sumario

7.OTROS ANUNCIOS

7.1.URBANISMO

Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo

CVE-2022-8786 Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Argoños (primera parte de 5). Página 2272

7.OTROS ANUNCIOS

7.1.URBANISMO

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

CVE-2022-8786 *Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Argoños (primera parte de 5).*

Acuerdo de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Argoños (primera parte de 5).

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 28 de septiembre de 2022, aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Argoños, posponiendo su publicación a la presentación de un texto refundido.

Remitido el mismo, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 111 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, se procede a la publicación de los siguientes documentos:

— Acuerdo de la CROTU de 28 de septiembre de 2022.

— Articulado de las normas urbanísticas.

— Memoria de Ordenación del Planeamiento.

— Relación pormenorizada y numerada de los demás documentos de que consta el Plan General.

Igualmente, se procede a la publicación de la documentación a que se refiere el artículo 26.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como de los informes sectoriales y alegaciones presentadas en el trámite de información pública, conforme establece el artículo 31.1 de la Ley 1/2018, de 21 de marzo, de Transparencia de la Actividad Pública.

Relación de documentos que componen el Plan General:

1. Anejo nº 1 Ordenación detallada del sector SUNC-1

2. Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Cultural.

3. Estudio de Afecciones a la Red Natura 2000

4. Informe de impacto de género

CVE-2022-8786

5. Memoria Económica

6. Memoria

7. Normativa urbanística

8. Resumen ejecutivo

9. Planos

Por último, debe señalarse que el contenido íntegro del citado Plan General podrá consultarse y ser objeto de descarga en el siguiente enlace:

https://intercambio.cantabria.es/index.php/s/LN2nFlENpCd633H

ANEXOS QUE SE PUBLICAN:

Acuerdo de la CROTU de 28 de septiembre de 2022.

Anejo nº 1 Ordenación detallada del sector SUNC-1.

Normativa urbanística.

Memoria.

Extracto en cumplimiento del artículo 26 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Alegaciones presentadas en los trámites de información pública.

Informes sectoriales

Contra el anterior acuerdo se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en el plazo de dos meses desde la presente publicación.

Santander, 16 de noviembre de 2022.
El secretario de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo,
Emilio Misas Martínez.

CVE-2022-8786

Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo

Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 28 de septiembre de 2022, adoptó el siguiente acuerdo:

"La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 30 de junio de 2022, acordó:

Devolver el documento del Plan General de Ordenación Urbana de Argoños al Ayuntamiento, al objeto de que incorpore el correspondiente incremento en la superficie destinada a sistemas generales de espacios libres y de equipamientos para dar cumplimiento al artículo 39 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, debiendo subsanarse las observaciones de los informes sectoriales emitidos por la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica y de la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático, ambos de fecha 30 de mayo de 2022, así como las que se contienen en el informe del Servicio de Evaluación Ambiental Urbanística de 25 de mayo de 2022, y previo sometimiento del documento al trámite de información pública durante el plazo de un mes, al tratarse de modificaciones sustanciales, una vez estimadas o desestimadas las alegaciones que puedan producirse, sea aprobado por el Pleno municipal y elevado nuevamente a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva.

De este modo, se procedió por el Ayuntamiento a subsanar las deficiencias anteriores, sometiendo el Plan General a un nuevo trámite de información pública mediante la inserción de los correspondientes anuncios en el Boletín Oficial de Cantabria y diario regional de fecha 15 de junio de 2022, presentándose once alegaciones.

El Pleno municipal, en sesión de 5 de agosto acordó aprobar nuevamente el Plan General, incorporando las alegaciones de las que el informe del equipo redactor planteaba su estimación total o parcial, remitiendo toda la documentación en solicitud de aprobación definitiva.

Por parte de los servicios técnicos se ha emitido nuevo informe, en el que se señala:

- Que se ha corregido la población la población total (6.523 habitantes), ajustando los sistemas generales de espacios libres y de equipamientos, cumpliendo con lo establecido en el artículo 39 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, si bien señala una errata en la página 28 de la Memoria donde se mantiene el dato antiguo de población (6.040 habitantes).

- Que se ha dado cumplimiento a las observaciones que señalaba el informe de la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático, así como las de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica.

También se ha emitido igualmente informe por el Servicio de Evaluación Ambiental Urbanística, en el que concluye señalando que, analizada la documentación aprobada por el Ayuntamiento en 5 de agosto, no existe inconveniente en proseguir la tramitación del expediente.

CVE-2022-8786

En el documento remitido por el Ayuntamiento, se incorpora la nueva redacción dada al artículo 59.1.b del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que es del siguiente tenor:

«b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable sectorizado, delimitado o equivalente, de acuerdo con la normativa autonómica, en el término municipal respectivo. Se entenderá por densidad de edificación a efectos de este reglamento la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.

Adicionalmente, en cualquier clase de suelo, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que, a los efectos de aplicación de este reglamento, la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.»

Por otro lado, al haberse aprobado la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, se ha vuelto a solicitar por el Ayuntamiento el preceptivo informe a que se refiere el artículo 50.2 de la misma, habiéndose emitido en sentido favorable condicionado a la corrección de un artículo.

Por último, si bien en el informe técnico se constatan una serie de erratas que deben subsanarse, cuando señala que en los elementos 26-A y 27-A del Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico, no se modificado la ordenanza propuesta para dichos ámbitos continuando con la de edificación unifamiliar grado 2, debe tenerse en cuenta que se trataba de una mera recomendación del informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica, que el Ayuntamiento no ha considerado necesario introducir.

Por el secretario se dio cuenta de la interposición por un concejal del Ayuntamiento de Argoños, de un recurso de reposición, contra el acuerdo de 5 de agosto, que ha sido desestimado por el Pleno municipal celebrado el pasado 26 de septiembre, donde igualmente, una vez incorporados los informes del técnico municipal y del secretario, se procedió a ratificar el acuerdo de 5 de agosto aprobando el Plan General para su remisión a la CROTU.

A la vista de todo ello, con la abstención de la Sra. Barreda, representante del Colegio de Geógrafos, y el voto favorable de los restantes asistentes, se acuerda:

Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Argoños, posponiendo su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria a la presentación de un texto refundido que subsane las siguientes erratas:

- Debe subsanarse en la página 28 de la Memoria el dato de 6.040 habitantes, sustituyéndolo por el de 6.523.

-En el apartado del Plan de Etapas, en el segundo cuatrienio se hace mención al S.G.1.3.1b, que ha sido eliminado, debiendo suprimirse.

-El Estudio de Afecciones a la Red Natura 2000 contiene referencias a versiones anteriores del documento, y así, la imagen que aparece con respecto a los suelos urbanizables no se corresponde con lo establecido en el Plan ni con el plano 3.1 Clasificación de Suelo.

-Algunas de las tramas y rayados utilizados en los planos de calificación dificultan la identificación de los elementos catalogados, tapando casi por completo el código del mismo (1A, 8A, 9A, 14A, 16A y 17A).”

CVE-2022-8786

Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo

Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Y para que así conste, firmo la presente en Santander a la fecha de la firma electrónica.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN REGIONAL
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO,

Fdo. Emilio Misas Martínez

CVE-2022-8786

AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA Ref: PLA_01-13

DOCUMENTO: TEXTO REFUNDIDO **Octubre de 2022**

Avda. Reina Victoria, 25 bajo · 39004 Santander · Cantabria · España
Tel.: 942 311 498 · e-mail: jleonardo@dirsur.es

CVE-2022-8786

El presente documento constituye la Memoria del Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Argoños.

Santander, octubre de 2022

Por el Equipo Redactor,

Javier Leonardo Martín
Ingeniero de Caminos

CVE-2022-8786

INDICE

0. ANTECEDENTES **1**

1. INTRODUCCIÓN **4**

1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DE LA REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA 4
1.2. CONTENIDO DEL DOCUMENTO 6

1.3. EQUIPO REDACTOR 7

2. DIAGNÓSTICO **8**

2.1. EL MARCO TERRITORIAL DE ARGOÑOS 8

2.2. LOS CONDICIONANTES DEL MEDIO FÍSICO DE ARGOÑOS 8

2.3. POBLACIÓN 9

2.4. SITUACIÓN URBANÍSTICA 10
2.4.1. Estructura urbana 10
2.4.2. Dotaciones y patrimonio histórico 11
2.4.3. Infraestructuras 11
2.4.4. Transporte público 12
2.4.5. Planeamiento Urbanístico 12
2.4.6. El Barrio Tradicional de Santiuste 13

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS 14

3.1. OBJETIVOS GENERALES 14

3.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS ESPECÍFICOS 15
3.2.1. Modelo territorial 15
3.2.2. Morfología y tipología urbana 16
3.2.3. Medio Ambiente 17
3.2.4. Sistema de dotaciones 18
3.2.5. Infraestructuras y transporte 19
3.2.6. Gestión y sostenibilidad económica 20

4. HIPÓTESIS DE DESARROLLO **21**

4.1. HIPOTESIS POBLACIONAL 21

CVE-2022-8786

4.2. NECESIDADES DE VIVIENDA 21

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN 25

5.1. EL NUEVO MARCO LEGAL 25

5.2. ESTRUCTURA GENERAL Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO 25
5.2.1. Definición del modelo territorial 26
5.2.2. Clasificación del suelo 33
5.2.5. Previsiones de vivienda y población máxima

5.3. SISTEMAS GENERALES DEL TERRITORIO 34
5.3.1. Sistema general de espacios libres 34
5.3.2. Sistema general de equipamientos y servicios públicos 36
5.3.3. Sistema general de infraestructura 39

6. EL SUELO URBANO 40

6.1. ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA 45
6.1.1. La nueva estructura urbana de Argoños 45
6.1.2. Red viaria interna 60
6.1.3. Espacios libres y equipamientos 60
6.1.3.1. La red de espacios libres 61
6.1.3.2. Las dotaciones municipales locales 62

6.2. LA MOVILIDAD URBANA 63

6.3. GESTIÓN DEL SUELO URBANO 66
6.3.1. Desarrollo de las unidades de actuación en suelo urbano consolidado 66
6.3.2. Los sectores de suelo urbano no consolidado 66
6.3.3. Derecho de tanteo y retracto 69

7. EL SUELO URBANIZABLE 71

8. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO 75

9. CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 39 Y 40 DE LA LEY 2/2001 79

10. EL SUELO RÚSTICO **80**

11. ACCIONES SOBRE EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS 81

11.1. RED VIARIA 81

11.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA 81

CVE-2022-8786

11.3. RED DE SANEAMIENTO 83

11.4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA 84

11.5. RED DE GAS 85

12. PROTECCIÓN DEL PAISAJE 86

13. PROTECCIÓN AMBIENTAL 95

14. RESUMEN DEL PLAN 102

ANEXO Nº1: JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL SUPUESTO CONTEMPLADO EN EL ARTÍCULO 31.2 DEL PORN

ANEXO Nº2: ACTA DE RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL SECTOR SUD-3

ANEXO Nº3: ANALISIS DE LOS PRONUNCIAMIENTOS JUDICIALES QUE AFECTAN AL MUNICIPIO DE ARGOÑOS EN LA ELABORACION DE LA REVISION DE SU PLAN GENERAL.

CVE-2022-8786

0. ANTECEDENTES

En junio de 2013 se presentó al Ayuntamiento el documento de Avance de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, el cual fue expuesto al publico a partir del día 28 de junio de 2013, fecha de publicación en el Boletín Oficial de Cantabria nº 123.

Durante el periodo de exposición se presentaron 4 sugerencias. Las sugerencias aparecían suscritas por ARCA y los tres restantes por particulares.

La presentada por ARCA afectaba a todo el término municipal y, en principio, no se ha incorporado, si bien, se ha tenido en cuenta como reflexión.

De los tres particulares, se han aceptado e incorporado dos, en tanto que la tercera ha sido aceptada parcialmente.

Con fecha 23 de Julio de 2014, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística ha emitido la resolución por la que se formula el Documento de Referencia para la evaluación de los efectos en el medio ambiente del Plan General de Ordenación Urbana de Argoños.

Con fecha 25 de septiembre de 2015, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitió el Informe de Impacto Territorial.

El Pleno de este Ayuntamiento de Argoños, en sesión celebrada el día 1 de marzo de 2016, acordó aprobar inicialmente el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Argoños, y someter el mismo y el Informe de Sostenibilidad Ambiental a información pública por plazo de cuarenta y cinco días.

Con fecha 13 de abril de 2016 se publicó, en el Boletín Oficial de Cantabria nº 70, el anuncio de la aprobación inicial del PGOU, presentandose 109 alegaciones, de las que 91 se refieren a la variante de la CA-141, aceptandose su supresion.

En cuanto a las dieciocho restantes, se rechazan seis (6) de las alegaciones, siendo aceptadas total oparcialmente las doce (12) restantes.

El Pleno de este Ayuntamiento de Argoños, en sesión celebrada el día 30 de junio de 2017, acordó aprobar inicialmente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Argoños, Documento 2ª aprobación, y someter el mismo y el Informe de Sostenibilidad Ambiental a información pública por plazo de cuarenta y cinco días.

Con fecha 18 de agosto de 2017 se publicó en el Boletín Oficial de Cantabria nº 159, el anuncio de la 2ª aprobación del PGOU, presentandose 3 alegaciones.

CVE-2022-8786

De las tres alegaciones se propuso rechazar íntegramente dos de ellas y aceptar parcialmente la tercera.

El Pleno de este Ayuntamiento de Argoños, en sesión celebrada el día 21 de mayo de 2018, acordó aprobar inicialmente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Argoños, el Documento 3ª aprobación, y someter el mismo y el Informe de Sostenibilidad Ambiental a información pública por plazo de cuarenta y cinco días.

Con fecha 1 de julio de 2018 se publicó en el Boletín Oficial de Cantabria nº 107, el anuncio de la 3ª aprobación del PGOU, presentandose 5 alegaciones, en plazo y una fuera de plazo.

De las cinco alegaciones se propone rechazar íntegramente dos de ellas, aceptar parcialmente una y aceptar íntegramente otras dos.

El 11/09/2018 se publicó en el Boletín Oficial de Cantabria el Decreto del Gobierno de Cantabria 76/2018, de 6 de septiembre, que aprueba el nuevo Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel, y deroga el Decreto 34/2017, de 5 de mayo.

El Pleno de este Ayuntamiento de Argoños, en sesión celebrada el día 3 de octubre de 2019, acordó aprobar inicialmente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Argoños, Documento 4ª Aprobación, y someter el mismo y el Informe de Sostenibilidad Ambiental, redactados en septiembre de 2019, a información pública por plazo de cuarenta y cinco días.

Con fecha 5 de noviembre de 2019 se publicó en el Boletín Oficial de Cantabria nº 213, el anuncio de la 4ª aprobación del PGOU, presentandose 4 alegaciones.

Con fecha 13 de noviembre de 2020 el Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio ha emitido la Memoria Ambiental del Plan General.

Teniendo en cuenta el contenido de la Memoria Ambiental, de las alegaciones, se han atendido parcialmente dos (2) y se han desestimado otras dos (2).

Presentado el PGOU para aprobación deifnitiva, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 30 de julio de 2021 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

> Devolver el expediente de Plan General de Ordenación Urbana al Ayuntamiento de Argoños, al objeto de introducir las modificaciones o rectificaciones a las que se refieren los 36 apartados anteriores, para una vez efectuado, aprobarlo nuevamente por el Pleno municipal para su posterior remisión a la CROTU.

CVE-2022-8786

> En el supuesto de que, como consecuencia de la introducción de las modificaciones anteriores, se superaran los porcentajes a que se refieren los apartados a) o c) del artículo 74.5, debe someterse el documento al trámite de información pública durante el plazo de 45 días, junto con el documento ambiental, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria y diario regional, antes de su aprobación por el Pleno municipal.

Introducidas las modificaciones el Ayuntamiento remitió de nuevo el PGOU a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo la cual en sesión celebrada con fecha 3 de junio de 2022 ordenó su exposición al público y posterior aprobación por el ayuntamiento.

El 15 de junio de 2022 el Boletín Oficial de Cantabria Extraordinario número 30 publicó el anuncio de información pública de la aprobación provisional de la Revisión del PGOU de Argoños.

Durante el periodo de información pública se han presentado once (11) alegaciones, siendo desestimadas cinco alegaciones (5), aceptadas parcialmente otras cinco (5) y estuimadas totalmente una.

Durante el periodo de exposición al publico se ha publicado el dia 29 de junio de 2022, en el BOE nº 155, la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicacines, y el dia 2 de agosto de 2022, se ha publicado, en el BOE nº 184, el Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, por el que se modifica el Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

Con fecha 5 de agosto de 2022, el Ayuntamiento Pleno de Argoños ha aprobado el PGOU, conforme señalaba la CROTU, indicando que se incluyese las modificaciones derivadas de la aprobación del real Decreto 668/2022.

Como consecuencia de esta aprobación se ¡redacta el presente Texto Refundido del Plan general de Ordenación Urbana de Argoños de fecha agosto de 2022.

CVE-2022-8786

1. INTRODUCCIÓN

1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DE LA REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

El vigente Plan General fue aprobado por acuerdo de la Comisión Regional de ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 5 de diciembre de 2006, conforme a la Ley de Cantabria 2/2001 y publicado en el BOC de 16 de marzo de 2007.

Han trascurrido por tanto catorce (14) años desde su aprobación y entrada en vigor.

El vigente PGOU establece en su artículo I.1.4 Revisión, lo siguiente:

1. *A los ocho años de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjese alguna de las circunstancias siguientes:*

a) *En caso de aprobación de legislación de rango superior o de una figura de Ordenación del Territorio de ámbito supra municipal que afecte a su territorio contradiciendo las determinaciones del Plan General.*

Por tanto, nos encontramos en la situación que fija el PGOU vigente, pues han trascurrido más de 8 años y se acaba de producir la aprobación inicial del nuevo Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las marismas de Santoña, Victoria y Joyel.

Además, la aprobación de la Ley Estatal 8/2007, del Suelo, y la publicación del Texto Refundido de la misma, que afecta sensiblemente sobre todo a la gestión urbanística y los sucesivos cambios de la propia ley 2/2001, justifican la presente revisión y adaptación del planeamiento.

Por otra parte, la experiencia desde la aprobación del PGOU aporta sus propias razones de conveniencia y oportunidad. De ellas hay dos que destacar: la que se refiere al modelo territorial y la referente a la gestión urbanística.

La Sentencia del Tribunal de Justicia de 1 de febrero de 2011 en el recurso contencioso administrativo 47/2008 en la que se avala la mayor parte del Plan General vigente pero en la que se anula el Plan en aquellos aspectos que contrarían la zonificación del PORN de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel tal y como queda tras la estimación parcial del recurso contencioso administrativo 1862/1997 interpuesto contra dicho Decreto 34/1997 por el que se aprueba el PORN y la aprobación por Decreto del Gobierno de Cantabria 76/2018, de 6 de septiembre (BOC de 11/09/2018) de un PORN en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Final Segunda apartado 7 de la Ley 4/2006 de espacios Naturales de Cantabria basado en criterios comunes para los planes de ordenación de los

CVE-2022-8786

recursos naturales más recientemente aprobados en el territorio de Cantabria son otras razones que justifican la conveniencia y oportunidad de la tramitación del presente Plan General.

Modelo territorial

El Plan General que se revisa adoptó un determinado modelo territorial condicionado por la Ley de la Reserva de las Marismas de Santoña y por el PORN de las Marismas.

La desaparición de la Ley de la Reserva, las sentencias que afectan al PORN y la aprobación de un nuevo PORN, por parte del Gobierno Regional, aconsejan introducir algunos ajustes en el modelo territorial:

- Conveniencia de posibilitar ciertas operaciones estructurantes que permitan reforzar la base económica (nuevos equipamientos, necesidad de un área productiva, nuevo cementerio, etc).

- Potenciar el modelo antes descrito en lo confirmado judicialmente, tanto a nivel de desarrollo residencial como a nivel de nuevos equipamientos, nuevas zonas industriales..., y siempre que sea posible, sobre la base del patrimonio municipal de suelo, intentando que el sector público sea el motor de ese desarrollo.

- Adaptar el PGOU al nuevo PORN, aprobado por el Decreto 76/2018, de 6 de septiembre, utilizando las ventajas derivadas de las últimas modificaciones legales referentes al suelo rústico.

- Ajustar los programas constructivos mínimos previstos a las necesidades actuales, en un contexto económico y de mercado muy diferente al vigente en el momento de aprobarse el anterior Plan General, a fin de garantizar la viabilidad del Plan habilitando normativamente productos ajustados a una demanda más ajustada en precios, necesidades y posibilidades económicas.

- Implementar las medidas urbanísticas que permitan resolver en la medida de lo posible las incidencias derivadas de las sentencias de derribo.

- Incorporar la perspectiva de género en el modelo territorial de Argoños

Gestión urbanística

El planeamiento que se revisa, confió una parte de su capacidad de crecimiento al desarrollo de suelo urbanizable, a desarrollar mediante planes parciales de bastante envergadura.

La crisis económica, así como razones de escala, parcelario, experiencia y capacidad de

CVE-2022-8786

iniciativa han impedido, de manera práctica, que esa capacidad se hiciese efectiva.

Solo se ha desarrollado un sector de suelo urbanizable y aprobado definitivamente otro en diciembre de 2015, en tanto que el sector SUNC-4 ha sido tramitado sin llegarse a desarrollar.

La sentencia sobre el PGOU, derivada de la anterior sobre el PORN, inutiliza buena parte de la estrategia urbanística en la que basaba el PGOU vigente: desarrollo mediante sectores urbanizables residenciales del área de Rigones y construcción de una variante de la carretera autonómica CA-141, que eliminando el tráfico de paso permitía la consolidación del centro urbano de Argoños, mediante operaciones urbanísticas de cierre de la malla urbana (de las que solo ha salido el desarrollo del área ANF-1). El segundo intento de desarrollo del suelo urbano (ANF-6) se saldó con una sentencia que a efectos prácticos inutiliza la propuesta del PGOU.

Como resultado existen razones de **conveniencia y oportunidad** que aconsejan la revisión del planeamiento en determinadas direcciones:

- Revisar los criterios de delimitación, desarrollo y gestión en suelo urbano.
- Acotar y precisar la escala operativa de los nuevos sectores urbanizables y precisar un grado de ordenación que facilite el posterior desarrollo.
- Suprimir la variante de la CA-141.

1.2. CONTENIDO DEL DOCUMENTO

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, el Plan General consta de los siguientes documentos de carácter normativo:

- Memoria
- Normas Urbanísticas
- Planos (Clasificación del suelo, Estructura General, Calificación del suelo, Alineaciones del viario, infraestructuras: Red de abastecimiento, Red de saneamiento, red eléctrica y red de gas, afecciones sectoriales, Superposición de clasificación y afecciones sectoriales, Gestión del Suelo, Relación con el planeamiento de los municipios limítrofes, Zonificación Acústica, Zonificación Lumínica y plano de Riesgos y Procesos activos).
- Memoria Económica del PGOU
- Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Cultural
- Anejos al Plan General,
  - Nº1: Incorporación de la memoria Ambiental al PGOU
  - Nº2: Ordenación Detallada del sector SUNC-1

CVE-2022-8786

- Informe de impacto de género
- Estudio de afecciones a la Red Natura 2000
- Resumen Ejecutivo

Forman también parte de su documentación la Información Urbanística y el Avance de Ordenación.

Además, el presente Plan General de Ordenación Urbana asume los vigentes Planes Parciales de los sectores urbanizables SUD-3 y SUD-4, definidos en el PGOU de 2007, éste último sector SUD-4 en régimen transitorio.

1.3. EQUIPO REDACTOR

En esta fase del trabajo han participado las siguientes personas:

- Javier Leonardo Martín, Ingeniero de Caminos
- José Manuel García Maestro, Geógrafo
- Emilio Muñoz Fernández y José Manuel Morlote, Arqueólogos
- Luis Zumel Chao, Delineante
- Laura Machín Sainz, Edición

CVE-2022-8786

2. DIAGNOSTICO

2.1. EL MARCO TERRITORIAL DE ARGOÑOS

El estudio del municipio de Argoños requiere un cuidadoso análisis que trasciende el marco administrativo local para situarse, incluso más allá de los límites geográficos del mismo, en un ámbito de carácter necesariamente supra-municipal o comarcal, correspondiente a la Comarca de las Siete Villas, espacio funcional fuertemente interrelacionado, con centro neurálgico en Santoña.

Dentro de este modelo residencial se pueden apreciar dos tipos de residencia: la residencia habitual y la segunda residencia de fines de semana y periodo estival, fundamentalmente debido a la proximidad de Bilbao y a la diferencia de calidad ambiental y precio de la vivienda entre ambos municipios. En estas circunstancias el municipio de Argoños, situado en el este del marco descrito, ha actuado como claro espacio de ubicación de segundas residencias.

Ambos modelos residenciales se interrelacionan, aunque se ha producido un proceso de **especialización** interna por barrios. Así mientras que Ancillo, Cerecedas y Argoños (Piedrahita, la Iglesia, etc) han sido los principales focos de residencia permanente, han surgido nuevos centros de residencia inexistentes hace una década (p.ej. La Hoya, La Llana y Los Hornos).

Con la aparición de promociones de chalés se rompió la tónica de crecimiento a base de viviendas promovidas por el usuario final. El desarrollo de Los Hornos, La Llana y La Hoya, el este de Cerecedas y el barrio La Venta se rompe definitivamente el modelo tradicional. El desarrollo del sector SUD-3 con el PGOU de 2006, acerca y une a los nuevos barrios del occidente municipal con el área central urbana.

Esta circunstancia, ha dado lugar a una cierta coexistencia en el municipio de una morfología urbana densa, con edificación residencial colectiva en altura y edificación unifamiliar adosada y pareada, construidas como repetición de un único modelo de edificio, y un modelo de edificación unifamiliar tradicional vinculado a un modo de vida rural.

2.2. LOS CONDICIONANTES DEL MEDIO FÍSICO DE ARGOÑOS

El municipio de Argoños se caracteriza por un medio natural variado, rico en elementos autóctonos, aunque con la contradicción de haber sido invadido en gran medida por la mano del hombre. Fisiográficamente en el término conviven dos tipos de espacios; uno de escasa pendiente y altitud, frente a otro con un relieve más agreste, en los límites norte y oeste del término donde las principales formaciones arbóreas han encontrado cobijo.

CVE-2022-8786

Además de las características fisiográficas y morfológicas, que han configurado un espacio de lomas y llanuras, recubierto por una cubierta vegetal variada y abundante, las principales variables del sustrato geológico son: existencia de una sucesión de calizas, areniscas y arcillas procedentes fundamentalmente del Cretácico Inferior.

En Argoños conviven ecosistemas de muy diversa naturaleza, desde espacios de pradera y pastizal, formaciones esclerófilas de Encinar cantábrico, repoblaciones de Eucalipto, hasta pequeñas áreas de marisma, incluidas dentro de la Reserva de las marismas de Santoña.

Una de las premisas básicas que se ha de tener en cuenta es que la mayor parte de los ecosistemas de interés existentes en Argoños están actualmente protegidos mediante su inclusión en el PORN de las marismas de Santoña, Victoria y Joyel.

El resto de espacios que no están incluidos dentro de los límites de suelo protegido (P.O.R.N.), no alberga apenas elementos naturales con un valor ambiental reseñable. Si bien son dignas de mención las formaciones arbóreas situadas en el borde occidental del suelo protegido.

2.3. POBLACIÓN

La población (1900 a 2015) del municipio de Argoños ha estado inmersa en una dinámica de crecimiento continuado y relativamente homogéneo, exceptuando una etapa de disminución de la población (de 1950 a 1960).

En la década, de 1991 a 2002, se produce un aumento brusco de la población (superior a 5% anual), teniendo que destacar la tasa de crecimiento en los años 2000-2001 (cercana a 9%) y el año 2003 (13%) y 2004 (11%).

Con la crisis económica, se estanca la población entre los años 2011-2014, para volver a repuntar en el 2015.

Del año 2015 a 2019 la población se ha mantenido estable, creciendo en el año 2020.

CVE-2022-8786

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN (AÑOS 1996-2020)	
AÑO	**Nº DE HABITANTES**
1996	778
1998	805
1999	811
2000	868
2001	945
2002	1.000
2003	1.132
2004	1.260
2005	1.355
2006	1.444
2007	1.535
2008	1.614
2009	1.650
2010	1.663
2011	1.712
2012	1.696
2013	1.711
2014	1.705
2015	1.744
2016	1.720
2017	1.713
2018	1.723
2019	1.748
2020	1.788
2021	1.860

Fuente: ICANE y Ayto de Argoños

2.4. SITUACIÓN URBANÍSTICA

2.4.1. Estructura urbana

Al igual que en el diagnóstico del PGOU vigente, es preciso llamar la atención sobre el proceso de construcción de viviendas públicas, extraño en un municipio tan pequeño, llevado adelante por la empresa municipal Argoños VPO.

El desarrollo del sector SUD-3 y del área ANF-1 han permitido modificar la estructura viaria haciendo el área sur de la CA-141, más permeable.

CVE-2022-8786

2.4.2. Dotaciones y Patrimonio histórico

Los equipamientos existentes en el municipio de Argoños se han visto incrementados como consecuencia del desarrollo urbanístico, así como por la política municipal.
Además de la renovación del centro educativo (Escuelas de Argoños), se ha construido un pequeño pabellón de usos múltiples y se ha cubierto la pista de deportes anexa. Además, ha entrado en funcionamiento de la nueva Biblioteca municipal, en los bajos de la última promoción de viviendas de VPO, realizada en el área ANF-1, en la zona de Fuentelloro.

Por otro lado, se ha otorgado una concesión sobre una parcela municipal en la zona situada entre la CA-141 y el Camino del Portillo (zona de Pedro Gómez de la Hoya), en la que se ha construido el Centro deportivo Argoños (padel y gimnasio).

La construcción de un nuevo edificio para el Ayuntamiento, ha solventado en gran medida las carencias que se derivaban del antiguo centro.

Además, en el sector SUD-3 se ha obtenido suelo para equipamientos locales y generales, lo que pone al Ayuntamiento en la situación de no tener que abordar la compra de suelo para la ejecución de nuevos equipamientos.

Por último, es preciso señalar que la crisis ha impedido la construcción del pabellón cubierto.

Los parques y áreas ajardinadas, son en general apropiados para la población de derecho, pero insuficientes para la estival.

Se considera de todas formas la posibilidad de crear nuevos parques de gran entidad en la localidad de Argoños. Estos elementos han de servir como hitos de encuentro y esparcimiento de la población. El desarrollo del SUD-3 ha transferido al Ayuntamiento, una pequeña parte de la falda del Monte Cueto, además de urbanizar dos nuevas áreas en dicho sector.

La aprobación del plan parcial SUD-4 permitirá al Ayuntamiento la obtención de un parque en Rigones, además que el convenio con los promotores del sector ha permitido hacerse con una gran parcela de 36.500 m2, en dicha area y la construcción de un campo de futbol 7, en el area norte del sector.

Con respecto al patrimonio histórico, el nuevo Plan incluye, en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico, la novedad de proteger las cercas históricas de piedra, que definen un territorio y permiten reconocer la trama histórica municipal, así como incorporar la reciente protección del fuerte del Gromo.

2.4.3. Infraestructuras

Es preciso llamar la atención sobre la trasferencia al sector privado de la Gestión Integral

CVE-2022-8786

del Servicio Municipal de Abastecimiento de Agua y Saneamiento en el Ayuntamiento de la Villa de Argoños, así como la concesión de los Servicios energéticos y el mantenimiento integral de las instalaciones de alumbrado público, edificios y dependencias municipales pertenecientes al Ayuntamiento de Argoños.

La construcción de la EDAR de San Pantaleón garantiza a largo plazo la depuración de las aguas residuales que se generen en el municipio.

El servicio de recogida de residuos urbanos está mancomunado con los municipios de Bareyo, Ribamontan al Monte, Lierganes y Medio Cudeyo, que forman con Argoños la Mancomunidad del Brusco.

2.4.4. Transporte Público

El transporte público existente en el municipio es el prestado por los autobuses regionales, cuyas paradas son las siguientes:

Concesión: K-53 Santoña-Somo Santander. Autobús Palomera, S.A
Concesión: K-48 Unquera- Santander-Castro. Grupo Alsa

Id Parada	Nombre
9051	Cruce Ancillo
9052	Cruce Cerecedas
9053	Supermercado Argoños
9060	Cruce Ancillo
9063	Barrio La Hoya 46-60
9341	Telefónica
9342	Cruce Helguera
9343	Ayuntamiento

Los servicios son los siguientes:

Santander- Somo- Santoña: 8 servicios de lunes a viernes laborables
Santander - Gama - Santoña: Cada hora y media en días laborables
Noja-Santoña-Laredo: Cada hora en días laborables
Buho Isla- Noja Santoña: En periodo estival.

2.4.5. Planeamiento Urbanístico

A lo largo de los seis años de vigencia del PGOU se ha desarrollado y urbanizado un sector urbanizable (SUD-3), además de haberse aprobado de forma definitiva, pero no haberse desarrollado, un segundo sector urbanizable (SUD-4).

CVE-2022-8786

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.

La acción decidida del Ayuntamiento a través de la empresa Argoños VPO SL ha permitido el desarrollo de la ANF-1.

Por último, la actividad particular desarrolló urbanísticamente el sector de suelo urbano no consolidado nº4 (SUNC-4). Sin embargo, el fallecimiento de su promotor ha dejado en el aire el futuro desarrollo del mismo.

2.4.6. El Barrio Tradicional de Santiuste

Dentro de la estructura de ocupación del territorio por el ser humano en Argoños procede analizar un pequeño núcleo tradicional, en concreto Santiuste.

Desarrollado al amparo de la Torre defensiva de Jado, se trata de un pequeño núcleo que conserva intactas sus características rurales. Está formado por dos barrios, constituidos alrededor de un pequeño espacio público que funciona como plaza.

Se trata de un barrio que el PGOU vigente trata como suelo urbano normal, pero que, por sus características de tamaño, funcionalidad, morfología y forma de implantación sobre el territorio, responde a la categoría de barrio singularizado, reconocida en la Ley 2/2001 en el art. 953.1.d), teniendo en cuenta que la red viaria tiene secciones adecuadas que pueden soportar los nuevos crecimientos manteniendo sus características singulares y las infraestructuras actuales.

Se ha procedido a su análisis morfológico concluyéndose que posee características propias de núcleo tradicional, valorándose la presencia de edificaciones tradicionales o singulares en torno as una especie de plaza o ejido, propio de las mallas urbanas de los núcleos tradicionales cantabros. (ver definición de las NUR). Además, aparecen mayoritariamente viviendas pareadas o en hilera.

En cuanto al grado de consolidación actual, es preciso señalar que, de acuerdo con el Catastro, presenta un valor superior al 50%. Por otro lado, las parcelas en las que se asientan las edificaciones presentan un tamaño medio de 750 m2.

CVE-2022-8786

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Este apartado constituye la base conceptual y metodológica del proceso de elaboración del Plan General de Ordenación Urbana. Los objetivos son la expresión coherente e integrada de las aspiraciones que en materia de política urbanística se pretenden alcanzar. El conjunto de criterios técnicos hace referencia a las líneas maestras seguidas (o a seguir) para la consecución de los distintos objetivos considerados.

Objetivos y criterios se organizan en dos niveles: uno general, que hace referencia a las grandes metas y otro específico, desglosándose criterios y objetivos según los distintos campos de intervención a que da lugar el planeamiento, es decir: clasificación del suelo, morfología y tipología urbana, medio ambiente, sistema de dotaciones, infraestructuras y transporte, gestión y financiación.

3.1. OBJETIVOS GENERALES

La Redacción del Plan General de Ordenación Urbana persigue:

1) Dotar a Argoños de un plan **adecuado** a la dinámica urbanística del municipio, **desarrollando un modelo sostenible medioambiental, económico y socialmente**.

2) De acuerdo con la Constitución, **incorporar la perspectiva de genero** a la redacción del PGOU.

3) Definir un conjunto de elementos estructurantes que **articulen el territorio municipal**, configurando un modelo global de funcionamiento, cuya principal característica sea la **calidad** (medioambiental, urbana, etc.).

3) Dentro del marco general señalado en el punto anterior, prestar especial interés al fomento de las actividades productivas y continuar con el desarrollo de viviendas susceptibles de poderse acoger al régimen de ayudas públicas

4) Diseñar un esquema de ordenación teniendo en cuenta los principios de accesibilidad universal, movilidad urbana y eficiencia energética, primando la tendencia a la compacidad frente a las propuestas de crecimiento difuso.

5) Proteger los valores ambientales más relevantes.

6) Dotar al municipio de un documento en el que el paisaje sea un elemento considerado en la ordenación.

7) Adaptar el Plan General al nuevo PORN de las Marismas de Santoña, aprobado por

CVE-2022-8786

el Decreto 76/2018, de 6 de septiembre.

3.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS ESPECIFICOS

3.2.1. Modelo Territorial

OBJETIVOS:

1) Adecuar los límites del suelo urbano a la realidad física de los terrenos, completando la trama urbana, definiendo bordes precisos para el desarrollo de las actividades residenciales y productivas.

2) Apoyar un desarrollo urbano a través del suelo urbanizable, en áreas colindantes al suelo urbano consolidado.

3) Equipar al municipio con una red de dotaciones, tanto de áreas de recreo como equipamientos colectivos, así como adecuar el soporte de infraestructuras a las demandas de una estrategia de desarrollo basada en la puesta en valor de los recursos endógenos del municipio.

4) Revalorizar la economía del municipio potenciando una nueva área productiva en Cerecedas.

5) Preservar, mantener y proteger los valores naturales del municipio, favoreciendo la conexión de las distintas zonas a preservar y la conservación del paisaje de fondo.

6) Ordenar el suelo urbano consolidado en las zonas que no responden a las características del núcelo rural tradicional, con similar tipología, altura, edificabilidad a los suelos colindantes ya edificados.

7) Articular en las zonas a las que se refiere el apartado anterior y dentro de esa tipología, altura y edificabilidad con parámetros que permitan responder a la demanda habitual de segunda residencia en la zona.

CRITERIOS:

1) Garantizar un crecimiento urbano afín al principio de desarrollo sostenible, minimizando el impacto del crecimiento y potenciando los tejidos urbanos existentes con el fin de lograr una ocupación eficiente del suelo.

2) Delimitar como suelo urbano aquellas áreas que cumplan las condiciones del artículo 95 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo

CVE-2022-8786

de Cantabria (LOTRUSC).

3) Identificar y clasificar como suelo rústico, todo el suelo sometido algún régimen de protección especial, apoyándose en las protecciones definidas en el PORN, y el suelo que por otros motivos deba ser preservado del desarrollo urbano, todo ello conforme a los artículos 108 y 109 de la Ley 2/2001 (LOTRUSC), y además incentivar políticas de renovación de los valores del paisaje.

4) La definición del suelo urbanizable se ajustará a los parámetros expuestos en el artículo 103 de la LOTRUSC.

5) La red de dotaciones e infraestructuras se llevará a cabo para servir de apoyo a las nuevas áreas urbanas desarrolladas.

3.2.2. Morfología y tipología urbana

OBJETIVOS:

1) En el núcleo de Argoños debe continuar el proceso de **definición de una trama urbana identificable con el concepto tradicional de ciudad,** potenciando la aparición de una estructura urbana. En los restantes núcleos (la Venta, Ancillo y Jado) debe primar la coherencia morfológica entre los asentamientos tradicionales y los nuevos. **Esta trama debe promover la construcción de una ciudad compacta.**

2) Conservar las áreas urbanas más antiguas, con tipologías tradicionales (p.ej Santiuste), evitando un desarrollo junto a estas zonas, de áreas urbanas con tipologías modernas, incorporando la ordenanza de Barrio Tradicional.

3) Evitar la destrucción del patrimonio inmobiliario, tanto edificios como conjuntos singulares.

4) Sin coartar la libertad proyectual, mantener o conseguir la coherencia tipológica consolidada de las diferentes áreas del municipio.

5) Conseguir la integración paisajística de las nuevas edificaciones tanto en el entorno ya edificado como con el suelo rústico que define el paisaje de fondo.

CRITERIOS:

1) Ordenar el desarrollo del suelo urbano no consolidado, estableciendo los ejes viarios y espacios dotacionales (equipamientos y espacios libres) que articulen los nuevos crecimientos y estableciendo las Ordenanzas concretas para ellos.

CVE-2022-8786

2) Análogamente, y en lo que corresponde al suelo urbanizable, definir con precisión en el propio Plan los sistemas generales viarios y dotacionales; dar pautas precisas para el emplazamiento de las dotaciones locales y proscribir usos y tipologías que no resulten acordes con el medio natural o transformado del entorno más próximo.

3) Proteger mediante un régimen específico los edificios y conjuntos más significativos del municipio, estableciendo pautas estéticas de edificación en su entorno.

4) Tratar de modo específico el área urbana de Ancillo, como exponente singular de concepción tradicional del espacio urbano de Argoños.

5) Proteger con ordenanzas específicas los edificios y conjuntos más significativos del municipio, estableciendo pautas estéticas de edificación en su entorno.

6) Posibilitar el mantenimiento de la edificación residencial tradicional mediante ordenanzas que permitan su rehabilitación y conversión en vivienda colectiva.

7) Mantener en el suelo urbano consolidado las condiciones tipologicas ya existentes de conformidad con el artículo 37 de la Ley 2/2001, continuando las tramas existentes y potenciando un uso eficiente del suelo, permitiendo que en los edificios y parcelas existan más unidades residenciales.

8) Como principio general, se primarán las operaciones de regeneración y transformación frente a ocupación de suelos vírgenes.

9) Precisar las exigencies normativas para una mayor eficiencia, atendiendo a las necesidades reales de dimensiones y remates de la urbanización según las demandas que se generan por las actuaciones.

10) Recoger compromisos por cesiones anticipadas coherentes con el modelo territorial propuesto a fin de garantizar el equilibrio económico del Plan teniendo en cuenta los recursos municipales de cara a su sostenibilidad.

3.2.3. Medio Ambiente

OBJETIVOS:

1) Garantizar una protección efectiva e integral de la costa y de los espacios naturales que se localizan en el municipio.

2) Conservación y creación de masas forestales y espacios verdes, con el objeto de mejorar la calidad del medio ambiente, en particular en las bandas limítrofes tanto de los desarrollos urbanos como de las infraestructuras.

CVE-2022-8786

3) Integración paisajística de determinadas áreas urbanas.

4) Definición de una red peatonal que mejore el medio ambiente urbano, privilegiando al peatón frente al automóvil.

5) Mejorar la calidad de las aguas, tanto continentales como oceánicas.

CRITERIOS:

1) Definir Áreas de Protección, como los ámbitos que, en atención a sus singularidades o sus características físicas y ambientales, son merecedores de una especial protección.

2) Clasificar y diferenciar el suelo rústico de acuerdo con el PORN y a sus específicas características de protección como: protección de riesgos, protección ambiental paisajístico, protección agropecuaria, protección ecológica, protección forestal, protección costera, o protección ordinaria.

3) Será imprescindible la autorización de actuaciones en el Área de Protección teniendo carácter de excepcional y tasado sin que puedan transformar la naturaleza y vocación del suelo, ni lesionar de manera importante o sustancial el valor que fundamentó su inclusión en esta área.

4) Clasificar como suelo rústico de especial protección las áreas más frágiles del territorio municipal, evitando la destrucción de sus valores ambientales o actuaciones irracionales sobre las mismas.

5) Control y depuración de las aguas residuales de cualquier origen.

3.2.4. Sistema de dotaciones

OBJETIVOS:

1) Alcanzar, para el conjunto del territorio, los niveles señalados por la LOTRUSC en aquellas dotaciones actualmente deficitarias, mejorando los estándares del resto.

2) Equilibrar la distribución territorial de espacios libres y dotaciones en el conjunto de núcleos urbanos.

3) Posibilitar la implantación futura de nuevas dotaciones que coadyuven al desarrollo económico del municipio.

CVE-2022-8786

4) Desarrollar una ampliación del cementerio

5) Desarrollar un complejo de ocio y deportes al aire libre en Rigones

6) Construcción de un pabellón polideportivo cubierto

CRITERIOS:

1) Definir las necesidades reales locales en materia de espacios libres y dotaciones.

2) Asignar la localización de equipamientos atendiendo a su poder de crear actividad urbana, y a la complementariedad de funciones.

3) Localización adecuada de las cesiones de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, de modo que sirvan tanto a las nuevas áreas que se incorporan al tejido urbano como a las ya existentes.

3.2.5. Infraestructuras y transporte

OBJETIVOS:

1) Continuar con el establecimiento de un nuevo esquema de red viaria, que ayude a la diferenciación de tráficos urbanos e interurbanos.

2) Mejorar la red de alcantarillado, proporcionando al municipio un sistema de saneamiento integral.

3) Adecuar los niveles de servicios infraestructurales a los estándares recomendados, evitando que los nuevos crecimientos deterioren la calidad de los mismos.

4) Prever y regular la implantación en el municipio de nuevas infraestructuras energéticas y de comunicaciones.

CRITERIOS:

1) Diseñar el trazado general de las nuevas redes de infraestructuras que se precisen en los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable. En particular establecer los requisitos exigibles para la incorporación al proceso urbanizador de los suelos urbanizables delimitados.

2) Crear un plan de accesibilidad y supresión de barreras físicas para la comunicación tanto externa como interna del municipio.

CVE-2022-8786

3) Garantizar la ejecución de las obras de urbanización de modo previo o simultáneo a la edificación.

4) Asentar las bases para que en los desarrollos futuros tanto residenciales como industriales, tenga cabida una red de infraestructuras acorde a las necesidades que se vayan formulando. Integrar en la ordenación y propuestas del Plan General los proyectos sectoriales en marcha.

5) Incorporar al planeamiento el trazado de la futura red de gas y regulación de las instalaciones de telefonía móvil.

6) Generar todas las infraestructuras de acuerdo con los principios básicos medio ambientales.

3.2.6. Gestión y sostenibilidad económica

OBJETIVOS:

1) Asegurar la viabilidad económica y financiera de todas las iniciativas urbanística, ya sean estas públicas o privadas.

2) Facilitar el control público del desarrollo del municipio, con respeto a los derechos que la Ley confiere a los propietarios en orden a la transformación de sus terrenos.

3) Obtener recursos económicos y de suelo para poder llevar a cabo los programas públicos de desarrollo urbano que prevea el Plan General.

4) Crear un marco normativo claro y preciso para la regulación de los procesos de desarrollo urbano.

5) La sostenibilidad económica del Plan General

CRITERIOS:

1) Mejorar las Normas Urbanísticas del actual Plan General evitando solapes con normas sectoriales de aplicación directa y contradicciones internas.

2) Diseñar ámbitos de gestión en el suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado que permitan obtener dotaciones y espacios libres de dimensión económica y funcionalmente adecuada.

3) Establecer formas de gestión que garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

CVE-2022-8786

4. HIPÓTESIS DE DESARROLLO

4.1. HIPOTESIS POBLACIONAL

Para estimar la evolución de la población en los próximos años hemos partido de los datos históricos recientes (por entender que son los que mejor pueden reflejar la tendencia de los próximos años) que figuraban ya en el Avance de Ordenación y que tienen su reflejo en la tabla adjunta:

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE DERECHO (AÑOS 1996-2020)		
AÑO	**Nº de habitantes a 1 de enero**	**Tasa de crecimiento anual**
1996	778	
1998	805	0,0174
1999	811	0,0075
2000	868	0,0703
2001	945	0,0887
2002	1.000	0,0582
2003	1.132	0,1320
2004	1.260	0,1131
2005	1.355	0,0754
2006	1.444	0,0657
2007	1.535	0,0630
2008	1.614	0,0515
2009	1.650	0,0223
2010	1.663	0,0079
2011	1.712	0,0295
2012	1.696	-0,0093
2013	1.711	0,0088
2014	1.705	-0,0035
2015	1.744	0,0229
2016	1.720	-0,0137
2017	1.713	-0,00407
2018	1.723	0,0058
2019	1.748	0,0145
2020	1.788	0,0229
2021	1.860	0,0402

Fuente: Elaboración propia a partir de cifras del ICANE.

Una de las expresiones más habituales para efectuar proyecciones de población a corto-medio plazo es la que viene dada por la expresión:

CVE-2022-8786

$$P_t = P_0 (1 + at)$$

donde:

P_0 y **P_t**: representan la población en el año inicial y final, respectivamente

a: representa la tasa de crecimiento acumulativo anual en tanto por uno

t: es el número de años transcurridos entre el año inicial de la serie y el final

En nuestro caso tomaremos como año inicial el 2021 y haremos proyecciones a 4, 8, 12, 16 y 20 años, considerando como valor probable de **a** el valor medio obtenido durante la vigencia del PGOU.

El PGOU fue aprobado provisionalmente el 4 de noviembre de 2004, por lo que se puede afirmar que la acción municipal sobre la población tiene efecto a partir de dicha fecha. A fecha 1 de enero de 2005, la población empadronada era de 1.355 personas y a 1 de enero de 2021, la población empadronada es de 1.860 personas, conforme figura en el certificado emitido por el Sr. secretario del Ayuntamiento de Argoños que figura en el anejo nº1 de la presente memoria.

Por tanto, tenemos un intervalo de tiempo de 16 años y el valor obtenido es igual a

a = 0,02329336.

Los resultados son los que se muestran a continuación.

PROGNOSIS DE CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN	
AÑO	**Nº DE HABITANTES**
2021	1.860
2025	2.033
2029	2.223
2033	2.430
2037	2.656
2041	2.904

Esta hipótesis supone un crecimiento que representa 1.044 nuevos habitantes.

Esta hipótesis no tiene en cuenta la posible conversión de vivienda estacional en permanente ni tampoco un hipotético pero posible flujo de población desde los municipios colindantes.

CVE-2022-8786

Dado que en el año 2011 existían 624 viviendas de uso permanente (ver www.ine.es) y 1.712 habitantes, nos encontramos que la densidad de población censada era de 2,74 habitantes.

De acuerdo con la citada fuente estadística, en 2011, en el municipio de Argoños existían 1.275 viviendas, divididas en 624 permanentes, 576 secundarias y 75 vacias.

Si se tiene en cuenta que el tamaño de los hogares es decreciente y que en el año 2041, puede haber bajado un 10% (2,50 habitantes por hogar frente a los 2,74 actuales), en el año horizonte (2041) serán necesarias 1.162 viviendas permanentes y en la hipótesis de no incrementar las viviendas vacias (75) y de destinar a viviendas secundarias el 75% del porcentaje dispuesto hasta ahora (se reduce el porcentaje al 33.88% frente al 45,18% actual) serían necesarias 634 viviendas secundarias.

Sin embargo, la CROTU ha impuesto su criterio de mantener el porcentaje de vivienda secundaria en el 45%.

Para el cálculo de la población en las viviendas secundarias se propone mantener los datos del vigente PGOU que fija un tamaño de 2 hab/vivienda secundaria, aunque la CROTU exige mantenr su criterio de 3 hab por vivienda secundaria.

En consecuencia, si utilizamos los diversos datos y añadimos las plazas hoteleras podemos concluir que la población horizonte para el año 2.041 será:

$$2.904 + 2 \times (634+75) + 282 = \quad 4.604 \text{ personas}$$

La población horizonte máxima del PGOU teniendo en cuenta las viviendas existentes y las previstas será:

$$1.174 * 2.50 + 1.102 * 3 + 282 = 6.523 \text{ habitantes}$$

Este valor es inferior, en un 39,68% al estimado en el PGOU vigente que con los mismos criterios fijaba una población maxima de 10.814 habitantes.

Esta población se puede afirmar que nunca será alcanzada dado que ningún plan general se desarrolla íntegramente ni el número de viviendas a construir tiene que ser el máximo previsto, pero a efectos del cálculo de dotaciones municipales será el número poblacional

CVE-2022-8786

que se tendrá en cuenta.

4.2. NECESIDADES DE VIVIENDA

Como se ha visto en el apartado anterior, si se mantiene en el año horizonte (2041) la misma proporción de distribución de vivienda, serán necesarias 1.162 viviendas permanentes, 634 viviendas secundarias y existirán 75 viviendas vacias.

Por otra parte, por el crecimiento natural de la población (1.044 nuevas personas en 2.041, desde 2021) y con un tamaño de hogar de 2,50 personas, se estima que en el 2.041 deberían existir 418 nuevas viviendas permanentes.

Si se mantiene la hipótesis de reparto de las viviendas existentes (permanentes, secundarias y vacías) a las nuevas viviendas, habrá que añadir 342 nuevas viviendas secundarias.

En total, se estima que, de acuerdo con el crecimiento natural de la población actual, en el año 2.041 serán necesarias un mínimo

418+342 = 760

Que, sumadas a las 1.275 viviendas de 2011, alcanza una cifra de **2.035 viviendas totales necesarias.**

CVE-2022-8786

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN

5.1. EL NUEVO MARCO LEGAL

Argoños aborda la revisión de su Plan General desde la perspectiva de ser uno de los primeros municipios que adaptó su planeamiento a la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y al Plan de Ordenación del Litoral, Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, siendo el primer municipio de Cantabria que revisa un Plan General aprobado con la Ley 2/2001 y el POL.

A partir de la aprobación definitiva del Plan General han entrado en vigor las Normas Urbanísticas Regionales aprobadas por Decreto 57/2006, el 25 de mayo de 2006, la Ley Estatal 8/2007, del Suelo, y su Texto Refundido (por Real Decreto Legislativo 7/2015) además de las sucesivas modificaciones de la Ley 2/2001(Leyes de Cantabria: 9/2001, 10/2002, 2/2003, 2/2004, 7/2004, 6/2005, 19/2006, 7/2007, 2/2009, 6/2009, 6/2010, 2/2011, 3/2012 y 12/2020).

Además, ha entrado en vigor el 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.

Por otro lado, en el campo medioambiental la normativa de Evaluación Ambiental aplicable al Plan General de Ordenación Urbana se ha modificado en base la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas sobre el medio ambiente, que transpone al ordenamiento español la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Además, el Gobierno de Cantabria ha desarrollado la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado y aporbado un nuevo PORN por Decreto del Gobierno de Cantabria 76/2018, de 6 de septiembre (BOC de 11/09/2018).

Toda esta legislación urbanística ha venido a alterar los supuestos teóricos de obligaciones, gestión, atribución y reparto de cargas y beneficios urbanísticos que dieron pie a la redacción del PGOU hoy vigente.

Por último, han entrado en vigor, la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicacines, y el Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, por el que se modifica el Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

5.2. ESTRUCTURA GENERAL Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A la luz de la actual situación y del nuevo paradigma urbanístico de la sostenibilidad, la

CVE-2022-8786

Revisión del Plan General de Ordenación Urbana propone apoyarse en un concepto amplio de la sostenibilidad en el que se incluya, además de la económica y la medioambiental, la basada en criterios sociales. El concepto de desarrollo sostenible lo entendemos como proceso multidimensional que afecta al sistema económico, ecológico y social pasando a ser una variable a tener en cuenta en las decisiones de política económica.

5.2.1. Definición del modelo territorial

El PGOU que ahora se presenta pretende adecuar los ejes del vigente PGOU a la realidad actual legal y económica.

En este sentido se pretende con él poner de manifiesto los ajustes del modelo territorial vigente, transformándole en un modelo que se apoya directamente en la realidad física actual, condicionado por el marco normativo al que hemos hecho referencia y además se basa en las directrices y objetivos de la política urbanística municipal.

El elemento básico que define dicho modelo es la clasificación del suelo, puesto que ella es quien determina en gran medida las oportunidades que el planeamiento otorga a cada área del territorio municipal. El Plan establece, por tanto, la clasificación del suelo de la totalidad del municipio, estableciendo las categorías que la Ley señala: suelo urbano y urbanizable y suelo rústico; este último con dos niveles de protección.

En principio se ha considerado suelo urbano a todos aquellos terrenos que se considera que son suelo urbano consolidado (con algún pequeño ajuste para regularizar bordes) sin forzar la interpretación que del mismo se da en el artículo 96 de la Ley 2/2001.

En cuanto al suelo rústico de especial protección se mantienen las categorías del Plan General vigente.

El régimen de suelo rústico de protección ordinaria se ha extendido al espacio que no ha sido calificado como de especial protección en el sur de Ancillo y no se encuentra afectado por las protecciones del PORN (se trata de suelo perteneciente a la zona de uso general) y no posee valores singulares que aconsejen su protección especial.

