitación de las pertinentes unidades de actuación. En su defecto, corresponderá al Alcalde delimitarlas previa información pública por plazo de veinte días y notificación a los propietarios afectados. El mismo procedimiento será de aplicación para modificar unidades de actuación ya delimitadas.

Artículo 122. Criterios y requisitos para delimitar unidades de actuación.

1. Las unidades de actuación se delimitarán teniendo en cuenta los siguientes criterios:

a) Que por sus dimensiones y características de la ordenación permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización derivados del planeamiento de que se trate.

b) Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la urbanización.

c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

2. No podrán delimitarse unidades de actuación que tengan entre sí diferencias de aprovechamiento superiores al 15 por 100 del aprovechamiento medio del correspondiente Sector, excepto cuando el sistema de gestión sea el de expropiación forzosa y sea innecesaria la reparcelación de conformidad con el artículo 136. b) de esta Ley.

Firma 1: 01/07/2020 - Patricia Señas de Luis
INSPECTOR URBANISTICO Y DE PLANIFICACION TERRITORIAL-D.G. DE URBANISMO Y ORDENAC...
Firma 2: 01/07/2020 - Jose Emilio Misas Martínez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600Aa6QZF9b17D9RUDoVAHBSzJLYdAU3n8j



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

Pág 14/19

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificacsv.cantabria.es/verificador/codigo/verificador=A0600Aa6QZFa9bI7D9RUDoVAHBSzJL.YdAU3n8j>

SUNC - 3 del PGOU-2007.

El plan señala que "la UA-11 y la UA-12 pasan a suelo urbanizable dentro del sector de suelo urbanizable delimitado residencial nº 2 SUD-2, y parte a suelo rústico de especial protección. Que la UA-10 se clasifica como suelo urbano consolidado tras la rehabilitación como establecimiento comercial del local situado en la rotonda de la Avda. Trasmiera con Camino Real."

La UA-4 se clasifica en la revisión del plan como un área de normalización de fincas, ANF-2.

No se aprecian inconvenientes en estos cambios.

SUNC - 4 del PGOU-2007.

En la revisión del plan se marca como un "ámbito en desarrollo", y se clasifica como suelo urbano consolidado, con una unidad de actuación (AU-13) en desarrollo.

UE-13	
LOCALIZACIÓN:	Caretera al Gromo
Estudio de detalle	BOC nº 182 21 de septiembre 2010
Proyecto de compensación	BOC 103 de 31 de mayo de 2010
Proyecto de urbanización	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
USO: Residencial Unifamiliar Grado 2 y Edificación Abierta Grado 1	EDIFICABILIDAD NETA: 0.50 m²/m²
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 53	
CESIONES: Espacio Libre 1.125 m² Dotacional 1.125 m² Viario 1.391 m²	
GRADO DE URBANIZACIÓN:	

La situación se recoge en la Disposición Transitoria Primera de la Normativa Urbanística, donde se puede observar que la iniciativa permanece inactiva desde el año 2010.

Teniendo en cuenta que en tanto no se ejecute la Unidad los terrenos no adquirirán la condición de suelo urbano consolidado, deberá establecer un periodo transitorio para su culminación.

Por otro lado, la revisión del plan deberá reflejar la clasificación del ámbito en el momento actual, es decir, su condición de suelo urbano no consolidado, y como situación especial el periodo transitorio para la culminación de la UE-13, en cuyo caso adquiriría la nueva condición de suelo urbano consolidado.



Firma 1: 01/07/2020 - Patricia Señas de Luis
INSPECTOR URBANÍSTICO Y DE PLANIFICACION TERRITORIAL-D.G. DE URBANISMO Y ORDENAC...
Firma 2: 01/07/2020 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600Aa6QZFa9bI7D9RUDoVAHBSzJL.YdAU3n8j



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

Pág 16/19

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de https://verificaci3n.cantabria.es/verificaci3n/?codigoVerificaci3n=A0600Aa6QZFa9b17D9RUd0VAHBSzJLYdAU3n8j

Ordenaciones Especiales (O.E.) y Áreas de Normalización de Fincas (ANF).