Respecto al suelo urbanizable, lo ha sido teniendo en cuenta los usos autorizables en las distintas zonas por el PORN, de modo que en ninguna de las áreas así consideradas se prohíbe expresamente la implantación de los usos residenciales o productivos que el Plan General pretende impulsar.

El Plan diferencia dentro del suelo urbanizable delimitado entre suelo residencial y productivo.

Hay que señalar que el actual sector denominado SUD-6 desaparece pasando parte a

CVE-2022-8786

suelo rustico de especial protección y el resto a suelo de protección ordinaria.

La **centralidad** de Argoños en el área de las Marismas permite disponer de un valor añadido que posibilita potenciar y cualificar su situación.

Apoyado en dicha centralidad y en el proceso estructurador del territorio que supone el PORN, el Plan General propone continuar con el proceso de cambio de la percepción de Argoños, transformando la misma apoyandose en sus valores ambientales.

Destacar la importancia del turismo como elemento dinamizador de la economía del municipio no debe suponer olvidar y ni siquiera dejar en segundo término el que debe ser el gran objetivo del Plan General: regular el uso ordenado del espacio, mejorar con ello las condiciones de vida de la población y hacer asequible a todos los ciudadanos el acceso a la riqueza colectiva (equipamientos, parques y jardines, servicios de infraestructura, etc.).

Para ello el nuevo Plan propone las siguientes líneas de trabajo:

- A partir de la experiencia de seis años, de la crisis económica, se elige como línea fundamental la Revisión de la estructura general y su transformación en una nueva estructura que permita la creación de una ciudad policéntrica, no de un suburbio residencial.

  El primero de los centros se constituye en el Barrio Piedrahita, en el encuentro de las calles Camino Real y Avda Trasmiera, lugar donde ya existe edificación colectiva (perteneciente a los municipios de Argoños y Santoña) y espacios comerciales (tanto en bajos comerciales como en edificio exclusivo).

  El segundo de los centros se articula en torno a la calle Camino Real, en el Barrio Sumigedo. El desarrollo y urbanización del sector SUD-3 del PGOU vigente en el que se desarrolla edificación colectiva en tres alturas, unido a la futura urbanización del SUD-4, conforman esta nueva estructura, que se completa con los nuevos sistemas generales de equipamientos, que dan forma y actividad al nuevo espacio.

  El último de los centros, se podría denominar centro histórico ya que se ejecuta entre la Iglesia y el actual Ayuntamiento (Barrios Cerecedas y La Iglesia), formandose un espacio referencial de dotaciones con equipamientos deportivos (polideportivo cubierto), religiosos (iglesia y nueva ermita), administrativos (ayuntamiento) y escolares (centros educativos).

  Como ya se ha señalado en estos espacios centrales (equivalentes al downtown de las ciudades americanas) se ejecuta la edificación colectiva y el comercio, completando la estructura con nuevos espacios libres y equipamientos.

  Las actuales urbanizaciones unifamiliares, así como los barrios de Ancillo, La Venta y La

CVE-2022-8786

Sierra quedan alrededor de estos centros, configurandose un nuevo modelo estratégico que ya se intuía en el PGOU confirmado por la STSJ de 1 de febrero de 2011.

Por otro lado, es imprescindible prever los problemas derivados del uso del suelo urbano en el que actualmente se ubican edificaciones afectadas por las sentencias de derribo, ordenándolo conforme a los criterios derivados de este Plan y respetando los pronunciamiento en cuanto a la clasificación del suelo de la Sentencia de 1 de febrero de 2011, teniendo en cuenta los problemas suscitados en las diferentes sentencias para cada suelo concreto, la situación actual del casco urbano legalmente consolidado y la normativa y criterios jurisdiccionales de aplicación sobrevenidos, sentando las bases para articular las resoluciones judiciales que en ejecución de la Sentencia ponderen los diferentes intereses en conflicto y la ordenación sobrevenida en tanto responda al interés general. Debe tenerse en cuenta que una vez finalicen los procesos de ejecución, sea cual sea el resultado de los mismos, hay que procurar una ordenación a estos suelos que judicialmente han sido confirmados como urbanos y de los cuales son propietarios los propios terceros afectados por las Sentencias o posiblemente, de aplicarse la Disposición Adicional Sexta de la Ley 2/2001, las propias administraciones públicas.

Todos los suelos afectados por la Sentencias de derribo son suelos urbanos conforme a la Sentencia dictada por el TSJ de Cantabria en el procedimiento 47/2008 de 1 de febrero de 2011. Dichos suelos deben ser ordenados con independencia de lo que resulte del proceso de ejecución y sobre la base de criterios que respondan al interés general.

Como criterio principal que responde al interés general dicho suelo se ordena sobre la base de los parámetros del Plan General de 2007 confirmados por la Sentencia indicada, cuya legalidad está, por tanto, contrastada.

El segundo criterio, en suelo urbano consolidado, es el de adaptar dicha ordenación en cuanto a la trama viaria a la existente, prolongando la trama de las zonas de suelo urbano consolidado ya existente.

El tercer criterio que se sigue en el suelo urbano consolidado es el de regular usos y tipologías de manera coherente con las existentes en su entorno.

El cuarto criterio en el suelo urbano consolidado es el de adaptarse a la ordenación que deriva del PORN de las Marismas de Santoña, aprobado por el Decreto 76/2018, de 6 de septiembre, conforme a la Disposición Final Segunda de la Ley 4/2006 de Cantabria, superando así los problemas de indefinición y aplicación de criterio general derivados de las diversas resoluciones judiciales que han afectado al Decreto 34/1997 de Cantabria.

En cuanto a los criterios paisajísticos que se aplicarán en los suelos afectados por las

CVE-2022-8786

Sentencias, las soluciones para estos suelos pasan por las siguientes medidas;

- En los lugares en donde los suelos quedan situados detrás de viviendas legalmente construidas que se interponen con los lugares de contemplación frecuentados:

  1.- Integración mediante la ubicación de las edificaciones que hayan de existir sobre estos suelos tras las edificaciones interpuestas.

  2.- Prohibición de apertura de nuevos viales no apoyados en la mayor medida posible los existentes.

  3.- Identidad de formas y volúmen con las edificaciones más próximas.

- En los lugares en donde no se interponen edificaciones legalmente construidas con los lugares de contemplación más frecuentados:

  A) Suelo urbano consolidado

  1.- Clasificar como suelo urbano consolidado aquellas zonas que fueron consideradas como tal en la Sentencia de 1 de febrero de 2011.

  2.- Ordenar estas zonas de manera coherente con las edificaciones situadas alrededor, buscando soluciones unifamiliares de baja altura y volumen que no superen en ningún caso la línea de altura de las edificaciones legales consolidadas en la misma ladera.

  B) Suelo urbano no consolidado conforme a la Sentencia de 1 de febrero de 2011

  1.- Eliminar de la ordenación las líneas de edificación en mayor altura en los puntos donde sean visibles desde los lugares de contemplación frecuentados.

  2.- Ordenar el resto de esta zona de manera coherente con las edificaciones situadas alrededor, pero buscando soluciones unifamiliares de baja altura y volumen que no superen en ningún caso la línea de altura de las edificaciones legales consolidadas en la misma ladera.

Dar solución a antiguos convenios urbanísticos no desarrollados y asumir que las necesidades de vivienda a corto, medio y largo plazo han cambiado.

- Establecer nuevas áreas para actividades productivas, que permitan la implantación ordenada de actividades productivas tanto tradicionales como de nuevo cuño (sectores terciario y cuaternario). Esta nueva área se desarrollará en suelo urbanizable, y se plantea la ubicación al sur de Cerecedas.

CVE-2022-8786

 Continuidad en la política de nuevos equipamientos y espacios libres.

En este sentido, se propone:

- Creación de un gran centro dotacional en el entorno del Ayuntamiento.
- Ampliación del actual cementerio.
- Creación de un gran espacio libre en Rigones.

- La proteccion ambiental y paisajística como elemento diferenciador del entorno. Dadas las especiales circunstancias que existen en el municipio, la protección surge como un valor que debe ponerse en primera línea del nuevo PGOU. No solo se protege lo ya protegido por el PORN, sino que también se mantiene la normativa de protección del paisaje.

- Definición de una nueva estructura viaria, que permita reducir la dependencia actual de las carreteras de titularidad autonómica.

  En primer lugar, se elimina la variante a la CA-141, que se transforma en una calle de borde acercando su trazado a Cerecedas.

  Esta acción permite definir un sector urbanizable residencial y otro para usos productivos, que completan el núcleo, creandose un nuevo borde urbano.

  En segundo lugar, se crea una vasta red de nuevas vías.

- Nuevos equipamientos y espacios libres que cualifiquen a todos los núcleos del municipio, haciéndolos atractivos a crecimientos urbanos alternativos.

Queda por aclarar un último detalle del modelo territorial municipal que es el referente a la creación de corredores ecológicos propuesta por el art.14.4 del POL.

Como ya se sabe el municipio de Argoños está organizado territorialmente por el Plan de ordenación de los Recursos Naturales de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel, el cual no solo garantiza corredores ecológicos, sino que el espacio rural del municipio o bien forma parte de la Reserva o bien forma parte de un todo uno con los municipios colindantes , con los que comparte las Marismas (Santoña y Escalante), el monte Cueto (Arnuero), el Monte del Brusco (Santoña y Noja), por tanto la continuidad del espacio rural está garantizada por un documento de planeamiento de ámbito comarcal.

No obstante, el presente Plan consigue para propiedad municipal nuevas extensiones de la falda del Monte Cueto.

5.2.2. Clasificación del suelo

CVE-2022-8786

Este PGOU divide el suelo en las tres categorías establecidas por la Ley 2/2001 de Cantabria: Urbano, Urbanizable y Rústico.

Además, se han delimitado los sistemas generales de equipamientos, espacios libres de uso y dominio público (parques urbanos y áreas públicas) y viario.

Dentro del Suelo Urbano se ha establecido una calificación atendiendo a las preexistencias edificatorias y al modelo territorial propuesto. A cada área se le asigna una Ordenanza en función del uso existente o propuesto, de la intensidad de su aplicación y de la tipología edificatoria. El Suelo urbano se divide a su vez en las dos categorías previstas por la Ley, es decir, en suelo urbano consolidado, por cumplir con las condiciones del artículo 95 y 96.2 de la Ley, y en suelo urbano no consolidado, que se define así por el Plan por encontrarse en alguna de las situaciones previstas en el artículo 96.1 de la Ley 2/2001.

El suelo urbano incluye algunos espacios incluidos en las zonas de uso limitado o uso compatible del PORN a las que son de aplicación los artículos 31.2 y 35.2 del citado PORN.

Artículo 31. Usos permitidos.

1. *Son usos permitidos los definidos en el artículo 20 del PORN.*
2. *En los suelos incluidos en la zona de Uso Limitado que, al adaptarse el planeamiento urbanístico, se clasifiquen como urbanos consolidados, se seguirá el régimen de usos previstos para la Zona de Uso General.*

Artículo 35. Usos permitidos.

1. *Son usos permitidos los definidos en el artículo 20 del PORN.*
2. *En los suelos incluidos en la zona de Uso Compatible que, al adaptarse el planeamiento urbanístico, se clasifiquen como urbanos consolidados, se seguirá el régimen de usos previstos para la Zona de Uso General.*

En el barrio de Piedrahita se incorpora al suelo urbano dos viviendas construidas, que en el PGOU vigente se pensaba que pertenecían a Santoña, pero que revisado el deslinde entre municipios son de Argoños. Lo mismo ocurre con el pico, situado frente a las anteriores, que forma parte de una parcela urbana de Argoños.

Las urbanizaciones de Los Hornos forman parte de la malla urbana, disponen de acceso, abastecimiento de agua municipal, saneamiento y alumbrado público. Cumplen por tanto con todas las condiciones impuestas por la Ley 2/2001 de Cantabria para ser clasificados como suelo urbano y al no estar incursos en procesos de nueva urbanizaicón, cambio de tipología ni cambio de uso son urbanos consolidados.

En el suelo urbano consolidado se prevén actuaciones aisladas para su gestión urbanística, que se llevará a cabo previa normalización de fincas en aquellos casos que fuera necesario, no siendo necesario en esta categoría de suelo establecer mecanismos de equidistribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

Para el suelo urbano no consolidado se proponen actuaciones sistemáticas mediante la definición expresa de cinco (5) Sectores residenciales y un (1) sector productivo.

CVE-2022-8786

Dentro de este suelo se encuentran diversas urbanizaciones conocidas como "Las Llamas", afectadas por sentencias de derribo cuya inclusión en este tipo de suelo ya ha sido explicada.

El Plan General incluye la ordenación de los sectores residenciales, actuando como Plan Parcial de acuerdo con el artículo 44, exclusivamente, en el sector SUNC-1. Para los sectores 2, 3, 5 y 6 se incorpora una ordenación indicativa, salvo el viario que es de obligado cumplimiento.

En el Suelo Urbanizable se establecen usos globales y edificabilidad, con referencias precisas en cuanto a tipologías en muchos Sectores. Además, dadas las peculiaridades de Argoños solo se ha utilizado la categoría de suelo urbanizable delimitado, el cual se divide en cuatro (4) sectores.

El actual SUD-4 está en fase de desarrollo, una vez obtenida la aprobación definitiva de su Plan Parcial y la aprobación del proyecto de compensación de la primera de las unidades de actuación. Sin embargo, se pasa a un régimen transitorio, que en caso de no cumplir obliga a su transformación en suelo rústico de especial protección agropecuaria (de acuerdo con el criterio de la CROTU).

No existe suelo urbanizable residual dado que no existen áreas sin valores ambientales que constituyan este tipo de suelo.

Se señalan cuales son los sistemas generales de viario, equipamiento o espacio libre que se obtendrán por compensación en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable.

En documentos anteriores, todo el suelo rústico pertenece a la clase de rústico de especial protección, subdividiendose en diferentes categorías en función de los elementos naturales existentes. Sin embargo, en el presente documento se incluye un área de suelo rústico de protección ordinaria, incluida en el PORN dentro de la zona de uso general, y una pequeña "tira" de terreno situada en el borde occidental del municipio situada entre la carretera CA-141 y el Camino del Portillo.

El Sistema General de Equipamientos incluye aquellos equipamientos públicos por su función, extensión y magnitud tienen una presencia notable en la vida del municipio.

El Sistema de Parques Urbanos y Areas Públicas (espacios libres de uso y dominio público) recoge tanto los existentes como los propuestos.

El Sistema General Viario incluye las carreteras regionales (Carreteras autonómicas primarias CA-141 "El Astillero-Santoña" y CA-148 "Gama - Argoños").

CVE-2022-8786

5.2.3. Previsiones de vivienda y población máxima

Como ya se ha dicho se estima que son necesarias 760 nuevas viviendas, en el año 2041.

Dado que en 2011 había 1.275 y que el número de viviendas nuevas previstas para el suelo urbano y urbanizable son 994, en total se alcanza la cifra de **2.269** (descontadas 34 viviendas a derribar). Esta cifra es muy inferior a la contemplada en el actual PGOU, que es de 3.559 viviendas, es decir, el nuevo PGOU reduce un 40% el total de viviendas previstas.

Conociendo el número de viviendas existentes y previstas en el Plan, así como el volumen poblacional actual del municipio se puede realizar una aproximación a la capacidad máxima de acogida poblacional que contempla el PGOU en función de los crecimientos propuestos.

Con estas premisas la previsión de crecimiento para el horizonte del Plan es la recogida en la siguiente tabla.

POBLACION MAXIMA DEL PGOU			
Previsión de crecimiento		**Nº de viviendas**	**Habitantes**
Existentes			
Viviendas ocupadas		624	1712
Viviendas vacías/secundarias		651	1950
Total existentes		**1275**	**3.662**
Previstas			
Areas de ordenacion especial		72	
Suelo Urbano Consolidado	Unidades actuación	0	
	Planes parciales aprobados	495	
	Actuaciones sistematicas aprobadas	116	
	Actuaciones asistemáticas	112	
Total SUC		**795**	
	En SUNC	142(*)	
	En SUD Residencial	57	
	SRPO	7	
	Total	**206**	
Total previsto		**1.001**	**2.579**
Total PGOU		**2276**	**6.241**
Alojamientos			
Alojamientos existentes		282	282
Total plazas de alojamiento		282	282
Total horizonte del Plan			**6523**

(*) Se excluyen 34 viviendas a derribar en el SUNC 1

CVE-2022-8786

En total la población máxima que contempla el desarrollo del PGOU asciende **a 6523 personas**, incluyendo población residente y temporal.

Este valor es inferior al estimado en el PGOU vigente que con los mismos criterios fijaba una población maxima de 10.814 habitantes.

Esta población se puede afirmar que nunca será alcanzada dado que ningún plan general se desarrolla íntegramente ni el número de viviendas a construir tiene que ser el máximo previsto, pero a efectos del cálculo de dotaciones municipales será el número poblacional que se tendrá en cuenta.

Por otro lado, si son necesarias 760 nuevas viviendas y se propone un máximo de 1.001, se está generando un colchón para el año 2.041 del 31,71%.

5.3. SISTEMAS GENERALES DEL TERRITORIO

El Plan General define un conjunto de espacios, equipamientos e infraestructuras que constituyen el esqueleto-soporte de la actividad ciudadana no productiva. Estos Sistemas Generales, existentes y propuestos, se agrupan en tres categorías: Espacios libres, Equipamientos y Servicios públicos e Infraestructuras.

Para aquellos Sistemas Generales no existentes el Plan establece los mecanismos precisos para su obtención y construcción.

5.3.1. Sistema general de espacios libres

El sistema general de espacios libres de uso y dominio públicos está constituido por los parques urbanos y áreas públicas.

Los parques urbanos constituyen los grandes espacios libres de los núcleos urbanos. Su obtención (caso de no ser propiedad pública) se ejecuta bien por expropiación, bien por convenio o bien por compensación.

Las áreas públicas son grandes espacios libres en suelo rústico, que son de titularidad pública.

Cuando se inició el PGOU vigente solo existía un parque que se pudiera incluir en esta categoría de sistema general (SG 1.4). Este parque permitía cubrir el estándar de espacios libres del sistema general si solo se consideraban los habitantes censados en el municipio.

El desarrollo del PGOU ha permitido que se obtengan otros grandes espacios libres:

CVE-2022-8786

- en Rigones, el SG 1.2, que agrupa el antiguo sistema general de espacios libres y el antiguo trazado de la variante de la CA-141 a su paso por el SUD-4, que al desaparecer en el presente PGOU, pasa a ser espacio libre público.

- en la falda del Monte Cueto (zona conocida como La Llama)

- y el parque del Alto del Gromo.

La propuesta para los espacios libres parte de dos criterios:

- Preexistencias de áreas de interés ecológico (marismas y zonas con arbolado autóctono), situadas junto al núcleo urbano

- Inserción en la propuesta de desarrollo del PGOU

Con estos criterios se consigue definir una banda de espacios libres en el sur de las áreas urbanas construidas en el entorno de la calle Camino Real (Las Llamas y Rigones). Junto a estos espacios se definen dos parques a lo largo de la propia travesía: La Hoya y La Iglesia.

En conjunto, se obtiene un modelo de nuevos parques que se insertan en todo el núcleo de Argoños y permiten su disfrute a todos los barrios del municipio, al no concentrarse en una única zona.

El Plan propone otros dos grandes Areas Públicas (espacios situados en suelo rústico) en Rigones (SG 1.9) y el área pública situada en la Marisma (SG 1.6).

Los sistemas generales de espacios libres delimitados en el Plan General son los siguientes:

1. PARQUES URBANOS PASEOS Y AREAS PUBLICAS				
CLAVE	TIPO	DESCRIPCION	SISTEMA DE OBTENCION	SUPERFICIE
S.G.1.1/1.2.	PU	Parque en Rigones	Compensación SUD-4	14.558
S.G.1.3.1	PU	Parque en las Llamas	SUNC 1	637
S.G.1.3.2a.	PU	Parque en las Llamas	EXISTENTE	811,5
S.G.1.3.2b.	PU	Parque en las Llamas	EXISTENTE	1.296
S.G.1.3.2c.	PU	Parque en las Llamas	EXISTENTE	2.702
S.G.1.4	PU	Parque barrio La Iglesia	EXISTENTE	5035
S.G.1.5.1.	PÙ	Parque en Las Llamas	EXISTENTE	1.096,7
S.G.1.5.2	PU	Parque en las Llamas	EXISTENTE	2514,3
S.G.1.5.3.	PU	Parque en las Llamas	EXISTENTE	617,4
S.G.1.5.4.	PU	Parque en las Llamas	Expropiación	1.045,5
S.G.1.5.5.	PU	Parque en las Llamas	Expropiación	693,2
S.G.1.6.	AP	Area Pública Marisma	EXISTENTE	7.528,5
S.G.1.7	AP	Área Pública en El Gromo(*)	EXISTENTE	79.530,4
S.G.1.8	PU	Parque en La Hoya	Compensacion SUNC 3	4.101,5

CVE-2022-8786

S.G.1.9	AP	Área Pública en Rigones	EXISTENTE	22.058
S.G.1.10	PU	Parque en Sumijedo	Compensación SUNC-2	2.183
			TOTAL:	146408

(*) Incluye las superficies edificables vacías, la superficie ya cedida del 10% de espacio libre de carácter local y el llamado suelo libre unifamiliar comunal.

Los sistemas generales 1.1 y 1.2 se han obtenido como consecuencia del desarrollo del convenio y el plan parcial del SUD-4.

El acceso a los sistemas generales 1.3.1 y 1.3.2 se garantiza a través de un paso peatonal y de los sistemas locales 1.19 y 2.16.

La división en partes se efectua a efectos de gestión urbanística, porque el 1.3.2 suma más de 1.000 m2, en conjunto.

Todas las zonas del sistema general 1.5 consideradas suelo rústico permanecen como tal (1.5.1, 1.5.2 y1.5.3) no siendo consideradas a efectos de calculo de estándares.

El sistema general 1.9 se aumenta hasta cubrir la totalidad de las áreas arboladas con ejemplares autóctonos.

Para los sistemas generales situados en Rigones, los proyectos de ordenación que les afecten deberán elaborar un análisis específico sobre la conectividad ecológica que garantice su mantenimiento. Las soluciones de diseño deben garantizar que son las adecuadas a las especiales y singulares características del ámbito, como son, alta capacidad agrológica y formar parte de un corredor ecológico de especial relevancia en un paisaje rural abierto.

A los efectos de cálculo del estándar de la Ley 2/2001 referente a la superficie de espacios libres de sistema general existentes en el municipio, hay que excluir los espacios naturales protegidos, que en el presente caso afecta al SG 1.6 y al SG 1.7 así como las áreas públicas. Por tanto, los sistemas generales computables a efectos del art. 39 tienen una superficie de 34.181,7 m2.

Si se utiliza el estándar de la Ley 2/2001 de Cantabria de 5 m2/habitante se obtiene una población máxima de 6.836 habitantes, valor superior a todas las prognosis de población manejadas (6.523 habitantes).

5.3.2. Sistema general de equipamientos y servicios públicos

Esta categoría agrupa los siguientes tipos de dotaciones: educativo, deportivo, sanitario-asistencial, servicios público-administrativos, cultural, deportivo y servicios urbanos.

CVE-2022-8786

En la actualidad, el sistema general de equipamiento está constituido en Argoños por: el Ayuntamiento, la Iglesia de San Salvador, la nueva biblioteca municipal, el centro escolar y el Museo-Molino, el centro deportivo multifuncional, las pistas de padel cubertas, la bolera cubierta de Ancillo y el Consultorio médico.

Como se comprueba en los planos, los equipamientos se situan fundamentalmente en una linea recta virtual que va de la Iglesia al centro escolar, pasando por el Ayuntamiento, y con dos pequeños centros fuera de la citada recta,

Dos son los criterios que se han utilizado para definir la nueva estructura del sistema general de equipamientos y establecer la posición de cada elemento en el territorio:

- Primer criterio: el Ayuntamiento debe convertirse en el centro de la ciudad,

- Segundo criterio: los nuevos elementos constitutivos del sistema general de dotaciones públicas deben servir también para modificar la imagen de Argoños.

Con estos criterios, se propone obtener áreas dotacionales en el entorno de la Casa Consistorial, completando las ya existentes. El esquema existente (linea recta virtual que va de la Iglesia al centro escolar, pasando por el Ayuntamiento) se modifica al obtener áreas dotacionales en el entorno de la Casa Consistorial, completando las ya existentes, y al incorpor nuevos equipamientos distribuidos por todo el municipio.

De acuerdo con el primer criterio se obtiene espacio junto al ayuntamiento para un Nuevo centro escolar (SG 2.8.2) y se completa el actual Centro deportivo multifuncional (SG 2.9.1) con una ampliación (SG 2.9.2).

Además, el sistema general de infraestructura deportiva se completa con un pabellón deportivo cubierto (SG 2.11.2) cerca de la Iglesia, junto a la pista deportiva al aire libre existente (SG 2.11.1), pues ya se dispone de suelo y proyecto para su construcción.

En línea con el segundo criterio, se establece una red dotacional por todo el territorio, apoyandose en suelo ya obtenido por el desarrollo de planeamiento o por nuevas propuestas.

Así, ya se dispone de suelo urbanizado en el antiguo sector SUD-3 para un centro de salud (SG 2.2), junto a la Calle Real y al lado del Bº Pereda.

En el área de Sumijedo, se propone obtener suelo para una residencia geriatric (SG 2.3). Frente a ella, en el Barrio Pereda, se obtendrá suelo para un centro educativo de enseñanzas alternativas (SG 2.4).

Respecto a la posible ubicación de un Depósito de Residuos Inertes es preciso señalar que, dada la afección del territorio de Argoños, por parte del PORN de las Marismas de Santoña,

CVE-2022-8786

Victoria y Joyel, no es posible encontrar ningún lugar para la misma en todo el municipio.

Con la propuesta, se descentralizan los sistemas generales de dotaciones sanitarias, asistenciales y culturales, al distribuirles por todo el municipio y se refuerza la posición de los sistemas deportivos y educativos (en el actual eje iglesia-ayuntamiento.).

Los sistemas generales de equipamientos y servicios públicos delimitados en el Plan General son los siguientes:

2. SSGG DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS				
CLAVE	DESCRIPCIÓN	USO	OBTENCIÓN	SUPERFICIE (m2)
S.G.2.1	Pistas cubiertas de padel	D	Existente	3.365
S.G.2.2.1	Futuro Centro salud	SA	Existente (antiguo SUD-3)	3256
S.G.2.3.	Residencia geriatrica (Sumijedo)	SA	SUNC 2	1.954,00
S.G.2.4	Enseñanzas alternativas	E	SUNC 2	1.200,00
S.G.2.5	Bolera Cubierta (Ancillo)	D	Existente	500,00
S.G.2.6	ETD	SI	Existente	1.058,00
S.G.2.7	Centro escolar	E	Existente	1068,5
S.G.2.8.1.	Ayuntamiento	PA	Existente	2841,95
S.G.2.8.2.	Nuevo centro escolar	E	Expropiación	2874,55
S.G.2.8.3.	Infraestructuras	SI	Convenio OE 1.4.1	1.110
S.G.2.9.1.	Centro deportivo multifuncional	D	Existente	2280
S.G.2.9.2.	Ampliación centro multifuncional	D	Expropiación	2719,00
S.G.2.10.	Iglesia y cementerio	SC	Existente	4385,00
S.G.2.11.1	Polideportivo aire libre	D	Existente	2389,35
S.G.2.11.2	Polideportivo cubierto	D	En Proyecto municipal	2159,00
S.G.2.12.	Consultorio	SA	Existente	1509,00
S.G.2.13	Bombeo saneamiento	SI	Existente	100,00
S.G.2.14.	Museo – Molino	SC	Existente	127,00
SG 2.15	Biblioteca	SC	Existente	200,00
SG 2.16	Centro de actividades polivalentes	SC/D	En ejecución	1217,00
TOTAL				36.313,35

E= Educativo; D= Deportivo; SC= Socio-cultural; PA= Público-administrativo; SU= Servicios Urbanos; SI= Servicios de infraestructura

El S.G.2.1 se corrresponde con las únicas pistas de padel cubiertas del termino municipal. La propiedad del use es municipal existiendo una concesión para su explotación.

Se trata por tanto de un Sistena General similar a la bolera cubierta o al pabellón cubierto, que, erroneamente, en ateriores versiones del PGOU se había considerado Sistema local.

En total se destinan a estos fines 36.595,85 distribuidos como figura en el cuadro adjunto en el que se especifica la superficie de parcela ocupada por cada sistema general y su destino y mecanismo de obtención, no figurando la superficie construida.

CVE-2022-8786

Descontando los sistemas generales de infraestructura, la superficie computable a efectos de estándareses de 34.057,7 m2.

Este valor nos permite afirmar que la máxima población servida, de acuerdo con los estándares de la Ley 2/2001 de Cantabria (descontando los sistemas generales de infraestructura) sería de 6.811 habitantes, cifra superior a la estimada como techo máximo poblacional (6.523 habitantes).

5.3.3. Sistema general de infraestructura

Consta de los siguientes elementos:

- Sistema general de red viaria

  - Carretera autonómica primaria CA-141 "El Astillero-Santoña" (SG V-1)
  - Carretera autonómica primaria CA-148 "Gama - Argoños" (SG V-2)

Hay que señalar que los sitemas generales correspondientes a las carreteras autonómicas no incluyen las vias de servicio paralelas a las mismas, que se considera que tienen el caracter de via local.

- Red de abastecimiento:

  Está constituido por los depósitos de agua tanto existentes como previstos, así como por la red que les une y la Autovia del Agua

- Red de saneamiento:

  Está constituido por los colectores de aguas pluviales y fecales señalados en los planos de la serie 6, así como por los bombeos necesarios.

  Forman parte también las redes de titularidad autonómica o central.

- Red eléctrica:

  Está constituido por la ETD existente en Ancillo.

  También forma parte de los sistemas generales las redes de media y alta tensión que comunicarán las Estaciones Transformadoras de Distribución entre sí y con la Red Nacional de Trasporte en Alta Tensión.

CVE-2022-8786

6. EL SUELO URBANO

Como ya se ha indicado anteriormente, el suelo urbano se divide en las categorías de suelo urbano no consolidado por encontrarse en alguno de los supuestos establecidos en el artículo 96.1 de la Ley 2/2001 y así venga definido por el plan, y en suelo urbano consolidado, que estará constituido por el restante suelo urbano no incluido en la primera categoría, tal y como establece el artículo 96.2, por tratarse de parcelas que ya cumplen la condición de solar o que para cumplirla sólo precisan de la realización de elementos parciales de urbanización, de manera que no es preciso en esos suelos delimitar sectores o unidades de actuación por no necesitar una ejecución integral del planeamiento.

Es suelo urbano consolidado aquellas áreas que "estén urbanizados" 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. 21.3 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana RDL 7/2015).

El suelo urbano consolidado está constituido por todas aquellas áreas en las que está garantizada 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).

También serán Suelo Urbano Consolidado 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).

Igualmente está considerado como suelo urbano consolidado 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.

Así, para el suelo urbano consolidado se prevén actuaciones aisladas mediante la definición de áreas de normalización de fincas, en las que es preciso readaptar la configuración física de las parcelas afectadas conforme a las determinaciones del Plan, no siendo preciso su sometimiento a procedimientos de equidistribución de beneficios y

CVE-2022-8786

cargas derivadas del planeamiento.

También, en este suelo, se incluyen actuaciones sistemáticas mediante la delimitación de unidades de actuación, en parcelas que reunen los cuatro servicios y se encuentran en la malla urbana, pero en las que es preciso acabar una calle o un espacio publico.

Es preciso señalar que en el periodo comprendido entre la derogación de la Ley 6/1992 de 21 de marzo, por la que se declara reserva natural las marismas de Santoña y Noja y la entrada en vigor del Decreto 34/1997, de 5 de mayo, por lo que se aprueba el Plan de Ordenación de los recursos naturales de las Marismas de SANTOÑA, VICTORIA Y JOYEL, trascurrió un plazo en el que se otorgaron licencias con las Normas Subsidiarias en vigor, que calificaban como suelo urbano una bandade 50 metros de profundidad a lo largo de la CA-148. Esto explica la existencia de determinadas viviendas en dicha banda, así como en Ancillo.

La calle que bordea por el sur la zona de Tejiro se amplia y se le da salida.

En este orden de cosas, se considera que el suelo urbano no consolidado está constituido por 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 ultimo, se incorpora como suelo urbano, **el núcleo de Santiuste**, desarrollado al amparo de la Torre defensiva de Jado. Se trata de un pequeño núcleo, formado por dos barrios que conserva intactas sus características rurales.

Se trata de un barrio que el PGOU vigente trata como suelo urbano normal, pero que, por sus características de tamaño, funcionalidad, morfología y forma de implantación sobre el territorio, responde a la categoría de barrio singularizado, reconocida en la Ley 2/2001 en el art. 95.1.d), teniendo en cuenta que la red viaria tiene secciones adecuadas que pueden soportar los nuevos crecimientos manteniendo sus características singulares y las infraestructuras actuales.

Este núcleo responde a la categoría de asentamiento de población singularizado, reconocida en la Ley 2/2001 en el artículo 95. Suelo urbano, en el que establece que tendrán la consideración de suelo urbano:

> d) Los terrenos 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.

Existe un núcleo singularizado, teniendo en cuenta que la red viaria tiene secciones adecuadas que pueden soportar los nuevos crecimientos manteniendo sus características singulares y las infraestructuras actuales.

CVE-2022-8786

Se ha procedido a su análisis morfológico concluyéndose que posee características propias de núcleo tradicional, valorándose la presencia de edificaciones tradicionales o singulares que serán predominantes.

Morfología

Ambos barrios se edifican alrededor de sendos pequeños espacios públicos, que funcionan como una plaza.

Los barrios se apoyan en el camino que bordea las marismas y que les une entre sí y con el barrio de Jado y, más allá, con Ancillo.

Uno de los barrios crece a la sombra de la Torre de Jado, en tanto que el otro, lo hace junto a un edificio, actualmente mal rehabilitado, pero con valor histórico (conserva un escudo en su fachada principal).

Tipologías de la edificación

Del análisis de la edificación se puede definir la serie de tipologías siguientes:

1. Edificios aislados o pareados

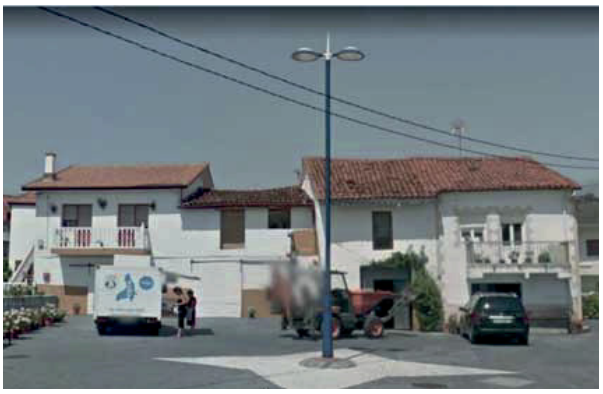
Edificios individuales o pareados de aspecto compacto, con base rectangular en la mayoría de los casos y cubierta sencilla a dos o cuatro aguas.

CVE-2022-8786

2. Edificaciones en hilera.

Aparecen pequeñas agrupaciones en hilera compuestas por sucesivos conjuntos de vivienda con cuadra-pajar.

Los edificios se caracterizan por agruparse de forma sucesiva y paralela a un vial que discurre por su frente principal.



Características constructivas

La simplicidad es la principal característica dado que si algo ha caracterizado a la edificación rural ha sido el hecho de anteponer la función a la forma, la cual deriva de las necesidades funcionales y de las capacidades constructivas, no siendo ajeno las condicionantes económicas, que señalan el uso de los materiales a utilizar, que son los más comunes de cada época.

La edificación anterior a 1940 reúne un conjunto de características marcadas fundamentalmente por las necesidades ganaderas y por la capacidad constructiva.

CVE-2022-8786

Se trata, en su mayor parte, de edificaciones con un trazado en planta rectangular, sin quiebros ni retranqueos, con el objetivo de no producir dificultades constructivas, y facilitar así el método de trabajo de los elementos estructurales.

Esta simplicidad en el diseño se completa con un desarrollo de la construcción habitualmente en dos plantas. Se trata, en general, de construcciones de reducidas dimensiones (menos de 100 metros cuadrados en planta) que se presentan habitualmente aisladas de otras edificaciones y que, en caso de presentar alguna medianería, suele tratarse de construcciones auxiliares.

Constructivamente la edificación se resuelve mediante muros de carga perimetrales que configuran a su vez las fachadas del edificio y sobre los cuales descansan las vigas y viguetas de madera que soportan el forjado y cubierta de teja cerámica curva.

La cubierta se resuelve a dos o cuatro aguas con una pendiente suave y un alero casi inexistente, lo que provoca que los hastiales no tengan excesiva presencia en el alzado del edificio.

En la edificación adosada es común la aparición de una única cubierta a dos aguas

Los huecos en fachada son escasos en número y muy reducidos en dimensiones. En muy pocos casos de los elementos analizados, las edificaciones presentan solanas, miradores o terrazas, apareciendo en algún caso concreto, huecos en fachada de mayores dimensiones, motivado por las necesidades de la labor ganadera. Habitualmente se utiliza la carpintería de madera.

La comunicación interior queda garantizada mediante una escalera de madera con un único tiro y generalmente de peldaños elevados, escasa huella y anchura muy inferior al metro.

Exteriormente las construcciones se presentan de manera muy simple, generalmente sin acabados superficiales que, en caso de presentarlos, se basan únicamente en un mortero de arena.

La piedra de los muros de carga no suele estar muy trabajada, aunque generalmente bien aparejada. Aunque en algunos casos los esquinales del edificio quedan resueltos mediante piedras de sillería, no suele ser habitual, de la misma manera que no aparecen en el recerco de puertas y ventanas. Los colores, generalmente, grises y blancos.

Generalmente se trata de edificaciones de carácter ganadero, tanto las construcciones principales como los anexos adosados o situados aislados en la misma parcela.

En los casos en los que presentan un desarrollo en dos plantas, la planta primera suele ser destinada a uso residencial. Seguramente este uso principal es el causante de las

CVE-2022-8786

reducidas dimensiones de los huecos en fachada.

Otras características

En cuanto al grado de consolidación actual, es preciso señalar que, de acuerdo con el Catastro, todos los núcleos presentan consolidaciones superiores al 50%.

6.1. ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA

6.1.1. La nueva estructura urbana de Argoños

La nueva propuesta asume la futura creación de un núcleo central en el municipio que abarca los núcleos de Sumigedo, La Pereda, Cerecedas, Piedrahita, Fuentelloro y Tejiro, y un conjunto de barrios periféricos: al sur, Ancillo, La Sierra y La Venta, al este, Santiuste y Jado y al oeste, La Hoya y El camino del Portillo, cuya articulación se realiza mediante la definición de una estructura (de usos, tipologías, dotaciones y redes de comunicaciones) que articule de manera cierta y real el municipio, lo que conllevaría la posibilidad de hablar de una nueva ciudad.

A continuación, se analizan las características morfotipológicas de los distintos barrios de Argoños, tanto con carácter general como individualizadamente, en cumplimiento de lart. 41 del PORN.

1. Analisis general de las características morfo-tipologicas de los barrios de Argoños

En este punto es preciso realizar un análisis morfo-tipológico de los distintos núcleos o barrios de Argoños.

De lo barrios históricos existentes en Argoños, el Barrio de Ancillo es el que presenta mejores y más apreciables características urbanísticas.

Situado al sur de las marismas, se organiza alrededor de dos espacios públicos y presenta una trama casi ortogonal, con calles que conducen tanto a la sierra como a la mies de Los Fachos o a la marisma.

La edificación se apoya en estos caminos, presentando fachadas formadas por hileras de viviendas, en dos plantas sin bajo cubierta, con balcones corridos y en algún caso, balconada, que conservan aún parte de su carácter original.

El núcleo tiene además los equipamientos propios de su tamaño: una bolera y una capilla. Existe alguna casona de gran valor arquitectónico, pero lo que le da valor, es la unidad formal del conjunto, rota por alguna desgraciada rehabilitación, así como por la aparición de casetones, impropios de la arquitectura local.

CVE-2022-8786

Los Barrios de La Venta y La Sierra, situados en el sur municipal, al oeste de Ancillo y a ambos lados de la carretera autonómica CA-148 Gama-Santoña, han sido colonizados para segunda residencia (sobre todo la Venta) por urbanizaciones de chalets individuales y adosados y por edificaciones unifamiliares aisladas, que han desfigurado cualquier pasado histórico.

Apoyándose en los caminos tradicionales y sin crear ningún tipo de estructura urbana reconocible, se han desarrollado durante la vigencia de las normas subsidiarias.

Su tipología responde a la normativa urbanística (viviendas aisladas o adosadas, 2 plantas, con o sin bajo cubierta, cubierta a cuatro aguas o plana) y los materiales de construcción a los de la época (hormigón, teja de hormigón, ladrillo y fachadas revocadas.

Al norte de Ancillo y mirando a las marismas se encuentran los núcleos de Jado y Santiuste.

Ambos se situan en el entorno de la Torre de Jado, edificio medieval del que se conservan dos lienzos.

El Barrio de Santiuste ha sido analizado anteriormente, por lo que nos remitimos al apartado 6. Suelo Urbano.

Con respecto a Jado, presenta la única promoción de vivienda colectiva situada fuera del entorno de las carreteras autonómicas, por lo que no parece ser el modelo a repetir en la zona.

El resto del barrio, situado al igual que Ancillo y Santiuste en el camino que bordea la marisma y constituido por vivienda unifmailiar aislada de dos plantas.

Parecido proceso urbanístico a la Venta y La Sierra, explica el desarrollo de los barrios situados al oeste del municipio: La Hoya y el Camino del Portillo.

Idéntica situación con respecto a una carretera autonómica (en este caso la CA.141), idéntico destino inicial (la segunda residencia), idéntica normativa urbanística y en el caso del Camino del Portillo, la misma ausencia de estructura urbana, como consecuencia, de utilizar como soporte, casi exclusivo, los caminos tradicionales preexistentes.

Las diferencias aquí aparecen al haberse utilizado tipologías que generan viviendas baratas: viviendas aisladas y adosadas de 1 planta superficie construida menor de 100 m2 o viviendas agrupadas (una vivienda en cada planta).

No tienen ningún valor y en ambos espacios se han originado múltiples sentencias que tienen como consecuencia el derribo o posible derribo de un numero significativo de ellas.

CVE-2022-8786

Como ya se ha dicho, el Barrio de La Hoya se apoya en la carretera autonómica CA-141, a lo largo de la cual (en este barrio) han surgido actividades productivas (talleres, almacenes, etc).

En el cruce de ambas carreteras autonómicas coinciden los barrios de Piedrahita (que se extiende a Santoña), Fuentelloro y Tejiro.

Piedrahita se caracteriza por sus viviendas unifamiliares aisladas, en la parte de Argoños, en tanto que en Santoña se caracteriza por los bloques lineales de edificación colectiva, con bajos comerciales, con cuatro plantas de altura.

Fuentelloro se caracteriza por la edificación en altura (tres y cuatro plantas) con bajos comerciales. Reune la actividad comercial de Argoños y debe actuar como polo de vida económica del municipio.

Tejiro presenta una amalgama de vivienda colectiva (en dos o tres alturas), vivienda unifamiliar aislada y adosada y espacios comerciales. La mayor densidad de edificaicón se sitúa junto a la CA-148 y descienda eb la medida que nos alejamis en dirección este.

Los Barrios de Sumigedo, La Pereda y Cerecedas constituyen el corazón de Argoños. Desarrollados ambos a lo largo de la Calle Real (carretera CA-141), acumulan el mayor número de edificios protegidos y los edificios más significativos,

Los principales servicios se encuentran aquí, tanto históricamente como en la actualidad (ayuntamiento, iglesia, cementerio, escuela, centro multifuncional).

La edificación es fundamentalmente residencial unifamiliar aislada en Cerecedas y pareada en Sumigedo.

La Iglesia y el cementerio, al pie del monte El Brusco, dominan el paisaje sobre los tejados de viviendas unifamiliares, mayoritariamente de dos plantas

2. Cumplimiento del articulo 41 del PORN de las marismas de Santoña, Victoria y Joyel

El artículo 41 del PORN establece lo siguiente

> *"Para delimitar ámbitos de desarrollo en esta Zona, los Planes Generales contendrán un estudio de usos, morfología y tipologías de los núcleos preexistentes del entorno, al objeto de establecer parámetros de ordenación en cuanto a densidades, alturas, volúmenes, tipologías, ocupación de parcela, trama viaria y usos, compatibles con los existentes".*

En consecuencia, se realiza el análisis de los núcleos y barrios existentes en Argoños para dar cumplimiento al artículo 41 del PORN.

En los apartados siguientes se realiza el análisis de los núcleos preexistentes, siguiendo un

CVE-2022-8786

orden geográfico de los núcleos, comenzando por el oeste en dirección al este y de norte a sur.

1. La Hoya

Situado al oeste de Sumigedo y en las márgenes de la calle Camino Real (CA-141), entrando desde Noja, el barrio se conforma en los años 90, a partir de la ocupación de espacios agrícolas. Carente de valores urbanísticos destacables, dentro del área consolidada por la edificiación, tampoco presenta ningún edificio digno de incluirse en el Catalogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico.

En la Mies, junto al camino de la Loba aparecen dos edificios merecedores de protección: casa del escultor Francisco de Vivero Jado y la casa de veraneo de Dña Margarita Garcia Santiuste.

Morfología:

Desarrollo paralelo a la CA-141, en la zona norte del barrio. En la zona sur de la CA-141, existe una estructura trasversal que comparte con el Barrio de Camino del Portillo

Se distinguen las siguientes áreas:

1. Los márgenes de la carretera CA-141, donde existe un germen de actividad productiva (talleres, hotel, tienda de muebles, etc) y edificación colectiva (sin desarrollar).

2. Urbanizaciones de 2ª residencia (Pueblo del Mar, Entrelindes, etc) construidas en vivienda unifamiliar aislada, pareada y agrupada, con viario estrecho, mayoritariamente privado, pero de uso público.

3. Área este: correspondiente al sector SUD 4: edificación colectiva y unifamiliar (sin desarrollar) conexión con Sumigedo

Usos:

Residencial y productivo, algún resto agrícola, dotacional y espacios libres de uso público

Tipologías

1. Usos comerciales y hoteleros: edificación aislada en dos plantas, sin bajo cubierta

2. Usos industriales: edificación aislada en una planta de cinco metros de altura

3. Usos hoteleros: edificación aislada en dos plantas y bajo cubierta

4. Usos residenciales:

- Edificación unifamiliar aislada, pareada y agrupada en dos plantas. Solo al sur de la CA-141 aparece una promoción de vivienda adosada

  Las viviendas de las urbanizaciones de Pueblo del Mar y colindantes heredan detalles constructivos de tipologías vascas: cubiertas a dos aguas de teja en sentido Este-Oeste, imitaciones de entablados decorativos en fachada, etc

CVE-2022-8786

- Edificación colectiva: baja +dos + Bajo cubierta

5. Usos dotacionales: edificación exenta

Características volumétricas:

1. Residencial unifamiliar

Edificabilidad: 0,30 m2/m2
Densidad: 32,5 viviendas/hectárea
Ocupación: 22%
Altura: 5,50 metros a cornisa

2. Residencial colectiva

Se corresponden con la ordenanza del Plan Parcial del sector SUD-4. No se ha construido ningún edificio.

3. Productivo:

Edificabilidad: 0,8 m2/m2
Ocupación: 0,40 m2/m2
Altura: 7,50 metros

2. Sumigedo,

Núcleo situado al pie del Monte El Brusco, que se formó alrededor de la mies agrícola delimitada por el Camino Real, al sur, y el camino que le une con el Barrio La Hoya y que, en sentido contrario, conduce a la Iglesia y al cementerio, al norte.

Morfología:

Con las NNSS se crea una estructura reticular, con un eje central cuasi paralelo al camino de la Iglesia, que rompe la estructura agrícola inicial.

Tiene un uso predominante residencial unifamiliar y no existen edificaciones de vivienda colectiva.

Usos:

Residencial, dotaciones y espacios libres de uso público

Tipologías

Aparece exclusivamente edificación unifamiliar aislada, pareada y, alguna, adosada. Las construcciones tienen unas alturas que oscilan entre solo la planta baja, hasta dos plantas y bajo cubierta

Las edificaciones históricas responden a la tipología de dos plantas rectangulares y bajo cubierta con cubierta a dos aguas, en dirección norte- sur, de teja curva, fachadas de piedra, revocadas o no.

CVE-2022-8786

Las viviendas de las urbanizaciones heredan detalles constructivos de tipologías vascas como las cubiertas a dos aguas de teja en sentido Este-Oeste, y, en algún caso, imitaciones de entablados decorativos en fachada.

Características volumétricas:

Edificabilidad: 0,30 m2/m2
Ocupación: 30%
Densidad: Entre 15 y 20 viviendas por hectárea
Altura: 5,50 metros a cornisa

3. La Iglesia

Constituido alrededor de La Iglesia y el cementerio, en la falda sur del Monte del Brusco y en la margen norte del Camino Real que dominan el paisaje sobre los tejados de viviendas unifamiliares, mayoritariamente de dos plantas

Barrio histórico que agrupa una buena parte de la edificación más antigua del municipio.

Morfología:

Presenta una estructura que se apoya en una gran manzana formada por cuatro calles cuasi ortogonales: camino a Sumigedo, calle que une la iglesia y la ermita, camino real y conexión de este último con el camino a Sumigedo

Tiene un uso predominante residencial unifamiliar y no existen edificaciones de vivienda colectiva.

Usos:

Residencial, dotaciones y espacios libres de uso público

Tipologías

Aparece exclusivamente edificación unifamiliar aislada, pareada y adosada. Las construcciones tienen unas alturas que oscilan entre la planta baja más el bajo cubierta y dos plantas y bajo cubierta

Las edificaciones históricas responden a la tipología de dos plantas rectangulares y bajo cubierta con cubierta a dos aguas, en dirección norte- sur, de teja curva, fachadas de piedra, revocadas o no.

Características volumétricas:

Edificabilidad: 0,30 m2/m2
Ocupación: 30%
Densidad: Entre 10 y 44 viviendas por hectárea
Altura máxima: 6 metros a cornisa
8 metros a cumbre

CVE-2022-8786

4. Piedrahita y Fuentelloro

Formado en unión con el municipio de Santoña, en el Cruce de las carreteras CA 141 y CA 148 (Camino real y Avda Trasmiera), se consolida entre los años 1975-1985.

En la actualidad se ha alargado el núcleo merced a las urbanizaciones de Los Hornos

Morfología:

Se ha constituido como el centro comercial y de actividad del núcleo de Argoños, concentrando comercios y servicios (bancos, biblioteca, consultorio de salud, hoteles, etc).

Se distinguen las siguientes áreas:

1. Cruce de Camino Real y Avda Trasmiera

- Concentra la mayor parte de las actividades comerciales del municipio, construidas en naves exentas de mediana superficie.

- edificios de viviendas con los bajos comerciales

2. Las urbanizaciones de Los Hornos (vivienda unifamiliar aislada) 2ª residencia

3. Al norte de Camino Real: vivienda unifamiliar aislada y pareada

Usos:

Residencial, comercial y dotaciones públicas

Tipologías

La edificación comercial y la residencial colectiva se construye en edificación exenta o aislada.

La edificación residencial colectiva se ejecuta en tres plantas y ático.

La edificación residencial unifamiliar varia desde la aislada a la adosada, dos plantas y ático

Características volumétricas:

1. Construcciones unifamiliares

Edificabilidad: 0,35 m2/m2
Ocupación: 30%
Densidad: Entre 15 y 50 viviendas por hectárea
Altura máxima: 6 metros a cornisa
8 metros a cumbre

2. Construcciones en residencial colectiva

Edificabilidad: 0,80 m2/m2

CVE-2022-8786

Ocupación: 35%
Densidad: Entre 10 y 44 viviendas por hectárea
Altura máxima: 9 metros a cornisa

5. Camino del Portillo o La Llama

Núcleo de reciente formación, constituido en la falda norte del monte de El Cueto, a partir de los años 80, y que se ha consolidado como tal a finales de los años 90 y comienzos del siglo XXI, con el desarrollo de las Normas Subsidiarias. Carente de valores urbanísticos destacables y con un único edificio incluido en el Catálogo de protección del Patrimonio Arquitectónico, la conocida como Casa de D. Simón Alvarado, situada en el cruce del camino del portillo con la CA-141.

Morfología:

Desarrollo paralelo al Camino del Portillo, en ambos márgenes del mismos. Entre el Camino del Portillo y la CA-141, existe una estructura trasversal que comparte con el Barrio de La Hoya.

Se distinguen las siguientes áreas:

1. Urbanizaciones, mayoritariamente, de 2ª residencia en vivienda unifamiliar de baja altura (baja o baja más una), con viario interno privado

2. No existe edificación tradicional excepto una edificación que se protege (b+1+bc)

3. El área este del barrio está constituida por el sector SUD-3, ya urbanizado (incluidos los espacios libres de uso y dominio públicos) y parcialmente edificado con vivienda unifamiliar y colectiva, que le conecta con el extremo occidental de Cerecedas.

Usos:

Residencial, productivo. y espacios libres de uso público

Tipologías

1. Usos residenciales:

- Edificación unifamiliar aislada, pareada y adosada, desde la que únicamente tiene planta baja, hasta dos y bajo cubierta

  Las viviendas de las urbanizaciones situadas al sur del Camino del Portillo heredan detalles constructivos de tipologías vascas, cubiertas a dos aguas de teja en sentido Este-Oeste, imitaciones de entablados decorativos en fachada, etc.

  En las situadas al norte del Camino del Portillo existe un mayor grado de eclecticismo y diversidad.

- Edificación colectiva en tres plantas y ático

2. Usos comerciales: edificación aislada en dos plantas, sin bajo cubierta

CVE-2022-8786

Características volumétricas:

1. Residencial unifamiliar en urbanizaciones

Edificabilidad: 0,30 m2/m2
Densidad: 30 viviendas/hectárea
Ocupación: 30%
Altura: 3,20 m a cornisa
5,00 m a cumbrera

2. Residencial colectiva

Se corresponden con la ordenanza del Plan parcial del sector SUD-3.

3. Productivo:

Edificabilidad: 0,8 m2/m2
Ocupación: 0,40 m2/m2
Alturas 7,50 metros a cornisa

6. La Pereda

Pequeño barrio histórico situado al sur de la CA 141(Camino Real), en torno a un camino que une el Camino Real con el camino que bordea Rigones por el norte.

Morfología:

Las viviendas se apoyan en camino que actua como eje norte sur, que organiza el barrio funcionalmente.

A partir del año 2000, aparecen algunas urbanizaciones que alteran la forma de asentamiento tradicional, al modificar la forma de producción del suelo urbano.

Usos:

Residencial unifamiliar

Tipologías

El uso residencial se desarrolla en tipología en edificación unifamiliar aisladas,

Características volumétricas:

1. Construcciones en base al planeamiento

Edificabilidad: 0,30 m2/m2
Ocupación: 30%
Densidad: Entre 10 y 44 viviendas por hectárea
Altura máxima: 6 metros a cornisa
8 metros a cumbre

2. Edificaciones históricas

CVE-2022-8786

Edificabilidad: 0,30 – 0,50 m2/m2
Ocupación: 50-100%
Densidad: 15 viviendas por hectárea

7. Cerecedas,

Barrio histórico situado al sur de la CA 141(Camino Real), junto a las antiguas escuelas.

Morfología:

Se caracteriza por sus calles estrechas, vivienda popular en hilera y los muros de piedra que rodean las casonas aisladas.

Con el desarrollo de los años 90 y 2000, el barrio se colmata con edificación unifamiliar aislada, de 2ª residencia y no existen edificaciones de vivienda colectiva.

La construcción del nuevo ayuntamiento y del centro multifuncional próximo ha hecho que Cerecedas se haya convertido en el centro municipal administrativo y de servicios públicos.

Usos:

Residencial unifamiliar, dotaciones y espacios libres de uso público

Tipologías

El uso residencial se desarrolla en tipología en edificación unifamiliar aisladas y adosadas,

Características volumétricas:

1. Construcciones en base al planeamiento

Edificabilidad: 0,30 m2/m2
Ocupación: 30%
Densidad: Entre 10 y 44 viviendas por hectárea
Altura máxima: 6 metros a cornisa
8 metros a cumbre

2. Edificaciones históricas

Edificabilidad: 1,50 - 2,00 m2/m2
Ocupación: 50-100%
Densidad: 30-35 viviendas por hectárea

CVE-2022-8786

8. Tejiro (noreste municipio)

Barrio de nueva construcción (1990-2010) que se inicia con la construcción de la fábrica de Anchoas Sanfilippo.

Morfología:

Desarrollado en vivienda unifamiliar aislada, su estructura se apoya en tres calles paralelas.

La desaparición de la fábrica de anchoas posibilitará la construcción de edificación colectiva, conforme al PGOU hasta ahora vigente.

Tipología

Está desarrollado en edificación aislada, en planta baja más una, desarrollando el bajo cubierto en alguna ocasión.

Características volumétricas:

Edificabilidad: 0,25 m2/m2
Ocupación bruta: 25%
Densidad: 25 viviendas por hectárea
Altura máxima: 6 metros a cornisa

9. Santiuste

Desarrollado al amparo de la Torre defensiva de Jado, se trata de un pequeño núcleo que conserva intactas sus características rurales.

Se trata de un barrio que el PGOU vigente trata como suelo urbano normal, pero que, por sus características de tamaño, funcionalidad, morfología y forma de implantación sobre el territorio, responde a la categoría de barrio singularizado, reconocida en la Ley 2/2001 en el art. 953.1.d), teniendo en cuenta que la red viaria tiene secciones adecuadas que pueden soportar los nuevos crecimientos manteniendo sus características singulares y las infraestructuras actuales.

Morfología:

Posee características propias de núcleo tradicional, valorándose la presencia de edificaciones tradicionales o singulares en torno a una especie de plaza o ejido, propio de las mallas urbanas de los núcleos tradicionales cántabros (ver definición de las NUR).

En cuanto al grado de consolidación actual, es preciso señalar que, de acuerdo con el Catastro, presenta un valor superior al 50%. Por otro lado, las parcelas en las que se asientan las edificaciones presentan un tamaño medio de 750 m2.

Tipología

Aparecen mayoritariamente viviendas pareadas o en hilera, de dos plantas.

CVE-2022-8786

10. Jado

Situado entre Santiuste y Ancillo, se forma en los años 90, partiendo de un conjunto de edificaciones en hilera, situado junto a la marisma, frente a los molinos de marea.

Morfología y tipología:

Barrio residencial, sin ningún valor urbanístico, en el que conviven nuevas edificaciones colectivas y unifamiliares aisladas, con el conjunto inicial.

11. Ancillo,

Antiguo barrio de pescadores y ha contribuido de manera decisiva, a partir de las últimas décadas a la triste extinción de la arquitectura popular y de muchas actividades artesanales de construcción.

Morfología:

Estos barrios, mayoritariamente de pescadores donde en la casa típica se simultaneaba las labores del mar con los del campo, han sufrido en Argoños un proceso de degradación y oscurecimiento urbanístico impresionante. En Ancillo es donde los procesos de cambio se han cuidado más, y todavía hay casas de mayor entidad arquitectónica.

El valor a preservar de estas casas es el de una determinada imagen urbana basada en las formas de agrupación (trama urbana), las características del parcelario y la homogeneidad de alturas y tipologías y no en el valor de las edificaciones en sí.

Tipologías

La edificación histórica, se desarrolla mayoritariamente en viviendas pareadas o en hilera.

La nueva edificación se ejecuta en vivienda unifamiliar aislada, en dos plantas.

Características volumétricas:

1. Construcciones en base al planeamiento

Edificabilidad: 0,25 m2/m2
Ocupación bruta: 25%
Densidad: 25 viviendas por hectárea
Altura máxima: 6 metros a cornisa

2. Edificaciones históricas

Edificabilidad: 1,50 - 2,00 m2/m2
Ocupación: 50-100%
Densidad: 30-35 viviendas por hectárea

CVE-2022-8786

12. La Sierra

Barrio desarrollado en el camino de unión de La Venta con Ancillo que se conforma en los años 90, a partir de la aprobación de las Normas Subsidiarias

Morfología:

Presenta una estructura prácticamente lineal, apoyada en los caminos existentes, carente de cualquier valor urbanístico.

Usos:

Exclusivamente residencial

Tipologías

Edificación unifamiliar aislada

Características volumétricas:

Edificabilidad: 0,25 m2/m2
Ocupación bruta: 25%
Densidad: 25 viviendas por hectárea
Altura máxima: 6 metros a cornisa

13. La Venta

Situado al sur del municipio, al oeste de CA 148, frente al Barrio La Sierra, comienza a formarse a principios de los 80, para consolidarse en torno al año 2000.

Morfología:

Desarrollo en torno al eje formado por el camino del Cueto y el Camino de La Venta mediante urbanizaciones, mayoritariamente, de 2ª residencia en vivienda unifamiliar de baja altura (baja o baja más una), con viario interno privado.

No existe edificación tradicional ni colectiva y, prácticamente se encuentra colmatado, en cuanto a nuevas construcciones.

Usos:

Exclusivamente residencial

Tipologías

Edificación unifamiliar aislada, pareada y adosada,

Características volumétricas:

Edificabilidad: 0,25 m2/m2

CVE-2022-8786

Ocupación bruta: 25%
Densidad: 25 viviendas por hectárea
Altura máxima: 6 metros a cornisa

3. Definición de la estructura

La definición de áreas de edificación colectiva y su desarrollo parcial están permitiendo la percepción de la existencia de un núcleo llamado Argoños y no de suburbios residenciales al estilo de las periferias de las grandes capitales.

Ante esta situación se propone continuar con la implantación de una estructura urbana que tenga presente lo existente tanto colectivo como unifamiliar tradicional y que mezcle tipologías y usos, como elemento de cohesión territorial.

El Ayuntamiento debe convertirse en el centro de la ciudad, para lo que se propone obtener áreas dotacionales en su entorno, completando las existentes, y modificar la tipología del entorno (lo que no significa modificar el tamaño de las edificaciones).

Este centro se tiene que completar con el futuro desarrollo de los sectores urbanizables nº 4, total o parcialmente (aprobado de forma definitiva y en régimen transitorio en el preente PGOU) y nº3 (ya definido en el vigente PGOU como SUD 5), situados frente al antiguo SUD-3, ya urbanizado.

Junto a este centro se redefine un borde claro situado al sur del mismo, que marque el límite de la ciudad frente al campo, de manera que se acabe con la indefinición actual. Este borde se define fisicamente mediante los dos nuevos sectores urbanizables delimitados, uno productivo y otro residencial.

Las áreas residenciales unifamiliares se articularán con el espacio más denso a través de los equipamientos y espacios libres y de la red viaria, tanto rodada como peatonal. La nueva red obligará a la conexión entre urbanizaciones, impidiendo la segmentación del espacio en cotos privados cerrados.

Capítulo aparte merece la recuperación de los edificios tradicionales tanto aislados como en hilera. Recuperar la memoria histórica urbanística es una de las principales labores cara a la creación de una ciudad en la que reconocerse y con la que identificarse. Para ello se elabora y aprueba un Catálogo del Patrimonio Arquitectónico.

Por último, el PGOU incorpora en suelo urbano la categoría de Barrio Tradicional en el Barrio de Santiuste por sus características de tamaño, funcionalidad, morfología y forma de implantación sobre el territorio,

Estas propuestas significan reducir el número de nuevas viviendas con respecto a las previstas en el PGOU vigente.

CVE-2022-8786

El presente Plan plantea reducir el número total de viviendas de las 3.559 previstas en el PGOU vigente a 2.269 viviendas totales.

Es preciso señalar que algunas áreas se modifican con respecto al PGOU vigente, así:

1. La antigua UA-6 se convierte en una nueva unidad, modificándose su ordenación.

1. La OE 1.3 desaparece ya que se trata de una parcela patrimonial municipal.

2. La OE 4.1 ve modificada su ordenación, al incorporar la ampliación del actual centro multifuncional municipal. Además, acumula la superficie edificable residencial correspondiente a la OE 4.2, que pasa a ser un sistema general educativo.

La OE 6 se ha ajustado al convenio urbanístico firmado por los propietarios con el ayuntamiento.

Las áreas residenciales se deben completar con espacios productivos atractivos a saber: áreas comerciales y áreas productivas mixtas.

Estas áreas deben tener una máxima accesibilidad para el peatón y el tráfico rodado, por lo que se vuelve a ver la necesidad de completar la actual red de comunicaciones.
Las nuevas áreas son:

a) El cruce de Camino Real y Avda Trasmiera, en la que podrán aparecer tanto edificios aislados de uso comercial como edificios de viviendas con los bajos obligatoriamente comerciales.

b) Los márgenes de la carretera CA-141 en la zona de La Hoya, al existir en los mismos un germen de actividad productiva (talleres, hotel, tienda de muebles, etc).

c) Se propone un único sector de suelo urbanizable delimitado de uso productivo, el situado al sur de Cerecedas, que pretende la implantación ordenada de actividades productivas varias.

Con ello se pretende que Argoños disponga de espacios en los que localizar la pequeña industria urbana, lo que permitirá ser más riguroso a la hora de permitir la compatibilidad de las actividades industriales en zonas de uso residencial.

Junto a los espacios lucrativos, Argoños debe completarse con nuevos equipamientos de carácter general: un gran centro deportivo y un espacio que permita la construcción futura de un posible centro de enseñanza secundaria.

CVE-2022-8786

6.1.2. Red viaria interna

Como ya se ha señalado a lo largo del presente documento, la estructura se completa con una red viaria que articule el territorio. La nueva red compuesta por tres niveles de calles y una red peatonal, busca consolidar un modelo no dependiente de las carreteras autonómicas.

Esta estructura se compone de una red básica constituida por los sistemas generales viarios, una red primaria formada por los principales ejes que conectan los distintos barrios entre sí y con la red básica y una red secundaria formada por el viario interno de cada barrio.

La red se completa con una red peatonal que permite la existencia de flujos peatonales entre las áreas residenciales, las áreas comerciales y los principales parques y equipamientos del municipio. Esta red peatonal podrá servir de soporte a un carril bici.

En la zona Avenida Trasmiera/Tejiro, el vial de la parte suroeste cumple con las condiciones de acceso rodado a las parcelas, y las parcelas que únicamente tienen acceso por dicho vial, cuentan con los servicios a que se refiere el artículo 95 para su clasificación como suelo urbano, como se puede comprobar en los planos de infraestructura del PGOU (abastecimiento mediante tubería de fundición de diámetro 110 mm, saneamiento a través de la servidumbre existente y red eléctrica por el mismo lugar).

La apertura de este tramo se vincula a la ejecución del SUNC-3, como carga de urbanización de este sector, tal y como figura en la fihcha del sector recogida en la Normativa Urbanística.

6.1.3. Espacios libres y equipamientos

Una de las principales estrategias del Plan General es incorporar nuevos **espacios libres públicos** en todos los barrios del Ayuntamiento, y fundamentalmente en aquellas áreas con problemas de integración paisajística (Camino del Portillo). Para tal fin se utilizan las unidades de actuación, así como el espacio público ya existente.

El nuevo modelo tiene su segundo elemento clave en los **equipamientos**. Su finalidad es mejorar el atractivo de la ciudad dotandola de los equipamientos de los que carece, así como de una red de caminos para bicicletas.

Junto a ellos, hay que destacar la propuesta de creación de nuevos equipamientos deportivos en todas las juntas vecinales.

CVE-2022-8786

6.1.3.1. La red de espacios libres.

A los jardines existentes (Iglesia, parque del kiosco de música, áreas de las urbanizaciones de la Hoya, etc) se unen un conjunto de espacios libres, de carácter general o local, ya sea en suelo urbano, urbanizable o rústico, que conforman una gran actuación que permitirá modificar la imagen de Argoños. Como se ha podido comprobar en el capítulo de sistemas generales de Espacios libres, los Parques Urbanos y las Áreas Públicas suman 147.527 m2. Los sistemas locales (nuevos y existentes) se recogen en el cuadro adjunto:

1. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES en suelo urbano				
NÚMERO	DESCRIPCIÓN	OBTENCIÓN	AMBITO	SUPERFICIE
S.L.1.2.	Urbanización Sotomar	Existente		300
S.L.1.3.	Urbanización Sotomar	Existente		1.284
S.L.1.4.	Urbanización Sotomar	Existente		1.299
S.L.1.5.	Urbanización Sotomar	Existente		1.024
S.L.1.6.	Urbanización Sotomar	Existente		458
S.L.1.7.	Urbanización Entreplayas	Existente		890
S.L.1.8	Urbanización Pueblo del mar	Existente		538
S.L.1.9	Urbanización Pueblo del mar	Existente		155
S.L.1.10	La Hoya	Existente		2.929,6
S.L.1.11	Camino del Portillo	Existente		661,2
S.L.1.12.	Calle Real frente a SUD 3	Compensación	SUD-4	2.933
S.L.1.13.	parada bus –avda Trasmiera	Existente		444
S.L.1.14.	Avda Trasmiera	Existente		415
S.L.1.15.	ANF-1	Existente		1.141
S.L.1.16	Sumigedo	Compensación	SUNC 2	1.691
S.L.1.17	La sierra	Existente		896
S.L.1.18	La sierra	Existente		465
S.L.1.19.	Camino PORTILLO	Compensación	SUNC-1	3.120
S.L.1.20.	Antiguo sud3	Existente		4.656
S.L.1.21.	Antiguo sud3	Existente		3.638,5
S.L.1.22.	Cerecedas	Existente		531
S.L.1.23.	Iglesia	Existente		1.078
S.L.1.24.	frente antiguo ayuntamiento	Existente		951
S.L.1.25.	Cerecedas	Existente		501
S.L.1.26.	Cerecedas	Existente		253
S.L.1.27.	C/Fuentelloro	Compensación	SUNC 6	2.202
S.L.1.28.	Tejiro	Compensación	SUNC 3	1.200
S.L.1.29.	Tejiro	Compensación	SUNC 5	1.586
S.L.1.30.	Tejiro	Existente		121,8
S.L.1.31.	Antiguo SUNC 4	Existente		764
S.L.1.32.	Santiuste	Existente		364

CVE-2022-8786

S.L.1.33	Ancillo	Existente		321
S.L.1.34	Santiuste	Existente		601
S.L.1.35	La Hoya-pueblo del Mar	Existente		801
S.L.1.36	Sumigedo	Compensación	SUNC 2	1.610
S.L.1.37	Tejiro	Existente		611
S.L.1.38	Tejiro	Existente		864
S.L.1.39	Santiuste	Existente		398
S.L.1.40	Ancillo	Existente		1.150
S.L.1.41	Ancillo	Existente		70
S.L.1.42	Sumigedo	Compensación	SUNC 2	1110
		TOTAL:		46.026,1

Junto a estos espacios hay que señalar la incorporación al patrimonio municipal del 10% del suelo urbanizable (sistemas locales), valor que asciende a 6.900 m2.

El resumen es que **Argoños pasará a disponer de 52.926,10 m2 de espacios libres locales de uso y dominio público**.

6.1.3.2. Las dotaciones municipales locales

Además de los sistemas generales que se recogían en un punto anterior la nueva estructura del sistema local de dotaciones está conformada por los siguientes elementos que se recogen en los cuadros adjuntos

1. SISTEMA LOCAL de equipamientos en suelo urbano			
Número	DESCRIPCIÓN	OBTENCIÓN	SUPERFICIE
S.L.2.2.	Deportivo - Futbol 7	SUNC 4	3.685
S.L.2.3.	Deportivo	SUNC 5	500
S.L.2.4.	Educativo – guarderia	Existente	1.457,7
S.L.2.5.	Socio cultural	Existente	3.059
S.L.2.6	Deportivo - gimnasio	Existente	1.899
S.L.2.7.	Socio cultural	SUNC 2	1.550
S.L.2.8.	SA – geriatrico	PRIVADA	1.266
S.L.2.9.	SC- Capilla	Existente	330
S.L.2.10.	Infraestructuras	Existente	263
S.L.2.11.	Aparcamiento	Existente	1.410
S.L.2.12.	Deportivo – sin uso	Existente	860
S.L.2.13.	PA- casa de juntas	Existente	75
S.L.2.14.	Deportivo	Existente	2.230,75

CVE-2022-8786

S.L.2.15.	Aparcamiento	Existente	1.007
S.L.2.16.	Deportivo	SUNC-1	439
S.L.2.17.	Deportivo	SUNC-1	917
S.L.2.18	Infraestructuras	Existente	135
S.L.2.19	SC- Capilla Ancillo	Existente	92
S.L.2.21	Infraestructuras	Existente	33
S.L.2.21	Otros	SUNC 6	278
S.L.2.22	Socio cultural	SUNC 3	450
S.L.2.23	Aparcamiento	Existente	391
S.L.2.24	Infraestructuras	Existente	132
S.L.2.25	Infraestructuras	Existente	16
		TOTAL:	22.475,45

En suelo urbanizable se obtiene además 1.350 m2. El resumen es que Argoños pasará a disponer de 23.825,45 m2 de equipamientos de carácter local.

6.2. LA MOVILIDAD URBANA

Argoños es un municipio que a lo largo de su historia ha crecido a lo largo de las vias de comunicación.

Los caminos que conducían a Somo y a Gama (actuales CA-141 y CA- 148) han constituido los ejes a lo largo de los cuales se fueron disponiendo las viviendas definiendo barrios longitudinales.

Los núcleos de Ancillo, la Sierra, Cerecedas, La Hoya y Sumijedo crecieron y se completaron como consecuencia de la construccion masiva de segunda residencia los años 90 y 2000.

Este desarrollo municipal se ha apoyado, por tanto, en las vías principales de comunicación y sucesivamente en los medios de transporte existentes: carros, bicicletas y vehículo privado.

El transporte público se basa en los servicios de autobuses regionales con las siguientes concesiones:

Concesión: K-53 Santoña-Somo Santander. Autobús Palomera, S.A
Concesión: K-48 Unquera- Santander-Castro. Grupo Alsa

CVE-2022-8786

En estas circunstancias, desde el PGOU, se ha trazado una propuesta global de movilidad apoyada en varios puntos, a saber: creación de una nueva red viaria interna que permita la reducción de la dependencia de la red autonómica de carreteras, generación de aparcamientos y potenciación de la movilidad ciclista y peatonal, directamente unidas al incremento de la conectividad y accesibilidad a las dotaciones y espacios libres.

Se propone igualmente analizar en el futuro la situación de las paradas de autobús, incrementando su número, para adaptarlo a los futuros crecimientos.

2. Red de aparcamientos

Como ya se ha señalado en el apartado de sistemas generales, se propone crear un conjunto de grandes aparcamientos, que limiten la circulación interior de los vehículos ligeros.

No existen datos de número de plazas de aparcamiento en la calle en Argoños, ya que no existe ningún plan de tráfico, sin embargo, se puede considerer que es suficiente para el numero de vehículos que circulan por la localidad.

En playas de aparcamiento del Sistema General, el PGOU intenta disponer de 3.730 plazas, para lo que prevé crear 55.755 m2 de nuevos aparcamientos.

No obstante, existen aparcamientos del sistema local situados estraégicamente. En la table siguiente se recogen los mismos:

SISTEMA LOCAL DE APARCAMIENTOS EXISTENTES				
Denominación	**Localidad**	**Nº**	**Superficie**	**Plazas**
Tejiro	Argoños	SL-2.11	1.410,0	75
Ruta de los molinos	Argoños	SL-2.15	1.007,0	55
Centro de Salud	Argoños		391,0	22
		TOTAL	2.808	152

Estos aparcamientos locales suman 2.808 m2 y pueden llegar a tener 152 plazas

A estos aparcamientos hay que sumar los **públicos** que se crearán en suelo urbano no consolidado (301 plazas) y en suelo urbanizable (201 plazas). Idéntico numero deberán crearse como plazas privadas, de manera que se crean 602 plazas en suelo urbano no consolidado y 402 plazas en suelo urbanizable.

3. Movilidad ciclista

CVE-2022-8786

El equipo de Gobierno, a través del PGOU trata de potenciar la movilidad ciclista y con este objetivo actúa en dos vectores: la disponibilidad de bicicletas y la existencia de vías ciclistas seguras que conecten los lugares de interés para residentes y turistas.

Por tanto, es preciso garantizar la existencia de una red de carriles bici que comunique a todos los núcleos y, dentro de estos, los hitos dotacionales, y es necesario disponer de bicicletas en préstamo o alquiler repartidas en diversas estaciones por el municipio e integradas en la red de carriles bici.

Por tanto, el PGOU propone una serie de carriles bici que completan, junto a los carriles bici que se pretenden incluir en cualquier apertura futura de viario municipal, una red de vías para bicicletas que cubra todo el municipio.

En su definición se han seguido las siguientes directrices:

- Crear una red conexa de Carriles Bici que vertebre los lugares de interés más relevantes del municipio.

- Desarrollo de la red en aquellas áreas en las que esta era deficitaria.

- Creación de itinerarios de realización sencilla (pendientes suaves) y segura (separación del tráfico ciclista del rodado a motor).

- La conexión mediante esta red de aquellos elementos y puntos de interés donde la movilidad ciclista puede jugar un papel crucial (centros urbanos o históricos, equipamientos municipales, etc.)

- La ubicación de los puntos de préstamo en ubicaciones estratégicas (aparcamientos, equipamientos municipales, espacios peatonales, etc).

- Establecimiento de lugares de aparcamiento de bicicletas seguros.

Así, se considera que la red cicloturista necesita al menos completar los siguientes tramos de carril bici, para una correcta implementación de este modo de transporte en la sociedad suancina y sus visitantes:

1. Carril bici paralelo a la CA-141.

2. Carril bici a lo largo de la CA-148.

3. Carril –bici que conecte la CA-148 con la Senda PLR-15, a través de Tejiro.

CVE-2022-8786

6.3 GESTIÓN DEL SUELO URBANO

6.3.1. Desarrollo de las unidades de actuación en suelo urbano consolidado

El artículo 117 de la Ley 2/2001 dice:

> **Artículo 117.** ***Gestión urbanística.***
>
> 1. Se entiende por ejecución o gestión urbanística el conjunto de actuaciones, públicas o privadas, encaminadas a plasmar en el terreno las previsiones del planeamiento, incluyendo las operaciones necesarias para concretar el derecho de los afectados a la justa distribución de beneficios y cargas y el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización.
> 2. La ejecución del planeamiento se llevará normalmente a cabo por unidades completas de actuación y a través de alguno de los sistemas previstos en la Ley.
> 3. En el suelo urbano consolidado la ejecución del planeamiento podrá efectuarse mediante actuaciones aisladas.
> 4. Las Administraciones Públicas podrán llevar a cabo también actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo para la ejecución de los sistemas generales o cualesquiera otras dotaciones urbanísticas

Luego en el suelo urbano consolidado las actuaciones se podrán ejecutar bien mediante actuaciones aisladas o mediante unidades de actuación.

Por su parte el artículo 121 define 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.

El presente PGOU como instrumento de planeamiento no contiene la delimitación de ninguna unidad de actuación.

6.3.2. Desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado

El suelo urbano no consolidado deberá desarrollarse mediante planes parciales. A tal fin, el Plan General define los límites de cinco Sectores, como ámbito mínimo al que debe referirse el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el entendimiento de que un

CVE-2022-8786

Plan Parcial puede remitirse a uno o más Sectores completos.

En relación precisamente, a las determinaciones referentes al reparto y equidistribución de aprovechamientos, conviene explicar que el presente Plan define a cada uno de los sectores como ámbitos de equidistribución diferenciados, al objeto de simplificar las operaciones de gestión derivadas de la aplicación del Plan. Así, por tanto, los propietarios afectados por la previsión de sistemas generales en suelo urbano no consolidado, podrán ejercer sus derechos urbanísticos en el ámbito del correspondiente Sector.

Con carácter general los sectores de suelo urbano no consolidado deben cumplir los estándares legales referentes a reservas y cesiones para dotaciones y espacios libres fijados en el artículo nº 40 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

Los sectores se han delimitado con criterios geográficos, de manera que las cesiones que se efectúan en cada área repercutan sobre la totalidad del sector.

Si analizamos la nueva propuesta se observa como se mantiene el sector de suelo urbano no consolidado nº1 (SUNC-1) si bien el sector se desarrollará en una única unidad de ejecución. De este sector se presenta la correspondiente Ordenación Detallada en la que se explica pormenorizadamente la ordenación.

Se plantea una solución de cumplimiento de las sentencias, de manera que las condicionantes paisajísticas sean el paradigma que la futura ordenación detallada del sector, para lo cual es preciso trasladar derechos urbanísticos de parte de los propietarios de la falda del monte Cueto a la zona más próxima a la CA-1.41. Para ello se propone que tanto la antigua UE-3 como la falda del Monte Cueto se destine a edificación unifamiliar.

El suelo urbano no consolidado nº2 (SUNC-2), situado en el Bº de Sumigedo, se mantiene, si bien se propone una nueva ordenación que se considera más adecuada que la vigente (reduce cargas de urbanización y mejora la funcionalidad de las distintas manzanas definidas por el viario).

El sector se desarrollará con la misma tipología edificatoria (vivienda unifamiliar), alturas (dos plantas), volúmenes (0,30 m2/m2), ocupación y densidad (17 y 15 viv/ha) que todo su entorno (vivienda unifamiliar grado 2), completando la red viaria de dicho entorno y dotándole de los espacios libre y equipamientos necesarios.

El SUNC-3 surge como consecuencia los condicionantes impuestos en la Memoria Ambiental y se corresponde co un espacio vacio situado en Tejiro.

Al igual que el SUNC-2, el sector se desarrollará con la misma tipología edificatoria (vivienda unifamiliar), alturas (dos plantas), volúmenes (0,30 m2/m2), ocupación y densidad (17 vivi/ha) que todo su entorno (vivienda unifamiliar grado 2), completando la red viaria de dicho entorno y dotándole de los espacios libre y equipamientos necesarios.

CVE-2022-8786

El sector SUNC-6 se corresponde con la hasta ahora definida como Unidad de Actuación nº3. Se define en Piedrahita, junto a la rotunda situada en el cruce de las dos carreteras autonómicas que organizan Argoños.

Su objetivo, es completar la trama en un lugar esencial del núcleo, completando un espacio libre en la zona señalada, además de mejorar la movilidad urbana peatonal y definir un edificio que remata las alineaciones de la edificación en ambas calles.

Por último, se crea un nuevo sector urbano no consolidado, SUNC-5 (situado en la zona de La Llana), destinado a usos productivos, que pretende completar el entorno del cruce de las carreteras autonómicas CA-141y CA-148.

En dicho cruce se concentran las actividades comerciales del municipio, construidas en nave exentas de mediana superficie. Se aplica el mismo nivel del uso productivo que el existente en su entorno (el nivel c).

Las nuevas dotaciones y espacios libres se situan actuando de barrera con las zonas residenciales más próximas,

En el punto 8.- Aprovechamiento Urbanístico se presenta, para cada uno de los sectores, un cuadro en el que se cuantifica numéricamente sus aprovechamientos y sus cesiones, pudiendo comprobarse el cumplimiento de las condiciones del artículo 40 de la Ley 2/2001.

De acuerdo con el art. 121.3 de la Ley 2/2001 de Cantabria el PGOU contiene la delimitación de las pertinentes unidades de actuación de los tres sectores y **el Plan General actúa como Plan Parcial de acuerdo con el artículo 44 en el sector SUNC-1**. En este sector con desarrollo pormenorizado, el ISA efectúa un análisis de dicha ordenación pormenorizada para su correcta evaluación. Para los sectores 2, 3, 5 y 6 la ordenación es indicativa, salvo el viario que es de obligado cumplimiento.

Cumplimiento del art. 40.bis de la Ley 2/2001

La Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, incorporó al ordenamiento urbanístico estatal la obligatoriedad de establecer la reserva para vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización (art. 10.b). Tal y como se establece en la Disposición Final Cuarta de esta Ley, la entrada en vigor de esta previsión se produjo el día el día 1 de julio de 2007.

Al hilo de esta norma estatal, la Ley 7/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero, modificó la Ley 2/2001, incorporando un nuevo art. 40.bis que recoge la previsión siguiente:

CVE-2022-8786

"La aprobación o modificación del planeamiento general y los desarrollos del suelo urbanizable residual que supongan la transformación de un suelo al objeto de ser destinado a uso residencial, deberán prever que, al menos, un 30% de la superficie construida sea destinada a uso residencial sujeto a algún régimen de protección pública. De dicho porcentaje se destinará un mínimo del 40% para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general o régimen equivalente y un mínimo del 10% para viviendas de régimen especial o régimen equivalente.

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

Esta previsión entró en vigor el día 31 de diciembre de 2007, y de acuerdo con la misma, se deben prever en el conjunto de los desarrollos previstos en SUNC y SUD, al menos, un 30% de la superficie construida sea destinada a uso residencial sujeto a algún régimen de protección pública.

En este caso, el PGOU cumple de sobra con las necesidades reales del municipio, pues en los sectores residenciales de suelo urbano no consolidado se destina el 30% de la superficie total construida.

6.3.3. Derecho de tanteo y retracto

De acuerdo con el artículo 241 de la Ley 2/2001, en el presente PGOU se establecen como áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto las áreas sobre las que se encuentran las viviendas de promoción pública (régimen especial).

Las viviendas de promoción pública (régimen especial) se construyen a precios de mercado, pero se venden en condiciones ventajosas para sus futuros propietarios coo consecuencia de la inversión de dinero público. En estas circunstancias, parece acertado establecer mecanismos de control para que las mismas permanezcan en propiedad de personas que cumplan con los requisitos ordenados por la administración regional y que no pasen al mercado libre.

6.4.4. Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, por el que se modifica el Reglamento General de Costas.

Es de aplicación también, el art. 59.1.b que dice:

> «*b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable sectorizado, delimitado o equivalente, de acuerdo con la normativa autonómica, en el término municipal respectivo. Se entenderá por densidad de edificación a efectos de este reglamento la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.*

CVE-2022-8786

Adicionalmente, en cualquier clase de suelo, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que, a los efectos de aplicación de este reglamento, la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.»

CVE-2022-8786

7. EL SUELO URBANIZABLE

Como ya se ha señalado, el Suelo Urbanizable debe ser el espacio receptivo de los principales procesos de crecimiento residencial del municipio. En concreto, uno de los nuevos centros urbanos se apoya en el desarrollo de los sectores urbanizables 3 y 4, que acogerán vivienda en edificación colectiva, junto al antiguo SUD-3 ya desarrollado.

El presente Plan General no establece ningún sector de urbanización prioritaria de acuerdo con el art. 48 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

Como se observa todos los sectores permiten obtener sistemas generales de espacios libres, faceta en la que históricamente el Ayuntamiento ha sido deficitario.

El sector SUD 1 se dedica al uso productivo, para el cual no existe hoy lugar en el municipio de Argoños. En efecto, en el término municipal el único suelo productivo existente es el ya edificado en suelo urbano el área complementaria constituida por el sector SUNC-3, de escasa superficie (superficie del área productiva 8.525 m2, que deducidas cesiones locales se queda en 7.025 m2).

Con el ánimo de reducir la afección sobre el área de Rigones, y tal y como ya se ha expicado, se propopne suprimir la variante de la carretera autonómica CA-141. Al efectuar dicha acción, queda una pequeña bolsa de suelo entre la futura variante y el suelo urbano consolidado del barrio de Cerecedas, con una superficie de 2,37 has.

Es precisamente dicha bolsa de suelo la que se propone que se destine a usos productivos, de categoría I, tipo almacén y/o pequeños talleres no contaminantes (compatibles con el uso residencial y admitidos por el PORN), oficinas (si fuera preciso), usos comerciales en un porcentaje del 20% y usos hoteleros en el mismo porcentaje.

El sector SUD 2 se dedica al uso residencial en tipología en edificación unifamiliar aisladas y adosadas, similares a las existentes en el entorno (adosadas al oeste del sector y aisladas al este). Coinciden en tipología, usos, volúmenes y alturas. E integra plenamente en el entorno, al que completa y terina por formar como área organizada y estructurada.

La reducción de ambos sectores y la supresión de la variante e la carretera supone una reducción del impacto sobre el paisaje, la atmósfera y la paacidad agrológica.

Además, desaparece el impacto sobre la conectividad ecológica, al no afectar a ningún corredor primario o secundario, de los definidos en el ISA.

El sector SUD 3 constituye el espacio final del Barrio Sumijedo por el oeste. Rodeado de edificación unifamiliar, se ordena en dos pequeñas manzanas.

CVE-2022-8786

En el sector SUD 3 se incluye la compensación de una parte del Sistema General en suelo urbano consolidado SG 2.8.3, al que de acuerdo con el art.142 de la Ley/2001 se le reconoce un aprovechamiento de 0,8 m2/m2 (edificabilidad de las parcelas del entorno en el que se encuentra el sistema general), aplicable a la cesión de 1.110 m2 lo que significa 888 m2 edificables.

El sector SUD 4 se destina a edificación colectiva en tres plantas, tanto en vivienda libre como en vivienda protegida acogida al régimen general, al régimen especial y autonómico, y edificación unifamiliar. Por razones paisajísticas no será posible edificar en más de tres (III) plantas sin bajo cubierta y en edificios de 40 metros de longitud máxima.

Este sector es discontinuo derivado de unificar en el mismo sector la propiedad afectada por el Convenio Urbanístico nº1, clasificada como suelo urbanizable. El desarrollo del presente sector está vinculado al estricto cumplimiento del régimen de cesiones señalado en el convenio urbanístico nº1. En este sector se destinará, además del 10% de cesión obligatoria, como mínimo, 2.563 m2 edificables a vivienda protegida.

Dado que está en fase de desarrollo, una vez obtenida la aprobación definitiva de su Plan Parcial y la aprobación del proyecto de compensación de la primera de las unidades de actuación, se ha decidido pasarle a un régimen transitorio, que en caso de no cumplir obliga a su transformación en suelo rústico de especial protección.

El sector SUD 5 se dedica al uso residencial en tipología en edificación unifamiliar aislada, similares a las existentes en el Barrio Tradicional de Santiuste. Coinciden en tipología, usos, volúmenes y alturas. E integra plenamente en el entorno, al que completa y termina por formar como área organizada y estructurada.

Cumplimiento del art. 30 de la Ley de Costas

El art.30 de la Ley de Costas establece que el coeficiente de edificabilidad de los desarrollos urbanísticos situados a menos de 500 metros de la línea de ribera del mar debe ser inferior a la media del coeficiente de edificabilidad del suelo urbanizable delimitado.

En la propuesta el PGOU existen dos sectores afectadoa, el SUD-2 y el SUD-5, como se comprueba en los planos de calificación del suelo, que incluye el trazado de la citada línea.

La media del coeficiente de edificabilidad del suelo urbanizable delimitado es de 0,322896 m2/m2.

El sector SUD-2 está afectado integramente. Su coeficiente de edificabilidad es de 0,30 m2/m2, luego es inferior a la media, por lo que respeta dicho valor medio.

El sector SUD-5 está afectado integramente. Su coeficiente de edificabilidad es de 0,15

CVE-2022-8786

m2/m2, luego es inferior a la media, por lo que respeta dicho valor medio

El PGOU cumple también con el nuevo apartado b del artículo 59.1 del Reglamento General de Costas.

Cumplimiento del art. 38 de la Ley 2/2001 de Cantabria

Por otra parte, se comprueba el cumplimiento del art.38 de la ley en cuanto a densidad del suelo urbanizable, ya que se pueden edificar 57 viviendas sobre una superficie de 3,55 hectáreas, lo que supone una densidad de 16 viviendas por hectárea, valor inferior a las 50 viviendas/hectárea marcadas por la Ley 2/2001 de Cantabria.

Además, todos y cada uno de los sectores cumplen con el límite de no sobrepasar las 50 viviendas por hectárea.

Con respecto a la edificabilidad, para su cálculo se debe descontar la superficie de sistemas generales, por lo que se pueden edificar 9.429,50 m2 sobre 3,55 hectáreas, lo que supone 0,2654 m2/m2, valor inferior a 0,5 m2/m2.

Cumplimiento del art. 40.bis de la Ley 2/2001 de Cantabria

La Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, incorporó al ordenamiento urbanístico estatal la obligatoriedad de establecer la reserva para vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización (art. 10.b).

Al hilo de esta norma estatal, la Ley 7/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero, modificó la Ley 2/2001, incorporando un nuevo art. 40.bis que recoge la previsión siguiente:

> *"La aprobación o modificación del planeamiento general y los desarrollos del suelo urbanizable residual que supongan la transformación de un suelo al objeto de ser destinado a uso residencial, deberán prever que, al menos, un 30% de la superficie construida sea destinada a uso residencial sujeto a algún régimen de protección pública. De dicho porcentaje se destinará un mínimo del 40% para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general o régimen equivalente y un mínimo del 10% para viviendas de régimen especial o régimen equivalente.*
>
> *Estarán exentos de la aplicación de los porcentajes a que se refiere el párrafo anterior los municipios de menos de 1.000 habitantes en los que, en los dos últimos años anteriores al del inicio de su procedimiento de aprobación, se hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de cinco viviendas por cada cien habitantes y año, siempre y cuando el planeamiento no ordene actuaciones residenciales para más de 50 nuevas viviendas."*

Por tanto, se debe prever en el conjunto de los nuevos desarrollos en SUD que, al menos, un 30% de la superficie construida sea destinada a uso residencial sujeto a protección.

CVE-2022-8786

En este caso, los nuevos sectores urbanizables del PGOU cumplen pues se destina el 30%.

El sector SUD-4 no cumple exactamente con dicha condición, ya que el PGOU incorpora en régimen transitorio el Plan Parcial aprobado definitivamente de acuerdo con el anterior PGOU.

Cumplimiento del art. 48.1 de la Ley 2/2001 de Cantabria

El citado artículo exige que en los sectores de suelo urbanizable que se consideren de urbanización prioritaria se destine el 25% de su superficie para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección.

En el municipio de Argoños no se establece ningún sector de urbanización prioritaria, dado que en el SUD-4 (aprobado definitivamente) se contempla la obtención de suelo para 3.896,5 m2 y 46 viviendas de protección, por lo que es preciso señalar ningún otro sector.

Cumplimiento del art. 45.5 de la Ley 2/2004 de Cantabria.

El citado artículo exige que se delimiten sectores de suelo urbanizable para la construcción de vivienda sujeta a alguno de los regímenes de protección, de manera que al menos el 30% de las viviendas del suelo urbanizable se destinen a dicho uso, salvo justificación recogida en la Memoria del PGOU.

En el presente caso el municipio de Argoños no está afectado por la Ley 2/2004 de Cantabria salvo en un espacio inferior a 8 hectáreas, por lo que es dudoso la aplicación del art. 45.5 al presente Plan General.

La razón de esta afirmación radica en que de acuerdo con el art.2 del POL todos los suelos del municipio excepto las 8 hectareas mencionadas están excluidos del ámbito de aplicación de la ley, por estar incluidos en el ámbito de aplicación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel.

Por tanto, en el suelo afectado por el POL no existe ningún sector urbanizable. A pesar de lo anterior, tanto en el SUD-2 como el SUD-3 y el SUD-5 se destina el 30% de la superficie edificable a vivienda de protección.

CVE-2022-8786

8. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El PGOU de Argoños delimita seis sectores de suelo urbano no consolidado y cuatro sectores de suelo urbanizable delimitado.

De acuerdo con el artículo 123 de la LOTRUSCA 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.

El aprovechamiento se expresará en metros cuadrados construidos del uso y la tipología edificatoria más característicos del ámbito de actuación y el plan general debe fijar motivadamente los coeficientes de ponderación relativa entre dichos usos y tipologías y los demás del sector. Dado que el PGOU prevé la existencia de varios usos y tipologías diferentes es preciso justificar los coeficientes de ponderación entre ellos.

El uso más característico es el residencial en la tipología unifamiliar aislada o pareada. Es cierto y conviene aclarar que hasta la aprobación de las vigentes Normas Subsidiarias la tipología característica de Argoños era la adosada (normalmente en bloques de cuatro unidades), sin embargo, a partir de la entrada en vigor de las nuevas NN.SS. se modificó la tipología reduciendo o eliminando la tipología adosada.

En consecuencia, el coeficiente de ponderación del uso residencial unifamiliar en edificación aislada o pareada será igual a la unidad (1).

Los usos no característicos que aparecen en el suelo urbano no consolidado y urbanizable y que es preciso establecer su correspondiente coeficiente de ponderación son:

1: Residencial unifamiliar en tipología adosada
2: Residencial Residencial colectiva en edificación abierta
3: Residencial colectiva en edificación entre medianeras (según alineación de vial)
4: Residencial protegida
5: Equipamiento privado (deportivo, escolar)
6: Productivo: Comercial en edificio aislado
7: Productivo: Comercial en planta baja
8; Productivo: Hospedaje
9: Productivo: Oficinas
10: Productivo: Industrial Categoría I - Situación A y B

En el cuadro siguiente se recogen los coeficientes de ponderación de los usos y tipologías señaladas, tal y como exige la Ley 2/2001 de Cantabria, en su Art.123.2.

CVE-2022-8786

	Unifam. adosada	Colectiva Abierta	Colectiva Medianera	Protegida	Edificio exclusivo	Planta baja	Cualquiera
Residencial	0,9	1,05	1	0,8	---------	------	----------
Equipamiento	---------	----------	----------	---------	0,5	0,5	0,5
Comercial	---------	----------	----------	---------	1,3	1	----------
Hospedaje	---------	----------	----------	---------	----------	------	1
Oficinas	---------	----------	----------	---------	----------	------	1
Industrial I -A/B	---------	----------	----------	---------	----------	------	0,6

La motivación de estos coeficientes se encuentra en la equiparación del valor de repercusión del suelo en todas las futuras actuaciones urbanísticas en el municipio, independientemente de la tipología edificatoria o el uso a materializar en cada ocasión.

Se intenta conseguir que las diferentes tipologías o usos señalados en el planeamiento, a consecuencia del modelo de crecimiento elegido, no sean un factor de desequilibrio económico entre los propietarios del suelo, de tal forma que sea cual sea la tipología o el uso elegido, gracias a estos coeficientes, permita a los propietarios de ese suelo garantizarse un aprovechamiento sensiblemente uniforme.

Para el cálculo de los coeficientes se ha utilizado el método residual de cálculo de la repercusión de suelo por metro cuadrado de edificación, utilizando valores actuales de venta y construcción.

Los valores utilizados son:

1.- Valor en venta
- edificación residencial unifamiliar aislada o pareada: 1.950 euros /m2.
- edificación residencial unifamiliar adosada: 1.860 euros /m2.
- edificación residencial libre en edificación abierta: 1.820 euros/m2.
- edificación residencial libre en edificación entre medianeras: 1.810 euros/m2.
- edificación residencial protegida edificacion abierta: 1.331 euros/m2
- uso comercial edificio exclusivo: 1900 euros/m2.
- uso comercial planta baja: 1810 euros/m2.
- uso oficinas en edificio residencial: 1.810 euros/m2.
- uso industrial en edificio exclusivo: 1240 euros/m2.

2.- Valor de construcción
- edificación residencial unifamiliar aislada o pareada: 1.250 euros /m2.
- edificación residencial unifamiliar adosada: 1.200 euros /m2.
- edificación residencial libre en edificación abierta: 1.150 euros/m2.
- edificación residencial libre en edificación entre medianeras: 1.150 euros/m2.
- edificación residencial protegida: 850 euros/m2
- uso comercial edificio exclusivo: 1170 euros/m2.
- uso comercial planta baja: 1150 euros/m2.
- uso oficinas en edificio residencial: 1150 euros/m2.

CVE-2022-8786

- uso industrial en edificio exclusivo: 800 euros/m2.

En los cuadros siguientes se recoge el cálculo del aprovechamiento urbanístico de los sectores de suelo urbano no consolidado, así como del suelo urbanizable delimitado.

De acuerdo con la Ley 2/2001 no se establece ningún aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado ni tampoco en el suelo urbanizable.

CVE-2022-8786

SECTOR	ZONA	SUPERFICIE TOTAL		SISTEMAS GENERALES	SISTEMAS GNRALES elup	Vias y caminos sin aprovecham	SUPERFICIE NETA (m²)	DENSIDAD	Nº MAX VIV.	COEFICIENTE DE EDIFICABIL.	SUP. CONS. TOTAL (m²)	SUP. CONS. TOTAL residencial (m²)	SUP. CONS. residencial unifamiliar (m²)	SUP. CONS. VPO (m²)	SUP. Construida comercial (m²)	Aprov. Lucrativo Total (ua's)	Aprovech. Medio	Aprovech. Privado	Aprov. Municipal	ESPACIOS LIBRES LOCALES			EQUIPAMIENTOS LOCALES		plazas aparcamiento
		m²	Ha																	10% superficie	20m²/ 100m²	Mínimo Propuesto	12m²/ 100m²	Mínimo Propuesto	
RESIDENCIAL																									
	SUNC 1.1	19.993,00	2,00	0,00	637,00		19.356,00	17 viv/Ha	34	0,200	3.871,20	3.871,20	3.871,20			3.871,20									77
	SUNC 1.2	8.886,00	0,89	838,00			8.048,00	40 viv/Ha	32	0,455	3.661,84	3.661,84	875,00	2.259,91		3.010,21									73
SUNC 1- camino del portillo	TOTAL	28.879,00	2,89	838,00	637,00		27.404,00	24 viv/Ha	66 viv	0,2749	7.533,04	7.533,04	4.746,20	2.259,91	0,00	6.881,41	0,258284	5.849,20	1.032,21	2.740,40	1.506,61	3.000,00	903,96	1.000,00	151
	SUNC 2.1	27.174,00	2,72	1.954,00	2.183,00	100,00	22.937,00	17 viv/Ha	39	0,30	6.881,10	6.192,99	5.504,88	2.064,33	688,11	6.261,80						1.690,00		1.550,00	138
	SUNC 2.2	8.827,00	0,88	0,00			8.827,00	17 viv/Ha	15	0,30	2.648,10	2.383,29	2.118,48	794,43	264,81	2.409,77						1.610,00			53
	SUNC 2.3	11.672,00	1,17	1.200,00			10.472,00	15 viv/Ha	16	0,30	3.141,60	2.827,44	2.513,28	942,48	314,16	2.858,86						1.100,00			63
SUNC 2 - Sumiedo	TOTAL	47.673,00	4,77	3.154,00	2.183,00	100,00	42.236,00	17 viv/Ha	70 viv	0,3000	12.670,80	11.403,72	10.136,64	3.801,24	1.267,08	11.530,43	0,241865	9.800,86	1.729,56	4.223,60	2.534,16	4.400,00	1.520,50	1.550,00	252
	SUNC 3	11.397,00	1,14				11.397,00	17 viv/Ha	19	0,30	3.419,10	3.077,19	2.735,28	1.025,73	341,91	3.111,38	0,273000	2.644,67	1.139,70	683,82	1.200,00	410,29	450,00	68
SUNC 3 - Tejiro	TOTAL	11.397,00	1,14	0,00		0,00	11.397,00	17 viv/Ha	19 viv	0,3000	3.419,10	3.077,19	2.735,28	1.025,73	341,91	3.111,38	0,273000	2.644,67	466,71	1.139,70	683,82	1.200,00	410,29	450,00	68
	SUNC 6	5.100,00	0,51	0,00			5.100,00	40 viv/Ha	20	0,40	2.040,00	1.836,00		612,00	204,00	1.917,60		1.629,96	287,64	510,00	408,00	2.202,00	244,80	250,00	41
SUNC 6- Piedrahita	TOTAL	5.100,00	0,51	0,00		0,00	5.100,00	40 viv/Ha	20 viv	0,4000	2.040,00	1.836,00	0,00	612,00	204,00	1.917,60	0,376000	1.629,96	287,64	510,00	408,00	2.202,00	244,80	250,00	41
TOTAL SUNC Residencial		93.049,00	9,30	3.992,00	2.820,00	100,00	86.137,00		176 viv		25.663,94	23.849,95	17.618,12	7.698,88	1.812,99	25.440,62	0,251918	19.924,70	3.516,12	8.613,70	5.132,59	10.802,00	3.079,55	3.250,00	513

SECTOR	ZONA	SUPERFICIE TOTAL		SISTEMAS GENERALES	SISTEMAS GNRALES FOEN	Vias y caminos sin aprovecham.	SUPERFICIE NETA (m²)	USO GLOBAL	CODIGO SIST. GNRAL	COEFICIENTE DE EDIFICABIL.	SUP. CONS. TOTAL (m²)	Sup const indus	Sup const comercial	Sup const hotelero	Aprov. Lucrativo total (ua's)	Aprovech. Medio	Aprovech. Privado	Aprov. Municipal	ESPACIOS LIBRES LOCALES			EQUIPAMIENTOS LOCALES			plazas aparcamiento
		m²	Ha																	10% superficie	20m²/ 100m²	Mínimo Propuesto	4% superficie	Mínimo Propuesto		
PRODUCTIVO																										
	SUNC 5.1	8.525,00	0,85				8.525,00	Productivo		0,4	3410	1.705,00	1.705,00				2.250,52				1.000,00		500,00	68	
	SUNC 5.2	4.101,50	0,41	4.101,50				Parque	SG 1.8								1.082,74								
SUNC-5- La Llana	TOTAL	12.626,50	1,26	4.101,50	0,00	0,00	8.525,00			0 viv/Ha	3410	1705,00	1.705,00		3.921,50	0,310577	3.333,28	588,23	852,50	341,00	1.000,00	341,00	500,00	68	
TOTAL SUNC Productivo		12.626,50	1,26	4.101,50	0,00	0,00	8.525,00				3.410,00	1.705,00	1.705,00		3.921,50	0,310577	3.333,28	588,23	852,50	341,00	1.000,00	341,00	500,00	68	

unif aisl	1,00	colect libre	1,05	comercial	1,50
unif ados	1,00	colect VP	0,70	comerc pb	1,00
unifam VP	0,75	hotelero	1,00	industrial	0,80

SECTOR	ZONA	SUPERFICIE TOTAL		Sistemas GENERAL INTERIOR equipam.	Sistemas GENERAL INTERIOR elup	Vias y caminos sin aprovech	SUPERFICIE NETA (m²)	DENSIDAD	Nº VIV. / nº sg	COEF. DE EDIF.	SUP. CONS. TOTAL (m²)	SUP. CONS. residencial (m²)	SUP. CONS. VPO (m²)	SUP. CONS. comercial y otros usos(m²)	Aprov. Lucrativo Total (ua's)	APROVEC MEDIO	Aprovech Particular	Aprov. Municipal	ESPACIOS LIBRES LOCALES			EQUIPAMIENTOS LOCALES			
		m²	Ha																10% superific	20 m²/ 100 m² construid	Propuesto	12 m²/ 100 m² construid	Propuesto	Tipologia	
USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL																									
		17.953,00	1,80			536,00	17.417,00	20 viv/Ha	35 viv	0,30	5.225,10	4.441,34	1.567,53	783,77			4.507,96									
SUD 2	TOTAL	17.953,00	1,80	0,00	0,00	536,00	17.417,00	20 viv/Ha	35 viv	0,3000	5.225,10	4.441,34	1.567,53	783,77	5.303,48	0,304500	4.507,96	795,52	1.795,30	1.045,02	1.850,00	627,01	750,00	unifamiliar	
	SUD 3.1	7.435,00	0,74	0,00			7.435,00	20 viv/Ha	15 viv	0,35	2.602,25	2.211,91	780,68	390,34	2.641,28		2.006,38									
	SUD 3.2	1.110,00	0,11	1.110,00					SG-2.8.3	0,80							888,00									
SUD3	TOTAL	8.545,00	0,85	1.110,00			7.435,00		15 viv	0,35	2.602,25	2.211,91	780,68	390,34	2.712,85	0,317478	2.894,38	-181,53	743,50	520,45	850,00	312,27	350,00	unifamiliar	
		11.338,00	1,13			657,00	10.681,00	7 viv/Ha	7 viv	0,15	1.602,15	1.602,15	480,65	0,00			1.280,12									
SUD 5	TOTAL	11.338,00	1,134	0,00	0,00	657,00	10.681,00	7 viv/Ha	7 viv	0,1500	1.602,15	1.602,15	480,65	0,00	1.504,02	0,141000	1.280,12	225,90	1.068,10	320,43	1.200,00	192,26	250,00	unifamiliar	
TOTAL SUD Residencial		37.836,00	3,784	1.110,00	0,00	1.193,00	35.533	16,09	57 viv	0,2654	9.429,50	8.255,40	2.828,85	1.174,10	9.522,34	0,251674	8.682,45	839,89	3.606,90	1.885,90	3.900,00	1.131,54	1.350,00		

SECTOR	ZONA	SUPERFICIE TOTAL		Sistemas GENERAL INTERIOR equipam.	Sistemas GENERAL INTERIOR elup	Vias y caminos sin aprovechamiento	SUPERFICIE NETA (m²)	USO GLOBAL	CODIGO SISTEMA GENERAL	COEF.DE EDIF.	SUP. CONS. TOTAL (m²)	Sup const indus	Sup const hotelero	Sup const comercial	Aprov. Lucrativo Total (ua's)	APROVEC. MEDIO	Aprovech. Particular	Aprov. Municipal	ESPACIOS LIBRES LOCALES		
		m²	Ha																10% superific	20m²/ 100 m² constr	Propuesto
PRODUCTIVO																					
	SUD 1.1	26.509,00	2,65				26.509,00	Productivo		0,40	10.603,60	6.362,16	2.120,72	2.120,72			8.832,80	1.558,73			
SUD 1	TOTAL	26.509,00	2,651			0,00	26.509			0,40	10.603,60	6.362,16	2.120,72	2.120,72	10.391,53	0,392000	8.832,80	1.558,73	2.650,90	2.120,72	3.000,00

unif aisl	1,00	comercial	1,50	hotelero	1,00
unif ados	1,00	industrial	0,80		
		comerc			
col libre	1,05	PB	1,00		
col vp	0,80	unif vp	0,80		

art30 costas
0,322896

Afeccion linea 500 m Costas		
sector	edificab sector	Afeccion
SUD 2	0,30	Total
SUD5	0,15	Total

CVE-2022-8786

9. CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 39 Y 40 DE LA LEY 2/2001

En el cuadro adjunto se verifica el cumplimiento de los estandares de espacios libres y equipamientos tanto de sistema general como del sistema local para la totalidad del municipio y para el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

Los valores de cálculo utilizados son los siguientes:

Población Máxima = 6.523 habitantes
Nº de Viviendas estimadas = 2.276
Nº de viviendas en SUNC = 142
Nº de viviendas en SUD = 57
Superficie edificable SUNC = 25.662,94 m2 residenciales y 3.410 m2 de usos productivos
Superficie edificable SUD = 9.429,50 m2 residenciales y 10.603,60 m2 productivos

DOTACIÓN	SUPERFICIE (m2)	Superficie espacios naturales	*Superficie espacios computables*	SUPERFIC en SUNC	SUPERFIC en SUD	ESTÁNDAR MUNICIPAL I (m2/hab) (art 39)	ESTÁNDAR SUNC Y SUD (art.40)
SSGG ELUP	146408	112263,3	34.181,70			**5,24**	
SSGG EQUIPAMIENTO	36.695,85		34.057,70			**5,22**	
SSLL ELUP	52926,15		52.926,15	11.802	6.900		**38,08**
SSLL EQUIP	23.825,45		20.701,45	3.750	1.350		**14,53**

En consecuencia, se cumple el art. 39, que exige un mínimo municipal de 5 metros cuadrados por habitante, tanto de espacios libres como equipamientos del sistema general.

También se cumple el art. 40, aplicable al suelo urbano no consolidado y el urbanizable, que exige 20 m2 de espacios libres locales por cada 100 m2 de construcción, con un valor siempre igual o superior al 10% de la superficie neta del sector, y de 12 m2 para equipamientos locales por cada 100 m2 de construcción residencial.

CVE-2022-8786

10. EL SUELO RÚSTICO

El Suelo rústico es el que, por sus condiciones naturales, características ambientales o paisajísticas, valor productivo agropecuario, patrimonio arqueológico, localización dentro del municipio, características topográficas, geotécnicas o geomorfológicas, o razones semejantes debe ser mantenida al margen de los procesos de urbanización. A los efectos de la diferente regulación de las condiciones de uso, el suelo rústico se divide en la categoría de especial protección y de protección ordinaria.