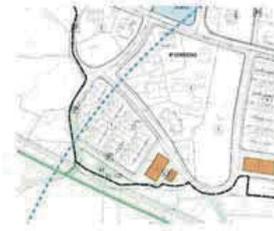
El PGOU vigente, del año 2007, recogía 7 ordenanzas especiales: OE 1.3, OE 1.4.1, OE 1.4.2, OE 1.5, OE 4.1, OE 4.2 y OE 6.

La revisión del plan recoge sólo 4: OE 4.1, OE 4.2, OE 5 (coincidente con la OE 1.5) y OE 6, a continuación se analizará cada una:

Ordenanza Especial OE 1.3 (plan 2007).

Esta ordenanza especial desaparece y a la parcela se le aplica la Ordenanza nº 3: Edificación Unifamiliar, en grado 1.

Explicar y justificar este cambio.



Ordenanza Especial OE 1.5 (plan 2007).

Esta ordenanza coincide con la OE 5 de la revisión del plan, y mantiene todos sus parámetros.

Ordenanza Especial OE 4.1 (plan 2007).

El resumen ejecutivo señala que: "Queda suspendida la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística en los siguientes ámbitos: Ordenación Especial: OE 4.1 y OE 4.2", no obstante, se incluyen de nuevo en el documento de "Normativa", capítulo 8 - ordenanza nº 7, ordenación especial.

En el cuadro resumen de las condiciones de la ordenanza se observa que se ha incrementado la superficie y la edificabilidad.

Explicar las circunstancias anteriores y justificar los cambios.

O.E.- 4.1	
Superficie	10.871 m2
Ordenanza subsidiaria	Edificación unifamiliar grado 2
Uso	Residencial
Edificabilidad	0,2785 m2/m2
Parcela mínima	200 m2

O.E.- 4.1	
Superficie	13.092 m2
Ordenanza subsidiaria	Edificación unifamiliar Grado 2 (10.204 m2), equipamiento (2.816 m2) y vialito (72 m2)
Uso	Residencial y dotacional (deportivo y sociocultural)
Edificabilidad	5,026 m2 (área residencial)
Parcela mínima	250 m2
Otras condiciones	En el desarrollo del área se podrá desviar el colector municipal si fuera preciso, siempre con el visto bueno municipal.

Firma 1: 01/07/2020 - Patricia Señas de Luis
INSPECTOR URBANISTICO Y DE PLANIFICACION TERRITORIAL-D.G. DE URBANISMO Y ORDENAC...
Firma 2: 01/07/2020 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600Aa6QZFa9b17D9RUd0VAHBSzJLYdAU3n8j



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

Pág 17/19

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 52

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de https://verificasv.cantabria.es/verificasv/?codigoVerificacion=A0600Aa6QZF9bI7D9RUDcVAHBSzJLYdAU3n8j

Ordenanza Especial OE 4.2 (plan 2007).

El resumen ejecutivo señala que: "Queda suspendida la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística en los siguientes ámbitos: Ordenación Especial: OE 4.1 y OE 4.2", no obstante, se incluyen de nuevo en el documento de "Normativa", capítulo 8 - ordenanza nº 7, ordenación especial.

Aclarar esta circunstancia.

Se modifica la ordenanza para destinar el área a equipamiento.

O.E-4.2	
Superficie	2.870 m2
Ordenanza subsidiaria	Edificación unifamiliar grado 2
Uso	Residencial
Edificabilidad	0,2785 m2/m2
Parcela mínima	200 m2

O.E-4.2	
Superficie	2.870 m2
Ordenanza subsidiaria	Equipamiento
Uso	Cualquiera de la ordenanza
Edificabilidad	0,40 m2/m2
Parcela mínima	

Ordenanza Especial OE 6 (plan 2007).

En el cuadro resumen de las condiciones de la ordenanza se observa que se ha incrementado la superficie y la edificabilidad.

Explicar y justificar este cambio.