El de especial protección se divide en función de los elementos naturales más relevantes en Suelos rústico de especial protección ecológica, Suelos rústico de especial protección agropecuaria y Suelos rústico de especial protección forestal

Los suelos rústicos de especial protección se delimitan en los planos de "Clasificación del suelo", donde se han señalado con el código "SRU-EP", que a su vez se han subdividido en:

- SRU-EPE - Suelos rústico de especial protección ecológica, que se corresponde, por un lado, con el Parque Natural de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel y Noja (se corresponden con zonas de uso limitado y de uso compatible del PORN) y, por otro lado, con áreas de arbolado autóctono (que se corresponden con zonas de uso limitado y de uso general.

- SRU-EPA - Suelos rústico de especial protección agropecuaria, es decir, espacios donde las características edafológicas los hacen idóneos para uso el agropecuario.

- SRUP-F - Suelos rústico de especial protección forestal, que se corresponden a las zonas altas del municipio, con arbolado autóctono y de fuerte pendiente en las que los procesos de urbanización son incompatibles con el mantenimiento de su riqueza forestal y, a la vez, causa de fuerte impacto paisajístico.

- SRU-EPR - Suelos rústico de especial protección por riesgos, que se corresponde con un area inundable, en la zona de Santa Ana.

El régimen de suelo rústico de protección ordinaria se ha extendido al espacio que no tiene especial protección al sur de Ancillo y se encuentra incluido en la zona de uso general del PORN. Igualmente se incluye una "tira" de terreno situada en el borde occidental del municipio situada entre la carretera CA-141 y el Camino del Portillo.

Igualmente, y como consecuencia de la desclasificación transitoria del SUD-4, pasa a suelo rustico de especial protección agropecuaria, la totalidad del ámbito.

CVE-2022-8786

11. ACCIONES SOBRE EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS

11.1. RED VIARIA

La red viaria ha sido objeto de amplia explicación en apartados anteriores, por lo que el presente se limitará a una sucinta exposición de las principales propuestas que afectan a la misma.

Las obras que modifican el sistema viario actual son:

- Ejecución por fases de la nueva sección de la carretera autonómica CA-148 Gama - Santoña.

  Como se observa en los planos de calificación se pretende crear una via de servicio, en ambos lados de la carretera, separada de la calzada central, lo que permitirá efectuar la reducción de accesos a la carretera autonómica. En la actualidad existen pequeños tramos en el margen derecho en dirección Santoña y en el entorno del cruce con la CA-141 (barrio de Piedrahita), en ambos lados de la via.

  En el Barrio de la Sierra, en la margen izquierda ya existe el terreno, pero se dedica a aparcamiento.

- Se plantea una solución conjunta para el acceso para los sectores SUD 3 y SUD 4, para el acceso a la CA-141, consistente en permitir solo el acceso, llevando la salida a la rotonda. En el caso de que el SUD-4 no se desarrolle en el periodo transitorio, la salida será exclusiva para el SUD-3.

- Apertura de diversas calles en suelo urbano no consolidado y sectores urbanizables, entre las que destacan la nueva red de la falda del Monte Cueto (SUNC 1).

- Peatonalización de diversas calles en el centro y La Sierra.

11.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

En la actualidad el abastecimiento de agua potable al municipio de Argoños llega a través de una tubería de fundición de diámetro 400 que impulsa el agua desde la conexión con la red del Plan Asón situada en la Finca Santa Ana, hasta el depósito de regulación de capacidad 10.000 m^3 en el Monte del Brusco de Santoña.

Este depósito además de dotar de agua potable al municipio de Argoños, da servicio a los municipios de Escalente y Santoña, tal y como aparece recogido en el proyecto "Liquidación nuevo depósito regulación en Santoña (Conexión Plan Asón - Plan Noja)", con fecha de mayo de 2.001 emitido por la Consejería de Obras Públicas Viviendas y

CVE-2022-8786

Urbanismo - Servicio Hidráulico:

- Al núcleo de Argoños y sus barrios (Cerecedas, Santiuste y Ancillo) el agua llega por gravedad desde la tubería de fundición de diámetro 200 que sale del depósito y conecta con toda la red de abastecimiento del municipio de Argoños.

- En la conducción a través de una tubería de fundición de diámetro 200 desde el depósito del Brusco hasta Escalante se produce una derivación en la Zona de La Venta para abastecer de agua dicha zona.

- Del depósito del Monte del Brusco sale otra tubería de fundición de diámetro 350 hacia Noja, la cuál en la actualidad no está en servicio. En caso de averías en la red conexión Noja-Plan Asón, que atraviesa el municipio por el barrio de Ancillo, se puede derivar por gravedad el agua desde el depósito del Monte del Brusco hasta el depósito de Noja.

Con el objeto de garantizar un correcto servicio en el núcleo del municipio se han proyectado nuevos tramos de red, que junto con los existentes conformen una red mallada y equilibrada. Las nuevas tuberías serán de fundición dúctil y 110 mm de diámetro.

La capacidad de almacenamiento de la que dispone el Ayuntamiento garantiza una dotación de 200 l/hab y dia a 50.000 personas.

Estimando que los municipios de Escalante, Santoña y Argoños podrían acoger una población máxima estival de 40.000 habitantes, el suministro estaría garantizado con las infraestructuras existentes.

Por otro lado, de acuerdo con la Subdirección General de Agua del Gobierno de Cantabria en su informe de la fase de consulta previa estima unos recursos que se recogen en el cuadro siguiente:

AÑO 2007			AÑO 2016			AÑO 2032		
m^3/año	Volumen Medio (m^3/d)	Caudal Medio (l/s)	m^3/año	Volumen Medio (m^3/d)	Caudal Medio (l/s)	m^3/año	Volumen Medio (m^3/d)	Caudal Medio (l/s)
693.500	1.900,00	21,99	865.488	2.371,20	27,44	1.387.000	3.800,00	43,98

Para saber las necesidades consideramos los siguientes consumidores del recurso:

ELEMENTO	CANTIDAD	ESTANDAR DE CONSUMO	ESTANDAR (l/sg)	CONSUMO (l/sg)	TOTAL (m3/dia)
Población máxima: (sin plazas hoteleras)	5.758	200 l/hab/dia	0,00231481	13,3287037	
Industria (has):	3,1939	0,126 l/sg/ha	0,126	0,4024314	
Hotelero: plazas	282	240 l/hab/dia	0,00277778	0,78333333	

CVE-2022-8786

Comercio; m2	2,214	1 l/sg/ha	1	2,214	
Parque urbanos y jardines: m2	5,2388	0,114 l/ha/sg	0,114	0,59722	
Ganado: cabezas	290	70 /cab/dia	0,00081019	0,2349537	
TOTAL				17,56064213	1.517,24

Como se observa en la tabla, para el año 2041, aplicando los valores previstos en el PGOU se obtiene una necesidad de agua de 17,56 l/sg

A este valor habría que sumar el porcentaje de pérdidas y otros consumos no contemplados. Si se estima todos ello en un 10% del consume calculado, se obtiene una necesidad de recurso agua en el año 2041 de 19,32 l/sg.

Esta necesidad, que incluye todo tipo de consumos, está cubierta con los recursos actuales (27,44 l/sg).

En consecuencia, el modelo propuesto y, por ende, la población máxima estimada de 6.040 habitantes tiene garantizado el agua, por el Gobierno Regional, hasta el año 2041.

En consecuencia, las obras previstas derivadas del Plan General de Abastecimiento y Saneamiento de Cantabria, así como de las propuestas del PGOU son las siguientes obras, que se recogen en el informe de sostenibilidad Económica del PGOU:

- **Adecuación del depósito de Argoños para su conexión con la Autovía del Agua:**

Reparación del depósito de Argoños, eliminando las filtraciones de la solera de los dos cuencos y saneando las armaduras vistas en vigas, viguetas de forjado y pilares. También implicaría la optimización de la conexión del depósito con el abastecimiento a Noja, a través de la Autovía del Agua, de manera que se disminuyesen las pérdidas de carga hasta el punto de no tener que utilizar el bombeo de Noja. Tiene un importe de 200.000 euros

11.3. RED DE SANEAMIENTO

La red de saneamiento y evacuación de aguas de Argoños es mayoritariamente de tipo unitario.

El vertido a las marismas se producía sin ningún tipo de depuración previa, lo cual constituía el problema principal de esta red de saneamiento, por lo que era necesaria la construcción de una estación depuradora de aguas residuales (EDAR).

La ejecución del proyecto de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico de depuradora en San Pantaleon y del colector general a su paso por el municipio de Argoños ha resuelto los problemas básicos del municipio.

CVE-2022-8786

Los nuevos tramos de red propuestos son de tipo separativo, y los materiales serán PVC de 315 mm de diámetro para fecales y 400 mm para pluviales.

La red de saneamiento se conecta a le red existente en distintos puntos, al igual que la red de pluviales que se conectará a la única red separativa que hay en la actualidad en el municipio (anteriormente citada) para evacuar al final de su recorrido en las marismas de Santoña.

Todo el sistema de saneamiento es por gravedad, excepto en la Zona de la Hoya en la que el agua es recogida a lo largo de una tubería de diámetro 300 hasta una arqueta de desbaste situada en un punto bajo para luego ser impulsada mediante una tubería de fundición de diámetro 100 hasta la red de saneamiento general del municipio.

Como criterio general se propone la creación de una nueva red de recogida de aguas pluviales que permita dar cumplimiento a la sugerencia de la Consejería competente en Medio Ambiente referente a la creación de una red de saneamiento separativa (ver planos).

El Plan General de Abastecimiento y saneamiento de Cantabria incluye las siguientes obras:

188 conexión del barrio de piedrahita con la red de saneamiento de argoños y ejecución de red separativa. (230.000,00 €)
275 red separativa de pluviales de argoños (fase II). (180.000,00 €)
699 acondicionamiento y mejora del bombeo mar-1. (40.000,00 €)

11.4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

La energía eléctrica es suministrada al municipio de Argoños por la compañía Viesgo a través de una Subestación situada en el barrio La Sierra, la cual se encuentra alimentada por una linea de alta tensión de 35 Kv. procedente de Treto.

En primer lugar, se propone iniciar un proceso de soterramiento de las líneas de alta tensión que discurren por el suelo urbano.

La compañía suministradora, de acuerdo con unos datos remitidos por el Ayuntamiento ha realizado un informe.

De acuerdo con la compañía suministradora de energía en estos momentos alimentan una potencia aproximada de 10 MW y 2.300 clientes

Con las nuevas previsiones y las necesidades unitarias de Viesgo las nuevas necesidades son:

CVE-2022-8786

USO	NUEVAS VIVIENDAS/ SUPERFICIES	kw en BT	Kw en MT	Kw en SE	Kw en AT
residencial	824	3444,3	3444,3	3099,9	2634,9
industrial	10603	1325,4	662,7	563,3	478,8
comercial	8525	852,5	852,5	767,3	652,2
equipamiento	10586	1058,6	1058,6	952,7	809,8
ssgg	6477	194,3	194,3	174,9	149,0
		6875,1	6212,4	5558,0	4724,7

De acuerdo con las previsiones del PGOU serán necesarios 6,2 MW en media Tensión, y las obras necesarias:

	Actuación
1	Nueva Línea 12 KV subterránea desde SE Argoños hasta el ámbito de los sectores de estudio
2	3 nuevas posiciones de línea en la SE Argoños y reconfiguración de salidas en las SE de Argoños

En una valoración inicial estas obras alcanzan un coste de 446.458,50 euros.

11.5. RED DE GAS

En la actualidad Argoños cuenta con una red de pequeño recorrido debido a que la compañía suministradora (Gas Natural Cantabria) comenzó hace pocos meses a introducirla en el municipio.

Según datos ofrecidos por Gas Cantabria las zonas del municipio que cuentan con dicha red serían:

- La finca Santa Ana cuya canalización discurre por la periferia de la misma y coincidente también con el límite del municipio y atraviesa la zona de marismas hasta la carretera Argoños-Santoña.

- La calle Piedrahita situada en el barrio del mismo nombre y del que también sale un ramal hacia la zona norte del mismo para luego seguir por la calle Fuentelloro atravesando antes la Avenida de Siete Villas.

Los nuevos tramos propuestos discurren por los viales principales, esto es, la avenida Trasmiera con dirección a Santoña y el tramo desde la rotonda de Santoña con dirección a Somo atravesando la Avda. Siete Villas y la calle Real.

También se proponen otros tramos por los viales proyectados en la redacción de este PGOU que junto con los anteriores compondrían la red general y que darían servicio a la totalidad de los barrios del municipio.

CVE-2022-8786

12. PROTECCIÓN DEL PAISAJE

El paisaje puede definirse como la percepción que se posee de un sistema ambiental, si bien más concretamente y de acuerdo con la definición dada por la Convención Europea de Paisaje, de 20 de octubre de 2000 se entiende que el término "paisaje" designa cualquier parte del territorio, tal como es percibida por las poblaciones, cuyo carácter resulta de la acción de factores naturales y / o humanos y de sus interrelaciones.

Es igualmente indubitada la consideración del paisaje como elemento del medio ambiente, manifestación que implica dos aspectos fundamentales: el paisaje como elemento aglutinador de una serie de características del medio físico y la capacidad que tiene un paisaje para absorber los usos y actuaciones que se desarrollan en él.

Partiendo de la importancia del paisaje como patrimonio colectivo, con independencia de su valor y localización y entendiéndolo como bien paisajístico de gran complejidad consistente en dos variable fundamentales, una absolutamente subjetiva, basada en la capacidad del individuo de establecer una relación concreta con la tierra y sus elementos y otra, objetiva, desde la que se entiende como un bien constituido por las zonas percibidas a través de esa relación, las entidades locales deben asumir que el paisaje debe ser objeto de una política ad hoc por medio de la cual se le reconozca como componente esencial del entorno en el que viven las poblaciones, expresión de la diversidad de su patrimonio común cultural y natural y fundamento de su identidad.

El Plan General de Ordenación Urbana es, de acuerdo con las determinaciones establecidas en el artículo 34 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, uno de los instrumentos en los que se debe hacer patente el compromiso del Ayuntamiento para definir y aplicar políticas que tiendan a la protección, gestión y ordenación del paisaje de su entorno, partiendo de su importancia particular. Es preciso para ello que se proceda a la identificación y cualificación de las unidades paisajísticas del territorio comunal, de modo que se puedan fijar los objetivos de calidad paisajística perseguidos y se instauren las actividades de protección, gestión y ordenación apropiados para cada municipio.

Para proceder a la identificación de los valores paisajísticos a regular en el municipio se parte, en un principio de la clásica división del paisaje que se acuña por primera vez en el Informe Dobris, publicado por la Agencia Europea de Medio Ambiente de la Unión Europea en 1991, y según el cual se distingue entre dos tipos de paisaje, *naturales y culturales*, entendiendo como natural el que no se ha visto afectado por la actividad humana y por cultural el que abarca la relación entre la naturaleza y la población y su consiguiente evolución.

Desde el ámbito de una terminología tan estricta se debiera entender que en el Término Municipal de Argoños no existe prácticamente paisaje natural, pues todo el paisaje se ha visto en un modo u otro afectado por la actividad del hombre, de modo que el único

CVE-2022-8786

paisaje existente sería el entendido como cultural, en el que se refleja la población, la economía, la sociedad y la cultura histórica del municipio y sus usos.

Desde el interior del municipio de Argoños solo determinadas perspectivas de los Montes Cueto y Brusco mantienen el carácter de paisaje natural.

Una vez determinado que el paisaje del municipio es fundamentalmente cultural, se ha procedido a analizar el paisaje in situ, de modo que se identifiquen las distintas unidades territoriales de paisaje, que constituyen una forma "territorializada" de caracterizar los valores del paisaje como soporte para una adecuada clasificación y calificación de los suelos, y se han cualificado los paisajes institucionalizados ya sometidos a procedimientos de gestión y protección determinados, en este caso, el paisaje que se encuentra afectado por la zonificación efectuada por el PORN de las Marismas de Santoña, Noja, Victoria y el Joyel.

Desde este análisis el Ayuntamiento de Argoños ha podido determinar la política de actuación que quiere llevar a cabo para obtener los objetivos de calidad paisajística que pretende para el municipio, fundamentados en contener el proceso de degradación del paisaje municipal, intensificando la perspectiva de sostenibilidad, la prudencia en el desarrollo territorial futuro y la explotación respetuosa del paisaje.

Uno de los factores paisajísticos más importantes en el área de estudio, es el relieve, junto con las asociaciones vegetales. Así se diferencian dos grandes tipos de unidades de paisaje:

- Paisaje de piso colino
- Paisaje de llanura

Desde el punto de vista cuantitativo, son las zonas de llanura la unidad paisajística que ocupa mayor extensión superficial. Entremezclándose con estas y con menor extensión aparecen zonas de matorral.

Por su parte, la unidad definida como piso colino, donde aparece el bosque autóctono, ocupa menor extensión y se encuentra situada en las zonas más elevadas y presenta una gran calidad visual, como ocurre en la ladera de El Cueto, en el área de La Maza.

Con respecto a las zonas de llanura, la calidad visual y la fragilidad es baja, puesto que se trata de áreas muy modificadas por las actividades antrópicas. Es un paisaje luminoso, de amplios horizontes, pero escasa perspectiva y cierta monotonía, donde resalta el área ocupada por la marisma (Área de Los Hornos).

En el ámbito definido y a modo de resumen se puede decir que el paisaje presenta en general una calidad visual y una fragilidad media, siendo la unidad paisajística más representativa la zona ocupada por el encinar y la que forma la combinación de una topografía bastante accidentada, con presencia de agua esporádicamente, y una

CVE-2022-8786

vegetación autóctona formada por el bosque de encinar cantábrico.

En cuanto a la cuenca visual, ésta es muy reducida en extensión, quedando limitada al plano medio o primer plano, por lo que se trata de una cuenca llena de grandes huecos o zonas de sombra que es imposible visualizar desde las zonas más próximas a dicha área.

Dichos huecos propician que en su morfología no exista un único eje focal y, por otro lado, que para los observadores en movimiento muchas de las visuales dejen de serlo por ser puntuales (por ejemplo, desde la carretera CA-141 el tramo de visibilidad continua más largo ronda los 15 metros; o en el caso de la zona del camino El Portillo a la altura de La Hoya).

En conclusión, se trata de una cuenca visual con una fragilidad potencial reducida, que se podría reducir más aún si se desarrolla una continuación de las masas arbóreas anexas de encinar, consiguiendo de este modo un apantallamiento muy eficaz.

En definitiva, se trata de un paisaje modificado y alterado por la actividad humana (ganadería, agricultura, viviendas, carreteras, tendidos, etc.) donde el grado de naturalidad ha desaparecido y por ello se proponen una serie de medidas que regeneren las condiciones del medio.

Una vez analizado el paisaje del municipio y establecidas las distintas unidades básicas, el Ayuntamiento ha procedido a fijar tres tipos de actuaciones tendentes a conseguir los objetivos de sostenibilidad paisajística mencionados anteriormente:

1.- Actuaciones de Protección: tendentes a la conservación y el mantenimiento de los aspectos característicos de un paisaje determinado justificado por su valor.

En el municipio de Argoños, la mayor parte de las unidades de paisaje que reúnen estas características susceptibles de una especial protección se encuentran afectadas por el PORN de las Marismas de Santoña, de modo que las actuaciones de protección en estas unidades exceden del ámbito competencial del municipio.

Si bien el PORN no regula el aspecto de protección de la perspectiva del paisaje desde distintos puntos de observación, de modo que el Ayuntamiento de Argoños incluye en sus actuaciones de protección paisajística los siguientes paisajes, constitutivos del paisaje de piso colino:

–La unidad de paisaje definida por el perfil del Monte Cueto.

Para ello se adoptan en el PGOU una serie de medidas consistentes en la limitación de altura en el suelo urbano consolidado, la regulación de una ordenanza en materia de paisaje y la conformación de un nuevo espacio libre a adquirir en un SUNC en la zona más alta y visible, que permita cohonestar los derechos en la zona clasificada como suelo urbano conforme a la STSJ de 1 de febrero de 2011, articulando una espacio libre-mirador

CVE-2022-8786

adecuado para la contemplación, libre de toda interferencia, del monte Cueto desde este espacio urbano. Un espacio en el que, por su propio carácter urbano, la frecuentación no se produce con el fin de contemplar el paisaje en la actualidad.

–La unidad paisajística del Monte Cueto como encinar cantábrico.

Para cuya conservación y mantenimiento se ha clasificado el suelo incluido en el PORN como suelo de especial protección ecológica y todos los espacios libres (actuales o por ejecución de sentencia) situados en el pie de la ladera se califican como espacios libres de uso y dominio público (tanto de carácter local como sistemas generales), de modo que se preserven sus elementos diferenciadores en aquellos no alterados y se repongan en los ya humanizados, de manera que la transición entre el espacio natural y el humanizado se desarrolle de manera armónica .

El objetivo final de estas medidas protectoras es el de conseguir que las edificaciones situadas más cerca del monte se perciban por un observador que se encuentre sobre la CA 141, integradas en una masa boscosa y no como ahora formando parte de una barrera edificatoria.

–La perspectiva del Monte del Brusco.

El Monte del Brusco constituye el cierre visual del municipio de Argoños hacia el norte. Su imagen y silueta forman parte de la memoria histórica del municipio y no puede verse alterada por las futuras edificaciones.

Para ello deberá mantenerse la citada perspectiva para un observador que se traslade andando por las carreteras autonómicas, CA - 141 y CA - 148, que atraviesan el municipio de este a oeste y de norte a sur.

Para ello, entre otras medidas, se prohíbe la edificación en altura en su falda sur, limitandolo a dos plantas y un máximo de 7,5 metros al punto más alto de la cumbre. Además, los promotores y técnicos de las edificaciones a construir en el SUD-3, deberán realizar un análisis paisajístico y visual de las mismas, de manera que no se pierda la perspectiva desde la futura rotonda prevista en la CA 141.

2.- Actuaciones de Ordenación: tendentes a mantener, restaurar, mejorar, modificar o regenerar paisajes que hayan sido degradados.

Del estudio efectuado se concluye que se considerarán como áreas de protección paisajística todas aquellas que por su destacada posición en el marco urbano o rural constituyen perspectivas visuales de carácter singular, por lo que requieren de un estudio más detallado de la afección que toda nueva obra pueda suponer.

Para conseguir éste, equilibrio se ha determinado la fragilidad visual del paisaje del territorio abarcado en el término municipal de Argoños, con el fin de disponer de una valoración

CVE-2022-8786

del paisaje que permita planificar de forma adecuada la implantación de determinados usos y actividades en dicho territorio. Por ello se han considerado necesarias definir **dos áreas de integración paisajística**, por tratarse de zonas que han sido sometidas a procesos de desarrollo urbanístico que han supuesto una degradación elevada del paisaje existente, y cuyo fin es evitar grados de susceptibilidad al cambio o grados de fragilidad de cada componente ambiental frente a intervenciones antrópicas con el objeto de prescribir e implantar prácticas de manejo paisajísticas que minimicen los impactos negativos al entorno.

Dichas áreas están determinadas por sus características morfológicas, edafológicas y biogeográficas y se corresponden con las zonas conocidas como **La Maza y Los Hornos**.

En la zona conocida como "La Maza", ubicada en la parte inferior de la ladera de El Cueto, destaca la presencia de formaciones esclerófilas combinadas con lapiaz semidesnudo. Por ello es necesario conseguir una continuidad del ecosistema esclerófilo, para lo cual se propone actuar sobre el estrato arbóreo y de este modo conseguir que aumente su regeneración, evitando su deterioro y desaparición.

En cuanto a la segunda área, ubicada en Los Hornos, se ha considerado necesario dotar a dicho espacio de una serie de pautas de integración, puesto que se trata de un área sometida a la propia dinámica de la ría de Argoños, donde se encuentran unidades de vegetación características de dicho ecosistema.

El modelo territorial propuesto se basa en la protección de todo elemento que quede fuera de la propia clasificación del suelo urbano y urbanizable, por lo que con carácter general y para todo tipo de suelo clasificado por este Plan General, las construcciones, instalaciones y usos serán respetuosas con las características naturales y urbanas del entorno, a cuyo efecto se estará, además de lo dispuesto en la Ley del Suelo, y en concreto se respetarán, conservarán y potenciarán dichos ecosistemas.

Se han establecido una serie de medidas que se puntualizan y especifican dentro de estas Áreas de Integración Paisajística (grafiadas en la serie de planos de Calificación del Suelo y Ordenación de la edificación), definidas como aquellas zonas dotadas de un paisaje de características más frágiles que el resto, con menor capacidad de absorción de actividades edificatorias, por tratarse de paisajes abiertos y naturales, que precisan por ello de una mayor protección para evitar impactos significativos y que han sido agredidas en parte por la alta presencia antrópica.

Todos los proyectos que se ejecuten en estas A.I.P. deberán cumplir no sólo con las condiciones generales y los principios de integración paisajística establecidos en la Normativa, TIT-III Régimen General del Suelo, Capítulo IV "Servidumbres Sectoriales, Protección del Paisaje y Protección del Medio Ambiente", Sección 2ª "Protección del Paisaje", en su apartado nº III.4.7, sino con las medidas a aplicar en cada caso concreto para incrementar la calidad visual del territorio afectado por la actuación generadora, en su caso, de impacto, empezando por la calidad visual intrínseca asociada directamente

CVE-2022-8786

a la zona donde se localiza la citada actuación y pudiéndose ampliar la calidad visual del entorno inmediato o cercano. Además, se deberá reducir la accesibilidad y/o visibilidad de la actuación.

3.- Actuaciones de Gestión: definidas como aquellas dirigidas al mantenimiento del paisaje con el fin de guiar y armonizar las transformaciones inducidas por la evolución social, económica, de futura edificación y ambiental.

Existe unanimidad en reconocer que el impacto paisajístico de una actuación determinada, puede llegar a ser corregido, y en identificar y admitir cuáles son las medidas ambientales más adecuadas para corregir el citado impacto.

En particular, las siguientes medidas son reconocidas como perfectamente válidas para corregir un posible impacto paisajístico, de modo que sirvan como guía para cualquier futura modificación derivada de la evolución social y urbanística que se puede prever en el municipio.

- Plantaciones de pantallas vegetales o formaciones vegetales.
- Revegetación de zonas afectadas por las obras, como taludes y desmontes.
- Instalación de barreras visuales
- Uso de colores adaptados a las condiciones cromáticas del entorno, por ejemplo, de cubiertas o fachadas.
- Uso de materiales que eviten brillos o reflejos, especialmente en entornos naturales.
- Mejorar el diseño de las obras (por ejemplo, de los viales) para adaptarse a las formas del lugar.
- Adaptación a la tipología constructiva local.
- Remodelación de taludes y terraplenes.

Hay que resaltar la importancia que tiene el uso de la vegetación, en forma de pantallas, para la corrección e incluso anulación del impacto paisajístico, tanto por actuar como barrera visual (es decir, tapando el objeto generador del impacto y, por consiguiente, haciendo imposible su visualización con lo que desaparece el impacto paisajístico) como por la calidad escénica del mismo.

Con carácter de aplicación general se proponen como medidas de protección paisajística las siguientes:

- Emplear en los nuevos proyectos de jardinería especies arbóreas y arbustivas autóctonas. *Lo que se pretende es conseguir una armonización de la obra con su entorno*, para lo cual se utilizará como vegetación las especies autóctonas: encinas, robles, tejos, hayas y acebos.

- A fin de evitar una excesiva eliminación de la cubierta vegetal se ejercerá el control de talas y desbroces para que éstos sean mínimos, y se revisará la protección del arbolado colindante a las zonas de obra, que al menos en principio no vaya a verse

CVE-2022-8786

afectado por éstas

- Para mejorar las condiciones estéticas del entorno, la aparición de muros de hormigón, escolleras y/o taludes deberá ser subsanada mediante su integración/ocultación en el entorno en base a pantallas vegetales.

- En cuanto a integración visual de los proyectos se proponen las siguientes medidas:

  · Cerramientos: los cerramientos de las parcelas situadas en estas áreas deberán realizarse con las alturas señaladas en el artículo VIII.5.14 de la normativa y completados si fuera necesario con pantallas vegetales.

  · Fachadas y cubiertas: los materiales empleados en la construcción de las fachadas deberán ser elegidos atendiendo a la calidad de los revestimientos, textura y color, de manera que se adecuen a las características del entorno.

  · Se prohíbe así el alicatado de fachadas y las fachadas completas de ladrillo cara vista, pudiendo utilizarse este material siempre que no represente más del 20% de la fachada total del edificio, debiendo elegirse como materiales de fachada aquellos considerados como tradicionales, piedra y enfoscados en colores suaves.

  · Se prohíbe la utilización de colores llamativos en los revocos o enfoscados de fachadas.

  · Las carpinterías exteriores tendrán colores homogéneos y acordes con las fachadas.

  · El material utilizado para las cubiertas deberá ser teja cerámica curva parda o rojiza.

- Solución de banqueos: Las diferencias de cota entre viario y parcelas privativas y las existentes entre las parcelas, se resolverán preferiblemente mediante taludes vegetales combinados con muretes de escollera, que deben tener un tratamiento vegetal que haga posible su integración en el entorno.

- Las licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento deberán hacer mención expresa a las condiciones de las obras y actuaciones complementarias de ellas, como pueden ser las instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, formas de utilizar los materiales de las obras, red de drenaje, accesos, carreteras utilizadas por la maquinaria pesada, etc. Todo ello de forma que tanto la programación de las obras como la ejecución de las mismas garantice las mínimas molestias para la población.

- El análisis de efectos paisajísticos debe constituir un mecanismo eficaz en la prevención y corrección de impactos negativos. Por lo que también atiende al control posterior de las actuaciones sometidas a este procedimiento.

En cuanto a otras recomendaciones se establecen las siguientes:

CVE-2022-8786

- Dada la relación histórica de Argoños con sus marismas y cursos de agua, y su integración en la vida cotidiana de la población, el Ayuntamiento realizará un esfuerzo en el mantenimiento de estos ecosistemas en condiciones que permitan considerarlos como tales.

- Las edificaciones correspondientes a los nuevos desarrollos de nueva urbanización y que se localicen en el borde de áreas consolidadas, deberán proyectarse como transición entre lo no construido y los nuevos espacios.

- En los nuevos desarrollos urbanísticos próximos a los viales, y con independencia de la localización en ellos de espacios libres que actúan como colchón amortiguador, parece lógico adoptar medidas que minimicen el impacto visual de estas vías. Se pueden propiciar actuaciones necesarias ante los organismos responsables, para que la renovación de firmes en estas vías se realice con los materiales que reduzcan el ruido de la rodadura; para que se impongan límites de velocidad que, con independencia de la seguridad vial, contribuyan a la reducción del impacto sonoro; y para que se implanten y mantengan barreras, preferentemente vegetales.

- Tanto los espacios libres provenientes de anteriores desarrollos, como los previstos, deberán ser efectivamente ejecutados, llevando a cabo las acciones previstas en los correspondientes proyectos.

- Las nuevas construcciones deberán prever, en su diseño, la posibilidad de colocación posterior de aparatos e instalaciones con elementos exteriores, como captadores de energía solar, evaporadores, etc. Para ello deberán disponer en su fachada de los elementos necesarios que posibiliten, llegado el caso, la colocación de estos elementos sin romper la armonía de la fachada y cubierta, ni resultar excesivamente visibles desde la vía pública.

- En cuanto a otros elementos distorsionantes de la armonía constructiva, como pueden ser toldos, evacuación de humos, antenas, cables de comunicación, tenderos, etc., el Ayuntamiento establecerá criterios que posibiliten la existencia de dichos elementos en consonancia con una necesaria sensibilidad estético/paisajística.

- Las construcciones en laderas evitarán la aparición de las estructuras del edificio y pilares debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto previstos desde los alzados del proyecto.

- Con el fin de lograr la preservación del paisaje tradicional rural y urbano, han de tenerse en cuenta, de modo general, las determinaciones relativas a los siguientes aspectos:

  a) Se protege la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características

CVE-2022-8786

morfológicas del terreno en las actuaciones de nueva urbanización

b) Se protegen los Puntos o Lugares de Interés Paisajístico, impidiendo actuaciones que alteren sus características, que se encuentran detalladas en la Normativa del P.G.O.U.

c) Se mantendrán los cauces naturales y su vegetación asociada.

d) Se protegen las plantaciones y masas forestales naturales o naturalizadas, así como los árboles o conjuntos arbóreos monumentales.

e) Se protegen los caminos tradicionales de uso público: caminos públicos, vías pecuarias, etc.

f) Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad salubridad y ornato público. El ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

g) La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como transformación de secano a regadío, desmontes o similares, además de cumplir la normativa sectorial concurrente, deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

h) La ordenación de la publicidad exterior deberá integrarse dentro de un tratamiento paisajístico global, vinculado a las intervenciones sobre zonas de protección de carreteras.

CVE-2022-8786

13. PROTECCIÓN AMBIENTAL

Se define como protección ambiental la ya apuntada puesta en valor del medio "físico-natural-rural", considerado en su globalidad y complejidad -económica, paisajística, ambiental, social, cultural, ...-, que ha de dar pie a: la preservación de ese medio siempre que se considere un objetivo prioritario; la determinación de criterios de intervención en el suelo no urbanizable que garanticen su mantenimiento en las debidas condiciones de calidad, sostenibilidad, limpieza, etc.; la mejora o recuperación de determinados espacios, en particular los más alterados o los más amenazados; la adecuada y rigurosa justificación de las decisiones que conlleven su afección por intervenciones o desarrollos urbanos, complementada con la evaluación de las diversas alternativas posibles a ese respecto, y de los pros y contras de cada una de ellas, y la determinación, en su caso, de las adecuadas medidas compensatorias; etc.

La delimitación clara de los ámbitos a preservar por razones de un tipo u otro, impulsando políticas de renovación y potenciación de los valores del paisaje más característicos, e integrando y mejorando la accesibilidad y la interconexión de los espacios. La delimitación de esos ámbitos ha de responder a todo tipo de objetivos y razones que se estimen adecuados: naturalísticos o ecológicos; productivos, vinculados especialmente al sector primario y a sus recursos naturales; paisajísticos; científico-culturales; relacionados con la biodiversidad; etc.

El objetivo específico de preservación de los valores ambientales, incluidas las actividades y explotaciones agropecuarias existentes y posibles en el mismo, ha de ser considerado desde una cierta complejidad, complementaria del reconocimiento general de su positiva y activa función en el mantenimiento de la calidad tanto del medio natural como de la ciudad en su conjunto. Así, es razonable proceder con carácter general a la citada preservación, salvo que razones de interés general superior debidamente contrastadas justifiquen su afección por desarrollos urbanos de una u otra naturaleza. Y en este último supuesto, en línea con lo ya comentado, las decisiones que dan lugar a esas afecciones deberían ser complementadas, además de con la evaluación de las diversas alternativas posibles, con la definición de las medidas compensatorias adecuadas, incluidas las de, en su caso, traslado y reubicación de las explotaciones afectadas.

Desde una visión global del territorio, resultaría razonable la complementación de las decisiones que conlleven mayores o menores afecciones ambientales existentes en determinados emplazamientos afectados por las mismas, con otras que impliquen la preservación de otras zonas del municipio que cuentan con el citado valor ambiental.

Según este parámetro, dentro del municipio se encuentran espacios con una serie de condicionantes ambientales que hacen necesaria su correcta gestión medioambiental. Este es el caso del espacio ubicado en la ladera del Monte El Cueto, que cuenta con una gran variedad y riqueza ecológica, tanto de especies autóctonas (encinar cantábrico), como de rasgos morfológicos peculiares. Es por ello que se ha considerado necesario

CVE-2022-8786

determinar y puntualizar una serie de normas y principios básicos para que no se distorsione de modo alguno dicho hábitat.

Por otra parte, se encuentran hábitats y taxones caracterizados por la mezcla y complejidad de elementos, conjugados con una fuerte presencia humana. Se trata de los ecosistemas marismeños de la Ría de Argoños, y los fuertes relieves calcáreos aislados, como los montes Brusco y Monte El Cueto. Estas últimas, las zonas de karts, ocupadas por encinares, son el hábitat mayoritario presente en el término municipal de Argoños.

De igual modo, se debe tener en cuenta el hábitat asociado a las praderas de fanerógamas marinas, que se engloban en dos:

Las áreas ocupadas por la zostera marina sobre sustratos fangosos, emergentes sólo en las mareas bajas más vivas y la zostera noltii sobre zonas arenosas que quedan al descubierto en las mareas diarias. Estas formaciones junto al espartinal marítimo (Spartina marítima), son los hábitats mayoritarios en las marismas de Santoña y Joyel. Sin embargo, los cañaverales dominan en las marismas de la ría de Argoños debido al régimen hídrico de ésta, con marcado predominio de las aguas dulces sobre las salobres.

Por otra parte, aquellas especies de fauna y flora de la Directiva Hábitas que también tienen una presencia significativa en este Lugar, y que son los siguientes: helechos propios de los bordes de arroyos como la Woodwardia; el sapillo pintojo, endemismo ibérico de reducida presencia en Cantabria; o el galápago leproso que tiene aquí su única cita en nuestra región. Además, el estuario es la vía de entrada de los salmones a la cuenca del Asón y alberga una notable riqueza piscícola y de fauna invertebrada.

Así pues, y una vez definidos los hábitats más destacados dentro del término municipal, se establecen una serie de **criterios ambientales**:

- El objetivo general de calidad/excelencia establecido, se puede dividir en cinco objetivos más concretos:

1. Prevenir degradaciones ambientales sobre el suelo rústico.

2. Corregir el comportamiento de las actividades que generen o puedan generar degradaciones.

3.“Curar” degradaciones: recuperar, restaurar, reformar, rehabilitar espacios y factores ambientales degradados.

4. Potenciar la fortaleza del medio ambiente y de los factores que lo forman.

5. Poner en valor recursos ambientales y espacios que puedan suponer una oferta de servicios, en el más amplio sentido de la palabra, para los ciudadanos y visitantes del municipio de Argoños.

CVE-2022-8786

- Adoptar la idea de desarrollo sostenible como referencia para la ordenación del suelo rústico, entendiendo por Desarrollo Sostenible aquel que satisface las necesidades de las generaciones actuales sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para satisfacer las suyas (Informe Brundtland). Se trata pues, de integrar los objetivos ambientales con los económicos y los sociales. De manera que el desarrollo sostenible a nivel municipal, y en lo que concierne a la ordenación del suelo rústico, debe perseguir:

  a. Conseguir que las actividades económicas mantengan o mejoren el sistema ambiental.

  b. Usar los recursos eficientemente.

  c. Promover al máximo el reciclaje y la reutilización.

  d. Poner confianza en el desarrollo e implantación de tecnologías limpias.

  e. Restaurar los ecosistemas dañados y conservar los que se encuentran en buen estado.

  f. Reconocer la importancia de la naturaleza para el bienestar humano

  g. Promover la participación ciudadana en la detección de problemas, la identificación de soluciones y la toma de decisiones.

- La consolidación de un modelo territorial, en cuanto a la delimitación de parques y áreas recreativas en el medio natural, complementándolo en aquellas partes de las zonas urbanas a las que no se extiende la positiva influencia de los ya existentes y/o proyectados, y sustentando las correspondientes propuestas en la preexistencia de valores naturales, paisajísticos y medioambientales intrínsecos de los ámbitos afectados.

- La ordenación de los espacios naturales y los parques rurales, y también los espacios libres urbanos, en red, con la debida interconexión del conjunto, procurando, en lo posible, la conformación de corredores ecológicos continuos debidamente interrelacionados, tanto de naturaleza ecológica como peatonal. Para de este modo potenciar la capacidad vertebradora y generadora de nuevas centralidades de elementos naturales insuficientemente aprovechados.

- El tratamiento "supramunicipal" del medio natural y del suelo no urbanizable, considerado tanto en su generalidad, como en los ámbitos específicos cuyas características y o circunstancias particulares lo justifiquen. Para ello, la integración del objetivo de sostenibilidad en el conjunto de las políticas territoriales que, además de inspirar de forma transversal todo tipo de propuestas y decisiones, tanto en el medio natural como en el área urbana, ha de conllevar la incorporación de la idea de límite a las nuevas políticas urbanas, entendida en el sentido de que los desarrollos urbanos no pueden producirse indefinidamente.

CVE-2022-8786

· Prevenir degradaciones ambientales

Minimizar la incidencia ambiental negativa de aquellas actividades que pudieran ocasionar alguna degradación sobre los valores ecológicos, paisajísticos, científico culturales, productivos y funcionales del suelo rústico, lo que significa localizar las actividades de acuerdo con la "lectura" o capacidad de acogida del medio físico. Para ello el Plan ha seleccionado las actividades "razonables" en el suelo rústico, localizadas de acuerdo con ciertos criterios y prioridades y regular su comportamiento ambiental, en función de los siguientes términos:

1. Respeto a las tasas de renovación para los recursos renovables.

2.Respeto a unos ritmos e intensidades de uso para los recursos no renovables.

3. Respeto a la capacidad de asimilación de los vectores ambientales, agua, aire y suelo.

Los dos últimos criterios se hacen operativos mediante una zonificación del suelo rústico en categorías de ordenación y en la elaboración de una normativa reguladora de los usos del suelo, aprovechamientos y comportamientos en tales categorías.

· Curar degradaciones: recuperar, restaurar, reformar, rehabilitar espacios y factores ambientales degradados

Las numerosas actividades humanas que se llevan y han llevado a cabo en el municipio de Argoños, han tenido como consecuencia una profunda transformación del medio físico lo que ha supuesto, en algunos casos, degradaciones a nivel ecológico y paisajístico que deben intentar curarse en el contexto del Plan General.

· Poner en valor recursos ambientales y espacios que puedan suponer una oferta de servicios, en el más amplio sentido de la palabra, para los ciudadanos y visitantes del municipio de Argoños. Se basa este criterio en la idea de que la mejor manera de conservar un recurso natural o ambiental consiste en hacer de él una explotación que, conservándolo, resulte rentable.

Unido a los Criterios ambientales, definidos en párrafos anteriores, se establecen como **principios de gestión ambiental**, aplicables a la ordenación del suelo, los siguientes:

· Lo económico es ecológico y lo ecológico es económico, pone de manifiesto la indisociabilidad entre economía y ecología y que, hacia el futuro, el medio ambiente no debe entenderse como rémora para las actividades económicas sino un argumento de negocio y factor de competitividad.

· Responsabilidad compartida o implicar a los agentes en la responsabilidad ambiental: la cuestión ambiental es un problema de la sociedad en su conjunto, y no solo de las autoridades, por lo que el plan aboga por la responsabilidad compartida;

CVE-2022-8786

por ello propone tanto medidas de carácter punitivo como incentivos que premien los comportamientos ambientalmente comprometidos. Se tratará de propiciar una dinámica de gestión que favorezca la mejora del comportamiento ambiental de las actividades económicas, utilizando para ello los instrumentos existentes y ya probados en otras partes del mundo, como, por ejemplo, los sistemas de ecogestión o de ecoetiqueta.

- Subsidiariedad, señala que los problemas deben resolverse al nivel de responsabilidad más bajo posible.

- Prevención, es decir evitar o reducir los problemas antes de que se produzcan, incorporando al plan, con mentalidad previsora, las amenazas o problemas potenciales. Asimismo, se refiere al tratamiento de la contaminación en origen, es decir, en la fuente misma de producción.

- Integración ambiental de las actividades, este principio plantea la identificación de las actividades a ordenar, el diseño de los proyectos y la gestión de las actividades económicas con sensibilidad ambiental. En el caso de la gestión ambiental de la empresa se trata no tanto de solventar los problemas ambientales que vayan surgiendo cuanto de incluir el medio ambiente en la gestión global.

- Pensar globalmente, actuar individual y localmente, se refiere este principio a que el área de extensión de los problemas es muy amplia, que por pequeña que sea una causa puede desencadenar efectos que acumulados a lo largo del tiempo pueden tener consecuencias muy graves y que las opciones personales -hábitos de consumo, costumbres de desplazamiento, dieta, etc.- inciden en los problemas globales - agujero de ozono, cambio climático, sobrexplotación de recursos, etc.-. Este principio justifica la importancia de la educación, formación y sensibilización ambiental de la población para la calidad ambiental. Asimismo, en cuanto consumidores, los comportamientos individuales acaban motivando a las empresas a producir mejor y la conciencia de los ciudadanos presiona para que la Administración adopte unas políticas respetuosas con el entorno.

- Sensibilización, formación, motivación de los agentes y actores sociales, como base de toda la gestión.

- Comunicación, de la información de manera fluida y fidedigna, horizontal y vertical, en aras de conseguir una buena imagen y de un clima de cooperación.

Con todo ello se proponen como **medidas de carácter ambiental**, las siguientes:

- La idoneidad de los desarrollos de suelos que presenten limitaciones físicas a la construcción, será previamente evaluada mediante el análisis de los efectos ambientales que pudieran producirse.

CVE-2022-8786

· Las medidas ambientales que figuran en los respectivos Proyectos o Estudios de Impacto Ambiental son de obligado cumplimiento y tienen el carácter de normativa urbanística.

· Depuración de aguas residuales. En el caso de no contar con conexión a la red general, deberán instalarse los dispositivos e instalaciones que permitan efectuar los vertidos en las condiciones previstas en la Normativa Urbanística y legislación sectorial correspondiente.

En aquellos casos en los que, objetivamente, sea necesario para mitigar perjuicios paisajísticos graves, carencia de adecuación funcional o tipológica, se obligará a la adopción de medidas de adecuación al entorno, enmascaramiento, instalación de pantallas vegetales, disminución de volúmenes, etc...

· Adecuación de los vallados perimetrales a las determinaciones del Plan General.

· Adecuación de la red de energía eléctrica y la gestión de los Residuos Sólidos Urbanos.

· Las actuaciones consecuencia del desarrollo y ejecución del PGOU, y que se encuentren entre las contenidas en los Anexos de la Ley 17/2006 de Evaluación Ambiental para Cantabria, se someterán a los correspondientes procedimientos de prevención ambiental establecidos en la misma.

· Los proyectos técnicos incorporarán, en su memoria, mediciones y presupuesto, todas aquellas medidas y condiciones ambientales que les sean de aplicación. En estos proyectos se establecerán, así mismo, las medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las obras y edificaciones, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso.

· Las licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento deberán hacer mención expresa de las condiciones de las obras y actuaciones complementarias de ellas, como puedan ser instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, formas de utilizar los materiales de las obras, red de drenaje, accesos, carreteras utilizadas por la maquinaria pesada, etc... Todo ello de forma que tanto la programación de las obras como la ejecución de las mismas garantice las mínimas molestias para la población.

· Los Sistemas Generales de Espacios Libres previstos en el Plan General, supondrán un mayor esfuerzo, por parte del Ayuntamiento y una vez recepcionados, para su cuidado y mantenimiento. Dada la importancia que para el bienestar de la población tienen estos espacios; su repercusión en la imagen del municipio; y la conveniencia de implicar a los vecinos en actuaciones medioambientales de interés general, puede pensarse en la adopción de determinadas medidas de educación ambiental.

CVE-2022-8786

· La planificación de las obras tendrá en cuenta aspectos como: la incidencia sobre el tráfico y sobre las personas, compatibilizando en lo posible los trabajos (horarios, épocas, condiciones de la maquinaria a emplear, movimiento de vehículos pesados, condiciones de transporte de los materiales, etc.), con los requerimientos ambientales de la ciudadanía; controlar la producción de polvo durante la construcción.

Los RCD´S no peligrosos son potencialmente valorizables, por lo que habrá que prever su tratamiento por gestor autorizado antes que su eliminación en vertedero

CVE-2022-8786

14. RESUMEN DEL PLAN

En el cuadro siguiente se recoge numéricamente la clasificación del suelo municipal en el nuevo PGOU.

CLASIFICACION SEGÚN CATEGORÍAS DEL SUELO EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA		
Tipos de suelo	**Superficie**	
	Revisión del PGOU	
	Has	**%**
Suelo Urbano	107,86	19,54
Consolidado	94,98	17,31
No Consolidado	12,88	2,22
Suelo Urbanizable Delimitado	6,43	0,98
Suelo Rústico	437,78	79,48
Suelo Rústico de Protección Ordinaria	2,54	0,46
Suelo Rústico de Especial Protección	435,24	79,02
Total	552,07	100,00

CVE-2022-8786

ANEXO Nº1 : JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL SUPUESTO CONTEMPLADO EN EL ARTÍCULO 31.2 DEL PORN

CVE-2022-8786

ANEXO nº1: JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL SUPUESTO CONTEMPLADO EN EL ARTICULO 31.2 DEL PORN.

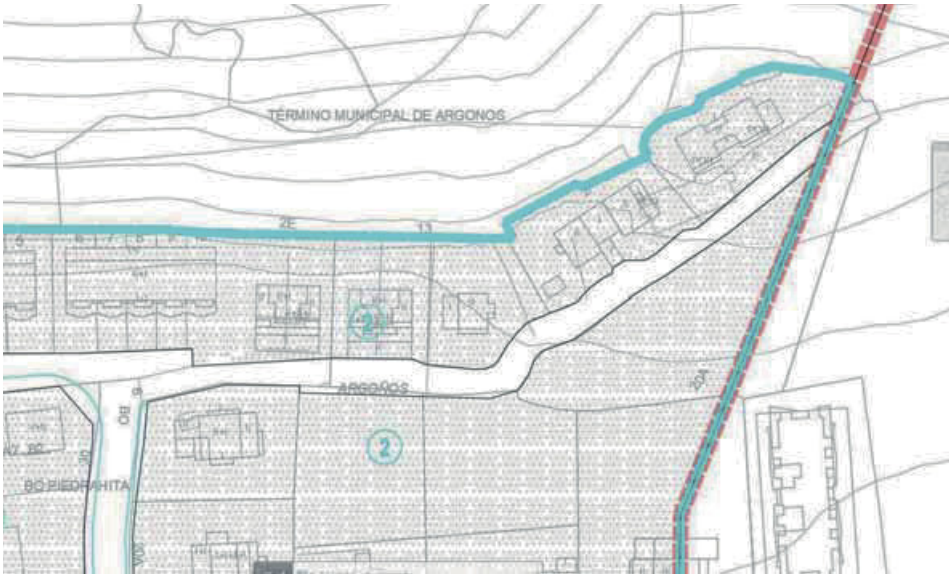
El artículo 31.2 del PORN establece lo siguiente:

> 2. En los suelos incluidos en la zona de Uso Limitado que, al adaptarse el planeamiento urbanístico, se clasifiquen como urbanos con la excepción de los sistemas de espacios libres, se seguirá el régimen de usos previstos para la Zona de Uso General.

En el municipio de Argoños se solicita por parte de la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático que se justifique la delimitación como urbanos de dos ámbitos situados al norte del núcleo.

1. Extremo norte del barrio de Piedrahita

Se trata de dos viviendas unifamiliares adosadas, pertenecientes a una promoción de cuatro viviendas, construidas de acuerdo con el planeamiento municipal, de las cuales las dos situadas más al sur, se encuentran en zona de Uso General.



Las viviendas disponen de todos los servicios urbanísticos, acceso rodado por vía pública común a la promoción y a otras viviendas situadas al oeste y se integran en la malla urbana del Barrio de Piedrahita.

CVE-2022-8786

Se trata, por tanto, de un suelo urbano consolidado que cumplen con los requisitos de la ley 2/2001 de Cantabria.

2. Extremo noroeste de Sumigedo.

El área se desclasifica en la parte que pueda afectar al uso limitado del PORN.

CVE-2022-8786

ANEXO Nº2: ACTA DE RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO Nº 3 (SUD 3)

CVE-2022-8786

ACTA DE RECEPCIÓN PROVISIONAL DE OBRAS

OBRA: URBANIZACION DEL SUELO URBANIZALBE DELIMITADO 3 (SUD-3) DEL PLAN GENERL DE ORDENACION URBANA DE ARGOÑOS

PROYECTO: DIRSUR, S.L..

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS.

CONTRATISTA: ARGOÑOS V.P.O, S.L..

EMPLAZAMIENTO: ARGOÑOS.

El día 27 de mayo de 2015, a las 9:30 horas, al objeto de proceder a la recepción provisional de la obra que se cita, se reúnen en Argoños las siguientes personas:

D. Juan José Barruetabeña Manso, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Argoños y Presidente de la entidad Argoños V.P.O., S.L.

D. José San Emeterio Colina, Técnico del Ayuntamiento de Argoños.

D. Francisco Javier Leonardo Martín, ingeniero de DIRSUR, S.L..

El Director de las obras expone que las mismas han sido ejecutadas de acuerdo con el Proyecto, y que se encuentran en condiciones de ser recibidas. Los asistentes han realizado un reconocimiento detallado de las obras, coincidiendo en que se encuentran en buen estado, sin defectos aparentes y con arreglo a las prescripciones previstas. En consecuencia, y con la conformidad de todos los asistentes, se dan por recibidas las obras.

Y, para que conste y surta los efectos oportunos, se extiende la presente Acta que firman los asistentes en el lugar y fecha arriba indicados.

POR LA DIRECCIÓN DE LAS OBRAS **POR EL CONTRATISTA**

ARGOÑOS VPO, S. L.
Sociedad Unipersonal
C. I. F. B-39543913
Plaza de la Constitución, 1
39157 ARGOÑOS - CANTABRIA

POR EL AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS,

EL ALCALDE-PRESIDENTE **EL TÉCNICO MUNICIPAL**

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ARGOÑOS CANTABRIA

CVE-2022-8786

ANEXO Nº3: ANALISIS DE LOS PRONUNCIAMIENTOS JUDICIALES QUE AFECTAN AL MUNICIPIO DE ARGOÑOS EN LA ELABORACION DE LA REVISION DE SU PLAN GENERAL.

CVE-2022-8786

ANALISIS DE LOS PRONUNCIAMIENTO JUDICIALES QUE AFECTAN AL MUNICIPIO DE ARGOÑOS EN LA ELABORACION DE SU PLAN GENERAL.

I.- Objeto de este análisis

II.- Los pronunciamientos judiciales que afectan al municipio de Argoños.

1.- Las sentencias que pueden incidir en el Plan General.

En la elaboración del planeamiento deben considerarse una serie de sentencias cuyos pronunciamientos inciden en la decisión administrativa que se adopte por la administración sometida a la Ley y al Derecho y bajo el control de los tribunales.

Las resoluciones estudiadas que afectarían al municipio son las siguientes:

1.- Sentencia de fecha 28 de mayo de 2007 recaída en el PO 1862/1998 dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en relación al Decreto 34/1997 de Cantabria por el que se aprueba el PORN de las Marismas Santoña, Victoria y Joyel, confirmada por el Tribunal Supremo en Sentencia de 26 de octubre de 2010.

2.- La Sentencia de fecha 1 de febrero de 2011 en el PO 47/2008 dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Cantabria.

3.- Las Sentencias del Juzgado de lo Contencioso Administrativo Número 1 de Santander, de 21 de septiembre de 2000 y de 21 de noviembre de 2000, recaídas en los procedimientos ordinarios 181/1999, 183/1999, 184/1999 y 185/1999, actualmente acumuladas en el procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales 185/1999.

4.- La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 22 de febrero de 2000 recaída en el Procedimiento Ordinario 1199/1998-1850-1998 acumulados.

CVE-2022-8786

5.- La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 5 de julio de 2000 recaída en el Procedimiento Ordinario 1991/1998.

6.- La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 19 de julio de 2000 recaída en el Procedimiento Ordinario 1997/1998.

7.- La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 27 de marzo de 2000 recaída en el Procedimiento Ordinario acumulado 1914/1998-1200/1998.

8.- La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 1 de diciembre de 2000 recaída en el Procedimiento Ordinario 1992/1998

9.- La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 19 de julio de 2000 recaída en el Procedimiento Ordinario 1996/1998.

10.- La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 19 de febrero de 2000 recaída en el Procedimiento Ordinario 1995/1998

11.- La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 19 de enero de 2001 recaída en el Procedimiento Ordinario 1993/1998.

12 .- La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 23 de mayo de 2000 en el PO 150/1999.

13 La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 2 de diciembre de 2016 recaída en el Recurso de Apelación 207/2016, confirmando la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo Uno de Santander de 1 de septiembre de 2016 en el Procedimiento Ordinario 71/2015.

14 La Sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo Número Tres de Santander de 23 de noviembre de 2016 que estima parcial el recurso contencioso administrativo procedimiento ordinario 335/2015

15 La Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de marzo de 2016 que confirma la del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 22 de julio de 2014 en el recurso procedimiento ordinario 529/2012

CVE-2022-8786

2.- Las Sentencias relacionadas, pueden diferenciarse en diversos bloques:

A) Las Sentencias que afectan a instrumentos normativos determinando aspectos reglados o determinaciones imperativas que deben contemplarse en el planeamiento urbanístico por venir impuestas por el planeamiento sectorial o territorial.

Pertenecen a esta clase las dictadas en los procedimientos 47/2008 sobre el Plan General de Ordenación Urbana de Argoños de 5 de diciembre de 2006, que confirman dicho planeamiento excepto las determinaciones que entran en contradicción con el Plan de Ordenación de los Recurso Naturales de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel tal y como queda redactado en la Sentencia dictada en el PO 1862/1997 por la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJC.

La Sentencia recaída en dicho procedimiento 1862/1997 de fecha 28 de mayo de 2007 en la que se modifica la zonificación del citado PORN en Argoños para ajustarla a las características de los espacios que según la memoria y las definiciones del PORN determinan esa zonificación.

B) Las Sentencias que ordenan la demolición de edificaciones por incumplimiento de aspectos determinados del planeamiento vigente en el momento de concederse, tales como la delimitación del suelo urbano.

Pertenecen a esta clase las sentencias recaídas en los Procedimientos 1200/1998, 1992/1998 y 1991/1998.

C) Las Sentencias que ordenan demoler edificaciones por incumplir determinaciones que deberían haberse contenido en el planeamiento sectorial parcialmente ilegal que deberían trasladarse al planeamiento urbanístico de manera diferente.

CVE-2022-8786

Las Sentencias recaídas en los Procedimientos Ordinarios 1993/1998 y 1995/1998, que como consecuencia de las alteraciones en la zonificación del PORN de las Marismas que fueron introducidas por la Sentencia recaída en el procedimiento 1862/1998, anulan las licencias concedidas por el Ayuntamiento en un ámbito denominado La Llana, considerado por el Decreto 34/1997, por el que se aprueba dicho PORN, como de uso especial cuando debió estar zonificado como uso intensivo.

D) Las Sentencias que obligan a la elaboración de instrumentos de planeamiento intermedios tales como Estudio de Detalle.

Es el caso de las recaídas en los procedimientos 1992/1998, 1996/1998 y 1997/1998

E) Las Sentencias que ordenan la demolición de edificaciones por incumplimiento de las normas en materia de paisaje.

Es el caso de las Sentencias recaídas en parte del ámbito de la ladera del Camino del Portillo, en los procedimientos acumulados en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo Uno de Santander con el número 185/1999 y las Sentencias recaídas en el TSJC en los procedimientos 1991/1998, 1996/1998 y 1997/1998.

F) Las Sentencias que anulan licencias por haberse excedido el municipio en su ámbito competencial.

Es el caso de la Sentencia recaída en el Procedimiento ordinario 1850/1998.

G) Las Sentencias que resuelven un convenio urbanístico y obligan a indemnizar.

CVE-2022-8786

Es el caso de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 2 de diciembre de 2016 recaída en el Recurso de Apelación 207/2016, confirmando la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo Uno de Santander de 1 de septiembre de 2016 en el Procedimiento Ordinario 71/2015.

H) Las Sentencia que ordenan la demolición de parte de edificaciones por incumplir determinaciones concretas de planeamiento diferentes de la clasificación del suelo.

Es el caso de la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo Número Tres de Santander de 23 de noviembre de 2016 que estima parcial el recurso contencioso administrativo procedimiento ordinario 335/2015

I) Las Sentencias que anulan instrumentos de planeamiento por contener previsiones legalizadoras.

Es el caso de la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de marzo de 2016 referida a un Estudio de Detalle.

3.- El planeamiento y las Sentencias.

A) La vinculación a los hechos probados.

Las resoluciones judiciales se apoyan en hechos que configuran la primera premisa de un silogismo jurídico que culmina en la conclusión contenida en el fallo.

Los hechos declarados probados en los procedimientos judiciales deben ser ineludiblemente acatados por el planeamiento, salvo que se acredite positivamente en el Plan General que se ha producido un cambio en la

CVE-2022-8786

situación de facto analizada con respecto a la considerada en la resolución judicial, cambio que habrá de haberse producido con posterioridad a la cosa juzgada.

B) La vinculación a los Fundamentos Jurídicos

El planeamiento no está vinculada a los fundamentos jurídicos de las sentencias dictadas sino a la doctrina de los tribunales que configuran parte del derecho que junto a la ley vincula a la administración. La evolución normativa, jurisprudencial y doctrinal se trasladan al planeamiento y en la medida en que incidan sobre el mismo pueden suponer la superación de los fundamentos jurídicos aplicados por una sentencia pretérita.

C) La justificación de la ordenación

La doctrina del Tribunal Supremo exime del deber de justificar en una revisión de planeamiento las concretas determinaciones que se aplican a cada finca, tarea que resultaría imposible. La justificación de esas determinaciones resulta de una aplicación de los principios, orientaciones estratégicas y de las premisas que se expresan en la memoria del Plan como rectoras del mismo. Las concretas determinaciones deben ser una consecuencia coherente con la aplicación de esa voluntad discrecional expresada en la memoria adaptada a los condicionantes físicos y a los normativos de índole reglada a los que está sujeto el planeamiento y cohonestada con las voluntades de las administraciones con competencias concurrentes sobre el espacio ordenado, expresadas en los instrumentos de ordenación sectorial y territorial y en los diferentes informes y consultas recabados durante la elaboración.

En la medida de que un déficit de justificación de la ordenación puede determinar el dictado de una resolución judicial por arbitrariedad, el

CVE-2022-8786

planeamiento debe completar la explicación cuando se aparte del modelo de ordenación elegido entre varias alternativas posibles.

De la misma forma, cuando un cambio de modelo, una nueva ordenación determina la imposibilidad de ejecutar una sentencia, los tribunales de justicia han venido exigiendo una justificación cualificada de las determinaciones del planeamiento que conllevan esa consecuencia.

Finalmente, en aquellos supuestos en los que cambios de ordenación permitan albergar la sospecha de que se pudiera pretender eludir el cumplimiento de una resolución judicial ya sea con el ánimo de recuperar el importe indemnizado por la resolución de un convenio o con el de dar cobertura a una situación irregular, conviene justificar de manera cualificada en motivos de interés público las determinaciones de planeamiento adoptadas, aun cuando respondan al modelo expresado en la memoria.

El modelo también debe estar justificado aun cuando la elección del mismo goza de una amplísima discrecionalidad, y los hechos determinantes de la elección deben acreditarse en la memoria diagnóstica del ámbito ordenado.

IV.- El PGOU de Argoños. Revisión del Planeamiento de 6 de diciembre de 2006 (BOC de 17 de marzo de 2007), modelo elegido y su justificación en el instrumento revisado.

A) La oportunidad

La revisión del Plan General aprobado en 2006 se fundamenta en varios cambios normativos, tales como el TRLS 2/2008, la LRRRU 8/2013, la aprobación de un nuevo PORN en 2018 y en la Sentencia de 1 de febrero de 2011 que confirmaba parcialmente el PGOU de 2006 excepto en los ámbitos afectados a su vez por la STSJC de 28 de mayo de 2007 confirmada por el Supremo el 26 de octubre de 2010.

CVE-2022-8786

La sentencia sobre el PGOU, derivada de la anterior sobre el PORN, inutiliza buena parte de la estrategia urbanística en la que basaba el PGOU vigente: desarrollo mediante sectores urbanizables residenciales del área de Rigones y construcción de una variante de la carretera autonómica CA-141, que eliminando el tráfico de paso permitía la consolidación del centro urbano de Argoños, mediante operaciones urbanísticas de cierre de la malla urbana (de las que solo ha salido el desarrollo del área ANF-1).

Todos ellos son hechos ciertos y acreditables que justifican afrontar una revisión del planeamiento, que, además, se prevé en el propio instrumento vigente una vez transcurridos 8 años, momento en que "el ayuntamiento verificará la procedencia de su revisión" y para el caso de la aprobación de figuras de planeamiento supramunicipal y aprobación de "legislación de rango superior"

Se trata, según el estudio demográfico de un municipio con crecimiento de población hasta 2021 con una tasa de crecimiento total del 28,81% durante la vigencia del PGOU de 2006 hasta el año 2021 (1860 habitantes de derecho en la actualidad).

Estima el PGOU un porcentaje de demanda de población de segunda residencia del 45%, reduciendo la población prevista en el horizonte del PGOU desde los 10.814 habitantes previstos en el PGOU vigente aprobado en 2006 hasta los 6.040 habitantes en el año 2041, incluida la población estacional, número que será el tenido en cuenta a efectos de cálculo de dotaciones, planteando la construcción de 824 viviendas totales, con un colchón para evitar tensiones inflacionistas del 7,77% más de las 760 que estima necesarias. Vemos pues, que uno de los motivos añadidos de oportunidad para la redacción del planeamiento es la revisión de sus crecimientos poblacionales y de vivienda con respecto a 2006, reduciéndolos en un 44%.

B) El modelo.

1.- La estructura general del modelo territorial propuesto

El modelo territorial en suelo urbano responde a una serie de objetivos, entre ellos, en suelo urbano:

CVE-2022-8786

Articular en las zonas a las que se refiere el apartado anterior y dentro de esa tipología, altura y edificabilidad con parámetros que permitan responder a la demanda habitual de segunda residencia en la zona

Como objetivos específicos para el suelo urbano consolidado se exponen:

Mantener en el suelo urbano consolidado las condiciones tipológicas ya existentes de conformidad con el artículo 37 de la Ley 2/2001, continuando las tramas existentes y potenciando un uso eficiente del suelo, permitiendo que en los edificios y parcelas existan más unidades residenciales.

Y para el no consolidado:

Ordenar el desarrollo del suelo urbano no consolidado, estableciendo los ejes viarios Conseguir la integración paisajística de las nuevas edificaciones tanto en el entorno ya edificado como con el suelo rústico que define el paisaje de fondo.

En relación a la morfología y tipología urbana:

4) Sin coartar la libertad proyectual, mantener o conseguir la coherencia tipológica consolidada de las diferentes áreas del municipio.

5) Conseguir la integración paisajística de las nuevas edificaciones tanto en el entorno ya edificado como con el suelo rústico que define el paisaje de fondo.

En relación al medio ambiente:

2) Conservación y creación de masas forestales y espacios verdes, con el objeto de mejorar la calidad del medio ambiente, en particular en las bandas limítrofes tanto de los desarrollos urbanos como de las infraestructuras.

3) Integración paisajística de determinadas áreas urbanas y espacios dotacionales (equipamientos y espacios libres) que articulen los nuevos crecimientos y estableciendo las Ordenanzas concretas para ello..

CVE-2022-8786

En cuanto a la localización de espacios libres y equipamientos:

2) Asignar la localización de equipamientos atendiendo a su poder de crear actividad urbana, y a la complementariedad de funciones.

3) Localización adecuada de las cesiones de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, de modo que sirvan tanto a las nuevas áreas que se incorporan al tejido urbano como a las ya existentes.

El Plan General revisa la estructura general transformándola en una estructura policéntrica, con tres núcleos, el del Barrio de Piedrahita, compartido con Santoña, ya existente, uno resultante de una transformación urbanística ya iniciada en el Barrio de Sumigedo en el que ya se ha urbanizado un suelo urbanizable (el SUD 3) y se mantiene la previsión del SUD-4 y un tercero, el denominado centro histórico en el entorno del Ayuntamiento y la Iglesia, en el que se ubicaría el espacio referencia del dotaciones con equipamientos deportivos, religiosos, administrativos y escolares.

El PGOU parte de los siguientes criterios de delimitación y ordenación en el suelo urbano:

A) Suelo urbano consolidado
1.- Clasificar como suelo urbano consolidado aquellas zonas que fueron consideradas como tal en la Sentencia de 1 de febrero de 2011.
2.- Ordenar estas zonas de manera coherente con las edificaciones situadas alrededor, buscando soluciones unifamiliares de baja altura y volumen que no superen en ningún caso la línea de altura de las edificaciones legales consolidadas en la misma ladera.

B) Suelo urbano no consolidado conforme a la Sentencia de 1 de febrero de 2011

1.- Eliminar de la ordenación las líneas de edificación en mayor altura en los puntos donde sean visibles desde los lugares de contemplación frecuentados.
2.- Ordenar el resto de esta zona de manera coherente con las edificaciones situadas alrededor, pero buscando soluciones unifamiliares de baja altura y volumen que no superen en ningún caso la línea de altura de las edificaciones legales consolidadas en la misma ladera.
Dar solución a antiguos convenios urbanísticos no desarrollados y asumir que las necesidades de vivienda a corto, medio y largo plazo han cambiado.

CVE-2022-8786

Establecer nuevas áreas para actividades productivas, que permitan la implantación ordenada de actividades productivas tanto tradicionales como de nuevo cuño (sectores terciario y cuaternario). Esta nueva área se desarrollará en suelo urbanizable, y se plantea la ubicación al sur de Cerecedas.
Continuidad en la política de nuevos equipamientos y espacios libres.

En este sentido, se propone:
- *Creación de un gran centro dotacional en el entorno del Ayuntamiento.*
- *Ampliación del actual cementerio.*
- *Creación de un gran espacio libre en Rigones.*

.- La protección ambiental y paisajística como elemento diferenciador del entorno. Dadas las especiales circunstancias que existen en el municipio, la protección surge como un valor que debe ponerse en primera línea del nuevo PGOU. No solo se protege lo ya protegido por el PORN, sino que también se mantiene la normativa de protección del paisaje.
.- Definición de una nueva estructura viaria, que permita reducir la dependencia actual de las carreteras de titularidad autonómica.
En primer lugar, se elimina la variante a la CA-141, que se transforma en una calle de borde acercando su trazado a Cerecedas. Esta acción permite definir un sector urbanizable residencial y otro para usos productivos, que completan el núcleo, creándose un nuevo borde urbano. En segundo lugar, se crea una vasta red de nuevas vías.
.- Nuevos equipamientos y espacios libres que cualifiquen a todos los núcleos del municipio, haciéndolos atractivos a crecimientos urbanos alternativos.
Queda por aclarar un último detalle del modelo territorial municipal que es el referente a la creación de corredores ecológicos propuesta por el art.14.4 del POL.
Como ya se sabe el municipio de Argoños está organizado territorialmente por el Plan de ordenación de los Recursos Naturales de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel, el cual no solo garantiza corredores ecológicos, sino que el espacio rural del municipio o bien forma parte de la Reserva o bien forma parte de un todo uno con los municipios colindantes , con los que comparte las Marismas (Santoña y Escalante), el monte Cueto (Arnuero), el Monte del Brusco (Santoña y Noja), por tanto la continuidad del espacio rural está garantizada por un documento de planeamiento de ámbito comarcal. No obstante, el presente Plan consigue para la propiedad pública nuevas extensiones de la falda del Monte Cueto.

A estos criterios generales de ordenación debemos añadir en suelo urbano consolidado, el de *adaptar dicha ordenación en cuanto a la trama viaria a la existente, prolongando la trama de las zonas de suelo urbano consolidado ya existente*

Y el de;

CVE-2022-8786

adaptarse a la ordenación que deriva del PORN de las Marismas de Santoña, aprobado por el Decreto 76/2018, de 6 de septiembre, conforme a la Disposición Final Segunda de la Ley 4/2006 de Cantabria.

Criterios que se recogen con carácter general y aplican por tanto, también, a la ordenación de los suelos en los que se ubican construcciones afectadas por alguna sentencia, que son evidentes, el primero, por cuanto es lógico que la trama parta de la existente y el segundo por imperativo normativo que vincula el PGOU al planeamiento sectorial en materia de recursos naturales.

El PGOU en su memoria, también al analizar la ordenación de los suelos afectados por sentencias, hace la siguiente referencia a criterios de ordenación en relación al paisaje, que como hemos visto es uno de los problemas suscitados en el municipio;

En cuanto a los criterios paisajísticos que se aplicarán en los suelos afectados por las
Sentencias, las soluciones para estos suelos pasan por las siguientes medidas;
- En los lugares en donde los suelos quedan situados detrás de viviendas legalmente construidas que se interponen con los lugares de contemplación frecuentados:
1.- Integración mediante la ubicación de las edificaciones que hayan de existir sobre estos suelos tras las edificaciones interpuestas.
2.- Prohibición de apertura de nuevos viales no apoyados en la mayor medida posible [en] los existentes.
3.- Identidad de formas y volumen con las edificaciones más próximas.
- En los lugares en donde no se interponen edificaciones legalmente construidas con los lugares de contemplación más frecuentados:

A) Suelo urbano consolidado

1.- Clasificar como suelo urbano consolidado aquellas zonas que fueron consideradas como tal en la Sentencia de 1 de febrero de 2011.
2.- Ordenar estas zonas de manera coherente con las edificaciones situadas alrededor, buscando soluciones unifamiliares de baja altura y volumen que no superen en ningún caso la línea de altura de las edificaciones legales consolidadas en la misma ladera.

B) Suelo urbano no consolidado conforme a la Sentencia de 1 de febrero de 2011
1.- Eliminar de la ordenación las líneas de edificación en mayor altura en los puntos donde sean visibles desde los lugares de contemplación frecuentados.
2.- Ordenar el resto de esta zona de manera coherente con las edificaciones situadas alrededor, pero buscando soluciones unifamiliares de baja altura y volumen que no superen en ningún caso la línea de altura de las edificaciones

CVE-2022-8786

legales consolidadas en la misma ladera.

Es relevante en este análisis constatar que según se recoge en la memoria en el suelo urbano no consolidado se recogen 6 sectores, cinco residenciales y uno productivo, y que *el Plan General incluye la ordenación de los sectores residenciales, actuando como Plan Parcial de acuerdo con el artículo 44, exclusivamente, en el sector SUNC-1. Para los sectores 2, 3, 4, 5 y 6 se incorpora una ordenación indicativa, salvo el viario que es de obligado cumplimiento.*

En cuanto a la obtención de espacios libres, la memoria nos explica que

Cuando se inició el PGOU vigente solo existía un parque que se pudiera incluir en esta categoría de sistema general (SG 1.4). Este parque permitía cubrir el estándar de espacios libres del sistema general si solo se consideraban los habitantes censados en el municipio.
El desarrollo del PGOU ha permitido que se obtengan otros grandes espacios libres:
- en Rigones, el SG 1.2, que agrupa el antiguo sistema general de espacios libres y el antiguo trazado de la variante de la CA-141 a su paso por el SUD-4, que al desaparecer en el presente PGOU, pasa a ser espacio libre público.
- en la falda del Monte Cueto (zona conocida como La Llama)
- y el parque del Alto del Gromo.
La propuesta para los espacios libres parte de dos criterios:
- Preexistencias de áreas de interés ecológico (marismas y zonas con arbolado autóctono), situadas junto al núcleo urbano
- Inserción en la propuesta de desarrollo del PGOU
Con estos criterios se consigue definir una banda de espacios libres en el sur de las áreas urbanas construidas en el entorno de la calle Camino Real (Las Llamas y Rigones). Junto a estos espacios se definen dos parques a lo largo de la propia travesía: La Hoya y La Iglesia.
En conjunto, se obtiene un modelo de nuevos parques que se insertan en todo el núcleo de Argoños y permiten su disfrute a todos los barrios del municipio, al no concentrarse en una única zona.
El Plan propone otros dos grandes Areas Públicas (espacios situados en suelo rústico) en Rigones (SG 1.9) y el área pública situada en la Marisma (SG 1.6).

En lo que importa en este análisis en la zona de Las Llamas se obtiene un crecimiento del parque existente mediante la gestión del SUNC 1 y de la expropiación forzosa.

En cuanto a la distribución de equipamientos se siguen dos criterios que se explicitan en la memoria:

CVE-2022-8786

Como se comprueba en los planos, los equipamientos se sitúan fundamentalmente en una linea recta virtual que va de la Iglesia al centro escolar, pasando por el Ayuntamiento, y con dos pequeños centros fuera de la citada recta,
Dos son los criterios que se han utilizado para definir la nueva estructura del sistema general de equipamientos y establecer la posición de cada elemento en el territorio:
- Primer criterio: el Ayuntamiento debe convertirse en el centro de la ciudad,
- Segundo criterio: los nuevos elementos constitutivos del sistema general de dotaciones públicas deben servir también para modificar la imagen de Argoños.

En línea con el segundo criterio, se establece una red dotacional por todo el territorio, apoyándose en suelo ya obtenido por el desarrollo de planeamiento o por nuevas propuestas.
Así, ya se dispone de suelo urbanizado en el antiguo sector SUD-3 para un centro de salud (SG 2.2), junto a la Calle Real y al lado del Bº Pereda.
En el área de Sumijedo, se propone obtener suelo para una residencia geriátrica (SG 2.3).
Frente a ella, en el Barrio Pereda, se obtendrá suelo para un centro educativo de enseñanzas alternativas (SG 2.4).
Respecto a la posible ubicación de un Depósito de Residuos Inertes es preciso señalar que dada la afección del territorio de Argoños, por parte del PORN de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel, no es posible encontrar ningún lugar para la misma en todo el municipio.
Con la propuesta, se descentralizan los sistemas generales de dotaciones sanitarias, asistenciales y culturales, al distribuirles por todo el municipio y se refuerza la posición de los sistemas deportivos y educativos (en el actual eje iglesia-ayuntamiento.).

2.- La morfología actual.

Como hemos visto, la continuidad y el refuerzo de la morfología actual de los barrios constituye el elemento vertebrador de la ordenación de los suelos urbanos consolidados. De la misma forma y en cuanto a los suelos urbanos no consolidados el criterio de continuidad con la trama y la morfología del núcleo ya existente es el criterio rector, en ambos casos matizados por una serie de criterios en materia de paisaje. Por esa razón la memoria del PGOU dedica un amplio espacio al análisis de esa trama y esa morfología.

Los Barrios de La Venta y La Sierra, situados en el sur municipal, al oeste de Ancillo y a ambos lados de la carretera autonómica CA-148 Gama-Santoña, han sido colonizados para segunda residencia (sobre todo la Venta) por urbanizaciones de chalets individuales y adosados y por edificaciones unifamiliares aisladas, que han desfigurado cualquier pasado histórico.
Apoyándose en los caminos tradicionales y sin crear ningún tipo de estructura urbana reconocible, se han desarrollado durante la vigencia de las normas subsidiarias.

CVE-2022-8786

Su tipología responde a la normativa urbanística (viviendas aisladas o adosadas, 2 plantas, con o sin bajo cubierta, cubierta a cuatro aguas o plana) y los materiales de construcción a los de la época (hormigón, teja de hormigón, ladrillo y fachadas revocadas.
Parecido proceso urbanístico a la Venta y La Sierra, explica el desarrollo de los barrios situados al oeste del municipio: La Hoya y el Camino del Portillo.
Idéntica situación con respecto a una carretera autonómica (en este caso la CA.141), idéntico destino inicial (la segunda residencia), idéntica normativa urbanística y en el caso del Camino del Portillo, la misma ausencia de estructura urbana, como consecuencia, de utilizar como soporte, casi exclusivo, los caminos tradicionales preexistentes.
Las diferencias aquí aparecen al haberse utilizado tipologías que generan viviendas baratas: viviendas aisladas y adosadas de 1 planta superficie construida menor de 100 m2 o viviendas agrupadas (una vivienda en cada planta).
No tienen ningún valor y en ambos espacios se han originado múltiples sentencias que tienen como consecuencia el derribo o posible derribo de un número significativo de ellas.
Como ya se ha dicho, el Barrio de La Hoya se apoya en la carretera autonómica CA-141, a lo largo de la cual (en este barrio) han surgido actividades productivas (talleres, almacenes, etc).
En el cruce de ambas carreteras autonómicas coinciden los barrios de Piedrahita (que se extiende a Santoña), Fuentelloro y Tejiro. Piedrahita se caracteriza por sus viviendas unifamiliares aisladas, en la parte de Argoños, en tanto que en Santoña se caracteriza por los bloques lineales de edificación colectiva, con bajos comerciales, con cuatro plantas de altura.
1. La Hoya
Situado al oeste de Sumigedo y en las márgenes de la calle Camino Real (CA-141), entrando desde Noja, el barrio se conforma en los años 90, a partir de la ocupación de espacios agrícolas. Carente de valores urbanísticos destacables, dentro del área consolidada por la edificiación, tampoco presenta ningún edificio digno de incluirse en el Catalogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico.
En la Mies, junto al camino de la Loba aparecen dos edificios merecedores de protección:
Casa del escultor Francisco de Vivero Jado y la casa de veraneo de Dña Margarita Garcia Santiuste.
Morfología:
Desarrollo paralelo a la CA-141, en la zona norte del barrio. En la zona sur de la CA-141, existe una estructura trasversal que comparte con el Barrio de Camino del Portillo
Se distinguen las siguientes áreas:
1. Los márgenes de la carretera CA-141, donde existe un germen de actividad productiva (talleres, hotel, tienda de muebles, etc) y edificación colectiva (sin desarrollar).
2. Urbanizaciones de 2ª residencia (Pueblo del Mar, Entrelindes, etc) construidas en vivienda unifamiliar aislada, pareada y agrupada, con viario estrecho, mayoritariamente privado, pero de uso público.
3. Área este: correspondiente al sector SUD 4: edificación colectiva y unifamiliar (sin desarrollar) conexión con Sumigedo
Usos:
Residencial y productivo, algún resto agrícola, dotacional y espacios libres de uso público
Tipologías
1. Usos comerciales y hoteleros: edificación aislada en dos plantas, sin bajo cubierta
2. Usos industriales: edificación aislada en una planta de cinco metros de altura
3. Usos hoteleros: edificación aislada en dos plantas y bajo cubierta
4. Usos residenciales:

CVE-2022-8786

- Edificación unifamiliar aislada, pareada y agrupada en dos plantas. Solo al sur de la CA-141 aparece una promoción de vivienda adosada
Las viviendas de las urbanizaciones de Pueblo del Mar y colindantes heredan detalles constructivos de tipologías vascas: cubiertas a dos aguas de teja en sentido Este-Oeste, imitaciones de entablados decorativos en fachada, etc
- Edificación colectiva: baja +dos + Bajo cubierta
5. Usos dotacionales: edificación exenta
Características volumétricas:
1. Residencial unifamiliar
Edificabilidad: 0,30 m2/m2
Densidad: 32,5 viviendas/hectárea
Ocupación: 22%
Altura: 5,50 metros a cornisa
2. Residencial colectiva
Se corresponden con la ordenanza del Plan Parcial del sector SUD-4. No se ha construido ningún edificio.
3. Productivo:
Edificabilidad: 0,8 m2/m2
Ocupación: 0,40 m2/m2
Altura: 7,50 metros

5. Camino del Portillo o La Llama
Núcleo de reciente formación, constituido en la falda norte del monte de El Cueto, a partir de los años 80, y que se ha consolidado como tal a finales de los años 90 y comienzos del siglo XXI, con el desarrollo de las Normas Subsidiarias. Carente de valores urbanísticos destacables y con un único edificio incluido en el Catálogo de protección del Patrimonio Arquitectónico, la conocida como Casa de D. Simón Alvarado, situada en el cruce del camino del portillo con la CA-141.
Morfología:
Desarrollo paralelo al Camino del Portillo, en ambos márgenes del mismos. Entre el Camino del Portillo y la CA-141, existe una estructura trasversal que comparte con el Barrio de La Hoya.
Se distinguen las siguientes áreas:
1. Urbanizaciones, mayoritariamente, de 2ª residencia en vivienda unifamiliar de baja altura (baja o baja más una), con viario interno privado
2. No existe edificación tradicional excepto una edificación que se protege (b+1+bc)
3. El área este del barrio está constituida por el sector SUD-3, ya urbanizado (incluidos los espacios libres de uso y dominio públicos) y parcialmente edificado con vivienda unifamiliar y colectiva, que le conecta con el extremo occidental de Cerecedas.
Usos:
Residencial, productivo. y espacios libres de uso público
Tipologías
Usos residenciales:

- Edificación unifamiliar aislada, pareada y adosada, desde la que únicamente tiene planta baja, hasta dos y bajo cubierta
Las viviendas de las urbanizaciones situadas al sur del Camino del Portillo heredan detalles constructivos de tipologías vascas, cubiertas a dos aguas de teja en sentido Este-Oeste, imitaciones de entablados decorativos en fachada, etc.
En las situadas al norte del Camino del Portillo existe un mayor grado de eclecticismo y diversidad.
- Edificación colectiva en tres plantas y ático
2. Usos comerciales: edificación aislada en dos plantas, sin bajo cubierta
Características volumétricas:

CVE-2022-8786

1. Residencial unifamiliar en urbanizaciones
Edificabilidad: 0,30 m2/m2
Densidad: 30 viviendas/hectárea
Ocupación: 30%
Altura: 3,20 m a cornisa
5,00 m a cumbrera
2. Residencial colectiva
Se corresponden con la ordenanza del Plan parcial del sector SUD-3.
3. Productivo:
Edificabilidad: 0,8 m2/m2
Ocupación: 0,40 m2/m2
Alturas 7,50 metros a cornisa

8. Tejiro (noreste municipio)
Barrio de nueva construcción (1990-2010) que se inicia con la construcción de la fábrica de Anchoas Sanfilippo.
Morfología:
Desarrollado en vivienda unifamiliar aislada, su estructura se apoya en tres calles paralelas.
La desaparición de la fábrica de anchoas posibilitará la construcción de edificación colectiva, conforme al PGOU hasta ahora vigente.
Tipología
Está desarrollado en edificación aislada, en planta baja más una, desarrollando el bajo cubierta en alguna ocasión.
Características volumétricas:
Edificabilidad: 0,25 m2/m2
Ocupación bruta: 25%
Densidad: 25 viviendas por hectárea
Altura máxima: 6 metros a cornisa

3.- El condicionante paisajístico

En su apartado 12, el PGOU realiza un análisis de otro de los componentes considerado al establecer el modelo territorial, que es el paisaje.

EL PGOU como ya hemos indicado, configura su elección de modelo en base a la delimitación de los suelos urbanos de 2006 confirmada por la Sentencia de 1 de febrero de 2011 del TSJC, manteniendo en ellos una ordenación conservadora de la morfología dominante, continuista, condicionándola por criterios paisajísticos y medioambientales, configurando un núcleo de servicios generales en el eje entre el actual Ayuntamiento y la Iglesia.

Hemos visto el estudio de la morfología, veamos ahora el estudio del condicionante paisajístico en el punto que puede entrar en conflicto con las resoluciones judiciales objeto de este análisis, es decir, la ladera norte del Monte El Cueto.

CVE-2022-8786

Se adoptan en el PGOU una serie de medidas consistentes en la *limitación de altura en el suelo urbano consolidado, la regulación de una ordenanza en material de paisaje y la conformación de un nuevo espacio libre a adquirir en un SUNC 1 en la zona más alta y visible, que permita cohonestar los derechos en la zona clasificada como suelo urbano conforme a la STSJ de 1 de febrero de 2011, articulando una espacio libre-mirador adecuado para la contemplación, libre de toda interferencia, del monte Cueto desde este espacio urbano. Un espacio en el que, por su propio carácter urbano, la frecuentación no se produce con el fin de contemplar el paisaje en la actualidad.*

En concreto, en "*La unidad paisajística del Monte Cueto como encinar cantábrico",* según la Memoria:

Para cuya conservación y mantenimiento se ha clasificado el suelo incluido en el PORN como suelo de especial protección ecológica y todos los espacios libres (actuales o por ejecución de sentencia) situados en el pie de la ladera se califican como espacios libres de uso y dominio público (tanto de carácter local como sistemas generales), de modo que se preserven sus elementos diferenciadores en aquellos no alterados y se repongan en los ya humanizados, de manera que la transición entre el espacio natural y el humanizado se desarrolle de manera armónica .
El objetivo final de estas medidas protectoras es el de conseguir que las edificaciones situadas más cerca del monte se perciban por un observador que se encuentre sobre la CA 141, integradas en una masa boscosa y no como ahora formando parte de una barrera edificatoria.
La perspectiva del Monte del Brusco.
El Monte del Brusco constituye el cierre visual del municipio de Argoños hacia el norte. Su imagen y silueta forman parte de la memoria histórica del municipio y no puede verse alterada por las futuras edificaciones.
Para ello deberá mantenerse la citada perspectiva para un observador que se traslade andando por las carreteras autonómicas, CA - 141 y CA - 148, que atraviesan el municipio de este a oeste y de norte a sur.
Para ello, entre otras medidas, se prohíbe la edificación en altura en su falda sur, limitándolo a dos plantas y un máximo de 7,5 metros al punto más alto de la cumbre.
Además, los promotores y técnicos de las edificaciones a construir en el SUD-3, deberán realizar un análisis paisajístico y visual de las mismas, de manera que no se pierda la perspectiva desde la futura rotonda prevista en la CA 141.

Junto a las medidas de carácter limitativo, se adoptan otras de carácter restaurador

En cuanto a la segunda área, ubicada en Los Hornos, se ha considerado necesario dotar a dicho espacio de una serie de pautas de integración, puesto que se trata de un área sometida a la propia dinámica de la ría de Argoños,

CVE-2022-8786

donde se encuentran unidades de vegetación características de dicho ecosistema.
El modelo territorial propuesto se basa en la protección de todo elemento que quede fuera de la propia clasificación del suelo urbano y urbanizable, por lo que con carácter general y para todo tipo de suelo clasificado por este Plan General, las construcciones, instalaciones y usos serán respetuosas con las características naturales y urbanas del entorno, a cuyo efecto se estará, además de lo dispuesto en la Ley del Suelo, y en concreto se respetarán, conservarán y potenciarán dichos ecosistemas

Finalmente se prevén una serie de actuaciones que se califican de gestión tales como plantaciones de pantallas vegetales, revegetación, remodelación de taludes y terraplenes o adaptación de tipología constructiva local.

4.- El condicionante ambiental

El Plan General ha sido sometido a evaluación ambiental que cuenta con un apartado dedicado a estudiar las repercusiones sobre los Espacios Naturales Protegidos, entre ellos los incluidos en la Red Natura 2000. El municipio se ubica entre dos espacios núcleo del PORN, el Monte el Brusco y el Monte Cueto y las marismas de Santoña.

En lo referente a dichos espacios el documento dice lo siguiente:

"El límite meridional del SUNC 1.1 coincide en muchos tramos con el límite establecido en el PORN para el Parque Natural y con el límite del ZEC de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel, quedando no obstante el subsector excluido de ambas figuras de protección. Las afecciones sobre esta zona de confluencia derivarán de los movimientos de tierra, excavaciones, talas y desbroces a desarrollar en la fase de explotación, afectando especialmente al encinar del Monte Cueto y a su fauna asociada.
Atendiendo a la ordenación propuesta en el Plan Parcial y el PGOU, esta zona de confluencia se reserva como un gran parque urbano lineal que amortiguará el tránsito entre el ámbito de monte y encinar con el espacio edificado. Con todo ello se considera un impacto poco significativo y compatible si se aplican las adecuadas medidas preventivas y correctoras"

CVE-2022-8786

El Plan General cuenta con informe favorable evacuado en el procedimiento sustantivo de aprobación de la administración gestora del Espacio Natural, que ha intervenido también en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Como podemos ver, el PGOU, contiene en su memoria y en su documentación ambiental una explicación del modelo y de los condicionantes del mismo tenidos en cuenta para adoptar las decisiones de ordenación que permiten el control externo de esas decisiones y de su coherencia en sus determinaciones concretas con el modelo general explicado en la memoria, así como la correspondencia de esta con sus hechos determinantes.

5.- La estructura propuesta en el SUNC-1 sector con planeamiento de desarrollo integrado en el PGOU.

El Plan General incluye de conformidad con lo previsto en el Artículo 47.2 y en el Artículo 120.3 de la LOTRUSCA un anexo con las determinaciones detalladas de desarrollo del Sector SUNC-1, de manera que con la aprobación del Plan General queda aprobado el Plan Parcial para este SUNC. El Plan General de 2006, también incluía un anexo de desarrollo pormenorizado del mismo SUNC 1, lo que explica la oportunidad de incluirlo también en el documento revisado.

Nos vamos a detener en el estudio de la memoria de este anexo por la importancia que el mismo tiene en relación al análisis que se afronta en este documento, dado que ordena pormenorizadamente la parte de la ladera del Monte Cueto que el PGOU de 2006 califica como suelo urbano no consolidado con el beneplácito de la Sala de lo Contencioso obtenido en la Sentencia de 1 de febrero de 2011. Ladera en la que se localizan 9 de las sentencias que hemos relacionado al principio de este documento, actualmente 6 de las situaciones procesales con las que el Plan General podría entrar en posible conflicto, tres de ellas en uno de los subsectores del SUNC.

La memoria del PGOU nos explica que:

CVE-2022-8786

Si analizamos la nueva propuesta se observa cómo se mantiene el sector de suelo urbano no consolidado nº1 (SUNC-1) si bien el sector se desarrollará en una única unidad de ejecución. De este sector se presenta la correspondiente Ordenación Detallada en la que se explica pormenorizadamente la ordenación.
Se plantea una solución de cumplimiento de las sentencias, de manera que las condicionantes paisajísticas sean el paradigma que la futura ordenación detallada del sector, para lo cual es preciso trasladar derechos urbanísticos de parte de los propietarios de la falda del monte Cueto a la zona más próxima a la CA-1.41. Para ello se propone que tanto la antigua UE-3 como la falda del Monte Cueto se destine a edificación unifamiliar.

El sector SUNC-1, cuenta con 28.879 m2 de superficie, 637 m2 de espacios libres de uso público de sistemas generales y 3.000 m2 de espacios libres locales y 838 de sistemas generales de equipamiento y 1.000 m2 de sistemas locales de equipamiento, con una densidad de 24 viviendas hectárea y un total de 66 viviendas con una superficie construida total de 7.533,04 m2 residenciales de los cuales 4.746,20 m2 son unifamiliares y el resto colectivo VPO, para cumplimiento de la reserva de vivienda protegida. Integra una antigua UE de las Normas Subsidiarias sita en la zona llana y trata el suelo urbano no consolidado confirmado por la Sentencia de 1 de febrero de 2011 del TSJC Según la memoria en *el sector presenta una superficie total de 2,99 ha, dividiéndose a su vez en dos áreas de actuación o subsectores:*

- *El SUNC 1.1: situado al sur del Camino del Portillo, en las faldas del Monte Cueto, se trata de un espacio con 2,12 ha de superficie, ya urbanizado y edificado, donde existen en la actualidad actualmente 45 viviendas tipo unifamiliar aisladas o adosadas.*
- *El SUNC 1.2: pequeño sector de 0,87 ha. de superficie con forma triangular, anexo a la CA-141 y en el que no se ha consumado ningún desarrollo urbanístico hasta la fecha.*

Es importante reseñar esa subdivisión, en una zona en la falda del Cueto y otra en la zona llana de menor relevancia paisajística.

A través de esta ordenación:

Se plantea una solución de cumplimiento de las sentencias, de manera que las condicionantes paisajísticas sean el paradigma que la futura ordenación detallada del sector, para lo cual es preciso trasladar derechos urbanísticos de parte de los propietarios de la falda del monte Cueto a la zona más próxima a la CA-1.41. Para ello se propone que tanto la antigua UE-3 como la falda del Monte Cueto se destine a edificación unifamiliar

CVE-2022-8786

Los objetivos básicos del desarrollo pormenorizado son:

1) Regenerar el área de Camino del Portillo.
2) Regular de manera pormenorizada los usos y aprovechamientos del terreno.
3) Integración visual de la nueva área con su entorno, intentando aprovechar al máximo las cualidades naturales del terreno.
4) Realizar una cesión de espacios libres de uso público y zonas verdes de acuerdo a lo establecido en el Art. 39 de la Ley de Cantabria 2/2001, y cuando sea posible, mayores de las estrictamente necesarias.
5) Incorporar la perspectiva de género en la construcción de la ciudad
Los criterios considerados para alcanzar los objetivos marcados, han sido los siguientes:
1) Adaptar la ordenación a la topografía existente.
2) El viario proyectado se diseña teniendo en cuenta: el carácter público o privado de las calles, los espacios a los que sirven (vivienda, equipamientos, zonas verdes, etc.) y la voluntad de ordenar los tráficos que soporta.
3) Distribuir los espacios libres de uso público y los equipamientos en todo el sector de forma que la accesibilidad de estos sea máxima, y se concentren donde "den servicio" a un mayor número de habitantes, subrayando el carácter público de los mismos.
4) Economía en la implantación de las infraestructuras y servicios necesarios para el desarrollo de la Ordenación detallada.

El PGOU a través de este *sector ordenado pormenorizadamente, prevé un espacio libre en el borde del suelo urbano, accesible desde el camino del Portillo, desde el cual las vistas hacia el Monte El Cueto se abren a quien lo contemple fuera del marco urbano en que ahora se integra dicho camino.*

El incremento de las zonas verdes consistente en pasar de cero metros cuadrados de uso y dominio público a tres mil quinientos sesenta (3.112) m2 de espacios libres locales públicos y seiscientos treinta y siete (637) m2 de sistema general situada en la unión del suelo urbano con el rústico, permite que las edificaciones se integren en el entorno del monte, rompiendo la actual linealidad y creando espacios verdes, que sirvan de elementos de continuidad con el paisaje natural.

Por otro lado, la altura de las edificaciones, su ubicación y la del espacio libre se proyecta teniendo en cuenta las perspectivas, entendiendo por tales, el conjunto de objetos que desde un punto determinado se presentan a la vista del espectador, especialmente cuando están lejanos (Diccionario RAEL). Es decir, las visiones de conjunto desde un punto con un mínimo grado de frecuentación

CVE-2022-8786

que permita la contemplación de dicho conjunto. No constituye una perspectiva abierta y natural la que se contempla desde la misma puerta de una vivienda edificada dentro de un conjunto urbano, sino la del observador situado a una distancia del mismo.

La medida consigue que ***se incremente la visibilidad*** *del espacio natural (Monte del Cueto),* ***aumente la riqueza del entorno*** *al prolongarse la naturaleza al* ***recuperarse la topografía****, eliminando su actual deterioro.*

Además, todo el fondo del suelo edificado se convierte en espacio libre, contiguo al monte, lo que permite ***mejorar la integración de edificación y naturaleza****.*

Con ambas medidas, de ordenación y normativas, se conseguirá que las edificaciones se integren en el entorno natural.

Pero la cuestión básica es el derribo de las viviendas que permite una nueva ordenación de los accesos y el aparcamiento.

En primer lugar, se crea un acceso peatonal mediante rampas menores del 6%, en segundo lugar, se conecta todo el viario rodado existente en la zona mediante una calle que discurrirá por la parte posterior de la zona residencial situada junto al Camino del Portillo, Esta nueva calle permite convertir la existente en espacio libre y conexión peatonal.

Se crea un nuevo equipamiento destinado a la construcción de una bolera u otro tipo de actividad deportiva de 471 m2.

En total, en el área sur se pueden ejecutar 34 viviendas, frente a las 45 existentes.

Como vemos en la descripción de la propuesta, se mantiene el criterio general de mantenimiento de la tipología dominante, en cada una de las dos zonas del SUNC:

Por las características topográficas y su situación geográfica el área SUNC 1.2 es apropiado para la edificación residencial. En esta área se propone una densidad de vivienda de 40 viv/ha con el fin de construir diez viviendas unifamiliares (residencial unifamiliar en grado 2), una de ellas existente, y 22 viviendas en bloque abierto, para las que se propone una ordenación similar a las edificaciones de igual tipología del entorno.

Se crea una calle que conecta el Camino del Portillo con la vía de servicio de la CA 141.

CVE-2022-8786

Esta vía de servicio, de acuerdo con la Dirección General de Obras Públicas, queda cerrada con respecto a la CA-141 en el extremo oeste.
Se destinan 917 m2 a equipamiento en el centro de la zona residencial, para usos deportivos.
En las áreas residenciales se propone construir 22 nuevas viviendas en tipología de edificación abierta, en base a la ordenanza del PGOU de edificación abierta en grado 1, para las que se propone una ordenación similar a las edificaciones de igual tipología del entorno (antiguo sector SUD-3).
El aprovechamiento lucrativo correspondiente al Ayuntamiento (15% del total) se materializará en viviendas situadas en esta zona norte.

C) El modelo y las Sentencias

Ninguna de las Sentencias ordena la adopción de un modelo concreto de ordenación – no podría hacerlo-, pero es indiscutible la incidencia que en dicho modelo tendrían la Sentencia de 1 de febrero de 2011 en tanto que ratifica la delimitación del suelo urbano realizada en el PGOU de 2006, la sentencia de 28 de mayo de 2007, en cuanto impone unos usos en determinados suelos urbanos como consecuencia del cambio de zonificación del PORN que establece, y las sentencias en materia de paisaje en la ladera norte del Monte el Brusco, que establecen una serie de hechos probados en relación a dicha ladera, principalmente el de la concurrencia de la premisa para la aplicación del artículo 34 de la LOTRUSCA – en 1999 y 2000, fecha de las sentencias, 138 del TRLS de 1992-: La existencia de una paisaje abierto y natural que sería el del Brusco susceptible de ser contemplado.

En tanto el modelo que se adopta sea un modelo que contemple – en la medida en que actualmente se deba contemplar y con los importantes matices que luego veremos- los hechos probados, con los matices que más adelante señalaremos fundamentalmente en relación al cambio normativo del PORN aprobado en 2018, será un modelo válidamente adoptado dentro del amplio margen de discrecionalidad que ostenta la administración para su adopción.

V.- Análisis de cada una de las sentencias, su incidencia y la respuesta del PGOU.

A) Las Sentencias que afectan a instrumentos normativos

CVE-2022-8786

Son dos como indicábamos al comienzo de este análisis:

1.- La Sentencia de fecha 28 de mayo de 2007 recaída en el PO 1862/1998 dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en relación al Decreto 34/1997 de Cantabria por el que se aprueba el PORN de las Marismas Santoña, Victoria y Joyel, confirmada por el Tribunal Supremo en Sentencia de 26 de octubre de 2010.

Dicha Sentencia significaba la existencia de una serie de contradicciones entre la zonificación del PORN aprobado por Decreto de Cantabria 34/1997 y las definiciones que para cada zona establecía la memoria y la normativa del propio instrumento de planificación sectorial.

El BOC de 11 de septiembre de 2018 publica un nuevo instrumento de planeamiento sectorial que deroga el Decreto 34/1997. Por lo tanto, el PGOU ya no debe adaptarse al PORN de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel de 1997 y a su zonificación en sus determinaciones, sino al de 2018. El fallo de dicha Sentencia no es por tanto de aplicación al haber decaído su mandato de zonificación coherente, internamente reglada por la parte escrita de la propia norma, con el propio instrumento normativo derogado cuyas determinaciones gráficas ajustaba a sus determinaciones escritas por coherencia interna.

Únicamente dos cuestiones de hecho que se contienen en la citada sentencia deben contemplase al redactarse el planeamiento: La zona de los Hornos es una zona de pradera en mal estado de conservación y la zona de Rigones es una zona de pradera en buen estado de conservación, lo cual podría en su caso tener su incidencia en el tratamiento a dispensar conforme al modelo territorial adoptado.

El informe evacuado por la administración gestora del Parque de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel, es favorable, contrastando el PGOU con el PORN vigente a la fecha de su aprobación.

2.- La Sentencia de 1 de febrero de 2011 en el PO 47/2008 que confirma parcialmente el PGOU de Argoños aprobado en 2006, actualmente vigente

CVE-2022-8786

excepto en la ordenación de los ámbitos afectados por los cambios de zonificación ordenados en la Sentencia del TSJC de 28 de mayo de 2007 recaída en el PO 1862/1997.

Dicha Sentencia afecta al PGOU en cuanto que confirma la delimitación del suelo urbano contenida en dicho Plan, que es la que se contenía en el PGOU de 2006. En cuanto esta última es confirmada en la Sentencia analizada de 2011, la delimitación del suelo urbano cuenta con el marchamo de su confirmación en sentencia judicial. Es cosa juzgada.

Y lo es como veremos, también en otros procedimientos judiciales objeto de este análisis.

Por lo tanto, uno de los elementos esenciales en la configuración del modelo territorial plasmado en el Plan, la delimitación reglada del suelo urbano, fuera de cualquier margen de discrecionalidad, pero incidente en las decisiones discrecionales que deben adoptarse a posteriori, cuenta con la confirmación judicial.

Cierto que el artículo 72 de la LJCA establece que las sentencias desestimatorias sólo producirán efectos entre partes, en este caso entre la asociación ecologista ARCA, el Gobierno de Cantabria y el Ayuntamiento de Arnuero, pero es un hecho probado, acreditado en este procedimiento y en otros a los que aludiremos, que el suelo reunía en 2006 los requisitos para merecer la calificación de urbano, condición que nada permite sospechar que hayan podido perder. Al contrario, la evolución normativa, la definición actual de suelo urbano, con un matiz relativista que se contiene en el artículo 23 del Real Decreto Legislativo 7/2015 ; “propia del núcleo a asentamiento de población del que forma parte” y que como tal podemos ver confirmado en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de fecha 6 de febrero de 2017 en el PO 5/2014, FJ NOVENO y DECIMOQUINTO, refuerzan en nuestra opinión la condición urbana de los suelos que ya lo eran en esa fecha, teniendo en cuenta que ninguno se ve afectado por el espacio natural protegido en alguna categoría de protección, lo que habría podido introducir un posible debate sobre la prevalencia de la norma sectorial sobre la clasificación urbanística reglada.

CVE-2022-8786

En cuanto al pronunciamiento contenido en su fallo, relativo a las zonas de Los Hornos y Rigones es de ver que únicamente ordena modificar la asignación de usos, sin entrometerse en la clasificación urbanística del suelo:

> *Pese a la deficiente formulación de los motivos y rechazando la pretendida elusión de la sentencia recaída en el rec. 1862/97 , por cuanto simplemente es posteriores a la aprobación del PGOU, lo cierto es que las condiciones y cualidades de estos terrenos según definición del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, son incompatibles con el uso que las Ordenanzas de aplicación pretenden darles. De hecho, las mismas conllevan una zonificación respectiva de Uso Intensivo y Uso Moderado en esos terrenos, zonificación que ha sido confirmada STS (5ª) 26-10-2010, rec. 4155/07 y por tanto, firme. Por tanto, las Ordenanzas asignadas a estas zonas permiten un uso incompatible con el del PORN, cuyas disposiciones prevalecen y que conllevan a la anulación de dicha asignación. De una parte, el art. 82.a del PORN sólo permite viviendas unifamiliares aisladas en las zonas de Uso Intensivo, mientras que la Ordenanza asignada a la zona de los Hornos es la 3, de edificación unifamiliar grado 1, permite la vivienda unifamiliar no aislada (pareada o adosada en hilera y construcción de varias viviendas en una parcela y el uso hostelero). Por tanto, esta exclusiva asignación debe ser anulada por resultar incompatible con el PORN. Lo mismo sucede con la zona de Rigones, en cuanto acreedora del Uso Moderado, incompatible con el uso residencial asignado, uso específico que debe ser anulado, dejando libertad a la Administración para que, a la vista de los usos permitidos respectivamente en ambas zonas, acomode los del PGOU al PORN resultado de la sentencia recaída en el rec. 1862/97 , firme en la actualidad.*

Como ya hemos visto al analizar la sentencia recaída en el recurso 1862/1997, este pronunciamiento en cuanto a la asignación de usos por el PORN de 1997 ha perdido toda virtualidad al haber quedado derogado el Decreto 34/1997 que imponía dicha asignación.

B).- Las Sentencias que ordenan la demolición de edificaciones por incumplimiento de aspectos determinados del planeamiento vigente en el momento de concederse, tales como la delimitación del suelo urbano.

Pertenecen a esta clase las sentencias recaídas en los Procedimientos 1200/1998, 1992/1998 y 1991/1998.

CVE-2022-8786

Dichas Sentencias habrán perdido su vigencia si – como ocurre- la totalidad del ámbito edificado en las mismas fue delimitado como urbano en el PGOU de 2006 y confirmado como tal en la STSJC de 1 de febrero de 2011 en el PO 47/2008.

Hay que tener en cuenta que las resoluciones judiciales analizadas ponen de manifiesto que el suelo no estaba formalmente incluido dentro del suelo urbano clasificado como tal en las Normas Subsidiarias aplicadas del año 1992, lo cual no quería decir que no reuniesen los requisitos para formar parte del suelo urbano, sino que el instrumento de planeamiento vigente en 1999 y 2000 no los delimitaba dentro de él.

Posteriormente, en el PGOU de 2006, todo el suelo fue incluido dentro de la delimitación del suelo urbano y se acreditó que efectivamente tenía esa condición en el PO 47/2008, tal y como confirma la Sentencia dictada en dicho procedimiento el 1 de febrero de 2011: Entre otras cosas, porque alguna de las sentencias que se aluden y otras del entorno o los informes periciales evacuados en esos procedimientos, reconocen esa condición urbana y la concurrencia de los requisitos que integran la conocida “fuerza de lo fáctico” en la clasificación de esta clase de suelo:

> *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 acumulados (Sentencia de 22 de marzo de 2000, fundamento jurídico tercero in fine) y en el rec. 1991/98 (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 (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 Sala 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, de 1 de diciembre de 2000 . En*

CVE-2022-8786

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.

C) Las Sentencias que ordenan demoler edificaciones por incumplir determinaciones que deberían haberse contenido en el planeamiento sectorial declarado parcialmente ilegal que deberían trasladarse al planeamiento urbanístico de manera diferente.

Las Sentencias recaídas en los Procedimientos Ordinarios 1993/1998 y 1995/1998, que como consecuencia de las alteraciones en la zonificación del PORN de las Marismas que fueron introducidas por la Sentencia recaída en el procedimiento 1862/1998, anulan las licencias concedidas por el Ayuntamiento en un ámbito denominado La Llana, considerado por el Decreto 34/1997, por el que se aprueba dicho PORN, como de uso especial cuando debió estar zonificado como uso intensivo.

«*Debe considerarse toda ella como una Unidad Ambiental Secundaria (pradería atlántica), aunque no en óptimo estado de conservacion, sin que exista ninguna diferencia preciable entre los terrenos situados a una y otra parte del límite entre los municipios de Argoños y Santoña. De ahí deducimos que es impropio zonificar de manera diferente espacios de características naturales por completo parangonables. Ahora bien, lo que no podemos admitir es que, como pretende A.R.C.A. toda la zona sea clasificada como de Uso Moderado, pues las Unidades Ambientales Secundarias acreedoras de tal zonificación deben estar bien conservadas, lo que en el supuesto que nos ocupa no sucede. De ahí inferimos que no*

CVE-2022-8786

le conviene su inclusión dentro de la categoría de Uso Moderado, aunque sçi dentro de la de Uso Intensivo (art. 79 del PORN), que está integrada por las Unidades Ambientales Secundarias más degradadas.»

Como ya hemos dicho más arriba al analizar la incidencia de la Sentencia de 28 de mayo de 2007 en el PO 1862/1997, el PORN 34/1997 en el que se registraba esa discrepancia interna entre zonificación gráfica y la letra del instrumento de planeamiento que introduce un elemento reglado propio de coherencia, ha sido derogado, por lo que el enjuiciamiento del cumplimiento por el nuevo Plan de la normativa sectorial que se realiza en las resoluciones analizadas debe efectuarse ahora con respecto al Decreto 76/2018 por el que se aprueba el nuevo Plan de Ordenación de los Recurso Naturales de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel.

Como ya hemos indicado, el PGOU ha obtenido informe sectorial favorable del órgano gestor del espacio natural protegido.

Ahora bien, en esas sentencias se contienen tres pronunciamientos que son hechos probados que necesariamente se deben contemplar por el planificador al diseñar su modelo de ordenación territorial:

1.- Que el suelo tiene la condición de suelo urbano, que cumplía en su momento las condiciones para merecer esa clasificación constatación en sede judicial que se reitera en la Sentencia de 1 de febrero de 2011 en el PO 47/2008.

2.- Que son una zona de pradera deterioradas, mal conservadas y degradadas por los usos y la humanización, lo que conforme al PORN de 1997 le hacía merecer la consideración de zona de uso intensivo tal y como recoge la Sentencia del TSJC de 27 de mayo de 2007 en el PO 1862/1997 y de suelo urbano en la Sentencia del TSJC de 1 de febrero de 2011.