O.E-6	
Superficie	5.413 m2
Ordenanza subsidiaria	Edificación Unifamiliar Grado 1
Tipología- Uso	Residencial unifamiliar adosado hasta 6 viviendas
Edificabilidad	0,35 m2/m2
Altura máxima	Baja + uno (sin bajo cubierta)
Parcela mínima	200 m2

O.E-6	
Superficie	4.463 m2
Ordenanza subsidiaria	Edificación Unifamiliar Grado 1
Tipología- Uso	Residencial unifamiliar adosado hasta 6 viviendas
Edificabilidad Neta	0,54858 m2/m2
Altura máxima	Baja + uno (sin bajo cubierta)
Parcela mínima	200 m2
Condiciones	En el interior de la parcela se dispondrán dos plazas de aparcamiento por vivienda

Firma 1: 01/07/2020 - Patricia Señas de Luis
INSPECTOR URBANÍSTICO Y DE PLANIFICACION TERRITORIAL-D.G. DE URBANISMO Y ORDENAC...
Firma 2: 01/07/2020 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600Aa6QZF9bI7D9RUDcVAHBSzJLYdAU3n8j



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

Pág 18/19

CVE-2022-9267

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 52

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificador.cantabria.es/verificador/?codigo/verificacion=A0800Aa6QZFa9bI7D9RUDcVAHBSzJLYdAU3n8j>

Ordenanzas Especiales OE 1.4.1 y OE 1.4.2 (plan 2007).

Respecto a estas dos ordenanzas especiales la memoria indica que: "Por otro lado, la crisis ha impedido que determinadas operaciones (como, por ejemplo, el desarrollo de las parcelas calificadas como OE 1.4.1 y OE 1.4.2) haya prosperado de momento."

Y al igual que hace con el SUNC - 4 (o unidad de actuación UA-13), en la revisión del plan estas dos áreas se marcan como un "ámbito en desarrollo", en suelo urbano consolidado, en dicho ámbito se incluyen dos sectores edificables, la apertura de un vial y un sistema local.



En el documento titulado "Normativa Urbanística", esta situación se recoge en la Disposición Transitoria Primera, donde se puede observar que la iniciativa permanece inactiva desde el año 2009.

OE 1.4.1 y 1.4.2	
LOCALIZACIÓN	Capilla de San Roque
Estudio de detalle	BOC N° 125/27 de junio de 2008
Proyecto de compensación	BOC N°
Proyecto de urbanización	Resolución de alcaldía de 10 de septiembre de 2009
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
USO: edificación abierta grado I	EDIFICABILIDAD: 14.452,75 m²
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:40	
CESIONES: Dotacional:379 m2 Dotaciones SG: 2.194 m2 Vial:342 m2	
EI SG 2,83 de 1,650 m2 se obtendrá por convenio	
GRADO DE URBANIZACION 5%	

A dichos suelos, el nuevo planeamiento les otorga la ordenación ajustada a la situación que tendrán una vez culminen el proceso de desarrollo y gestión iniciado durante la vigencia del PGOU.

Teniendo en cuenta esa premisa condicionada al desarrollo, es decir, que el ámbito no adquirirá la ordenación referida en los planos en tanto no culmine el desarrollo, deberá establecer un periodo transitorio para la culminación.

Y, por otro lado, la revisión del plan deberá reflejar la calificación del ámbito en el momento actual, como ordenanza especial u otra que el plan justifique, y como situación especial el periodo transitorio para la culminación de este ámbito, en cuyo caso las dos parcelas resultantes adquirirían los derechos vinculados a las nuevas ordenanzas atribuidas.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

En Santander, a la fecha de la firma electrónica.

Firma 1: 01/07/2020 - Patricia Señas de Luis
INSPECTOR URBANISTICO Y DE PLANIFICACION TERRITORIAL-D.G. DE URBANISMO Y ORDENAC...
Firma 2: 01/07/2020 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0800Aa6QZFa9bI7D9RUDcVAHBSzJLYdAU3n8j



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

Pág 19/19

CVE-2022-9267