3.- Que la edificación de esta zona mediante viviendas unifamiliares tipo chalet de dos alturas no rompe la armonía del paisaje, constatación que también se alcanza en una sentencia a la que no hemos aludido pero que refuerza la ordenación urbana del ámbito en el seno de un modelo continuista como el que se describe en la memoria, cual es la Sentencia del TSJC de fecha 23 de mayo

CVE-2022-8786

de 2000 en el PO 150/1999, referida a la urbanización colindante por el Este, uno de cuyos pasajes reproducimos a continuación.

> *"La aplicación de la anterior doctrina al presente caso exige partir de los siguientes datos suministrados por la prueba pericial obrante en autos: 1º-que la zona se encuentra visualmente delimitada por los altos de El Brusco, El Gromo y las edificaciones de Argoños, en todas sus orientaciones excepto hacia el Norte, por lo que la topografía del terreno impide en general la visión de una línea de horizonte recta y baja; 2º-que con carácter general los edificios a que se refiere el Estudio de Detalle impugnado no interrumpirán la línea del horizonte, excepto en casos puntuales y desde puntos de vista próximos a la parcela; 3º-que no existe una perspectiva amplia o elemento singular cuya contemplación se vea impedida por la urbanización desde algún punto cercano a la misma y a semejante altura; 4º-que la altura y masa de los edificios proyectados no impiden en ningún punto la contemplación del mar ni se recortan sobre la línea del horizonte marítimo;y 5º- que el gardo de antropización del valle es alto y que la ocupación humana se extiende por el territorio desde antiguo."*

D).- Las Sentencias que obligan a la elaboración de instrumentos de planeamiento intermedios tales como Estudio de Detalle.

Es el caso de las recaídas en los procedimientos 1992/1998, 1996/1998 y 1997/1998

Estas Sentencias, en lo que se refiere a este análisis deben contemplarse en relación a la doctrina que sientan referida a la necesidad de un instrumento de detalle para la fijación de alineaciones y rasantes cuando las mismas no sean contempladas en el planeamiento general o parcial. Sientan, por tanto, una doctrina a observar durante la ejecución del planeamiento y no en el planeamiento general, salvo que, el instrumento de planeamiento general recoja esas determinaciones conforme dispone el artículo 46 letra e) de la LOTRUSCA-pues en todos estos casos se trata de suelos urbanos consolidados conforme a la STSJC de 1 de febrero de 2011-de manera suficientemente pormenorizada relevando a los administrados de la necesidad recurrente de formular Estudios de Detalle.

CVE-2022-8786

Debe de tenerse en cuenta por otro lado, que las Normas Subsidiarias de 1992, establecían que debía redactarse Estudio de Detalle en el caso de edificarse más de un determinado número de viviendas, criterio cuantitativo éste, que ya no se recoge con en el planeamiento, pues la necesidad de dicho instrumento ha de hacerse depender en realidad- esa es la doctrina que subyace en las sentencias que se analizan-de la suficiencia de las determinaciones del planeamiento superior y la necesidad justificada en su caso, de reajustar las mismas.

> *Más, para la apreciación de tal alegación es básico y fundamental a efectos del valor de tales apreciaciones, el contenido del informe pericial practicado en autos, y con mayor evidencia en el recurso núm.1997/99, por el Arquitecto designado para ello, en el cual se expresaba que la NNSS de Argoños solo fijan parámetros de distancias mínimas a ejes de viales, lindes, colindantes entre edificios, frente mínimo y ancho de parcela, fondo máximo de edificación y altura máxima, pero no fijan alineaciones, pudiéndose mover la edificación dentro de esos mínimos y hasta donde el proyectista juzgue mejor; agregando que las NNSS, no son suficientes para definir alineaciones a calle, edificaciones y colindantes y si altura, y así, detalla, que «Por lo tanto, lo que exige la ordenanza son distancias mínimas pero no fijas y el proyectista puede poner su edificio donde quiera pero no, por ejemplo, a menos de 5 m del Colindante», concluyendo de moco inequívoco, que las NNSS no fijan los parámetros de alineaciones a calle, edificaciones y colindantes puesto que solo da parámetros de distancias mínimas, y en concreto respecto al proyecto de cuatro viviendas, en una parcela de doce, señala que se ubican estas cuatro proyectadas por decisión libre del autor del proyecto, condicionando la ubicación de las restantes.*
>
> ***Tal informe revela que las alineaciones no estaban suficientemente concretadas en las Normas Subsidiarias, y de ello deriva la imprescindible necesidad de su elaboración previa a la concesión de las licencias, pues, como se ha expresado tal función de determinación y fijación es la propia del Estudio de detalle, cuando no se encuentran delimitadas por los otros instrumentos del planeamiento urbanístico, y ello aún en el caso de la aplicación de la norma 239.13 NNSS, que por ende, no se juzga procedente la excepcionalidad contra Le****y que establece y cuyo computo de viviendas (12) debe ser apreciado desde la globalidad de la obra proyectada.*

Si el PGOU contiene las determinaciones precisas en cuanto a alineaciones y rasantes no será preciso formular Estudio de Detalle para completar su ordenación en ninguno de estos suelos, con independencia de que las

CVE-2022-8786

construcciones existentes condenadas cumplan o no con esas alineaciones y rasantes y con las ordenanzas aplicables a los mismos.

E) Las Sentencias que ordenan la demolición de edificaciones por incumplimiento de las normas en materia de paisaje.

Es el caso de las Sentencias recaídas en parte del ámbito de la ladera del Camino del Portillo, en los procedimientos acumulados en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo Uno de Santander con el número 185/1999 y las Sentencias recaídas en el TSJC en los procedimientos 1991/1998, 1996/1998 y 1997/1998.

1.- La aplicación del artículo 20.2 del TRLSRU 7/2015 al suelo urbano y urbanizable, el estado de la cuestión.

La doctrina que interpretaba el Artículo 138 del TRLS 1/1992, norma literalmente recogida ya en el artículo 73 a) del TRLS 1976, desarrollado en el artículo 98 del RPU de aplicación en Cantabria en virtud de la Disposición Final Segunda de la LOTRUSCA y literalmente reproducido en la propia Ley en su artículo 34, es objeto de una modulación en el suelo urbano.

En primer lugar, debemos indicar que la doctrina de los tribunales considera el precepto de aplicación directa al planeamiento, que se erige en la primera línea de defensa del paisaje como nos indica la sentencia del Tribunal Supremo de 14 de noviembre de 2013 en el Recurso 3401/2010:

La sentencia recurrida rechaza la infracción de los artículos 138 b) TRLS92 y 73 a) TRLS76, sobre la base de que entiende que el Plan impugnado no contiene previsión alguna sobre construcciones, por lo que será en su caso en los posteriores instrumentos de ejecución del PTM, bien se trate de la modificación del PGOU de Palma de Mallorca o de los proyectos de obras que vengan a aprobarse ulteriormente donde pueda y deba abordarse tal cuestión, pero no así en el PTM que se limita " a incluir la zona como AT-C, como categoría de suelo rústico y como área de transición perimetral al suelo urbano o urbanizable y destinada al futuro

CVE-2022-8786

crecimiento urbano, pero el modo y configuración de dicho crecimiento corresponde al planeamiento general y por tanto serán las definiciones de éste (y en particular los proyectos en su aplicación), los que eventualmente podrían quedar afectados por el art. 138.b TRLS/92"; a lo que añade que " con posterioridad a la aprobación definitiva del PTM se ha aprobado la declaración del Monasterio de la Real como Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento, con un determinado entorno de protección (200 metros), es éste instrumento específico el que ha concretado el mecanismo para evitar que las construcciones del entorno afecten negativamente al bien patrimonial . Lo mismo puede predicarse de la declaración como BIC de los sistemas hidráulicos de la Font d'en Baster y de la Font de la Vila ".

Esta interpretación que la Sala de instancia ha efectuado resulta acorde con la jurisprudencia surgida con motivo de la interpretación de los preceptos indicados, una jurisprudencia suficientemente consolidada que parte de la base de la aplicación de tales preceptos en principio, no sólo a los proyectos de obras, sino también a la fase anterior del planeamiento.

Cabe citar, a título de ejemplo, la sentencia de esta Sala y Sección de 17 de noviembre de 2011 , Rec. Cas. nº 5620 / 2007 en la que confirmamos la anulación del un plan parcial: aunque el suelo estuviera correctamente clasificado como suelo urbanizable por no concurrir razones para ser clasificado como no urbanizable, el desarrollo urbanístico del sector contemplado en el plan parcial impugnado era contrario a derecho y, por tanto, nulo al no respetar el precepto básico contenido en el artículo 138. b del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 , debido a las « las exageradas y forzadas soluciones arquitectónicas para implantar en aquél trescientas noventa y cinco viviendas no hacen sino quebrar una vez más el paisaje rural existente antes de la aprobación del Plan Parcial ».

Asimismo, en la STS de 30 de abril de 2009 , Rec. Cas. nº 8976 / 2004 confirmamos la denegación de la aprobación de un plan parcial por incumplimiento del articulo 138.b) TRLS 1992 y declaramos a propósito de ese precepto que " la correcta interpretación y aplicación de esta norma en aras a conseguir el objetivo en ella previsto, que no es otro que la protección del paisaje, requiere que el primer nivel en que se deba aplicar sea precisamente el del planeamiento, por ser este el instrumento en el que, por medio de la técnica de la zonificación y la ordenación pormenorizada, (entre las que cabe indicar la asignación de tipologías edificatorias, número máximo de plantas, fijación de alineaciones para concretar la posición concreta de los edificios, etc.), se definen una serie de parámetros edificatorios de trascendencia indudable en la consecución de la finalidad perseguida por la norma. De esta forma, si se consigue a través de la ordenación prevista en el planeamiento la adecuada protección del paisaje, los posteriores actos edificatorios en ejecución del mismo no deben plantear especiales problemas en cuanto a la lesión y protección del paisaje, pues será muy improbable que a esos actos de

CVE-2022-8786

ejecución, si se ajustan al planeamiento, se les pueda hacer reproche alguno por lesión al paisaje, lo que sin duda redundará en la obtención de un mayor nivel de seguridad jurídica "; rechazando de este modo el reproche que se hacía a la sentencia recurrida de que al denegarse la aprobación del Plan Parcial se estaba derogando el planeamiento general de superior rango jerárquico, y vulnerando con ello el principio de jerarquía normativa al margen de todo procedimiento: " la denegación de la aprobación del Plan Parcial, por incumplir las prohibiciones y limitaciones delartículo 138.b) de la Ley del Suelo de 1992, no supone la prohibición absoluta de aprobar cualquier tipo de Plan Parcial en ese sector (lo que sí tendría consecuencias respecto de la clasificación del suelo) sino que se limita a denegar la aprobación de un concreto Proyecto de Plan Parcial (...) por el motivo de que la tipología edificatoria de vivienda en bloque prevista provocaría repercusiones negativas y lesiones en el paisaje, lo que no impide que puedan efectuarse distintos proyectos de ordenación en el sector que contengan una zonificación y tipologías edificatorias más respetuosas con los valores paisajísticos y que, por tanto, merezcan ser aprobados ".

En este sentido, no cabe postular con carácter general la inaplicación de los preceptos invocados en el presente recurso a los instrumentos de planeamiento.

Ahora bien, no obstante esta consideración general, cumple agregar igualmente que en el supuesto concreto sometido ahora a nuestro enjuiciamiento la ordenación contenida en el PTM para los terrenos litigiosos en cuanto les asigna la calificación AT-C no supone la infracción de tal precepto, configurado como norma de aplicación directa, pues, con arreglo al contenido de esa calificación del suelo prevista en la legislación urbanística autonómica (Ley 6/1999 de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de Medidas Tributarias), tal categoría habilita para la realización de desarrollos urbanísticos en la zona o en las zonas comprendidas en ella; pero no lo impone necesariamente, lo que tendrá relevancia también para el enjuiciamiento del motivo tercero del recurso que sigue a continuación; ni, menos aún, prefigura un desarrollo urbanístico concreto y determinado que ni siquiera tiene por qué tener lugar, como se ha dicho, por lo que las previsiones controvertidas con motivo de este recurso no tienen incidencia directa en los valores que el artículo 138 protege.

En todo caso, y además de que no tiene por qué seguirse de forma indefectible que ese suelo efectivamente se urbanice, ya que supone solamente esa habilitación, al igual que sucede con el resto de zonas que tienen asignadas la misma calificación, cumple agregar que la parte recurrente tampoco ha acreditado, ni siquiera alegado, qué concretas determinaciones podría contener el PTM ---más allá de la calificación como AT-C--- que vinieran a lesionar los valores previstos en el articulo 138.a) TRLS92, como podrían ser el volumen de

CVE-2022-8786

aprovechamientos, la densidad, tipología o número de plantas, no siendo suficiente para apreciar tal lesión la sola invocación de que los terrenos están situados en el radio de 500 mts. del Monasterio de San Bernardo, también llamado de la Real.

En el mismo sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de abril de 2009, Recurso 8976/2004;

Por otra parte, la correcta interpretación y aplicación de esta norma en aras a conseguir el objetivo en ella previsto, que no es otro que la protección del paisaje, requiere que el primer nivel en que se deba aplicar sea precisamente el del planeamiento, por ser este el instrumento en el que, por medio de la técnica de la zonificación y la ordenación pormenorizada, (entre las que cabe indicar la asignación de tipologías edificatorias, número máximo de plantas, fijación de alineaciones para concretar la posición concreta de los edificios, etc.), se definen una serie de parámetros edificatorios de trascendencia indudable en la consecución de la finalidad perseguida por la norma. De esta forma, si se consigue a través de la ordenación prevista en el planeamiento la adecuada protección del paisaje, los posteriores actos edificatorios en ejecución del mismo no deben plantear especiales problemas en cuanto a la lesión y protección del paisaje, pues será muy improbable que a esos actos de ejecución, si se ajustan al planeamiento, se les pueda hacer reproche alguno por lesión al paisaje, lo que sin duda redundará en la obtención de un mayor nivel de seguridad jurídica.

Por lo demás, la necesidad de respetar y proteger los valores paisajísticos desde el planeamiento está prevista en la propia legislación urbanística de Cantabria, en concreto en la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, en los artículos incluidos en la sección 2ª, referida a las normas de aplicación directa y estándares urbanísticos en el planeamiento municipal. Así, en el artículo 32.1 se señala como objetivo prioritario del planeamiento ".. la protección del medio ambiente, su conservación y mejora, prestando especial atención a la utilización racional de los recursos... y en general la integración de las construcciones en el entorno circundante..." y el artículo 34, referido a la protección del paisaje, en su epígrafe 3 señala que los instrumentos de planeamiento concretarán, pormenorizarán y definirán los criterios referidos a la protección paisajística y de conjuntos urbanos.

En fin, respecto del reproche que se hace a la sentencia de que al denegarse la aprobación del Plan Parcial se está derogando el planeamiento general de superior rango jerárquico, vulnerando con ello el principio de jerarquía normativa y al margen de todo tipo de procedimiento, se trata de afirmaciones carentes de fundamento, dado que la denegación de la aprobación del Plan Parcial, por incumplir las prohibiciones y

CVE-2022-8786

limitaciones del artículo 138.b) de la Ley del Suelo de 1992 , no supone la prohibición absoluta de aprobar cualquier tipo de Plan Parcial en ese sector (lo que sí tendría consecuencias respecto de la clasificación del suelo) sino que se limita a denegar la aprobación de un concreto Proyecto de Plan Parcial, además de por la suspensión legal en la aprobación de los planes parciales del litoral, por el motivo de que la tipología edificatoria de vivienda en bloque prevista provocaría repercusiones negativas y lesiones en el paisaje, lo que no impide que puedan efectuarse distintos proyectos de ordenación en el sector que contengan una zonificación y tipologías edificatorias más respetuosas con los valores paisajísticos y que, por tanto, merezcan ser aprobados.

En el suelo urbano, como ya se puede intuir en las Sentencias que hemos trascrito, el precepto no impone necesariamente una prohibición absoluta de edificar, sino el deber de modular las determinaciones que disciplinan la futura edificación para que las mismas no incurran en la infracción en aquellos lugares en los que se cumpla una de las tres premisas para su aplicación, que nos encontremos un conjunto urbano, o en un paisaje abierto y natural o en las inmediaciones de carreteras y caminos de trayecto pintoresco.

Así nos lo recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de noviembre de 2008, Recurso 6848/2004 con un concepto expansivo del concepto paisaje abierto y natural;

Aunque ---como señala el motivo expuesto--- la sentencia no concreta cual de los tres supuestos previstos en el artículo 138.b) del Texto Refundido (esto es, si estamos en presencia de (1) un lugar "de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo", o bien (2) ---como apunta la recurrente--- ante un "conjunto urbano" de determinadas características, o, en fin (3) "en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco") bien pudiera entenderse que la peculiaridad del supuesto de autos vendría determinada por una mezcla de los dos primeros supuestos; esto es, estaríamos en presencia de un paisaje abierto, todavía en parte natural, con un componente rural y otro marítimo (se trata de un promontorio junto al Mar Mediterráneo), bajo el cual se sitúa un antiguo conjunto urbano (con importantes pinturas rupestres) con características histórico artísticas tales que, desde una perspectiva jurídica ha sido declarado Bien de Interés Cultural. Es, pues, sin duda, una situación novedosa entre las que ---en nuestra jurisprudencia--- han servido de soporte fáctico para la viabilidad de este precepto de aplicación directa, mas dicha novedad, su peculiaridad y su

CVE-2022-8786

configuración compleja no pueden ser elementos determinantes para la exclusión del precepto que nos ocupa, como ha entendido, con acierto, la Sala de instancia.

La cuestión podía haberse resuelto ---y así evolucionó el conflicto jurisdiccional--- desde la perspectiva de la aplicación de la normativa de patrimonio histórico artístico, y, posiblemente, los resultados hubieran sido los mismos desde el ámbito de tal normativa protectora del lugar con base en la declaración de la zona como Bien de Interés Cultural, mas lo cierto es que la sentencia de instancia ha seguido el expediente de la norma de aplicación directa que nos ocupa y que aquí hemos de ratificar, y ello, dejando constancia de que ambas vías no se presentan como incompatibles entre si, sino que, mas al contrario, esta declaración que mencionamos de la zona como Bien de Interés Cultural, con base en la normativa del patrimonio histórico artístico, apoya al mismo tiempo la aplicación de la norma directa en que se fundamenta la ratio decidendi de la sentencia de instancia.

Desde la perspectiva casacional en la que nos encontramos, lo cierto es que, la afirmación de la sentencia de instancia en el sentido de que la protección directa de unas grutas con pinturas rupestres se extiende a --- engloba, dice la sentencia--- "no sólo la protección de la cueva, sino también su entorno y el acceso público a la misma", no ha sido objeto de una particular crítica en el recurso en el sentido de limitar la protección del precepto exclusivamente a las grutas no visibles desde el exterior, sobre todo cuando la afirmación de la sentencia no se hace en el vacío y sin fundamentación alguna, pues la sentencia explica la concreta razón por la que el ámbito protector del precepto se extiende, no solo a la cueva sino también a su entorno y acceso público, cuando afirma que tal ampliación del concreto origen de la cuestión (la gruta) se lleva a cabo para "proteger el lugar donde se gestó, y por ende, que la superficie de ese lugar se mantenga en un estado inalterado". Dicho de otra forma, la Sala de instancia ha entendido que para la mejor protección de las cuevas --- Bienes de Interés Cultural--- debe tratarse de "evitar todo lo que suponga un límite al campo visual del bien", y que, en consecuencia, en el supuesto de autos, "la construcción de edificios en la superficie del mismo vulnera dicha exposición".

Pues bien, tal planteamiento, y tal interpretación extensiva del artículo 138.b) del Texto Refundido de 1992 ha de ser respetado no solo por las razones que expone la Sala de instancia sino ---fundamental en el presente supuesto--- por la incidencia que sobre la situación tiene la declaración de Bien de Interés Cultural de las cuevas con base en la legislación sobre patrimonio histórico artístico.

CVE-2022-8786

A una de esas premisas de aplicación se refiere la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de diciembre de 1999 en el recurso 4099/1994, el supuesto del medio ambiente urbano:

> *Los recurrentes en la instancia invocaron en apoyo de su impugnación el art. 73 TRLS, sin precisar cuál de sus dos apartados. Es más, de su argumentación parece referirse a ambos, pues alega que la supresión del retranqueo que sobre la alineación de la calle respetaba la edificación existente en la parcela sobre la que se proyecta la nueva construcción rompe la armonía del conjunto urbano y limita la perspectiva litoral de las viviendas colindantes.*
>
> *El art. 73 TRLS desarrolla el mandato general contenido en su párrafo primero, de que las construcciones hayan de adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas, en dos apartados, a) y b), referentes, respectivamente, al ambiente urbano y a los lugares de paisaje abierto y natural; el ap. a), exige como presupuesto para su aplicación que se trate de construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional con el que haya de armonizar el edificio proyectado, o bien que, aunque sin existir ese conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia y calidad de los caracteres indicados, y en el presente supuesto no existe prueba alguna de que nos encontremos ante un grupo de edificios de esa naturaleza. El que en la manzana colindante con la finca sobre la que se pretende construir existieran tres edificaciones que respondieran a una misma tipología constructiva, no es suficiente para imponerla a las demás a menos que se tratara de una tipología típica o tradicional, o de que fuera exigida por el plan de aplicación*

La segunda premisa hace referencia a los paisajes abiertos y naturales, rurales o marítimos y de nuevo debemos precisarlo acudiendo a la anterior Sentencia:

> *Por el contrario, los recurrentes exigen ese retranqueo al amparo del art. 73. b) TRLS, como medio de preservar sus vistas al paisaje litoral. Y, en efecto, de la prueba practicada resulta que la vivienda proyectada se sitúa unos metros más adelantada a la línea de fachada de las tres existentes en la manzana colindante de la prolongación de la calle Méndez Núñez, limitando las vistas laterales de aquellas hacia la playa de Melenara.*
>
> *Ocurre, sin embargo, que el art. 73. b) TRLS no tiene como finalidad la protección de los intereses de particulares determinados a la contemplación del paisaje, sino los intereses de la generalidad, y no existe prueba alguna tendente a acreditar que la erección del edificio a que se refiere la licencia impugnada origine otras limitaciones al campo visual que*

CVE-2022-8786

las de los inmuebles vecinos, insuficientes para oponerse a una licencia que, en cuanto a la alineación establecida, se ajusta a las determinaciones del planeamiento.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de octubre de 2002 en el Recurso 11803/1998 establece por otro lado que

Pero tiene razón el Ayuntamiento de Piélagos cuando afirma, de la mano de la jurisprudencia de este Tribunal (v.g. sentencias de 29 Jun. 1993 EDJ 1993/6390, de 12 Jul. 1994, etc.) que cuando existe un planeamiento previo que ha previsto una regulación para el terreno en cuestión (planeamiento que es expresión de la voluntad de quien, como el Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma, se presume que actúan a beneficio del interés público), en tal caso es necesario que los supuestos de hecho de la norma se acrediten con mucho rigor y precisión

El planeamiento urbanístico de Argoños actualmente vigente clasifica el suelo en el que se encuentran edificadas las construcciones afectadas por las sentencias objeto de este apartado de análisis como suelo como urbano, habiendo sido corroborada dicha clasificación por el Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en su Sentencia de 1 de febrero de 2011.

No estamos pues, como primera conclusión, ante una prohibición absoluta de edificar sino ante la necesidad de que el planeamiento en el suelo urbano module la edificación de manera que no infrinja la redacción del precepto actualmente recogida en el artículo 20.3 del TRLSRU 7/2015.

En esta línea, sentencia del Tribunal Supremo de 17 de noviembre de 2011, en Recurso 5620/2007:

Como ya apuntamos en el fundamento jurídico primero, no existe contradicción ni incoherencia por cuanto por más que el suelo esté correctamente clasificado como suelo urbanizable por no concurrir razones para ser clasificado como no urbanizable, el desarrollo urbanístico del Sector, contemplado en el Plan Parcial impugnado, es contrario a Derecho y, por tanto, nulo al no respetar el precepto básico contenido en el artículo 138. b del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 , reproducido en el artículo 34 de la Ley de Suelo de Cantabria 2/2001 , según el cual, « en los lugares de paisaje abierto o natural, sea

CVE-2022-8786

rural o marítimo....., no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo », preceptos legales, de aplicación directa, a los que se ha acogido la Sala de instancia para declarar contrario a derecho y nulo el Plan Parcial impugnado, debido a que « las exageradas y forzadas soluciones arquitectónicas para implantar en aquél trescientas noventa y cinco viviendas no hacen sino quebrar una vez más el paisaje rural existente antes de la aprobación del Plan Parcial ».

La Sala sentenciadora no se opone ni rechaza que el propósito ínsito en la clasificación de una parcela como urbanizable delimitada sea la de convertirse en suelo urbano, sino que lo que no acepta es que se llegue a ello mediante « un importante e incontrovertido impacto paisajístico ».

O cuando dice que:

No explica la representación procesal del Ayuntamiento recurrente las causas por las que con la sentencia impugnada se desconoce por la Sala de instancia el principio del desarrollo sostenible , cuando, por el contrario, dicha Sala exige que el Plan Parcial, que ejecuta las previsiones o determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio, se ajuste o acomode a ese principio, de manera que las construcciones a levantar se adapten al paisaje rural existente y no produzcan el impacto paisajístico que causarían si se edifica como determina el planeamiento urbanístico declarado nulo por la sentencia recurrida, lo que conlleva la desestimación de este motivo de casación que examinamos en último lugar.

Ahora bien, como nos recuerda la propia Sentencia, la norma es de aplicación directa:

El que el planeamiento urbanístico deba incorporar a sus determinaciones la norma relativa a la adaptación al ambiente de las construcciones a levantar, una vez emitidas las oportunas declaraciones por la Administración que tiene encomendada legalmente la preservación de aquél, no implica que la Jurisdicción quede privada de la potestad de revisar si tal incorporación se ha realizado con estricto respeto de esas normas de aplicación directa, lo que, en el caso enjuiciado, la Sala de instancia considera que no se ha hecho a la vista de las pruebas practicadas, de las que, con toda lógica, ha deducido que las determinaciones del Plan Parcial, aprobado por el Ayuntamiento, no son

CVE-2022-8786

respetuosas con el paisaje natural, puesto que romperán su armonía y desfigurarán la perspectiva propia del mismo, razón por las que los motivos de casación séptimo a noveno del Ayuntamiento y el cuarto de la entidad mercantil, promotora del Proyecto de Plan Parcial del Sector, no pueden prosperar.

Debemos pues, extraer una segunda conclusión no menos relevante. El planeamiento sometido a evaluación ambiental estratégica, sometido a una información pública y a unos procesos de elaboración sumamente laboriosos y sopesados, en tanto justifica la posible edificación de un suelo sin infringir las normas en materia de paisaje, constituye una prueba a considerar que obliga a contemplar en primer lugar, al analizar los proyectos que lo desarrollan, si se han seguido en ellos las normas del planeamiento que pretenden amortiguar el impacto sobre el paisaje y en segundo lugar, extremar la cautela al apreciar la posible infracción de la norma de aplicación directa, como nos dice la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 16 de mayo de 2003 en el Recurso 11/2003 y la Sentencia del TSJC de 3 de septiembre de 2004 en recurso 454/2003.

Por otra parte, el planeamiento constituye una propuesta integrada e integral de gestión del paisaje, que cohonesta intereses generales contrapuestos entre sí, aportando coherencia y seguridad jurídica a las actuaciones concretas que lo ejecutan correctamente, por lo que sus parámetros de enjuiciamiento son distintos a los de esas propuestas concretas aisladamente consideradas y son a su vez distintos los parámetros de enjuiciamiento de esas actuaciones concretas cuando responden a un planeamiento a que incorpora efectivamente esa propuesta integrada e integral de gestión del paisaje a cuando el planeamiento la obvia.

2.- La caracterización de la zona.

La zona del camino del Portillo ha tenido un crecimiento importante que se puede observar en las fotografías que se acompañan, en las cuales hemos

CVE-2022-8786

resaltado las diferentes situaciones urbanísticas relativa a las sentencias dictadas en su entorno.

1981

2001

CVE-2022-8786

2007

2017

En amarillo hemos reseñado las edificaciones sentenciadas con una resolución que aplicó el Artículo 138 del TRLS 1/1992, entonces vigente, concluyendo en su ilegalidad.

En verde vemos otras resoluciones en las que existe una Sentencia que ordena demoler, pero cuyo fundamento no es la infracción de las normas en materia de paisaje.

En color azul, vemos delimitada la zona que la ordenación detallada del SUNC-1 recoge como zona de espacio libre no edificable.

CVE-2022-8786

En color malva se recoge en la zona Norte, ya en el llano una urbanización con sentencia de demolición por razones de índole competencial (Recurso 1850/1998).

Todos los suelos delimitados se recogen como urbanos en el PGOU de 2006 y resultaron confirmados en la STSJC de 1 de febrero de 2011 en el recurso 47/2008.

Las construcciones que no han sido delimitadas con ninguna línea tienen su licencia de primera ocupación y son legales.

Esta circunstancia, la condición urbana del suelo, unida a la situación de colmatación urbana que presenta la zona nos permite afirmar que no nos encontramos ante un abierto y natural.

Cierto es que Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de abril de 1996 en Recurso 5667/1991 se refiere a que "*El hecho de que tales edificaciones puedan ser armónicas con las ya existentes no modifica un ápice la ruptura del paisaje que las edificaciones suponen -tanto las existentes como las proyectadas. Así como el principio de igualdad no puede servir de fundamento cuando el hecho invocado es ilegal, tampoco los sucesivos actos de ruptura del paisaje, cometidos con anterioridad, pueden servir de excusa para nuevas rupturas del paisaje, y eso por mucho que tales rupturas produzcan una especie de armonía entre ellas que es lo que afirma uno de los peritos intervinientes.*"

Pero en este caso, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 23 de mayo de 2000, en Recurso 1994/1998 en la zona de La Hoya, FJ NOVENO, establece que:

> *A estos efectos debe tenerse en cuenta el resultado de la prueba pericial practicada, que pone de manifiesto que la zona de la Hoya afectada se encuentra entre los Altos de El Brusco y Cueto, y no es altamente visible,ya que se encuentra ligeramente deprimida con respecto a la carretera, así como por encontrarse semioculta entre la masa arbórea. Ello quiere decir que la cuenca visual no resultaría gravemente afectada ni alterada por las nuevas edificaciones, dadas las características de la misma que hemos reseñado, lo que supondría una minimización del impacto paisajístico causado por aquélla, ya que salvo los edificios de la*

CVE-2022-8786

primera línea, que limitan la visión del Alto del Brusco, el resto apenas producen perturbación visual para la contemplación del paisaje.

Igualmente nos encontramos, según señala el perito, en un entorno en el que la edificación ha ido consolidándose progresivamente, tal y como hemos expuesto, y en la única perspectiva amplia que se ve impedida por la urbanización es la del Monte Buciero, siendo la altura de los edificios a construir similar a la de las edificaciones preexistentes.

A la vista de las anteriores consideraciones, la Sala entiende que no puede denegarse la licencia solicitada con base en la protección del paisaje exigida por el art. 138 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, ya que salvo el natural impacto que produce toda edificación en un entorno que originariamente tenía un carácter agropecuario,es lo cierto que no nos encontramos ante un paisaje abierto que se encuentre en peligro y quede definitivamente degradado por las edificaciones que se pretende levantar, ya que las mismas no rompen de forma brusca la armonía del entorno ni impiden la contemplación de las bellezas naturales del mismo, dadas las características orográficas de la zona.

Es decir, que ya no nos encontrábamos entonces en un espacio ni ante un paisaje abierto y natural en el año 1999, percepción que sin embargo resulta contradicha por otras resoluciones. Una contradicción que creemos queda salvada si consideramos que unas resoluciones se están refiriendo al lugar en que se ubica el observador (la zona llana de La Hoya en que se produce la frecuentación de observadores) y otras al lugar objeto de observación (El Monte El cueto) al calificar el paisaje como abierto y natural.

En el este sentido vien al caso traer a colación la Sentencia del TSJC de 13 de julio de 2001 en el Recurso de Apelación 83/2001 revocando la dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo Número Uno de Santander de 24 de abril de 2001:

***CUARTO:** Por lo tanto, ante las características análogas de la parcela de autos y aquélla sobre la que se concedió licencia de obras para la construcción de ciento cuatro viviendas, ambas colindantes y situadas en la zona de la Hoya, la Sala debe remitirse a los fundamentos jurídicos contenidos en la Sentencia recaída en el recusos 1994/98, en el que expresamente se rechazaba que las construcciones que pretendían levantarse vulneraran los postulados del art. 138 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, señalando expresamente que:*

CVE-2022-8786

«A estos efectos debe tenerse en cuenta el resultado de la prueba pericial practicada, que pone de manifiesto que la zona de la Hoya afectada se encuentra entre los Altos de El Brusco y Cueto, y no es altamente visible,ya que se encuentra ligeramente deprimida con respecto a la carretera, así como por encontrarse semioculta entre la masa arbórea.Ello quiere decir que la Cuenca visual no resultaría gravemente afectada ni alterada por las nuevas edificaciones, dadas las características de la misma que hemos reseñado, lo que supondría una minimización del impacto paisajístico causado por aquélla, ya que salvo los edificios de la primera línea, que limitan la visión del Alto del Brusco, el resto apenas producen perturbación visual para la contemplación del paisaje.

*Igualmente nos encontramos, según señala el perito**, en un** entorno en el que la edificación ha ido consolidándose progresivamente, tal y como hemos expuesto, y en la única perspectiva amplia que se ve impedida por la urbanización es la del Monte Buciero, siendo la altura de los edificios a construir similar a la de las edificaciones preexistentes.*

A la vista de las anteriores consideraciones, la Sala entiende que no puede denegarse la licencia solicitada con base en la protección del paisaje exigida por el art. 138 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, ya que salvo el natural impacto que produce toda edificación en un entorno que originariamente tenía un carácter agropecuario,es lo cierto que no nos encontramos ante un paisaje abierto que se encuentre en peligro y quede definitivamente degradado por las edificaciones que se pretende levantar, ya que las mismas no rompen de forma brusca la armonía del entorno ni impiden la contemplación de las bellezas naturales del mismo, dadas las características orográficas de la zona.»

En la Sentencia del TSJC de 1 de diciembre de 2000 recaída en el Procedimiento Ordinario 1992/1998, referida a una urbanización ubicada la ladera del Monte Cueto al Sur del Camino del Portillo, que hemos remarcado en color rojo en la fotografía que hemos inserta más arriba:

... para denegar una licencia de edificación basándose en que la construcción proyectada desentona con el paisaje, como ha sucedido en este supuesto, es necesario que se establezca clara y precisamente cual es el paisaje que se quiere proteger, que se habilite normativamente al Ayuntamiento para denegar por tal causa la licencia, que se determinen los límites referentes al uso del suelo, destino, volumen y estética de las construcciones y que, finalmente, se acredite adecuadamente que el edificio, caso de ser construido, lesionaría aquél paisaje...».

***DUODÉCIMO:** Del resultado de la prueba pericial se extrae la conclusión de que el referido precepto no ha resultado conculcado en el presente caso, dado que no se acredita que existan razones para establecer que la*

CVE-2022-8786

calificación urbana de los terrenos constituya una violación de los valores paisajísticos, distinta de la que todo acto de edificación comporta.

Lo que no es factible que el mismo entorno sea un paisaje abierto y natural para unas sentencias y no lo sea para otras, o que sea un suelo urbano y no se ubique en una malla urbana que por fuerza debe contener una urbanización y una edificación que la conforme.

Otra de las premisas es la de que nos encontremos ante una zona de edificación tradicional o que se alguna manera desmerezca con las edificaciones proyectadas. El estudio morfológico del ámbito contenido en el Plan General y que hemos trascrito más arriba la descarta de forma categórica. No estamos en supuestos de aplicación de esta norma como los de la Sentencia de 31 de mayo de 2011 , Rec. Cas. nº 4626 / 2007, en que declaramos ajustado a derecho determinaciones del PGOU de Ávila en cuanto impedía la transformación urbanística del suelo en determinados terrenos con la finalidad de preservar la imagen y vistas de las murallas; o de la Sentencia de 12 de mayo de 2010 , Rec. Cas. nº 1961 / 2006, sobre el Plan Especial de Protección del Entorno del Castillo de Santa Bárbara del municipio de Alicante, en que el núcleo esencial de la controversia giró en torno a la afección del Palacio de Congresos sobre el Monte Benacantil y del Castillo de Santa Bárbara; y de la Sentencia de 26 de noviembre de 2008 , Rec. Cas. nº 6848 / 2000 o la del Tribunal Supremo de 19 de septiembre de 2013 en recurso 3193/2011.

Finalmente, queda la posibilidad de que nos encontremos en el entorno de un camino pintoresco que podría predicarse bien de la carretera regional que atraviesa el valle, bien del denominado Camino del Portillo. En todo caso, un camino rodeado de un suelo urbano, con una ordenación concreta que ya existe y que por sí mismas no romperían con tal condición salvo que entonces la neguemos.

Lo importante que parece resultar de estos pronunciamientos es que el paisaje abierto y natural es el monte El Cueto en realidad, como veremos y que esa es además la belleza natural objeto de observación a preservar.

CVE-2022-8786

3.- Los elementos a proteger

Esos elementos protegidos han de ser conforme dispone el artículo 20 del TRLS 7/2015, *el campo visual para contemplar las bellezas naturales y la armonía del paisaje.*

Como nos dice la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 10 de febrero de 2006 en Recurso 167/2004 en relación al PGOU de Burgos,

> *A la vista del ámbito de aplicación y alcance del tenor literal del citadoart. 138.b) TRLS 92 y teniendo en cuenta la anterior jurisprudencia, no ofrece ninguna duda que el caso de autos no es un supuesto que pueda obtener protección por vía de mencionado artículo, toda vez que nos estamos refiriendo a la pretendida protección de un roble o a lo sumo de tres dentro de una parcela de terreno calificada en el PGOU de Burgos como suelo urbano no consolidado, con su correspondiente aprovechamiento urbanístico, y sin embargo en el art. 138.b) lo que se pretende preservar y garantizar es el campo visual para contemplar las bellezas naturales y la armonía del paisaje pero todo ello en relación con "lugares de paisaje abierto y natural, será rural o marítimo...". Por tanto objetivamente la protección de mencionados robles no encaja en el supuesto de hecho contemplado como protegido en el citado precepto, ya que en el caso de autos no estamos ante un paisaje abierto y natural, de naturaleza rural o marítimo, y tampoco se pretende proteger el campo visual para la contemplación de bellezas naturales ni garantizar la armonía del paisaje. Por la parte actora en definitiva se pretende la protección con carácter individual de unos robles que por sí mismo y con independencia de su entorno y del lugar de su ubicación merecen protección a juicio de la demandante. Por lo expuesto, procede desestimar el recurso interpuesto en este concreto motivo de impugnación.*

El hecho de ser limítrofe con un espacio natural no determina por sí sólo la infracción de la norma por la edificación, y así la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 2003 en el Recurso 853/2001, nos dice que;

> *Finalmente se invocan, como infringidos por la sentencia de instancia los artículos 45 de la Constitución, 19 de la Ley del Suelo de 9 de abril de*

CVE-2022-8786

1976 y 138.1 de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992, aunque de la posterior argumentación de la parte recurrente se desprende que es sobre la infracción de este último sobre la que se construye el núcleo del motivo. Este precepto, de carácter básico y de aplicación directa cualesquiera que sean las determinaciones del planeamiento, establece, por lo que aquí interesa, que en los lugares de paisaje abierto y natural, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo, y la comunidad recurrente alega que puesto que la parcela sobre la que recae la calificación hotelera cuestionada es limítrofe con el espacio natural protegido de las Dunas de Maspalomas la construcción de un edificio hotelero en ella necesariamente afectará a la posibilidad de contemplar la belleza natural de ese espacio. Tampoco este motivo de casación puede prosperar. ***La declaración de un terreno como espacio natural por la necesidad de proteger sus valores paisajísticos no implica sin más, como parece entender la parte actora, que las fincas colindantes resulten inedificables. Para que ello suceda es preciso acreditar que las construcciones autorizables según el plan producirían alguna de las consecuencias negativas a que se refiere el citado precepto, y en el proceso no se ha practicado prueba alguna tendente a acreditar esos hechos.***

El Instrumento de ratificación del Convenio Europeo del Paisaje (número 176 del Consejo de Europa), hecho en Florencia el 20 de octubre de 2000 , y publicado en el BOE de 5 de febrero de 2008, entre otros extremos, afirma:

"Conscientes de que el paisaje contribuye a la formación de las culturas locales y que es un componente fundamental del patrimonio natural y cultural europeo, que contribuye al bienestar de los seres humanos y a la consolidación de la identidad europea.

Reconociendo que el paisaje es un elemento importante de la calidad de vida de las poblaciones en todas partes: en los medios urbanos y rurales, en las zonas degradadas y de gran calidad, en los espacios de reconocida belleza excepcional y en los más cotidianos";

Y, tras definir el paisaje como "cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos" tal y como se recoge en el artículo 3 de la ley 4/2014 del Paisaje de Cantabria, el Convenio apuesta por la realización de una "política en materia de paisajes" que se entenderá como "**la formulación, por parte de las**

CVE-2022-8786

autoridades públicas competentes, de los principios generales, estrategias y directrices que permitan la adopción de medidas específicas con vistas a la protección, gestión y ordenación del paisaje", definiciones que también toma prestadas la Ley 4/2014 de Paisaje de Cantabria**.**

La protección, gestión y ordenación del paisaje no ha de pasar necesariamente por la prohibición de toda edificación en un espacio en el que es evidente la interacción de factores naturales y humanos como el que nos ocupa.

Y así la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 2008, en recurso 6808/2003 relativa a la prohibición discriminada de los cierres de fincas en un instrumento de planeamiento:

> *los instrumentos de planeamiento pueden regular las condiciones de vallado o imponer restricciones al derecho de los propietarios a cerrar sus fincas siempre que las limitaciones que por esa vía se establezcan tengan engarce en los preceptos citados o en otros de significado equivalente contenidos en la legislación urbanística que sea de aplicación. Pero tal engarce o respaldo normativo no se da en el caso que nos ocupa. En efecto, las restricciones que impone el artículo 183 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Caldes de Malavella -que con carácter general excluye el cerramiento de las fincas situadas en suelo no urbanizable, salvo las destinadas a explotaciones ganaderas de carácter intensivo o para la protección de las viviendas, y esto último con limitaciones en cuanto a la longitud perimetral del vallado- van considerablemente más allá de lo que aquellas disposiciones legales permiten; y, al mismo tiempo, son restricciones de tal entidad que desnaturalizan o vacían de contenido el derecho reconocido en el ya citado artículo 388 del Código Civil .*

O la Sentencia de 30 de abril de 2009, en Recurso 8976/2004:

> *que " la correcta interpretación y aplicación de esta norma en aras a conseguir el objetivo en ella previsto, que no es otro que la protección del paisaje, requiere que el primer nivel en que se deba aplicar sea precisamente el del planeamiento, por ser este el instrumento en el que, por medio de la técnica de la zonificación y la ordenación pormenorizada, (entre las que cabe indicar la asignación de tipologías edificatorias, número máximo de plantas, fijación de alineaciones para concretar la posición concreta de los edificios, etc.), se definen una serie de parámetros edificatorios de trascendencia indudable en la consecución de la finalidad perseguida por la norma. De esta forma, si se consigue a*

CVE-2022-8786

través de la ordenación prevista en el planeamiento la adecuada protección del paisaje, los posteriores actos edificatorios en ejecución del mismo no deben plantear especiales problemas en cuanto a la lesión y protección del paisaje, pues será muy improbable que a esos actos de ejecución, si se ajustan al planeamiento, se les pueda hacer reproche alguno por lesión al paisaje, lo que sin duda redundará en la obtención de un mayor nivel de seguridad jurídica "; rechazando de este modo el reproche que se hacía a la sentencia recurrida de que al denegarse la aprobación del Plan Parcial se estaba derogando el planeamiento general de superior rango jerárquico, y vulnerando con ello el principio de jerarquía normativa al margen de todo procedimiento: " la denegación de la aprobación del Plan Parcial, por incumplir las prohibiciones y limitaciones delartículo 138.b) de la Ley del Suelo de 1992, no supone la prohibición absoluta de aprobar cualquier tipo de Plan Parcial en ese sector (lo que sí tendría consecuencias respecto de la clasificación del suelo) sino que se limita a denegar la aprobación de un concreto Proyecto de Plan Parcial (...) por el motivo de que la tipología edificatoria de vivienda en bloque prevista provocaría repercusiones negativas y lesiones en el paisaje, lo que no impide que puedan efectuarse distintos proyectos de ordenación en el sector que contengan una zonificación y tipologías edificatorias más respetuosas con los valores paisajísticos y que, por tanto, merezcan ser aprobados ".

Las propias Sentencias anulatorias dictadas en la ladera del Brusco, hacen referencia básicamente al poco cuidado de las urbanizaciones proyectadas como detonante de la decisión judicial. Así en la Sentencia del TSJC de 15 de junio de 2005 en el recurso de apelación 79/2004, referido a uno de los procedimientos seguidos en la actualidad acumulados en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo Número Uno de Santander y en la Sentencia dictada en el Procedimiento Ordinario 1991/1998, de fecha 5 de julio de 2000, el TSJC sentaba lo siguiente:

1º.- "Efectivamente, la zona referenciada es una cuenca visual que va desde Arnuero hasta las marismas de Santoña pasando por Argoños, por la que discurre la carretera SF-4141, estando en el año 96 casi libre de edificación, viéndose a un lado y a otro de la carretera las praderías en la zona más llana y cambiando el paisaje, radicalmente, a monte con encinas y con mucha pendiente, pudiéndose abarcar esta pequeñas montañas con la vista de una forma completa y no lejana, pudiendo provocar las sensaciones que produce los paisajes contrastados, abarcables y con intervenciones por parte de sus habitantes de hace más de cien años y, por tanto, totalmente integradas en el paisaje.". 2º.- "Efectivamente en el año 96 la zona, por lo anteriormente mencionado,

CVE-2022-8786

poseía una gran calidad visual por su singularidad y debido a que la escasa zona urbanizada estaba condensada en poca superficie." 3º.- "Efectivamente, la zona es de gran fragilidad visual por su alta visibilidad a un lado y otro de la carretera SF-4141, produciéndose con las construcciones hoy realizadas y por realizar, una barrera a ambos lados de la carretera que ocultan el entorno antes altamente visible y agradable, llenando este de edificaciones que por su desafortunado diseño no se integran para nada en el ambiente existente". 4º.- "Las edificaciones autorizadas al estar muy pegadas a la carretera, en línea continua, y de considerable altura, ocultan el paisaje existente desfigurando la perspectiva y rompiendo la armonía que antes existía". 5º.-"el asentamiento de dos viviendas y reforma de tres más, sí ha provocado un deterioro topográfico ya que se han tenido que hacer cortes en la roca de la montaña, escoyeras para aterrazar cada parcela y sujetar los rellenos, etc., siendo imposible la integración de estos edificios concebidos para un lugar llano, y encajados a la fuerza en un terreno de fuerte pendiente, sin haber tenido en cuenta esta"...;" En cuanto al proyecto de cuatro viviendas en 1ª fase, ocurre lo mismo aunque en menor cuantía, ya que el terreno por esta zona es menos inclinado" (Aclaraciones al Sr. Perito: Fotografías números 14 y 15)".

Dejando de un lado que en uno y otro procedimiento los peritos utilizasen exactamente las mismas palabras en uno y otro tribunal, en la pericial del procedimiento 1997/1999, podemos leer:

1ºDadas las características intrínsecas del paisaje, el predominio de tonalidades verdes, líneas suavemente onduladas, textura de fina a gruesa, la zona posee un paisaje con una baja capacidad de absorción a las actividades edificatorias y su utilización posterior, y que debido al uso que tenía, ganadero en praderíos, y a su orografía, zona llana con bosquetes situada entre dos montes, es indudable que tiene una alta fragilidad visual; 2º que las edificaciones, anexos y cierres realizados en la parcela litigiosa y de las parcelas colindantes limitan el campo visual para contemplar la naturaleza, desfiguran la perspectiva propia del mismo y crean impacto ambiental, tanto por las construcciones en sí, como por el uso posterior de las mismas; 3º Que para la ejecución de las edificaciones en la parcela litigios se han realizado desmontes que alteran la pendiente natural del terreno y deteriora el carácter ambiental puesto que altera el medio natural;4º Que en la zona llana existente entre los dos montes las construcciones litigiosas limitan el campo visual, concretamente en el camino del Portillo, en los tramos que están construidos como es el caso de la parcela litigiosa, impiden la visión del Monte El Cueto aproximadamente en un 80% o 90%.....

CVE-2022-8786

Aseveraciones incompatibles con las realizadas por los peritos en los procedimientos seguidos en los recursos 1994/1998 y 1992/1998 que sólo podemos salvar entendiendo que el paisaje natural y abierto son las laderas de los dos montes.

En el procedimiento 185/1999, el perito analiza la evolución de la zona, separando tres sectores en la zona "del monte Alto del Cueto"

> *"Zona 1.- Area de forma sensiblemente rectangular entre el Alto del Cueto y el camino del Portillo.*
> *Zona 2.- Area de forma sensiblemente triangular existente entre el camino del Portillo y la carretera S-435, cuyo límite oeste es la línea divisoria de la calificación SU-1C y la calificación de SU, la zona 4*
> *Zona 3.- Area existente en la zona norte de la carretera S-435, delimitada por la carretera y el monte El Brusco paralelo a ella.*
> *Zona 4.- Area de forma sensiblemente trapezoidal existente entre el camino del Portillo y la carretera S-435, cuyo límite oeste es el ayuntamiento de Arnuero y límite al este la zona 2*"
>
> *La parcela del procedimiento se ubicaría en la zona 1*
>
> *La zona existente al norte del Alto El Cueto que está delimitada por este el monte el Brusco es un área altamente visible, sobre todo la falda del monte debido a su situación algo más alta que el resto del área"*
>
> *"Las edificaciones objeto de esta pericial rompen la armonía del paisaje con la modificación de la pendiente natural del terreno para la disposición de las edificaciones y con la masa, altura, textura y color de estas…. Para la ejecución de las edificaciones entre el camino del Portillo y el monte Alto el Cueto, teniendo en cuenta la orografía de ésta, se han realizado desmontes en mayor o menor medida. En particular para la ejecución de las edificaciones de la parcela litigiosa se han realizado excavaciones en las laderas del monte Alto el Cueto, desmontes y rellenos. Toda transformación de la pendiente natural del terreno deteriora el carácter ambiental puesto que altera el medio natural*".

Termina el juzgador en su Sentencia de 21 de noviembre de 2000, diciendo que la construcción incurre en "*infracción al ordenamiento jurídico y ello con independencia de que, como se observa en las fotografías acompañadas al informe pericial, existan también otras construcciones que limiten el campo visual, y en consecuencia también infrinjan el artículo 138 del TR al no adaptarse al ambiente, pues es claro que en la ilegalidad no puede haber igualdad*".

CVE-2022-8786

Lo cierto es que, como hemos visto ya, parte de esas otras construcciones han sido declaradas legales por no infringir el artículo 138 del TRLS, por lo que en realidad asistimos a un aparente trato desigual ante la Ley según qué perito haya sido el que emita su informe y, como dice este último que interviene en el procedimiento 185/1999 su apreciación subjetiva, pues según él "el valor paisajístico es una apreciación subjetiva". Muestra de ello es lo ocurrido en el recurso de apelación 83/2001 en la sentencia de 13 de julio de 2001, en el que el Juzgado de lo Contencioso Número 1 sentenció la anulación de la licencia y la Sala hubo de revocar porque:

> *A estos efectos resulta relevante la certificación obrante al folio 500 de los autos, emitida por el Secretario del Ayuntamiento de Argoños, que pone de manifiesto que las parcelas de ambas urbanizaciones son colindantes, acompañando plano catastral de las mismas donde quedan perfectamente ubicadas, apreciándose su colindancia directa.*
>
> *Igualmente, en aclaraciones a la prueba pericial practicada en primera instancia, señala el perito que las viviendas objeto de este procedimiento son iguales en cuanto a volumen constructivo, que la promoción de ciento cuatro viviendas situada a su lado, colindantes con la carretera regional CA-141 y más cercanas al hotel existente en la zona.*
>
> *Por lo tanto, ante las características análogas de la parcela de autos y aquélla sobre la que se concedió licencia de obras para la construcción de ciento cuatro viviendas, ambas colindantes y situadas en la zona de la Hoya, la Sala debe remitirse a los fundamentos jurídicos contenidos en la Sentencia recaída en el recuros 1994/98, en el que expresamente se rechazaba que las construcciones que pretendían levantarse vulneraran los postulados del art. 138 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, señalando expresamente que:*
>
> *A la vista de las anteriores consideraciones, la Sala entiende que no puede denegarse la licencia solicitada con base en la protección del paisaje exigida por el art. 138 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, ya que salvo el natural impacto que produce toda edificación en un entorno que originariamente tenía un carácter agropecuario,es lo cierto que no nos encontramos ante un paisaje abierto que se encuentre en peligro y quede definitivamente degradado por las edificaciones que se pretende levantar, ya que las mismas no rompen de forma brusca la armonía del entorno ni impiden la contemplación de las bellezas naturales del mismo, dadas las características orográficas de la zona.*

En definitiva, de todo este compendio de resoluciones aparentemente contradictorias, podemos extraer la conclusión de que, si bien no nos encontramos en un ámbito abierto y natural desde el punto de vista del

CVE-2022-8786

observador frecuente, la zona llana, sí que desde el mismo se contemplan dos elementos de paisaje dominantes, los montes de El Cueto y de El Brusco que en sí mismos son paisajes naturales y abiertos y además protegidos por el PORN de las Marismas y que las construcciones en este ámbito urbano deben adaptarse el entorno para respetar la contemplación de estos dos hitos naturales del paisaje objeto de protección, una protección que debe ser objeto de disfrute por los ciudadanos, también mediante su contemplación.

Y de la confirmación por la Sala en sus sentencias de la condición urbana del suelo, podemos en fin extraer, que edificarlo no es incompatible con la preservación de esos dos elementos relevantes del paisaje, sin perjuicio de que habrá de hacerse adaptándose las construcciones, pues en otro caso, dado el carácter reglado del suelo no urbanizable con valores conforme dispone el artículo 21 del TRLS 7/2015, no hubiese admitido una calificación urbana que indefectiblemente lleva aparejada la edificación de ese suelo o su adaptación para convertir la ladera en accesible a los ciudadanos que lo disfruten como espacio libre urbano. En cualquier caso, esa condición casi salvaje del lugar que describen algunos peritos en contradicción con otros, parece difícilmente compatible con la condición de suelo urbanizado integrado en una malla urbana que constatan otras sentencias y principalmente la de 1 de febrero de 2011.

Estamos pues, ante un suelo edificable, en el que las construcciones habrán de adaptarse al entorno en que se ubican, y principalmente considerar no desvirtuar o romper la contemplación del paisaje del Monte El Cueto mediante **la formulación, por parte de las autoridades públicas competentes, de los principios generales, estrategias y directrices que permitan la adopción de medidas específicas con vistas a la protección, gestión y ordenación del paisaje** indicado, pues el planeamiento constituye *el instrumento en el que, por medio de la técnica de la zonificación y la ordenación pormenorizada, (entre las que cabe indicar la asignación de tipologías edificatorias, número máximo de plantas, fijación de alineaciones para concretar la posición concreta de los edificios, etc.), se definen una serie de parámetros edificatorios de trascendencia indudable en la consecución de la finalidad perseguida por la norma. De esta forma, si se consigue a través de la ordenación prevista en el planeamiento la adecuada protección del paisaje, los posteriores actos edificatorios en ejecución del mismo no deben plantear especiales problemas en cuanto a la lesión y*

CVE-2022-8786

protección del paisaje, pues será muy improbable que, a esos actos de ejecución, si se ajustan al planeamiento, se les pueda hacer reproche alguno por lesión al paisaje, lo que sin duda redundará en la obtención de un mayor nivel de seguridad jurídica. (STS de 30 de abril de 2009, Recurso 8976/2004), lo cual, indefectiblemente, supondrá cohonestar la natural ocupación edificatoria del suelo urbano con la protección de los aspectos más característicos de ese paisaje como nos enseña la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de marzo de 2008 en el Recurso 4048/2005;

> *Tal actuación urbanística y la decisión jurisdiccional que la avala se sitúan en el actual ámbito del Convenio Europeo del Paisaje (nº 176 del Consejo de Europa), hecho en Florencia el 20 de octubre de 2000 y recientemente ratificado por España mediante Instrumento de Ratificación de 6 de noviembre de 2007, publicado en el BOE nº 31, de 5 de febrero de 2008, y en el que los Estados Miembros del Consejo de Europa reconocen su preocupación «por alcanzar un desarrollo sostenible basado en una relación equilibrada y armoniosa entre las necesidades sociales, la economía y el medio ambiente», ya que, tras reconocer todos los beneficios que la conservación del paisaje implica, sin embargo, toman nota «de que la evolución de las técnicas de producción agrícola, forestal, industrial y minera, así como en materia de ordenación del territorio y urbanística, transporte, infraestructura, turismo y ocio y, a nivel más general, los cambios en la economía mundial están acelerando en muchos casos la transformación de los paisajes». Esto es, la actuación urbanística que nos ocupa se sitúa en el marco de una política que combina la protección de los aspectos más significativos y característicos del Conjunto Histórico Cabanyal-Canyamelar con la decisión --adoptada en el PGOU y calificada de objetivo irrenunciable del mismo-- de conseguir abrir la ciudad al mar; decisión, objetivamente compartida con otras muchas ciudades que con sus nuevos paseos marítimos --de manifiesta aceptación ciudadana-- terminan con otras concepciones históricas de cerrar la ciudad al mar y construirla de espaldas a ella.*

Todo ello partiendo de una realidad actual que lejos de ser ilegal, ha sido avalada por resoluciones judiciales en el entorno, que más arriba hemos trascrito, y por la Sentencia de 1 de febrero de 2011 al avalar la clasificación urbana del suelo.

CVE-2022-8786

4.- Las medidas de protección.

a) En general

Como ya hemos tenido ocasión de ver más arriba el PGOU parte de mantener una coherencia con la edificación ya existente en el entorno, que, en el caso de la zona de La Hoya, en el ámbito del valle entre la falda del Monte El Cueto y el Brusco es un entorno edificado por construcciones de dos alturas máximo. En los planos de calificación podemos ver que la ordenación de la zona es coherente con este designio de la memoria, todo el ámbito se califica con la ordenanza 2, excepto unos suelos de titularidad municipal en la zona llana que se destinan a edificación colectiva en régimen de protección oficial junto a la carretera regional y las instalaciones deportivas, con dos alturas en todos los bloques excepto un bloque de cuatro alturas, y los edificios comerciales ya existentes que se mantienen dentro de ordenación.

Ordenanza 2

CVE-2022-8786

En la zona entre el Portillo y el Alto el Cueto, se mantiene la ordenanza 2 en todo el ámbito de suelo urbano consolidado reconocido en la Sentencia de 1 de febrero de 2011 en el PO 47/2008, en el cual se ubican dos urbanizaciones y parte de otra sobre las que recaen sentencias ordenando la demolición, las de los procedimientos 1996/1998, por infracción del artículo 138 del TRLS 1/1992 (paisaje) y otras dos por falta de Estudio de Detalle e invasión del suelo urbano no recogido en las Normas Subsidiarias entonces aplicables, 1200/1998 en color verde y 1992/1998, en la que vimos más arriba además, que se negaba que las construcciones infringiesen el artículo 138 del TRLS 1/1992, en color rojo.

Ordenanza 2

Más hacia el Oeste, el resto del ámbito en que se han producido las demás sentencias que reprochan la infracción del artículo 138 del TRLS 1/1992, se encuentra la delimitación del Suelo Urbano No Consolidado SUNC -1, que se desarrolla pormenorizadamente y que ya vimos que también era objeto de un desarrollo pormenorizado en anejo en el PGOU de 2007:

CVE-2022-8786

Ordenanza 2

En dicho sector, formado por dos zonas el SUNC 1-1 y el SUNC 1-2, como primera medida se adquiere la zona alta de la finca hoy ocupada por la urbanización sentencia en el PO 1991/1998, conformando un espacio libre de uso público cuya edificabilidad se traslada a la zona baja en el SUNC 1-2 situado en el llano. Dicho espacio libre se conecta con un vial que lo separa de la zona edificable en la parte baja de la ladera y que lo recorre en toda su longitud de Este a Oeste y que a su vez conecta con el camino del Portillo a través de un espacio libre al Oeste y a través de un vial al Este. Dicho espacio libre se prolonga hacia el Este en la parte del borde Sur del suelo urbano.

Dicha disposición ha sido objeto de evaluación ambiental favorable, y de estudios de paisaje que concluyen que se mejora la contemplación del monte desde los dos puntos de frecuentación, que son el espacio público que conforma un corredor hasta la carretera y desde una perspectiva próxima e inmediata que sería el parque de nueva creación en el borde del suelo urbano, fuera ya, del ambiente plenamente urbanizado que constituye el camino del Portillo en un entorno más naturalizado al menos en su orientación al elemento paisajístico cuya contemplación se resalta. Recordemos que la norma no protege la contemplación privada del paisaje sino la contemplación pública del mismo, desde los espacios susceptibles de frecuentación por el público (Sentencia Tribunal Supremo de 27 de diciembre de 1999 en el recurso 4099/1994, *que el*

CVE-2022-8786

art. 73. b) TRLS no tiene como finalidad la protección de los intereses de particulares determinados a la contemplación del paisaje, sino los intereses de la generalidad, en relación a unas construcciones que impedían la contemplación del mar desde las viviendas colindantes).

b) Las medidas específicas del Sector SUNC 1

En esta zona se contemplan una serie de medidas que hemos tenido ocasión de recoger en el análisis de la memoria del PGOU y que se concretan en la memoria del desarrollo pormenorizado (Plan Parcial) anexo número 2 del PGOU.

En definitiva, se trata de lograr la integración y mejora del paisaje urbano mediante una actuación integrada que procura la consecución de unos objetivos imposibles de lograr mediante un desarrollo aislado.

El PGOU a través de este sector ordenado pormenorizadamente, prevé un espacio libre en el borde del suelo urbano, accesible desde el camino del Portillo, desde el cual las vistas hacia el Monte El Cueto se abren a quien lo contemple fuera del marco urbano en que ahora se integra dicho camino.
El incremento de las zonas verdes consistente en pasar de cero metros cuadrados de uso y dominio público a tres mil quinientos sesenta (3.112) m2 de espacios libres locales públicos y seiscientos treinta y siete (637) m2 de sistema general situada en la unión del suelo urbano con el rústico, permite que las edificaciones se integren en el entorno del monte, rompiendo la actual linealidad y creando espacios verdes, que sirvan de elementos de continuidad con el paisaje natural.
Por otro lado, la altura de las edificaciones, su ubicación y la del espacio libre se proyecta teniendo en cuenta las perspectivas, entendiendo por tales, el conjunto de objetos que desde un punto determinado se presentan a la vista del espectador, especialmente cuando están lejanos (Diccionario RAEL). Es decir, las visiones de conjunto desde un punto con un mínimo grado de frecuentación que permita la contemplación de dicho conjunto. No constituye una perspectiva abierta y natural la que se contempla desde la misma puerta de una vivienda edificada dentro de un conjunto urbano, sino la del observador situado a una distancia del mismo.
La medida consigue que ***se incremente la visibilidad*** *del espacio natural (Monte del Cueto),* ***aumente la riqueza del entorno*** *al prolongarse la naturaleza al* ***recuperarse la topografía****, eliminando su actual deterioro.*
Además, todo el fondo del suelo edificado se convierte en espacio libre, contiguo al monte, lo que permite ***mejorar la integración de edificación y naturaleza****.*

CVE-2022-8786

……

Se crea un nuevo equipamiento destinado a la construcción de una bolera u otro tipo de actividad deportiva de 471 m2.
En total, en el área sur se pueden ejecutar 34 viviendas, frente a las 45 existentes.

Tres medidas protección pues, logradas mediante el desarrollo integrado que en definitiva responde a una propuesta integral de gestión del paisaje cohonestándolo con la condición urbana del suelo confirmada judicialmente:

.- Reducción del número de viviendas que pasa de 45 a 34, una reducción del 25%, cuya edificabilidad se traslada al SUNC 1.2 en la zona baja al Norte del camino del Portillo junto al ya urbanizado SUD-3

.- Creación de un espacio libre en el borde urbano, conformando un lugar de uso público adecuado para la contemplación del camino del Portillo fuera del entorno más urbanizado

.- Ubicación de la edificación en la zona más baja de la ladera del monte, atendiendo a un estudio de las perspectivas desde los espacios públicos frecuentados.

Dichas medias se complementan, en el exterior ya del SUNC-1, mediante medidas de integración paisajística a adoptar en los espacios públicos que se coordinan con las adoptadas en el interior:

En el SUNC 1.1 ya están previstas actuaciones de integración paisajística a lo largo de la nueva vía paralela al Camino del Portillo, así como en el espacio libre de uso público,

Y, por último, en el interior del SUNC mediante una ordenanza de protección medioambiental cuya sección 1ª se destina a procurar la “protección del paisaje”, mediante la integración en el mismo del diseño de las edificación y la imposición de técnicas de mimetización y ocultación.

CVE-2022-8786

5).- Conclusiones en relación a las Sentencias en materia de paisaje y el tratamiento de las zonas afectadas por ellas en el PGOU

El proyecto de Plan General, contiene un estudio del paisaje que parte de una situación actual que ha sido consagrada por el TSJC en diferentes sentencias, las que confirman el carácter urbano de la zona y las que confirman la adecuación de diferentes construcciones en el entorno al paisaje.

El estudio de esas sentencias, superando las discrepancias entre diferentes peritos en su apreciación del paisaje que algunos no dudan en calificar de subjetiva, identifica la ladera del Monte Cueto como el elemento de paisaje a tratar.

Prescribe un tratamiento que parte de un criterio de homogeneidad generalizado en todo el Plan, la conservación de la tipología dominante en la zona, que en algunos de los casos ha superado el escrutinio de los tribunales en relación a la afectación paisajística, aprovechando que es una tipología unifamiliar de escasa altura, dos plantas, prescribiendo una serie de medidas de ocultación, mimetización con carácter general, para en la zona más sensible de dicha ladera articular una propuesta integrada que permite una ordenación paisajística en los términos del artículo 3 letra f) de la Ley de Paisaje de Cantabria en el SUNC 1, cuya clasificación urbana se ha confirmado por los tribunales, rebajando el aprovechamiento que resultaría de la propuesta homogénea de ordenación resultante del criterio general, mediante el traslado de un 25% los derechos edificatorios resultante a otra zona en un sector discontinuo y creando más 3000 metros cuadrados de espacios libres accesibles en la parte alta de la falta del monte y un espacio dotacional no edificado de carácter deportivo, conectado mediante otro espacio libre trasversalmente con el camino del Portillo, con el fin de permitir una mejor percepción de los recursos paisajísticos del ámbito en que se actúa, en los términos de la letra f) del artículo 3 de la Ley del Paisaje de Cantabria.

La zona en que se alivia en mayor medida el aprovechamiento medio resultante de la aplicación del criterio general de ordenación es la susceptible de una visión panorámica desde los lugares de frecuentación pública y se establecen una serie de medidas específicas en materia de integración mediante técnicas de enmascaramiento, mimetización y ocultación.

CVE-2022-8786

En definitiva, se erige el planeamiento como primera barrera de protección del elemento que podemos colegir es el elemento más vulnerable y significativo del paisaje (apartados e y f) de la Ley de Paisaje de Cantabria, y de *esta forma, si se consigue a través de la ordenación prevista en el planeamiento la adecuada protección del paisaje, los posteriores actos edificatorios en ejecución del mismo no deben plantear especiales problemas en cuanto a la lesión y protección del paisaje, pues será muy improbable que a esos actos de ejecución, si se ajustan al planeamiento, se les pueda hacer reproche alguno por lesión al paisaje, lo que sin duda redundará en la obtención de un mayor nivel de seguridad jurídica" (STS de 30 de abril de 2009, Recurso 8976/2004)*, una seguridad jurídica que brillaba por su ausencia a la vista de las contradicciones registradas en el enjuiciamiento de las diferentes construcciones que se llevaron a cabo a finales del siglo XX en la zona de la que es buen ejemplo lo ocurrido en el recurso de apelación 83/2001. Una ordenación del paisaje que cohonesta el desarrollo urbano y la mejora y restauración de la percepción de los valores significativos de ese paisaje mediante la creación de un punto próximo integrado de observación y mediante la integración del crecimiento urbano en las perspectivas existentes desde los lugares de frecuentación públicos.

F) Las Sentencias que anulan licencias por haberse excedido el municipio en su ámbito competencial.

Es el caso de la Sentencia recaída en el Procedimiento ordinario 1850/1998.

En la Sentencia dictada en el procedimiento ordinario 47/2008, podemos leer en relación al procedimiento ordinario 1850/1998

> *se centra ARCA en la alusión a un nuevo deslinde que considera ilegal por pretender eludir el fallo, y de ahí deduce la incompetencia e inadecuación del procedimiento seguido en la aprobación del plan, por afectar a varios municipios más allá del de Argoños. Sin embargo, tal y como oponen ambas Administraciones y se acredita en el expediente, el nuevo amojonamiento y deslinde posterior no es parte del plan sino acto*

CVE-2022-8786

administrativo previo , que fue aprobado con anterioridad e, incluso, objeto de publicación en el BOC (ver, entre otros, Decreto 67/2006, de 15 de junio, folios 152 y ss de las actuaciones, y folios 610 a 567 del expediente). No cabe, al hilo de articular un recurso frente a un planeamiento que lo tiene en cuenta como presupuesto para determinar el ámbito al que alcanza, recurrir esta actuación administrativa previa. De hecho, de declararse la nulidad del Plan no arrastraría el nuevo amojonamiento o deslinde por ser un acto distinto que, en su caso, debería ser objeto de impugnación. Todo ello sin perjuicio de que lo que pueda ser acordado en la ejecución del recurso 1850/98 en relación al citado deslinde.

Otra cuestión es la relativa a la pretendida vulneración de la zonificación de los terrenos afectados por la sentencia efectuada por el PORN, al considerar incompatible la clasificación de suelo urbano que le otorga el PGOU con la de Uso Moderado que corresponde por el PORN, por vulneración del art. 78.d) de este último instrumento. Conforme establece el artículo 78.d) del Decreto 34/1997, de 5 de mayo , invocado, es un uso prohibido dentro de las zonas de Uso Moderado, la ubicación de nuevos viales, instalaciones recreativas o turísticas y viviendas o instalaciones destinadas al uso residencial, hostelería, restauración o similares. Sin embargo, el artículo 76 establece como uso permitido en estas zonas, además de unos determinados aprovechamientos y tendidos aéreos, y la reparación, rehabilitación, adaptación o mejora de edificaciones existentes a la aprobación del PORN previa autorización, la investigación y el uso público. Y en el supuesto de autos se dice por la Administración que la ordenanza de aplicación es la de uso destinado a investigación, dejando fuera de ordenación las viviendas situadas sobre el terreno en forma de cuchillo (pág. 3603 BOC). Efectivamente, la prevalencia del PORN que reconoce el PGOU en ningún momento impide o prohíbe una determinada clasificación del suelo, la cual vendrá dada con carácter reglado en los supuestos de ser suelo urbano, si cumple las condiciones establecidas en el artículo 95 de la LOTRUSCA, o rústico de especial protección, si reúne las características merecedoras de esta protección y en tanto no desaparezcan. Serán los usos los que no se permitirán y, en principio, el de investigación al que se sujeta este terreno clasificado como suelo urbano, no estaría prohibido por el artículo 76.b) del PORN y que, en todo caso, deberá ser objeto de detenido examen caso de instarse autorización. Dicho todo ello ante la ausencia de desarrollo argumental, menos aún indicación de los planos específicos para su comprobación por parte de ARCA, siendo así que en periodo probatorio tan sólo pretendió sustituir el criterio de la Sala en la labor de interpretación jurídica sobre el alcance del artículo 76 del Decreto 34/1997 por el del perito biólogo.

La revisión del Plan General por imperativo legal debe abordar de manera integral todo el término municipal. Para ello debe partir del deslinde practicado

CVE-2022-8786

conforme al Reglamento de Población y Demarcación con los municipios colindantes, deslinde que se ha practicado de mutuo acuerdo y que no ha sido impugnado. La clasificación urbana del suelo es confirmada por la Sala y los usos deben adaptarse a los permitidos por el PORN actualmente vigente de 2018. En este sentido el Plan cuenta con el informe favorable de la administración gestora del especio natural.

Las referencias al deslinde de 2001 contenidas en las sentencias de 17 de julio de 2007 (Procedimiento ordinario 700/2005) y de 18 de febrero de 2016 (Procedimiento ordinario 274/2014), no son de aplicación ya, pues dichas sentencias se fundamentan en el criterio ya recogido en la Sentencia de 28 de mayo de 2007 en el recurso 1862/1997 de que el límite municipal artificial no es fundamento de zonificación a contemplar en los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, lo que determina que la zona debía tener asignados usos apropiados a la zonificación del PORN de 1997 que le correspondía atendiendo a las características del espacio considerado, la de zona de uso moderado. Dicha zona ha dejado de existir como el PORN que la contemplaba, debiendo estarse ahora en la asignación de usos al PORN aprobado por Decreto 7/2018 de Cantabria, habiendo recibido el Plan el informe favorable de la administración gestora del Espacio Natural.

G) Las Sentencias que resuelven un convenio urbanístico y obligan a indemnizar.

Es el caso de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 2 de diciembre de 2016 recaída en el Recurso de Apelación 207/2016, confirmando la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo Uno de Santander de 1 de septiembre de 2016 en el Procedimiento Ordinario 71/2015.

CVE-2022-8786

Dichas sentencias ordenaron al Ayuntamiento indemnizar el incumplimiento de un convenio urbanístico que establecía una cláusula de conservación de aprovechamiento a cambio de unas cesiones de suelo para dotaciones.

El nuevo planeamiento conserva el aprovechamiento si bien reordena la zona estableciendo una tipología edificatoria diferente y creando nuevos equipamientos de cesión obligatoria.

El convenio es un pacto contractual, no habría lugar a nuevas indemnizaciones en tanto no se produzca una reducción de los aprovechamientos, única cláusula del convenio que se anuda a un deber indemnizatorio (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 20 de febrero de 2014, en Recurso 182/2013).

Por otro lado, significar que el convenio urbanístico no vincula al planificador que sigue gozando de la potestad de planificación íntegra por ser inalienable (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 6 de julio de 2009 en Recurso 380/2008).

H) Las Sentencia que ordenan la demolición de parte de edificaciones por incumplir determinaciones concretas de planeamiento diferentes de la clasificación del suelo.

Es el caso de la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo Número Tres de Santander de 23 de noviembre de 2016 que estima parcial el recurso contencioso administrativo procedimiento ordinario 335/2015

En ejecución de dicha Sentencia se dictó posteriormente un Auto de fecha 17 de diciembre de 2018 que remitía la ejecución material a la sede administrativa del acto que ordenó la demolición entendiendo ejecutada plenamente la resolución judicial con dicho acto administrativo.

El Ayuntamiento posteriormente dictó una autorización provisional al amparo del artículo 65 bis de la Ley del Suelo con fundamento en el planeamiento que se aplica. Dicha autorización provisional está actualmente vigente.

CVE-2022-8786

El problema que se suscitaba en la Sentencia es la distancia a colindante de una parte de las construcciones del polideportivo municipal, especialmente un muro que cierra parte del mismo y los vestuarios. Alrededor del espacio público deportivo las Normas Subsidiarias preveían un espacio libre privado que ahora pasa a ser un espacio libre público. La decisión es razonable teniendo en cuenta que el espacio deportivo tiene unas necesidades de ampliación y de mejora, protección contra las inclemencias etc, siendo también razonable que el espacio libre alrededor del mismo sea de titularidad pública para afrontar reparaciones, concentrar espacios de disfrute público, etc, y no de titularidad privada como se preveía en el anterior planeamiento. El espacio público de nueva creación, se compensa urbanísticamente mediante traslado de edificabilidad.

l) Las Sentencias que anulan instrumentos de planeamiento por contener previsiones legalizadoras.

Es el caso de la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de marzo de 2016 referida a un Estudio de Detalle.

Dicho pronunciamiento se fundamenta en la articulación de un Estudio de Detalle limitado singularmente a unas edificaciones que son objeto de la Sentencia dictada en el PO 1996/1998 que ordena demolerlas.

El actual planeamiento trata el ámbito que fue objeto de este pronunciamiento conforma a un planteamiento generalizado, un criterio de aplicación general que ya hemos explicado y trascrito de la memoria en este análisis: Continuidad de la trama y continuidad de la morfología dominante, con independencia de que se esas edificaciones se ajusten o no al criterio general de aplicación. La Ordenanza 2 aplicada a esta zona es una ordenanza generalizada y las alineaciones establecidas en el planeamiento responden a ese criterio general de prolongación de los viales existentes.

CVE-2022-8786

Zona afectada rodeada en color rojo. Se puede observar la aplicación generalizada de la ordenanza 2

Este criterio generalista y continuista de la trama, que es un modelo territorial justificado y aceptable dentro del margen de discrecionalidad que ostenta la administración al planificar y que es el que se toma para todo el municipio descarta fundamentalmente la concurrencia de una desviación de poder en el supuesto de que alguna edificación encuentre cobertura bajo sus determinaciones. Es en definitiva uno de los signos de correcta utilización de la potestad de planeamiento sin perjuicio de que como consecuencia de su aplicación concurra una imposibilidad legal de ejecutar alguna de las sentencias que ordenan demoler. En este sentido los Autos de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de fecha 4 de febrero de 2014, en el RCA 804/1992 o del Juzgado de lo Contencioso Administrativo Uno de Santander de fecha 27 de abril de 2017 en el Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales 304/2001 en el que podemos leer:

CVE-2022-8786

" Ha quedado acreditado que la ordenanza RGH es una ordenanza habitual y además no es de aplicación limitada a Viallán, sino a una considerable superficie del municipio. Y dentro de Viallán, no se limita evidentemente a la parcela del Hotel, pues incluso se aplica al ejecutante…..La intención no es otra que hacer calle" y consolidar la edificación en torno a la travesía que es el eje que ha marcado la edificación. Y esta es una finalidad del Plan y n otra, por cuanto ya lo era en las NNSS de 1999 anuladas. Es decir, no es una nueva regulación ad hoc a la vista del hotel sino que se recupera la ordenación que se quería en este punto. Y la inspiración ha sido Novales, para crear un entramado similar.

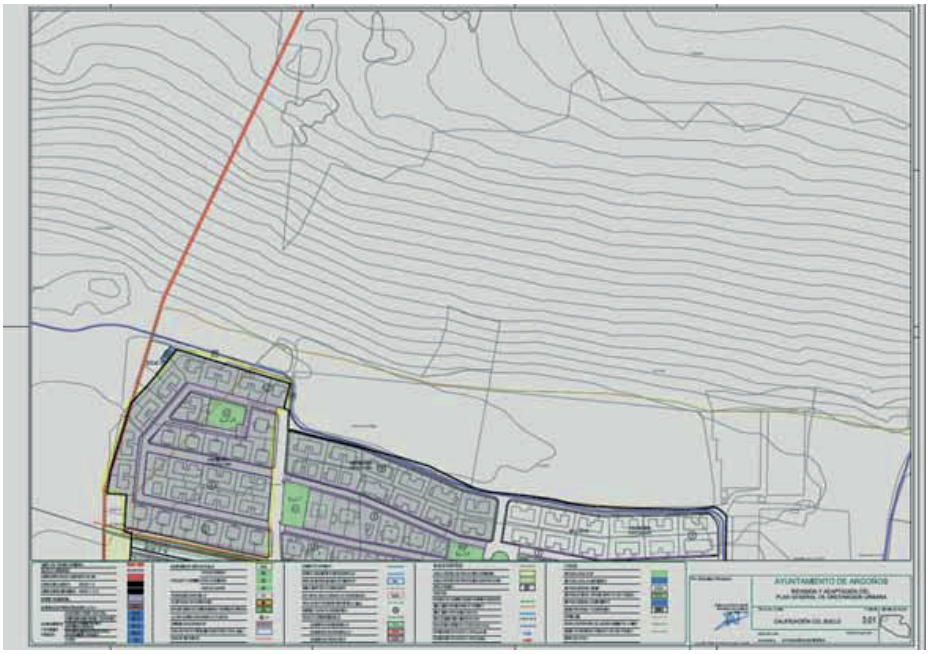
El objeto del Plan no es solo ordenar lo que existe, sino planificar hacia el futuro, pudiendo establecer una ordenación determinada….

La ordenanza RGH se define en el art VI.4.1 señala que se aplica a parcelas o conjuntos, de tipología compacta. Y las define a continuación como conjuntos de viviendas de dos y tres plantas en hilera o corraliega, sin apenas parcela asociada, que se alinean a viario. Lo que pretende esta ordenanza es permitir el adosamiento en función de la alineación indicada, definida por el conjunto edificable y entiende que propia mantener las alineaciones actuales pero también fomenta su ampliación. Es decir, concuerda con lo expresado de que el Barrio se ha generado en torno a una vía que quiere configurarse como medular en el proceso de urbanización mediante adosamientos."

Una generalidad en el tratamiento coherente con la continuidad y prolongación de alineaciones que prescribe la memoria del plan, que es un modelo admisible y que comprobamos que se aplica en los demás supuestos afectados por resoluciones judiciales con independencia de lo que resulte en los procedimientos judiciales, cuestión cuya dilucidación resulta ajena al espíritu que debe presidir la actividad del planificador, limitado a aplicar criterios generales al margen de otras consideraciones que no le compete resolver.

Una continuidad de la trama que se pretende completar en el suelo urbano que como criterio aplicado podemos ver en los planos de calificación que continuación reproducimos

CVE-2022-8786



Aplicación general de la Ordenanza 2

Aplicación generalizada de la Ordenanza 1

Santander a 25 de octubre de 2021

CVE-2022-8786

AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMATIVA URBANÍSTICA Ref: PLA_01-13

DOCUMENTO: TEXTO REFUNDIDO Octubre de 2022

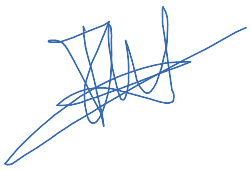
Avda. Reina Victoria, 25 bajo · 39004 Santander · Cantabria · España
Tel.: 942 311 498 · e-mail: jleonardo@dirsur.es

CVE-2022-8786

El presente documento constituye la Normativa Urbanística del Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Argoños.

Santander, octubre de 2022

Por el Equipo Redactor,



Francisco Javier Leonardo Martín

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Colegiado nº 7.236

CVE-2022-8786

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ARGOÑOS

NORMATIVA URBANISTICA

INDICE

TITULO I. VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS

CAPITULO 1. NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA

I.1.1. Naturaleza y ámbito
I.1.2. Vigencia
I.1.3. Modificación
I.1. 4. Revisión

CAPITULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACIÓN

I.2.1. Contenido y valor relativo de la documentación
I.2.2. Interpretación

CAPITULO 3. PUBLICIDAD DE PLANEAMIENTO

I.3.1. Consulta directa
I.3.2. Consultas técnicas
I.3.3. Cédulas Urbanísticas
I.3.4. Consultas que requieren interpretación del planeamiento

TITULO II: DESARROLLO Y EJECUCIÓN

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

II.1.1. Órganos actuantes
II.1.2. Prioridad en el desarrollo
II.1.3. Planeamiento de desarrollo
II.1.4. Sujeción jerárquica al Plan General
II.1.5. Iniciativa en la formulación del planeamiento
II.1.6. Tramitación simultánea o paralela
II.1.7. Sistema de representación de delimitaciones
II.1.8. Precisión de límites

CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

II.2.1. Planes Parciales
II.2.2. Planes Especiales
II.2.3. Delimitación de Sectores
II.2.4. Estudios de Detalle
II.2.5. Ordenanzas Urbanísticas

CVE-2022-8786

CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

II.3.1. Unidades de Actuación
II.3.2. Delimitación de Unidades de Actuación
II.3.3. Sistemas de actuación
II.3.4. Sistema de Compensación
II.3.5. Sistema de Cooperación
II.3.6. Sistema de Concesión de Obra Urbanizadora
II.3.7. Sistema de Expropiación
II.3.8. Reparcelación
II.3.9. Parcelación urbanística
II.3.10. Parcelación rústica
II.3.11. Agrupaciones de parcelas

CAPITULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

II.4.1. Proyectos de Urbanización
II.4.2. Obras de edificación
II.4.3. Obras en los edificios existentes
II.4.4. Obras de demolición
II.4.5. Obras de nueva planta
II.4.6. Condiciones de los proyectos de edificación
II.4.7. Documentación específica de los proyectos de obras de los edificios existentes
II.4.8. Documentación específica de los proyectos de demolición
II.4.9. Documentación específica de los proyectos de edificación de nueva planta
II.4.10. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas
II.4.11. Proyectos de actividad y de instalaciones

CAPITULO 5. LICENCIAS URBANÍSTICAS

II.5.1. Actividades sujetas a licencia
II.5.2. Obligaciones de los solicitantes
II.5.3. Obras con licencias urbanísticas
II.5.4. Licencias de parcelación y agrupación de fincas
II.5.5. Licencias de obras de urbanización
II.5.6. Licencias de obras de edificación
II.5.7. Caducidad y suspensión de licencias de obras
II.5.8. Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas
II.5.9. Licencias de otras actuaciones urbanísticas
II.5.10. Licencias de instalaciones y actividades
II.5.11. Licencias de primera ocupación

CAPITULO 6. CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

II.6.1. Actuaciones previas
II.6.2. Vallado de obras
II.6.3. Construcciones provisionales de obra

CVE-2022-8786

II.6.4. Acopio de escombros y materiales
II.6.5. Andamios y maquinaria auxiliar
II.6.6. Inspección de la ejecución de las obras
II.6.7. Conclusión de las obras o instalaciones
II.6.8. Recepción de las obras de urbanización

CAPITULO 7. CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES. RUINA

II.7.1. Deberes de conservación
II.7.2. Contenido del deber de conservación de urbanizaciones
II.7.3. Contenido del deber de conservación de solares
II.7.4. Contenido del deber de conservación de edificaciones
II.7.5. Ordenes de ejecución para la conservación
II.7.6. Conservación del patrimonio catalogado
II.7.7. Declaración de ruina
II.7.8. Definición y cuantificación de las obras de reparación

TITULO III. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPITULO 1. DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO

III.1.1. Clasificación del suelo
III.1.2. Suelo de sistemas generales
III.1.3. División del suelo en razón de su calificación urbanística
III.1.4. División del suelo en razón de la gestión urbanística

CAPITULO 2. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

III.2.1. Derogación del planeamiento anterior
III.2.2. Situaciones fuera de ordenación

CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO

III.3.1. Determinación del aprovechamiento urbanístico
III.3.2. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento
III.3.3. Regulación detallada del uso del suelo
III.3.4. Utilización pública de los terrenos
III.3.5. Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria
III.3.6. Derechos de tanteo y retracto

CAPITULO 4. SERVIDUMBRES SECTORIALES

III.4.1. Prelación de Normas
III.4.2. Servidumbre de costas
III.4.3. Servidumbre de carreteras
III.4.4. Líneas de energía eléctrica. Alta tensión
III.4.5. Redes de abastecimiento de agua y saneamiento

CVE-2022-8786

III.4.6. Gasoductos

CAPITULO 5. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

SECCIÓN 1ª: PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

III.5.1. Protección de los cauces públicos y áreas de dominio público
III.5.2. Espacios naturales protegidos especies y hábitats de interés presentes en el municipio
III.5.3. Gestión de residuos
III.5.4. Electrificación e iluminación general
III.5.5. Protección contra la contaminación atmosférica
III.5.6. Protección contra ruidos y vibraciones
III.5.7. Protección contra incendios
III.5.8. Protección de la salubridad ambiental. Estercoleros
III.5.9. Protección de elementos del patrimonio arqueológico o histórico-artístico
III.5.10. Caminos Tradicionales
III.5.11. Régimen de Intervención Administrativa. Procedimiento y Normas de Tramitación dentro del PORN
III.5.12. Principios generales de la protección del paisaje
III.5.13. Principios de integración paisajística
III.5.14. Requisitos paisajísticos en los proyectos
III.5.15.Áreas de integración paisajística (A.I.P.)
III.5.16. Proceso urbanizador
III.5.17. Medidas de protección y conservación del paisaje

SECCIÓN 3ª: MEDIDAS AMBIENTALES COMPLEMENTARIAS

III.5.18. Suelo
III.5.19. Vegetación
III.5.20. Energías renovables

CAPITULO 6. OTRAS MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS DEL ISA

III. 6.1. Medidas protectoras y correctoras para todo el ámbito ordenado
III. 6.2. Medidas específicas

CVE-2022-8786

CAPITULO 7. PLAN DE VIGILANCIA MEDIOAMBIENTAL

III.7.1. Objetivos
III.7.2. Aspectos objeto de control y vigilancia

TITULO IV. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES Y REGIMEN URBANÍSTICO

IV.1.1. Definición y delimitación
IV.1.2. Regulación de los sistemas generales
IV.1.3. Titularidad y régimen urbanístico
IV.1.4. Procedimientos de obtención de los sistemas generales
IV.1.5. Obtención de sistemas generales de cesión obligatoria
IV.1.6. Ocupación directa de terrenos de sistemas generales
IV.1.7. Obtención de sistemas generales por expropiación forzosa
IV.1.8. Obtención de sistemas generales por convenio urbanístico

TITULO V RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

V.1.1. Definición
V.1.2. División y delimitación del suelo Rústico
V.1.3. Parcelaciones rústicas
V.1.4. Prohibición de parcelaciones urbanísticas
V.1.5. Condiciones de urbanización

CAPITULO 2. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

V.2.1. Usos característicos
V.2.2. Usos compatibles
V.2.3. Usos prohibidos
V.2.4. Edificaciones permitidas
V.2.5. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria
V.2.6. Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras
V.2.7. Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés social
V.2.8. Actuaciones sobre edificaciones existentes
V.2.9. Condiciones estéticas
V.2.10. Situaciones de fuera de ordenación en Suelo Rústico

CVE-2022-8786

V.2.11. Planes Especiales en Suelo Rústico

CAPITULO 3. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS DISTINTAS ÁREAS DE SUELO RÚSTICO

V.3.1. Regulación de usos
V.3.2. Elemento de régimen singular (ERS)

CAPITULO 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION EN EL SUELO RUSTICO DE PROTECCION ORDINARIA DE LAS DISTINTAS ÁREAS EN LAS QUE ES APLICABLE LA DISPOSICION TRANSITORIA NOVENA DE LA LEY DE CANTABRIA 2/2001

V.4.1. Regulación

TITULO VI RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

VI.1.1. Definición
VI.1.2. Categorías y delimitación
VI.1.3. Aprovechamiento medio

CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

VI.2.1. Definición del suelo urbanizable delimitado
VI.2.2. Derechos y obligaciones de los propietarios
VI.2.3. Criterios de ordenación
VI.2.4. Condiciones de la edificación
VI.2.5. Condiciones de uso
VI.2.6. Condiciones de desarrollo de los sectores urbanizables delimitados

TITULO VII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

VII.1.1. Definición y delimitación
VII.1.2. Régimen urbanístico
VII.1.3. Facultades y derechos de los propietarios
VII.1.4. Deberes y cargas de los propietarios
VII.1.5. Régimen de los sectores de suelo no consolidado
VII.1.6. Condiciones generales previas para la edificación
VII.1.7. Edificación previa a la condición de solar
VII.1.8. Condiciones de uso

CVE-2022-8786

CAPITULO 2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

VII.2.1. Definición y adecuación al planeamiento
VII.2.2. Obras en edificaciones fuera de ordenación
VII.2.3. Edificaciones fuera de ordenación

TITULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

VIII.1.1. Definición
VIII.1.2. Clases de condiciones

SECCIÓN 1ª. DEFINICIONES SOBRE PARCELAS

VIII.1.3. Parcela
VIII.1.4. Superficie de parcela
VIII.1.5. Parcela mínima
VIII.1.6. Segregación de parcelas parcialmente edificadas
VIII.1.7. Linderos
VIII.1.8. Alineaciones
VIII.1.9. Rasantes
VIII.1.10. Solar

SECCIÓN 2ª. DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

VIII.1.11. Referencias de la edificación
VIII.1.12. Posición de la edificación respecto a la alineación
VIII.1.13. Retranqueo
VIII.1.14. Separación entre edificaciones
VIII.1.15. Tipologías edificatorias

SECCIÓN 3ª. DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

VIII.1.16. Superficie ocupable
VIII.1.17. Ocupación o superficie ocupada
VIII.1.18. Coeficiente de ocupación
VIII.1.19. Superficie libre de parcela

SECCIÓN 4ª. DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS.

VIII.1.20. Superficie edificada por planta
VIII.1.20.Bis. Espacios no computables y Espacios exteriores incorporables a la vivienda
VIII.1.21. Superficie edificada total
VIII.1.22. Superficie útil
VIII.1.23. Superficie edificable
VIII.1.24. Coeficiente de edificabilidad

CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS

CVE-2022-8786

VIII.2.1. Aplicación
VIII.2.2. Sólido capaz
VIII.2.3. Longitud de la edificación
VIII.2.4. Altura de la edificación
VIII.2.5. Medición de la altura en unidades métricas
VIII.2.6. Medición de la altura en número de plantas
VIII.2.7. Altura máxima
VIII.2.8. Construcciones por encima de la altura de cornisa
VIII.2.9. Altura de piso y altura libre
VIII.2.10. Regulación de las plantas de una edificación
VIII.2.11. Regulación de los entrantes en fachada
VIII.2.12. Regulación de los cuerpos salientes en fachada
VIII.2.13. Cómputo de porches y escaleras exteriores

CAPITULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y ADECUACIÓN AMBIENTAL DE LOS EDIFICIOS

VIII.3.1. Definición y aplicación

SECCION 1ª. CONDICIONES DE CALIDAD.

VIII.3.2. Calidad de las construcciones
VIII.3.3. Aislamiento térmico
VIII.3.4. Aislamiento acústico
VIII.3.5. Barreras antihumedad

SECCION 2ª. CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES.

VIII.3.6. Local exterior
VIII.3.7. Pieza habitable
VIII.3.8. Piezas habitables en plantas sótanos y semisótanos
VIII.3.9.Condiciones de iluminación y ventilación

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS

VIII.3.10. Patios de luces
VIII.3.11. Dimensiones de los patios de luces abiertos
VIII.3.12. Dimensiones de los patios de luces cerrados
VIII.3.13.Cubrimiento de patios

SECCION 4ª. CONDICIONES AMBIENTALES

VIII.3.14. Evacuación de aguas pluviales
VIII.3.15. Evacuación de aguas residuales
VIII.3.16. Evacuación de humos
VIII.3.17 Evacuación de residuos sólidos
VIII.3.18. Arquitectura bioclimática

CVE-2022-8786

CAPITULO 4: ACCESOS, APARCAMIENTOS Y GARAJES

VIII.4.1. Accesos a las edificaciones
VIII.4.2. Dotación de aparcamiento
VIII.4.3. Soluciones para la dotación de aparcamiento
VIII.4.4. Plaza de aparcamiento
VIII.4.5. Accesos a los garajes
VIII.4.6. Altura libre de piso
VIII.4.7. Condiciones de calidad
VIII.4.8. Aparcamiento en los espacios libres

CAPITULO 5. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA

VIII.5.1. Definición
VIII.5.2. Aplicación
VIII.5.3. Salvaguarda de la estética urbana
VIII.5.4. Fachadas
VIII.5.5. Medianerías
VIII.5.6. Modificación de fachadas
VIII.5.7. Instalaciones en fachadas
VIII.5.8. Cornisas y aleros
VIII.5.9. Marquesinas
VIII.5.10. Portadas y escaparates
VIII.5.11. Toldos
VIII.5.12. Rótulos publicitarios en fachadas
VIII.5.13. Cerramientos de solares y terrenos
VIII.5.14. Cerramientos en parcelas edificadas
VIII.5.15. Tratamiento de los espacios libres
VIII.5.16. Criterios de integración paisajística

TITULO IX. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

IX.1.1. Definición
IX.1.2. Aplicación
IX.1.3. Clases de usos
IX.1.4. Usos globales y pormenorizados
IX.1.5. Usos característicos, compatibles y prohibidos
IX.1.6. Usos existentes y propuestos
IX.1.7. Usos públicos, colectivos y privados

CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL

IX.2.1. Definición y clases

SECCION 1ª. CONDICIONES DE LA VIVIENDA DE NUEVA CONSTRUCCION .

IX.2.2. Programa de la vivienda
IX.2.3. Situación de las viviendas

CVE-2022-8786

IX.2.4. Altura de techos
IX.2.5. Accesibilidad a las viviendas
IX.2.6. Dimensiones de los huecos de paso
IX.2.7. Condiciones de iluminación y ventilación
IX.2.8. Dotación de agua
IX.2.9. Dotación de aparcamientos

SECCION 2ª. CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA

IX.2.10. Condiciones de aplicación

CAPITULO 3. USO PRODUCTIVO

SECCION 1ª. USO INDUSTRIAL.

IX.3.1. Definición y clases
IX.3.2. Categorías
IX.3.3. Situaciones
IX.3.4. Condiciones de compatibilidad
IX. 3.5. Limitaciones por fuego y explosión
IX.3.6. Limitaciones por emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas
IX.3.7. Limitaciones por ruido
IX.3.8. Limitaciones por vibraciones
IX.3.9. Limitaciones por deslumbramientos
IX.3.10. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores
IX.3.11. Limitaciones por vertidos y saneamiento
IX.3.12. Limitaciones por potencia eléctrica
IX.3.13. Límites por categorías y situaciones
IX.3.14. Dimensiones de los locales
IX.3.15. Servicios de aseo
IX.3.16. Circulación interior
IX.3.17. Ordenación de la carga y la descarga
IX.3.18. Dotación de aparcamientos

SECCION 2ª. USO COMERCIAL.

IX.3.19. Definición y clases
IX.3.20. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial
IX.3.21. Dimensiones
IX.3.22. Circulación interior
IX.3.23. Escaleras
IX.3.24. Aseos
IX.3.25. Altura libre de pisos
IX.3.26. Iluminación y ventilación
IX.3.27. Dotación de aparcamientos
IX.3.28. Ordenación de la carga y descarga
IX.3.29. Pasajes comerciales

SECCION 3ª. USO OFICINAS Y SECTOR CUATERNARIO

CVE-2022-8786

IX.3.30. Definición
IX.3.31. Dimensiones
IX.3.32. Accesos interiores
IX.3.33. Escaleras
IX.3.34. Ascensores
IX.3.35. Altura libre de pisos
IX.3.36. Aseos
IX.3.37. Dotación de aparcamientos

SECCION 4ª. USO DE HOSPEDAJE.

IX.3.38. Definición
IX.3.39. Condiciones de aplicación

SECCION 5ª. SALAS DE REUNION.

IX.3.40. Definición
IX.3.41. Condiciones de aplicación

SECCION 6ª. ACTIVIDADES AGRARIAS.

IX.3.42. Definición
IX.3.43. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial

CAPITULO 4. USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS

IX.4.1. Definición y clases
IX.4.2. Aplicación
IX.4.3. Condiciones de compatibilidad
IX.4.4. Condiciones de sustitución de los equipamientos públicos
IX.4.5. Dotación de aparcamientos
IX.4.6. Condiciones especiales para la implantación del uso gasolinera

CAPITULO 5. USO DE PARQUES Y JARDINES PUBLICOS

IX.5.1. Definición y clases
IX.5.2. Aplicación
IX.5.3. Condiciones de los Parques urbanos
IX.5.4. Condiciones de las Áreas ajardinadas
IX.5.5. Condiciones de las Áreas de juego y recreo
IX.5.6. Mejora de las condiciones peatonales
IX.5.7. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos
IX.5.8. Permeabilización de los suelos

CAPITULO 6. USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

SECCION 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

IX.6.1. Definición y clases
IX.6.2. Aplicación

CVE-2022-8786

SECCION 2ª. RED VIARIA.

IX.6.3. Dimensiones y características del viario
IX.6.4. Condiciones especificas de las calles compartidas
IX.6.5. Criterios de diseño y características de las calles y zonas peatonales
IX.6.6. Condiciones específicas de las calles particulares
IX.6.7. Pavimentaciones
IX.6.8. Franjas de reserva

SECCIÓN 3ª. APARCAMIENTOS PÚBLICOS.

IX.6.9. Clases de aparcamientos
IX.6.10. Condiciones del aparcamiento al aire libre
IX.6.11. Condiciones de los aparcamientos públicos en inmuebles

SECCION 4ª. REPETIDORES DE TELEFONÍA MOVIL.

IX.6.12. Instalaciones de telecomunicación

SECCION 5ª. TRANSPORTE POR TUBERIA

IX.6.13. Gasoductos en alta presión (16 bar)

TITULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DEL SUELO URBANO

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

X.1.1. Definición.
X.1.2. Aplicación.
X.1.3. Clases de Áreas.
X.1.4. Alineaciones y rasantes
X.1.5. División de las Áreas de Ordenación Directa
X.1.6. Regulación de las Areas o espacios libres de edificación

CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1: EDIFICACION SEGUN ALINEACION DEL VIAL

X.2.1. Ámbito y tipología.
X.2.2. Uso característico.
X.2.3. Usos compatibles
X.2.4. Condiciones de la parcela
X.2.5. Posición de la edificación en la parcela.
X.2.6. Ocupación de la parcela.
X.2.7. Altura de la edificación

CAPITULO 3. ORDENANZA Nº 2: EDIFICACION ABIERTA

X.3.1. Ámbito y tipología
X.3.2. Uso característico
X.3.3. Usos compatibles

CVE-2022-8786

X.3.4. Clasificación en grados
X.3.5. Condiciones de la parcela
X.3.6. Posición de la edificación en la parcela.
X.3.7. Separación a linderos
X.3.8. Separación entre edificios
X.3.9.Ocupación de la parcela
X.3.10. Coeficiente de edificabilidad
X.3.11. Longitud y profundidad del edificio
X.3.12. Altura de la edificación
X.3.13. Plantaciones en los espacios libres de parcela

CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3: EDIFICACION UNIFAMILIAR

X.4.1. Ámbito y tipología
X.4.2. Uso característico
X.4.3. Usos compatibles
X.4.4. Clasificación en grados
X.4.5.Condiciones de la parcela
X.4.6. Posición de la edificación en la parcela
X.4.7. Separación a linderos
X.4.8. Separación entre edificios
X.4.9. Ocupación de la parcela
X.4.10. Coeficiente de edificabilidad
X.4.11. Profundidad y longitud máxima del edificio
X.4.12. Altura de la edificación
X.4.13. Plantaciones en los espacios libres de parcela
X.4.14. Rehabilitación de edificación existente

CAPITULO 5. ORDENANZA Nº 4: ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

X.5.1 Ámbito y características

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

X.5.2. Clasificación de niveles
X.5.3.Uso característico
X.5.4.Usos compatibles
X.5.5. Condiciones de las parcelas
X.5.6. Posición de la edificación en la parcela
X.5.7. Ocupación de la parcela
X.5.8. Coeficiente de edificabilidad.
X.5.9. Altura de la edificación.

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES ESTÉTICAS

X.5.10. Cerramientos de parcela.
X.5.11. Plantaciones en los espacios libres de parcela.

CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5: EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS

X.6.1. Ámbito y características.

CVE-2022-8786

SECCION 1ª. CONDICIONES DE USO

X.6.2. Uso característico.
X.6.3. Usos compatibles.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

X.6.4. Posición de la edificación
X.6.5. Coeficiente de edificabilidad.
X.6.6. Altura de la edificación

CAPITULO 7. ORDENANZA Nº 6: PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

X.7.1. Ámbito y características
X.7.2. Condiciones de la edificación y de los usos

CAPITULO 8. ORDENANZA Nº 7: ORDENACION ESPECIAL

X.8.1. Ámbito y definición
X.8.2. Condiciones de la edificación y de los usos

CAPITULO 9. ORDENANZA Nº 8: BARRIO TRADICIONAL

X.9.1. Ámbito y tipología

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

X.9.2. Uso característico
X.9.3. Usos compatibles
X.9.4. Condiciones de la edificación

CAPITULO 10. ORDENANZA Nº 9: ORDENACIÓN SEGÚN PLAN PARCIAL

X.10.1. Ámbito y características
X.10.2. Condiciones de la edificación y de los usos
X.10.3 Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial Alto del Gromo

CAPITULO 11. ÁREAS DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN

SECCION 1ª. AREAS DE NORMALIZACION DE FINCAS

X.11.1. Definición de Áreas de Normalización de Fincas
X.11.2. Delimitación de Áreas de Normalización de Fincas

SECCION 2ª. UNIDADES DE ACTUACION

X.11.3. Definición de Unidades de Actuación
X.11.4. Delimitación de Unidades de Actuación
X.11.5. Desarrollo de las Unidades de Actuación

CVE-2022-8786

CAPITULO 12. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECCION 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

X.12.1. Definición
X.12.2. Delimitación de Unidades de Actuación

SECCION 2ª. CONDICIONES GENERALES DE LOS SECTORES

X.12.3. Aprovechamiento medio
X.12.4. Desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado
X.12.5. Derechos y obligaciones de los propietarios
X.12.6. Criterios de ordenación
X.12.7. Condiciones de la edificación
X.12.8. Condiciones de uso

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES

X.12.9. Alcance de las determinaciones particulares
X.12.10. Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas destinadas a edificaciones unifamiliares
X.12.11. Fichas particulares de los sectores de suelo urbano no consolidado

TÍTULO XI. ACTUACIONES BIOCLIMÁTICAS SOBRE LA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. ACTUACIONES SOBRE LA RED VIARIA

XI.1.1. Ámbito pormenorizado de aplicación
XI.1.2. Actuaciones sobre el Viario

CAPÍTULO 2. ACTUACIONES SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

XI.2.1. Ámbito de aplicación por usos
XI.2.2. Condiciones para el diseño y ejecución de Espacios Libres y Zonas Verdes

DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIAS

TRANSITORIA PRIMERA

TRANSITORIA SEGUNDA

TRANSITORIA TERCERA

CVE-2022-8786

NORMATIVA URBANISTICA

TITULO I. VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS

CAPITULO 1. NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA

I.1.1. Naturaleza y ámbito.

El Plan General de Ordenación Urbana de Argoños es el instrumento de ordenación integral de la totalidad del territorio municipal.

I.1.2. Vigencia.

1. El PGOU entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

2. Su vigencia será indefinida sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

I.1.3. Modificación.

1. De acuerdo con el Artículo 83 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, se considera modificación la alteración de la delimitación de los sectores, el cambio de clasificación o calificación singular del suelo y, en general, cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que por su entidad no pueda considerarse un supuesto de revisión.

2. Toda modificación se producirá, al menos, con el grado de definición correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la misma, ésta deberá de estar justificada por razones de interés general e incluirá un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, de modo que quede patente su carácter puntual.

3. El procedimiento para efectuar la modificación se atendrá a lo dispuesto en el citado artículo 83 de la Ley de Cantabria 2/2001, así como su modificación de 31 de diciembre de 2007 (Art. 16 de la Ley de Cantabria 7/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero).

4. No tendrán la consideración de modificaciones del Plan General:

   - Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno (ajuste de los límites de los ámbitos territoriales de los instrumentos de desarrollo del PGOU a hitos físicos, topográficos o parcelarios) que no alteren en más de un cinco por ciento (5%) las cifras establecidas por el Plan.

   - La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo de determinados aspectos del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas, en tanto no las contradigan ni desvirtúen.

CVE-2022-8786

- la mera corrección de errores materiales

I.1.4. Revisión.

1. A los ocho años de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjese alguna de las circunstancias siguientes:

   a) En caso de aprobación de legislación de rango superior o de una figura de Ordenación del Territorio de ámbito supra municipal que afecte a su territorio contradiciendo las determinaciones del Plan General.

   b) Por alteración sustancial de las previsiones del Plan General sobre crecimiento urbanístico del municipio.

   c) Por mayores exigencias de suelo destinado a equipamientos públicos que los previstos en las Normas.

2. La revisión del Plan General se ajustará a las normas de competencia y procedimiento del artículo 82 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

CVE-2022-8786

CAPITULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACIÓN

I.2.1. Contenido y valor relativo de la documentación.

1. El alcance normativo del Plan General es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan y que, a dicho efecto, le integran. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos, se tendrán en cuenta los siguientes criterios.

   a) La *Memoria* recoge las conclusiones del análisis urbanístico del término municipal y expresa y justifica los criterios para la adopción de las determinaciones que establece el Plan General. Es el instrumento básico para la interpretación global del Plan General y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.

   b) Las *Normas Urbanísticas* que constituyen los documentos normativos del Plan General, con aplicación general a todo ámbito territorial, o específica a cada clase y tipo de suelo en que el Plan General divide el término municipal. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan General para todo lo que en él se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de Cantabria.

   c) Los *Planos de Ordenación*, en los que se expresan gráficamente las determinaciones del Plan General. En caso de discrepancia prevalecen los que, por razón de escala, ofrecen mayor precisión de dibujo. Se distribuyen en los siguientes planos:

      Plano de Clasificación del Suelo del Término Municipal (escala 1:4.000) y de Estructura General (escala 1:5.000). Expresan la imagen de la estructura general y orgánica del territorio, incluidos los grandes equipamientos. Este plano carece de eficacia ordenadora propia, sirviendo de referencia para discernir, en caso de duda, aquellas propuestas de modificación del Plan que puedan implicar revisión del mismo.

      Planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1:1.000. Establecen la zonificación del suelo urbano, el señalamiento de los usos pormenorizados y régimen edificatorio propios de cada zona, incluso los usos pormenorizados de los Sistemas Generales, las alineaciones viarias y los ámbitos del planeamiento de desarrollo. Como plano de ordenación a mayor escala, prevalece siempre sobre los demás planos.

      Planos de Alineaciones a escala 1:2.000. Establecen los ámbitos de gestión del suelo tanto urbano como urbanizable

      Planos de Redes Generales de Infraestructura a escala 1:2.000. Establecen las redes básicas de funcionamiento de las distintas infraestructuras.

      Plano de Afecciones Sectoriales a escala 1:15.000

      Planos de Zonificación Lumínica y de Zonificación Acústica a escala 1:5.000.

      Plano de Riesgos a escala 1:5.000

CVE-2022-8786

Plano de clasificación de los municipios limítrofes

d) La *Memoria de Sostenibilidad económica* que incluye

1.- *Estudio Económico-Financiero*, que contendrá la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio, tanto en suelo urbano como urbanizable. Además, determinará el carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General.

2.- El *Programa de Actuación*, establecerá los objetivos, directrices y estrategia de desarrollo del Plan General, las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales, así como los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas.

3.- El *Informe de Sostenibilidad Económica*

4.- La Adecuación de los suelos productivos

e) Los *Catálogos de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Cultural*, regulan las actuaciones posibles en su ámbito espacial de aplicación.

g) La Ordenación Detallada del sector SUNC-1

h) El Informe de Impacto de Género

i) El Resumen Ejecutivo

El presente PGOU asume e incorpora los Planes Parciales de los sectores urbanizables del PGOU de 2007, denominados SUD-3 y SUD-4.

2. Asimismo, a efectos informativos, el Plan General consta de los documentos de Memoria y Planos de Información Urbanística y Presupuestos Iniciales y Objetivos Básicos (Avance) de Planeamiento.

3. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

4. Como ya se ha señalado, en caso de discrepancia o contradicción entre planos, tendrá primacía siempre el de mayor escala frente al de menor escala.

I.2.2. Interpretación.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Argoños en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Comunidad Autónoma de Cantabria, con arreglo a las Leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Si de la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la

CVE-2022-8786

interpretación del Plan General más favorable al mayor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

3. En el ámbito de aplicación del PORN de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel prevalecerán los criterios de dicho plan.

4. En el ámbito de aplicación del POL prevalecerán los criterios de dicho plan.

5. En aquellos aspectos no contemplados en este Plan serán de aplicación subsidiaria las NUR.

6. En cualquiera de las interpretaciones prevalecerá la legislación vigente en cada momento, tanto de carácter sectorial como general, no pudiendo contravenir ningún artículo del presente PGOU a la misma.

CVE-2022-8786

CAPITULO 3. PUBLICIDAD DE PLANEAMIENTO

I.3.1. Consulta directa.

1. Toda persona tiene derecho a consultar la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo.

2. A los fines de este artículo, en los locales de consulta se dispondrá de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de unidades de ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación, compensación y expropiación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará el libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en el que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

I.3.2. Consultas técnicas.

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

I.3.3. Cédulas Urbanísticas.

De acuerdo con el artículo 8 párrafo e) de la Ley de Cantabria 2/2001, toda persona puede solicitar por escrito la Cédula Urbanística referida al régimen aplicable a una finca o sector, que incluirá todas las circunstancias urbanísticas relevantes contenidas en la solicitud, la cual deberá emitirse en el plazo máximo de tres (3) meses por el órgano municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos del Plan General, el número de referencia catastral, o bien la denominación oficial precisa del sector objeto de la consulta.

I.3.4. Consultas que requieren interpretación del planeamiento.

Cuando la emisión de la Cédula Urbanística entrañe la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, se requerirá pronunciamiento previo del Órgano municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general se incorporarán como anexos al Plan General o instrumento afectado.

CVE-2022-8786

TITULO II: DESARROLLO Y EJECUCIÓN

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

II.1.1.- Órganos actuantes

1. El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Argoños, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, a los demás entes y organismos de la Administración Central y Autonómica, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

II.1.2. Prioridad en el desarrollo

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos que se establecen en los documentos normativos del propio Plan.

2. No obstante, el Ayuntamiento, previos los trámites reglamentarios oportunos y en base a razones justificadas de interés urbanístico y general, podrá modificar el programa de actuación.

II.1.3.- Planeamiento de desarrollo

El presente Plan se desarrollará, de acuerdo con el régimen definido para cada clase de suelo en el Título Tercero de estas Normas y con lo previsto en la legislación urbanística aplicable, mediante Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, que se llevarán a cabo por medio de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Proyectos de Expropiación, Proyectos de Reparcelación, Proyectos de Compensación y Proyectos de Obras de Edificación.

II.1.4. Sujeción jerárquica al Plan General

1. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General, deberán ajustarse necesariamente a las determinaciones del mismo y especialmente a las que configuran el modelo territorial, tales como la clasificación del suelo y aquéllas que establecen la estructura general y orgánica del territorio.

2. No obstante, los Planes Especiales que tengan por objeto el desarrollo e implantación de infraestructuras o sistemas generales previstos por el Plan, podrán reajustar los límites del ámbito perimetral, siempre que no suponga alteración alguna de la clasificación del suelo.

CVE-2022-8786

3. Cualquier otra alteración del Plan General que no esté prevista y autorizada por él, requerirá la modificación formal del mismo, previa o paralelamente a la aprobación del planeamiento de desarrollo de que se trate.

4. El planeamiento que en cada caso deba desarrollar áreas de ordenación remitida o diferida y Sectores delimitados, habrá de respetar los parámetros vinculantes que para dichos ámbitos el Plan establece en el Título Noveno de estas Normas.

II.1.5. Iniciativa en la formulación del planeamiento

1. Los Planes que se formulen en desarrollo del presente, podrán ser indistintamente de iniciativa pública o privada, conforme a lo que se señale para cada caso por aquél. No obstante, los Planes Especiales serán de iniciativa preferentemente pública.

2. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite de los instrumentos de ordenación que formulen, siempre que presenten la documentación necesaria en cada caso, y de contenido conforme a derecho y al Plan General.

II.1.6.- Tramitación simultánea o paralela

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan podrán tramitarse de modo simultáneo a los instrumentos de ejecución o gestión correspondientes (Proyectos de expropiación, reparcelación, compensación, urbanización...), de acuerdo con las condiciones impuestas en la Ley 2/2001 de Cantabria.

II.1.7. Sistema de representación de delimitaciones.

1. Las delimitaciones de zonas, sectores, ámbitos y clasificaciones del Plan se han realizado a partir de soportes informáticos, de forma que, para evitar la superposición de representaciones, en algunos casos se ha optado por llevar las delimitaciones en paralelo, en base a los siguientes criterios:

   1) Las líneas de Clasificación de Suelo y de Sistemas Generales discurren por su exacta representación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

   2) Las delimitaciones de Sectores delimitados (urbanos no consolidados y urbanizables) discurren por su traza exacta, salvo que ésta coincida con una de las referidas en el apartado anterior, en cuyo caso la línea de representación se ha situado en paralelo, a una distancia de un (1) metro medida a escala 1:2000.

II.1.8. Precisión de límites

1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo II.1.4, los límites de los ámbitos de planeamiento definidos por el Plan General podrán ser objeto de reajuste, en los respectivos instrumentos de desarrollo, cuando afecten a los aspectos siguientes:

   • Alineación o líneas de edificación existentes.

CVE-2022-8786

- Características topográficas del terreno.
- Existencia de arbolado u otros elementos de interés a juicio de los servicios técnicos municipales.

2. No se presentarán distorsiones en su forma ni aumentos o disminuciones en más de un cinco por ciento (5%) en relación con las superficies delimitadas en los planos de este Plan General.

3. Estos reajustes no se considerarán modificaciones del Plan General, conforme recoge el artículo I.1.3.

CVE-2022-8786

CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

II.2.1. Planes Parciales

1. El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior para la ejecución de la urbanización.

2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previamente delimitados, señalando su ordenación detallada y completa, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, con las precisiones y complementos siguientes:

   a) En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, se precisarán justificadamente los siguientes:

   - Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.
   - Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General.
   - Criterios para la asignación pormenorizada de los usos.
   - Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, y de realizar una distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas de su ejecución, justificando técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
   - Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado, así como su integración con los sistemas generales.
   - Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos estableciendo los criterios de diseño de los espacios libres públicos.
   - Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan.

   b) En todo caso se aportará un cuadro sintético en el que habrán de figurar los extremos necesarios para conocer las características cuantitativas de la ordenación propuesta, así como el cumplimiento del artículo 40 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

CVE-2022-8786

4. Cuando lo exigiere el Ayuntamiento, o por voluntad de quien tenga iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances de Plan Parcial en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, contendrán una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

5. Los espacios libres y zonas verdes habrán de reunir las características funcionales y de accesibilidad que la legislación determina. La planificación de desarrollo y los proyectos de urbanización de espacios públicos deberán incorporar las prescripciones técnicas y de diseño establecidas legalmente en materia de accesibilidad, y en especial las contempladas en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados o normativa técnica que la sustituya. Se deberá justificar ambiental y urbanísticamente su ubicación y disposición.

6. Los planes parciales de los suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables incluirán un documento técnico denominado Análisis de Impacto e Integración Paisajística vinculante ambientalmente para la ordenación, de acuerdo con la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje. Este Análisis de Impacto e Integración Paisajística deberá ser tenido en cuenta en la valoración de alternativas de la correspondiente evaluación ambiental estratégica.

II.2.2. Planes Especiales

1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde el punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.

2. Los Planes Especiales podrán tener como finalidad alguna de las recogidas en el artículo 59 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

3. Los Planes Especiales habrán de contener las determinaciones y documentación que señala el artículo 60 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo y el Reglamento de Planeamiento en sus artículos 76 y siguientes. Cuando su redacción viniere exigida por el Plan General deberá recoger aquellos aspectos que en ellas se señalan específicamente para cada una de las áreas delimitadas para ser desarrolladas mediante este instrumento.

II.2.3. Delimitación de Sectores

1. El Sector es el ámbito de ordenación para la regulación detallada del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable propio de un Plan Parcial o de un Plan Especial. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.

2. La delimitación de sectores en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable delimitado se realiza desde el propio Plan General.

CVE-2022-8786

II.2.4. Estudios de Detalle

1. Para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales en el suelo urbano, o de los Planes Parciales, podrán redactarse, cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

   a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

   b) Reajustar, adaptar o modificar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

   c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior necesario para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del Plan General en cuanto a ocupación del suelo, edificabilidad, alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan General o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del mismo, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las especificaciones que se señalan a continuación:

   a) La Memoria comprenderá la descripción de la solución adoptada; la justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle y su procedencia para adaptar, reajustar o modificar las alineaciones y rasantes, o para ordenar volúmenes y establecer vías interiores; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes; y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad.

   b) Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle.

   c) Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

CVE-2022-8786

II.2.5. Ordenanzas Urbanísticas

A los efectos de estas Normas Urbanísticas, se consideran Ordenanzas Urbanísticas, de acuerdo con el artículo 62 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, todas aquellas disposiciones municipales de carácter general que regulan aspectos externos de carácter ornamental de las construcciones y, en particular, las fachadas, carteles, patios y espacios visibles, así como las condiciones higiénico-sanitarias y las actividades susceptibles de autorización en inmuebles y viales. Siendo estas de carácter compatibles siempre con el planeamiento que desarrolla el Plan General, al que no pueden modificar por sí solas, y siempre que la regulación no afecte a las condiciones de edificabilidad y destino del suelo que aquél contemple. Su carácter anexo o complementario del Plan General, supone, en principio, que su dictado o modificación no requiere la modificación o revisión de éstas.

CVE-2022-8786

CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

II.3.1. 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 de la urbanización.

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.

II.3.2. Delimitación de Unidades de Actuación

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico podrán contener las pertinentes unidades de actuación.

   Cuando no estuviese contenida en el Plan, la delimitación de Unidades de Actuación, corresponderá al alcalde previa información pública por plazo de veinte días y notificación a los propietarios afectados, con arreglo a lo previsto en el artículo 121 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

2. Cuando en ejecución del presente Plan General se delimiten Unidades de Actuación, se seguirán 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.

   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.

   d) Que su aprovechamiento no difiera en más del quince por ciento (15%) del aprovechamiento medio del sector al que, en su caso, pertenezca.

3. Los Sistemas Generales localizados en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable delimitado, podrán ser adscritos a aquellas Unidades de Actuación que tengan un aprovechamiento superior al medio del Sector en que estén incluidas, para su obtención y financiación con cargo a las mismas, aunque dichos Sistemas Generales no estén físicamente incluidos en la Unidad de que se trate.

4. El Ayuntamiento podrá exigir la delimitación de Unidades de Actuación y la fijación del sistema de actuación para que su desarrollo sea simultáneo a la de cualquier Plan Parcial o Especial u ordenación de detalle que desarrolle el Plan General.

CVE-2022-8786

II.3.3. Sistemas de actuación

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la Ley: compensación, cooperación, concesión de obra urbanizadora o expropiación.

   El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señale el Plan General, y cuando éste no lo indicara lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad hagan preferible la expropiación.

2. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan General o en las normas aprobadas para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la Unidad.

II.3.4. Sistema de Compensación

El Sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una Unidad de Actuación por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización, se constituyen en Junta de Compensación, salvo en los casos recogidos en el artículo 149.2 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, y formulan, en todo caso, un Proyecto de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

II.3.5. Sistema de Cooperación

1. En el Sistema de Cooperación los propietarios del suelo comprendidos en la Unidad de Actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus reglamentos.

2. La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación, salvo que esta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

II.3.6. Sistema de Concesión de Obra Urbanizadora

1. El Sistema de Concesión de Obra Urbanizadora se caracteriza por ser un sistema de gestión indirecta de base privada, en el que la Administración asigna a un tercero, el agente urbanizador que puede o no ser propietario, la función de llevar a cabo las obras de urbanización, la localización de los terrenos de cesión obligatoria y el deber de proceder a la equidistribución de las cargas y beneficios entre los propietarios, debiendo elaborar los correspondientes proyectos de reparcelación y urbanización.

CVE-2022-8786

2. Los propietarios de los terrenos de la Unidad de Actuación gestionada por medio de este sistema devienen en la obligación de retribuir al agente urbanizador su actuación, de acuerdo con lo que éste haya acordado con el Ayuntamiento, bien en terrenos edificables o en metálico.

II.3.7. Sistema de Expropiación

1. En el Sistema de Expropiación forzosa, la administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada para la ejecución de las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. La expropiación forzosa por razones de urbanismo se adoptará en cumplimiento de alguna de estas finalidades:

   a) Cuando se haya previsto este sistema para la Unidad de Actuación correspondiente.

   b) Para la ejecución de los Sistemas Generales en suelo urbano consolidado, así como de las dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de Unidades de Actuación, salvo que los mismos pudiesen obtenerse mediante Convenio Urbanístico.

   c) Para la obtención anticipada de suelo destinado a Sistemas Generales adscritos, o situados en suelo urbano no consolidado o urbanizable.

   d) Para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo u otros patrimonios públicos de suelo.

   e) Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, así como a otros usos de interés social.

   f) Por incumplimiento de la función social de la propiedad.

   g) En los demás supuestos legalmente previstos.

II.3.8. Reparcelación

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por las Normas.

2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una Unidad de Actuación para su nueva división ajustada al Plan General, con adjudicación de las parcelas resultantes a los respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

3. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables o sin destino específico. En su Memoria se describirán las fincas aportadas y se aportarán los títulos de

CVE-2022-8786

propiedad. Para las parcelas resultantes se señalará su superficie; adjudicatario y título; destino urbanístico y cuota de participación en los gastos inherente al desarrollo de la unidad. En los casos en que la reparcelación se proyecte simultáneamente con un instrumento de ordenación que desarrolle el Plan General, la documentación podrá subsumirse en la correspondiente al instrumento de ordenación.

II.3.9. Parcelación urbanística

1. Se considerará parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no estén delimitados y aprobado el correspondiente Plan Parcial.

3. En el suelo urbano no consolidado no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial o delimitadas las correspondientes unidades de actuación y aprobado el correspondiente estudio de detalle, si fuera necesario.

II.3.10. Parcelación rústica

Se considerará parcelación rústica toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelo clasificado como rústico por el Plan General.

II.3.11. Agrupaciones de parcelas

Se considera agrupación de parcelas la unión de dos o más fincas registrales que tengan contigüidad física por tener, al menos, un lindero común. A fin de evitar que la agrupación de parcelas sea obstáculo para el desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas, la misma se regirá por las siguientes reglas:

a) En suelo urbano de desarrollo asistemático sólo podrán agruparse parcelas que tengan la misma calificación urbanística. En el suelo urbano no consolidado en el que el Plan General exija un desarrollo sistemático, sólo podrán autorizarse agrupaciones de terrenos que estén incluidos en el mismo ámbito de gestión o ejecución.

b) En suelo urbanizable delimitado, la agrupación de parcelas queda limitada, al igual que en el suelo urbano no consolidado, a parcelas incluidas en el mismo ámbito de gestión o ejecución.

c) No obstante lo anterior, serán autorizables aquellas agrupaciones de parcelas que, no cumpliendo las condiciones señaladas tengan por objeto la simultánea parcelación de la finca resultante en lotes que cumplan dichas condiciones.

d) En el suelo urbanizable residual o rústico, la agrupación de fincas no estará sometida a restricción.

CVE-2022-8786

CAPITULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

II.4.1. Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General u otros instrumentos de desarrollo del mismo.

2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

   a) Excavación y movimiento de tierras.

   b) Pavimentación de viario.

   c) Red de riego e hidrantes contra incendios.

   d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales

   e) Red de distribución de agua.

   f) Red de distribución de energía eléctrica.

   g) Red de distribución de gas.

   h) Canalizaciones de telecomunicación.

   i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.

   j) Alumbrado público.

3. Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un Sector o Unidad de Actuación en el suelo urbano no consolidado o urbanizable, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior.

   Los restantes proyectos de creación de infraestructura se considerarán parciales y se denominarán por su objeto específico. Podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.

4. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

5. Los Proyectos de Urbanización deberán incorporar medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan la impermeabilización del suelo, especialmente en las zonas de espacios libres, parques y jardines, aparcamientos y viales, y se combinará con el sistema de drenaje tradicional

6. Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con el detalle y complementos

CVE-2022-8786

que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1:1.000 en el que se fijen claramente los límites de la Unidad o Unidades que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

7. Los Proyectos de Urbanización deberán tener presente que los espacios libres y zonas verdes habrán de reunir las características funcionales y de accesibilidad que la legislación determina. La planificación de desarrollo y los proyectos de urbanización de espacios públicos deberán incorporar las prescripciones técnicas y de diseño establecidas legalmente en materia de accesibilidad, y en especial las contempladas en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados o normativa técnica que la sustituya. Se deberá justificar ambiental y urbanísticamente su ubicación y disposición.

8. Los Proyectos de Urbanización incluirán medidas de integración paisajística, de acuerdo con las directrices establecidas en la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje.

II.4.2. Obras de edificación

A los efectos de su definición en proyectos y de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

a) Obras en los edificios existentes.

b) Obras de demolición.

c) Obras de nueva planta.

II.4.3. Obras en los edificios existentes

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:

a) *Obras de restauración*: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, con relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

CVE-2022-8786

b) *Obras de consolidación o reparación*. Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

c) *Obras de acondicionamiento o rehabilitación*. Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona.

d) *Obras de reestructuración*. Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente señaladas. Se entienden incluidas las de vaciado con conservación de fachadas, incluso si se incrementa la superficie edificada en su interior.

e) *Obras de conservación o mantenimiento*. Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

f) *Obras menores*. Son aquellas que afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, a sus instalaciones interiores y en las viviendas a su distribución, sin alterar esencialmente los usos, ni la volumetría ni la morfología general de los mismos:

- La modificación puntual de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, sin afectación estructural (aparatos de acondicionamiento de aire, salida de humos, escaparates, etc.).

- La reparación o sustitución de elementos de instalaciones desagües y albañales, la formación de aseos en viviendas, locales comerciales y almacenes y las modificaciones puntuales de reparto interior de las viviendas.

- La construcción de anexos cuando su superficie edificada no exceda de diez (10) metros cuadrados

A efectos de su tramitación administrativa se consideran todas ellas como **obra mayor**, excepción hecha de las comprendidas los apartados e) y f). Corresponde al Ayuntamiento, la interpretación del alcance de las obras pretendidas a efectos de su inclusión en alguno de los apartados anteriores.

CVE-2022-8786

II.4.4. Obras de demolición

1. Son las que suponen la desaparición total o parcial de lo edificado. Las obras de demolición precisan, en general, la intervención de un técnico competente tanto en la fase de Proyecto como en la de Dirección de la obra, salvo que la escasa entidad de la misma y la razonable ausencia de riesgo en su ejecución hagan innecesaria, a juicio del Ayuntamiento, la redacción de proyecto y sea suficiente la dirección de la obra por parte de un Aparejador o Arquitecto Técnico.

2. Los proyectos de demolición podrán quedar integrados en otros de obras en edificios existentes o de nueva planta.

II.4.5. Obras de nueva planta

Comprende los tipos siguientes:

a) *Obras de reconstrucción*. Tienen por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

b) *Obras de sustitución*. Son aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra distinta de nueva construcción, previo derribo del edificio o parte del mismo que fuese objeto de sustitución.

c) *Obras de nueva ocupación*. Son las que dan lugar a una edificación en suelo donde nunca antes hubo otra, o se han perdido documentos o vestigios de la primitivamente existente.

d) *Obras de ampliación.* Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

e) *Obras de Cambio de Uso.* Son aquellas en las que se modifica el uso existente, sustituyéndolo por alguno de los admitidos por la ordenanza aplicable a la parcela, en el presente PGOU.

II.4.6. Condiciones de los proyectos de edificación

1. Los proyectos de obra mayor se redactarán por técnico competente con el detalle y características que requiera la debida ejecución de las obras, con arreglo a lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y a las instrucciones que en su caso apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento.

2. Incluirán en todo caso los documentos siguientes:

   a) Memoria descriptiva y justificativa de las características generales de la obra y de las soluciones concretas adoptadas, con especial expresión del cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le afecten y de todas aquellas circunstancias que pudieran afectar a las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto por afecciones materiales como por efectos ambientales o estéticos.

CVE-2022-8786

b) Presupuesto global o pormenorizado, según el tipo de obras, que en función de la cuantificación de las diferentes partidas que componen la obra, realice una estimación ajustada de su coste de ejecución.

c) Planos debidamente acotados y a escala adecuada en los que se reflejen las características del edificio y de sus locales expresando el uso a que se destinan todos y cada uno de éstos, y la superficie construida de todos y cada uno de los espacios definidos.

Con carácter general todos los proyectos deberán presentar plano topográfico representativo del estado actual del terreno, en caso de obras de nueva planta, a escala mínima 1:250 en el suelo urbano y 1:500 en el suelo no urbanizable. En ambos casos se incluirá el camino o calle desde el que se acceda a la parcela, debiendo aparecer el mismo con sus correspondientes cotas o curvas de nivel.

Todos los proyectos establecerán la cota de la planta baja, en relación con la topografía presentada y el camino o calle desde la que se acceda a la parcela, señalándose la cota de referencia a partir de la cual se establece la rasante.

Además, en suelo urbano se acompañarán los siguientes planos:

- plano de situación a escala mínima de 1/2.000 que contendrá la información fidedigna necesaria para determinar tanto la situación física como la situación urbanística del predio en que se sitúa el proyecto.

- Plano de información del grado de urbanización de la parcela de que se trate con expresión de los servicios de pavimentación, saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado y energía eléctrica en la vía a la que dé frente, a escala mínima 1/500.

- plano a escala mínima de 1/250 con las dimensiones de la parcela y la ubicación del edificio o edificios proyectados o sobre los que se quiere intervenir, así como de los árboles existentes, salvo en caso de obras menores.

3. Los proyectos señalarán el plazo máximo previsto para la terminación de las obras, así como aquellos otros plazos parciales que procedan según el objeto del proyecto. Para las obras de nueva planta estos plazos o fases serán, como mínimo, los de movimientos de tierras, cimentación y coronación.

4. Los Proyectos de Edificación incluyan medidas de integración paisajística, de acuerdo con las directrices establecidas en la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje.

II.4.7. Documentación específica de los proyectos de obras de los edificios existentes.

1. Los proyectos de obras en los edificios existentes contendrán los complementos documentales que seguidamente se indican para cada tipo de obra.

CVE-2022-8786

1. 1. Obras de restauración:

A) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

B) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.

C) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

D) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

E) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio; y, en su caso, sobre el ambiente urbano y sobre los usos y usuarios actuales y futuros.

1.2. Obras de conservación o mantenimiento:

Cuando en una obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada y la pongan en comparación con la de partida, y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

1. 3. Obras de consolidación o reparación:

Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

A) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

B) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografía en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

CVE-2022-8786

C) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

1.4. Obras de acondicionamiento o rehabilitación:

A) Levantamiento del edificio en su situación actual.

B) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.

C) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

D) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

1.5. Obras de reestructuración:

La misma que para las obras de acondicionamiento.

1.6. Obras de reforma menor:

Las que, en cada caso, estimen necesarias los servicios Técnicos Municipales atendiendo al tipo de obra y a las características del edificio y de su entorno.

II.4.8. Documentación específica de los proyectos de demolición.

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio a demoler y planos de planta y alzados del mismo.

II.4.9. Documentación específica de los proyectos de edificación de nueva planta.

1. Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Obras de reconstrucción:

A) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

B) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.

C) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

CVE-2022-8786

2. Obras de sustitución:

Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3. Obras de nueva ocupación:

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de zona, se incluirán los mismos complementos previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

4. Obras de ampliación:

A) Levantamiento del edificio en su situación actual.

B) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.

C) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.

D) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

2. Los proyectos de obras de nueva planta deberán incorporar medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan la impermeabilización del suelo, especialmente en las zonas de espacios libres, parques y jardines, aparcamientos y viales, y se combinará con el sistema de drenaje tradicional.

II.4.10. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas

1. A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones u otras formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en los artículos anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A. **Estables**, cuando su objeto haya de tener carácter permanente de duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) En suelo urbano y urbanizable la tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

CVE-2022-8786

b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso a vehículos.

d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Implantación fija de casetas de obra prefabricadas o desmontables y similares.

f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que en su caso requieran.

h) Obras civiles, tales como puentes, pasarelas, muros, monumentos y otros elementos urbanos similares que no formen parte de proyectos de edificación o de urbanización.

i) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

j) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

k) Vertederos de residuos o escombros.

l) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

m) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

n) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

B. **Provisionales**, entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

CVE-2022-8786

d) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

3. Los proyectos de actuaciones de carácter estable (subgrupo A) a que se refiere este artículo se atendrán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a las contenidas en estas Normas y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Los incluidos en los apartados a), e) y f), como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto. Los pertenecientes a los restantes apartados deberán contener las determinaciones y documentos señalados en el apartado II.4.6 que le sean aplicables.

4. Para las actuaciones provisionales (subgrupo B) el Ayuntamiento fijará en cada caso las especificaciones pertinentes que deban cumplir los proyectos.

5. Todas ellas tendrán la consideración de obras mayores, salvo las provisionales y las estables definidos en los párrafos c), d), e), f), i) y n) y las que pudieran ser asimiladas a ellas.

II.4.11. Proyectos de actividad y de instalaciones

1. Se entienden por proyectos de actividad y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

CVE-2022-8786

CAPITULO 5. LICENCIAS URBANÍSTICAS

II.5.1. Actividades sujetas a licencia

1. Están sujetos al requisito de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 183 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, los actos relacionados en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, en el vuelo, o en el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos, modificación de sus linderos, establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones, o modificación de los existentes.

2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones públicas, aun cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en las Leyes cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten a la defensa nacional.

3. Conforme a sentencias del TSJ de Cantabria la licencia urbanística ha de limitarse a las actuaciones que impliquen un uso urbanístico del suelo, es decir, un uso artificial distinto del mero uso natural agrario del que todo terreno es susceptible.

II.5.2. Obligaciones de los solicitantes

1. Las licencias de cualquier tipo, las fichas o cédulas urbanísticas, los señalamientos de alineaciones y rasantes, y los informes urbanísticos estarán sujetos, en su caso, al pago de los derechos y de las tasas que fijan las Ordenanzas fiscales municipales, cuyo pago no prejuzga la concesión de licencia.

2. Todo titular de licencia de obra será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o en los servicios municipales. Para responder de esta obligación el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de una garantía de hasta el 100% del coste que resulte para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización según el proyecto presentado.

3. La licencia de obra o fotocopia de la misma deberá conservarse en la obra a disposición de cualquier agente municipal.

4. Si durante la ejecución de la obra se cambiase de director facultativo o de empresa constructora encargada de la realización de la obra, el titular de la licencia lo comunicará al Ayuntamiento en el término de cinco días.

5. En toda obra de edificación deberá colocarse, en planta baja o primera planta, un cartel legible desde la vía pública en el que se informe, al menos, de los siguientes extremos:

   a) Número del expediente municipal.

   b) Fecha de concesión de la licencia.

CVE-2022-8786

c) Titular de la licencia.

d) Empresa constructora.

e) Facultativo director de la obra.

II.5.3. Obras con licencias urbanísticas

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

a) de parcelación

b) de obras de urbanización

c) de obras de edificación

d) de otras actuaciones urbanísticas

e) de ocupación o funcionamiento

f) de actividades e instalaciones

II.5.4. Licencias de parcelación y agrupación de fincas

1. Las **parcelaciones rústicas**, tal como se definen en el artículo II.3.10 de estas Normas, están sujetas a previa licencia municipal, que se concederá siempre que se acomoden a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en las presentes Normas y demás disposiciones aplicables.

2. Las **parcelaciones urbanísticas**, tal como se definen en el artículo II.3.9 de estas Normas, están sujetas a previa licencia municipal que se concederá sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

   a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de las Normas sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan General asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación según la ordenanza aplicable.

   b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales y representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

   c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente indicada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por las Normas.

CVE-2022-8786

d) Propuestas de cédula urbanística de cada parcela resultante.

e) Copias de las escrituras acreditativas de la propiedad.

3. La agrupación de parcelas en suelo urbano o urbanizable delimitado, tal como se define en el artículo II.2.10. de estas Normas, está sujeta a previa licencia municipal que se concederá sobre la base de un proyecto análogo al exigido para la parcelación urbanística.

4. La licencia de parcelación o agrupación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas. En todos estos supuestos, no obstante, la licencia de parcelación o agrupación se formalizará de forma individualizada junto con la Cédula Urbanística de cada unidad predial resultante.

5. Requiere licencia de parcelación o agrupación expresa e individualizada todo acto de subdivisión de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aun cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos.

6. La licencia de parcelación o agrupación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiera lugar si la parcelación o agrupación realizada no resultare legalizable.

7. El otorgamiento de licencias de parcelación y segregación de fincas colindantes con carreteras autonómicas deberá contar con el informe favorable previo y vinculante de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo en cumplimiento del Art. 17.2 de la Ley 5/96 de Carreteras de Cantabria.

II.5.5. Licencias de obras de urbanización

1. Toda obra de urbanización a que se refiere el artículo II.4.1. de estas Normas requiere licencia urbanística.

2. Las licencias de obras de urbanización se entienden concedidas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, además se deberán abonar las tasas correspondientes y sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

3. La autorización de obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un Proyecto de urbanización, y las de conservación y mantenimiento se tramitarán conforme a lo previsto para las licencias de edificación.

CVE-2022-8786

II.5.6. Licencias de obras de edificación

1. Toda obra de edificación a que se refiere el artículo II.4.2. de estas Normas requiere licencia urbanística.

2. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensiónales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

   a) Licencia de parcelación, o, si no fuera exigible, conformidad de la parcela al planeamiento.

   b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de Actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.

   c) Tener la parcela señaladas alineaciones y rasantes.

   d) Contar la parcela o unidad de Actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

   e) Obtención de la licencia o permiso de actividad que requiera el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

   f) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

   g) Cuantos otros de índole específica fueran exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

   h) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia

II.5.7. Caducidad y suspensión de licencias de obras

1. Las licencias de obras caducarán por incumplimiento de los plazos o condiciones fijados, salvo posibles prórrogas que, por causa justificada, pudieran otorgarse, mediante su declaración formal en expediente tramitado con audiencia del interesado, conforme al artículo 188.5 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo

   Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

   La caducidad de una licencia deberá ser comunicada de forma expresa, previa audiencia al interesado y ello no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

CVE-2022-8786

2. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. Sin perjuicio de la de la sanción correspondiente, la licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos fijados al efecto.

3. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia.

II.5.8. Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas

Además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que se regulan en los artículos 207 a 213 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

II.5.9. Licencias de otras actuaciones urbanísticas

La realización de los actos contemplados en el artículo II.3.7. de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

II.5.10. Licencias de instalaciones y actividades

1. Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el artículo II.4.11. de estas Normas, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

2. Quedan exceptuados de la anterior obligación los casos recogidos en Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones., en su artículo 49, así como en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, que contemplan excepciones en función de las circunstancias que concurren en cada caso, que eximen a los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas de la obtención de las citadas licencias.

3. La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

4. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación.

5. Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones que contemplen medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación.

CVE-2022-8786

En este supuesto, la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

II.5.11. Licencias de primera ocupación

1. La licencia de primera ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias de las obras o usos, y que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de primera ocupación:

   a) La primera utilización de las edificaciones de nueva planta y reestructuración, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de los usos.

   b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

   c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior la concesión de las licencias de primera ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

   a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

   b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

   c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

   d) Documentación de las compañías suministradoras de gas y electricidad, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas, salvo que cumpla el apartado a) del presente punto.

   e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

   f) Fotocopia del alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

   g) Fotografía exterior del inmueble.

CVE-2022-8786

h) Boletín de Telecomunicaciones en coordenadas UTM.

4. La licencia de primera ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de tres (3) meses, salvo reparos subsanables. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar las obras o usos que resultaren contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia, de conformidad con el artículo 191 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo

5. La puesta en uso de un edificio o instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieran la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

CVE-2022-8786

CAPÍTULO 6. CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

II.6.1. Actuaciones previas

1. Los promotores deberán comunicar al Ayuntamiento con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras solicitando la comprobación del replanteo o "tira de cuerdas" correspondientes.

2. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar en caso de infracción de las alineaciones, rasantes y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad por el agente municipal, exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

II.6.2. Vallado de obras

1. En toda obra de edificación que afecte a las fachadas con frente a vía pública, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo al menos un metro para permitir el paso de peatones aún a costa de realizar un paso peatonal cubierto. Cuando por circunstancias especiales no sea posible tal solución, el técnico municipal correspondiente fijará el emplazamiento de la valla de forma que se permita el tránsito peatonal con las debidas seguridades por la vía pública.

2. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

3. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

4. En la solicitud de licencia de obras se acompañará un plano a escala mínima 1:1.000, suscrito por la dirección facultativa, dibujando la acera y la propuesta de vallado que será informado por los servicios técnicos municipales en el sentido del punto 1 de este artículo.

II.6.3. Construcciones provisionales de obra

1. En el interior de las parcelas en las que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, destinados a vigilancia o al almacenamiento de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra llevará implícita la autorización para realizar la construcción provisional mencionada, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de la misma.

CVE-2022-8786

2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

II.6.4. Acopio de escombros y materiales

Los escombros y materiales no podrán apilarse en la vía pública ni apoyarse en las vallas o muros de cierre. En casos excepcionales podrá autorizarlo el Ayuntamiento con el condicionado que estime conveniente y previa petición del interesado y abono de los derechos correspondientes.

II.6.5. Andamios y maquinaria auxiliar

1. Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de los elementos necesarios para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que, en su caso, sean convenientes. Deberán permitir el paso peatonal en la vía pública.

2. En toda clase de obras, así como en el uso de maquinaria auxiliar, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación vigente.

II.6.6. Inspección de la ejecución de las obras

1. Deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración del proyecto objeto de licencia durante el curso de las obras, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo.

2. Los promotores comunicarán por escrito a los servicios municipales con antelación mínima de diez (10) días la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción que deban ser objeto de comprobación, según lo especificado en la licencia.

3. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra de edificación sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a la forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras.

II.6.7. Conclusión de las obras o instalaciones

1. A la finalización de las obras el propietario deberá:

   a) Retirar todos los escombros y materiales sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido desmontadas.

   b) Construir el piso definitivo de las aceras incluyendo los bordillos de las mismas.

CVE-2022-8786

c) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, acerados, arbolados, conducciones y cuantos elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por la obra.

2. No se podrá conceder licencia de ocupación sin que por los servicios técnicos municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos.

3. El incumplimiento de los plazos de las obras, la falta de conclusión de las mismas y la ausencia de realización de los extremos indicados en los apartados anteriores de este artículo, dará lugar a que la Autoridad Municipal dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños causados, incluso empleando las brigadas municipales con cargo a las garantías constituidas y, subsidiariamente, al valor del solar y del edificio.

4. Una vez acabadas las obras de edificación o las instalaciones, el propietario lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificado final suscrito por el director facultativo y visado por el Colegio profesional correspondiente. La Oficina Técnica Municipal, realizará en el plazo de un (1) mes a partir de la notificación, la comprobación de sí se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia, a las prescripciones de estas normas y demás disposiciones legales vigentes. Si todo fuera satisfactorio, expedirá informe para la concesión de la licencia de primera ocupación; en caso contrario, se dará un plazo adecuado para subsanar las deficiencias observadas.

II.6.8. Recepción de las obras de urbanización

1. Será requisito previo para la recepción de las obras de urbanización que se hayan formalizado por los propietarios de la unidad de Actuación a favor del Ayuntamiento gratuitamente y libre de cargas, gravámenes y ocupantes, la cesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, equipamientos públicos y el 10 por 100, en su caso, del aprovechamiento.

2. Una vez finalizadas las obras, el promotor solicitará su recepción mediante instancia dirigida al alcalde. Si el promotor, en un plazo no superior a tres meses, contado desde su terminación y entrega por la contrata, no lo solicita, el Ayuntamiento de oficio podrá iniciar los trámites para la recepción.

3. Al escrito solicitando la recepción, se acompañará certificado final de obra del Director facultativo, planos de liquidación, conformidad de las compañías suministradoras de los distintos servicios y compromisos del promotor en cuanto a cesión de terrenos y conservación de las obras.

4. Si se apreciasen defectos por mala ejecución de la urbanización, a propuesta de la Oficina Técnica Municipal el alcalde requerirá al promotor para que en el plazo de tres meses los corrija, advirtiéndole que de no hacerlo en el indicado plazo se procederá subsidiariamente a subsanarlos por el Ayuntamiento, ejecutando las garantías constituidas y acudiendo incluso a vía de apremio si para el resarcimiento de los gastos fuera necesario.

5. A partir de la firma del acta de recepción, el Ayuntamiento se hará cargo del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y de las dotaciones e

CVE-2022-8786

instalaciones de los servicios públicos, salvo que dicha obligación sea asumida por los propietarios, bien en carácter voluntario u obligatorio por disposición expresa.

6. Durante el periodo de garantía de un año desde la recepción, el promotor será responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos. Si requerido para subsanarlos no atendiera a los requerimientos en los plazos que, a su vez, se le fijen, el Ayuntamiento procederá por ejecución subsidiaria a corregirlos, ejecutando las garantías constituidas y si no fueran suficientes acudiendo a la vía de apremio para resarcirse de los gastos.

CVE-2022-8786

CAPÍTULO 7. CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES. RUINA

II.7.1. Deberes de conservación

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones e instalaciones deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato públicos.

2. El deber de los propietarios se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

3. Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 200 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo:

   a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, solares, edificios e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad, habitabilidad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

   b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en este capítulo, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes normas.

4. El deber de conservación alcanza a las edificaciones e instalaciones incluidas en ámbitos de gestión como Planes Parciales, Planes Especiales o situaciones análogas. A este respecto, y en tanto no se desarrollen dichos instrumentos de planeamiento, podrán otorgarse licencias en su ámbito cuando su objeto sea dar cumplimiento a las obligaciones contenidas en este capítulo.

II.7.2. Contenido del deber de conservación de urbanizaciones

Los propietarios de urbanizaciones particulares deberán conservar en buen estado las calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y los restantes elementos que conformen la urbanización.

II.7.3. Contenido del deber de conservación de solares

1. Todo solar deberá estar cercado mediante una valla cuyas características sean juzgadas correctas por los servicios técnicos municipales de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.

CVE-2022-8786

2. Los elementos que puedan ser causa de accidente como pozos o desniveles estarán suficientemente protegidos.

3. El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de maleza y basuras con objeto de evitar que se produzcan incendios o malos olores y que proliferen insectos y roedores portadores o transmisores de enfermedades. Podrán permitirse plantaciones siempre que se les preste el cuidado necesario para mantenerlas en condiciones aceptables de ornato y limpieza.

II.7.4. Contenido del deber de conservación de edificaciones

1. El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

2. Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, las siguientes:

   a) Condiciones de seguridad:

   Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego, mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes xilófagos, así como de las filtraciones que puedan lesionar la cimentación. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes por defecto en sus elementos de sujeción.

   b) Condiciones de salubridad:

   Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas

   c) Condiciones de ornato:

   La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

II.7.5. Ordenes de ejecución para la conservación

1. Aun cuando no se deriven del presente Plan General ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, de acuerdo con el Art. 201 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

CVE-2022-8786

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado a espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto. En estos casos podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde, o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

II.7.6. Conservación del patrimonio catalogado

1. La catalogación de edificios o elementos de interés histórico artístico comporta la declaración de utilidad pública de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a los respectivos propietarios o poseedores y a la Administración pública en la parte que le corresponda.

2. La catalogación de edificios o elementos de interés histórico artístico comporta para sus propietarios la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas, para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe, asegurando en todo caso el mantenimiento de las condiciones particulares determinadas en cada caso por su catalogación.

3. Los elementos integrantes del Patrimonio Cultural de Cantabria estarán sujetos a la Ley 11/1998.

II.7.7. Declaración de ruina

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos previstos en el Art. 202 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo. La tramitación del Expediente seguirá el procedimiento descrito en la Sección Segunda (artículos 17 a 28) del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. Los elementos integrantes del Patrimonio Cultural de Cantabria estarán sujetos al régimen específico de la Ley 11/1998 recogidos en los artículos 57, 58 y 59.

II.7.8. Definición y cuantificación de las obras de reparación

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio, a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial, las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquél, que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

CVE-2022-8786

2. El coste de la reparación se determinará por aplicación del Cuadro de Precios de la Construcción editado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Cantabria, o por aquel otro que, con carácter público y general, pudiera adoptar el Ayuntamiento.

3. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por edad haya sufrido la edificación.

   Servirá de base para el establecimiento del valor de reposición el módulo que para la determinación del precio de las viviendas de protección oficial se publica anualmente, referido a la zona en que se considera incluido el municipio, excluyendo el valor del suelo. Dicho módulo será corregido en función de las particulares características constructivas de la edificación.

4. Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

CVE-2022-8786

TITULO III. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPITULO 1. DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO

III.1.1. Clasificación del suelo

1. Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada, su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, y el destino previsto por el Plan General para las distintas áreas, se distinguen:

   A) El *suelo rústico*. Pertenecen a esta categoría los terrenos sometidos a algún régimen de especial protección o a limitaciones de uso para la protección del dominio público, así como aquellos terrenos que el Plan General considera necesario preservar por los valores a los que hace referencia el Artículo 108 y siguientes de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

   La delimitación general del suelo rústico y los distintos tipos en que se divide aparece fijada en los Planos de Clasificación del Suelo del Término Municipal a escala 1: 4.000.

   El régimen jurídico propio del suelo rústico se recoge en el título quinto de estas Normas.

   B) El *suelo urbano*, de acuerdo con el Artículo 95 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo comprende las áreas ya transformadas por contar con los servicios urbanísticos necesarios o por estar consolidados por la edificación, en al menos la mitad de su superficie, así como los terrenos que, en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

   El suelo urbano se divide en consolidado y no consolidado de acuerdo con las condiciones recogidas en el art.96 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

   El Suelo Urbano se delimita en los Planos de Clasificación del Suelo del Término Municipal a escala 1: 5.000 y con mayor precisión en los de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1: 1.000. La división en las dos categorías señaladas en el anterior párrafo se efectúa en los planos a escala 1: 1.000.

   El régimen jurídico propio del suelo urbano se recoge en el título séptimo de estas Normas.

   C) *El suelo urbanizable*. Por imperativo legal es la categoría a la que pertenecen los terrenos que no tienen la condición de urbanos ni de rústicos. Se recoge una situación:

   - el suelo *urbanizable delimitado,* que es el que el Plan General destina a ser soporte del crecimiento urbano previsto en las mismas.

CVE-2022-8786

La delimitación general del suelo urbanizable figura en el Plano de Clasificación del Suelo del Término Municipal a escala 1:5.000, y con mayor precisión el delimitado, en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1:1.000.

El régimen jurídico propio del suelo urbanizable se recoge en el título sexto de estas Normas.

III.1.2. Suelo de sistemas generales

1. Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan General al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes de la estructura general y orgánica del territorio.

2. El señalamiento del suelo de Sistemas Generales figura en el plano de Estructura General del Territorio a escala 1:5.000 y con mayor precisión, detallando los usos, en los planos a 1:1.000.

3. Las condiciones de uso y régimen de ejecución del suelo de Sistemas Generales se regulan en el título cuarto de estas Normas.

III.1.3. División del suelo en razón de su calificación urbanística

1. Mediante la calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano.

   La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable es función propia del planeamiento parcial.

2. Los usos globales son los siguientes:

CARÁCTER DOTACIONAL	DE CARÁCTER PARTICULAR
Transportes y Comunicaciones	Residencial
Parques y jardines públicos	Productivo
Equipamientos y servicios públicos	

   Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada, y de que formen parte de los sistemas generales o constituyan dotaciones locales.

3. Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en el título noveno de estas Normas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares, es materia propia de la ordenanza aplicable.

III.1.4. División del suelo en razón de la gestión urbanística

1. Para el suelo urbano consolidado el Plan General prevé actuaciones aisladas mediante la delimitación de Unidades de Actuación y Áreas de Normalización de Fincas, en las que es preciso readaptar la configuración física de las parcelas afectadas conforme a las determinaciones del Plan, no siendo preciso su sometimiento a procedimientos de equidistribución de beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

CVE-2022-8786

2. En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable la unidad de gestión es, en principio, el sector delimitado, sin perjuicio de que el planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) establezca Unidades de Actuación.

   En el suelo urbano no consolidado el Plan delimita tres Sectores que a su vez se dividen en Unidades de Actuación (UA) para conseguir el reparto de beneficios y cargas. En el suelo urbanizable la unidad de gestión es, en principio, el sector delimitado, sin perjuicio de que el planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) establezca Unidades de Actuación.

3. Los Planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación contienen las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbano.

CVE-2022-8786

CAPITULO 2. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

III.2.1. Derogación del planeamiento anterior

Tanto el Plan general de Ordenación Urbana como los demás instrumentos de planeamiento municipales vigentes en el momento de entrada en vigor del presente Plan General quedan derogados. Permanecerán vigentes los planes parciales, planes especiales y estudios de detalle recogidos en el presente plan general.

III.2.2. Situaciones fuera de ordenación

1. Se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

   a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, que el propio Plan General determina expresamente o los que determinen los instrumentos de desarrollo.

   b) Los que en más de un cincuenta por cien (50%) de su volumen o superficie estén destinados a usos que resulten incompatibles, según el presente Plan, con los asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

   c) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambientales vulneren los máximos tolerados por el Plan General, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

   d) Los que independientemente de las limitaciones anteriores, no estén conformes con otras condiciones de edificación tales como altura, edificabilidad, ocupaciones máximas, etc., asignadas por las Normas Urbanísticas. Se denominarán como edificaciones fuera de ordenanza.

2. En los títulos que regulan el régimen del suelo rústico y urbano se establecen las condiciones específicas de las situaciones de fuera de ordenación.

3. La calificación como fuera de ordenación no es aplicable a los inmuebles del Catálogo del Plan General o en los de los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

4. 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.

CVE-2022-8786

CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO

III.3.1. Determinación del aprovechamiento urbanístico

1. En cada parcela sólo es materializable el aprovechamiento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.

2. Las determinaciones del planeamiento definidoras del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, sino únicamente el de exigir, con arreglo a la Ley del Suelo y al Plan General, que cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.

3. Son requisitos necesarios para la determinación del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General y la delimitación de los sectores o unidades de actuación que requiera la ejecución de la urbanización y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento. Todo acto que suponga realización privada de aprovechamientos urbanísticos sin mediar estos requisitos, se entenderá nulo de pleno derecho.

III.3.2. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento

1. Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la Ley del Suelo y, en su virtud, por el planeamiento.

2. Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

    1. La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o de compensación que la ejecución del planeamiento requiera.

    2. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que graven la unidad de actuación de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.

    3. La ejecución de las obras de urbanización que, según las Normas, correspondan a la unidad de actuación, o a la parcela en su caso.

    4. La sujeción del uso de los predios al destino de su calificación urbanística, con las especificaciones cualitativas y cuantitativas expresadas en las Normas, y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.

    5. La conservación de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.

CVE-2022-8786

III.3.3. Regulación detallada del uso del suelo

El régimen de aprovechamiento propio de cada unidad predial viene determinado por el presente Plan General en razón de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente al área en que se localiza o al ámbito de gestión en que se encuentre.

III.3.4. Utilización pública de los terrenos

Sin perjuicio de las cesiones obligatorias derivadas del planeamiento se podrá exigir la utilización pública de las calles y aparcamientos en superficie particulares, así como de los espacios libres entre las edificaciones que permanezcan de propiedad privada, cuando en virtud de las condiciones de ordenación, el aprovechamiento de tales superficies se haya acumulado en las zonas edificables, estando obligados sus propietarios a la conservación de los mismos.

III.3.5. Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria

1. El Ayuntamiento está obligado a afectar, a los fines previstos en el Plan General, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios y no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones del Plan General, manteniéndose en todo caso la titularidad pública de los terrenos.

2. En el suelo destinado a los usos globales de equipamientos o de infraestructuras y servicios urbanos, el Ayuntamiento podrá variar el uso característico mediante acuerdo del Pleno Municipal y subsiguiente exposición pública de dicho acuerdo por un plazo de quince (15) días, sin necesidad de proceder a la modificación del Plan. En todo caso el nuevo uso característico deberá ser de equipamiento o de infraestructura y servicios urbanos según se trate de uno u otro uso global.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el punto 3 del artículo 47 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público desafectadas por el Plan General generasen edificabilidad y esta fuera atribuida con carácter conjunto al área de ordenación o de actuación en que se encontrasen situadas, su adjudicación a través de la ejecución del Plan General no corresponderá en ningún caso a los restantes propietarios de la unidad y será apropiada por la Administración titular.

III.3.6. Derechos de tanteo y retracto.

1. A los efectos recogidos en el artículo 240 de la Ley de Cantabria 2/2001 se establecen como áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto las áreas sobre las que se encuentran las viviendas de promoción pública (régimen especial).

2. En la Memoria del presente Plan General se recoge la justificación exigida en el artículo 241 de la Ley 2/2001.

CVE-2022-8786

CAPITULO 4. SERVIDUMBRES SECTORIALES

III.4.1. Prelación de Normas.

La regulación relativa a servidumbres derivada de legislación de ámbito estatal o autonómico, prevalece sobre las demás condiciones establecidas por el Plan.

III.4.2. Servidumbre de costas

1. 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.

2. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Titulo 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.

3. 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). En esta zona, si bien la calificación como residencial resulta compatible con la normativa de Costas, la edificación residencial es un uso expresamente prohibido en la zona de servidumbre de protección. Este aspecto deberá tenerse en cuenta en los solares, tanto edificados como no, sin perjuicio del régimen transitorio que sea de aplicación.

4. 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.

5. 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.

6. 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 en el 59.1.b del Reglamento general de Costas (redacción contenida en el Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, por el que se modifica el Reglamento General de Costas), 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.

7. 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.

8. Las anteriores limitaciones deberán tenerse en cuenta para cualquier tipo de suelo independientemente de su clasificación y calificación urbanística.

CVE-2022-8786

III.4.3. Servidumbre de carreteras.

1. La red viaria básica comprende las instalaciones y espacios reservados para el sistema viario a los que este Plan General confiere carácter de Sistema General, por considerarlos fundamentales en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad.

   El régimen de la red viaria básica será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías autonómicas o municipales.

2. Las carreteras que constituyen parte de la Red Regional Viaria de la Comunidad Autónoma de Cantabria se regirán de acuerdo con lo señalado en la Ley 5/1996 de Carreteras de Cantabria son las siguientes:

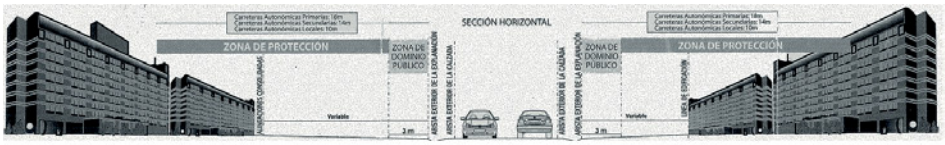
   Primarias

   CA – 141 – El Astillero-Santoña
   CA – 148 - Gama - Santoña

3. En los tramos incluidos en suelo urbano consolidado de vías de titularidad autonómica, la línea de edificación se establece en los planos de las series 3 y 4 a escala 1:1000 y 1:2000.

4. Para las travesías de población, se estará a lo dispuesto en la normativa específica para el suelo urbano, bien a través de las alineaciones definidas en los planos o bien a través de las Ordenanzas de aplicación a la zona de que se trata, siendo en todo caso el retranqueo de la edificación respecto a la línea de acera, mayor de 3 m, con lo cual la línea de edificación quedará siempre a una distancia superior a 11,0 m del eje de la actual carretera autonómica. En cualquier caso, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la legislación de carreteras enumerada.

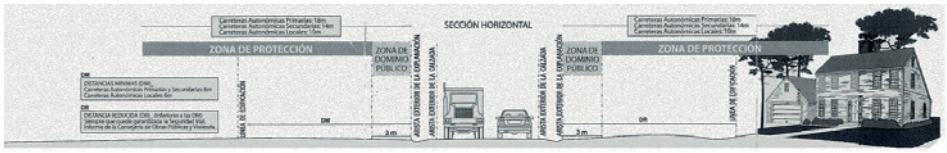
5. Para el resto de terrenos (suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable y suelo rústico), la línea de edificación se situará a dieciocho (18) metros (carreteras autonómicas primarias) de la arista exterior de la explanación (salvo que la Ordenanza aplicable determinase mayores restricciones).



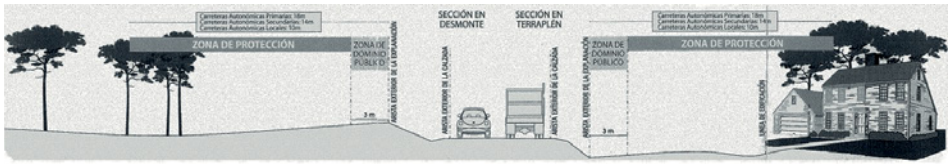
Travesías 1

* Se considera travesía la parte del tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en uno de sus márgenes

CVE-2022-8786



Terrenos Urbanos 2



Rústicos y Urbanizables 3

6. Los accesos se regularán mediante lo recogido en el artículo 21. Accesos de la Ley 5/1996, de 7 de diciembre de carreteras:

1. La Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo puede limitar los accesos a las carreteras autonómicas y establecer con carácter obligatorio los lugares y las condiciones en que tales accesos deban construirse. Asimismo, queda facultada para reordenar los accesos existentes con objeto de mejorar la explotación de la carretera y la seguridad vial, realizando las expropiaciones e imponiendo las servidumbres que se precisen.

La utilización de los accesos que se autoricen no implicará, en ningún caso, exclusividad. La Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo podrá imponer las limitaciones de uso y las servidumbres que considere necesarias sin derecho a indemnización. El coste será siempre a cargo del solicitante.

2. Los accesos a las carreteras municipales se regularán por los respectivos Ayuntamientos en la forma señalada en el punto anterior y de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

3. Se consideran accesos:

- **a)** Las conexiones con otras vías.
- **b)** Las entradas y salidas a núcleos urbanos.
- **c)** Las entradas y salidas a zonas rurales.
- **d)** Las entradas y salidas a edificaciones aisladas.
- **e)** Las entradas y salidas a fincas, urbanizaciones y a servicios e instalaciones de cualquier tipo.

4. No se autorizará ningún acceso en que no se cumplan las condiciones siguientes:

- **a)** Que esté suficientemente justificada por el peticionario la imposibilidad de utilización de alguno de los accesos existentes o previstos próximos al solicitado.

- **b)** No poder servirse de otra vía de mayor o menor rango.

7. Será de aplicación el artículo 22. Publicidad de la Ley 5/1996, de 7 de diciembre de

CVE-2022-8786

carreteras:

1. Queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de las carreteras regionales, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización.

2. Podrá autorizarse la instalación de carteles informativos cuando lo requiera la seguridad vial, el mejor servicio de la carretera o el interés general de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Las autorizaciones a terceros no conferirán derechos a sus titulares, pudiendo exigirse su reordenación o supresión cuando varíen las circunstancias en que fueron inicialmente concedidas.

3. Solamente en las travesías de población se podrán colocar, con la autorización de los Ayuntamientos respectivos, anuncios que, por su tamaño, tipo de letra o situación, puedan ser leídos únicamente por los peatones. Se exceptúan de este caso los adosados a los edificios, que informen sobre las actividades que se desarrollen en los mismos; no sobresaldrán, en ningún caso, más de un metro de la fachada y sus proyecciones verticales sobre la acera no rebasarán la anchura de la misma.

4. A los efectos anteriores, y con las excepciones que se fijen reglamentariamente, se considerará publicidad todo tipo de anuncio, cartel o instrumento audiovisual cuya finalidad o consecuencia sea requerir la atención de los usuarios de las carreteras

III.4.4. Líneas de energía eléctrica. Alta tensión.

1. Queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la siguiente:

   –Edificios y construcciones: 3,30 + V/150 metros, con un mínimo de 5,00 m.

   –Bosques, árboles y masas de arbolado: 1,50 + V/100 metros, con un mínimo de 2,00 m.

   –Siendo V la tensión nominal en kilovoltios.

2. En las líneas aéreas se tendrán en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trate.

3. Se establece la prohibición de los tendidos eléctricos aéreos de nueva traza en las áreas de uso limitado (art. 33 j) del PORN), siendo un uso autorizable en las áreas de uso compatible según lo previsto en el artículo 36 g) del PORN de las Marismas de Santoña.

4. De conformidad con el con régimen jurídico vigente (o el que el futuro le sustituya) establecido en el artículo 23 de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español queda prohibida la colocación de cualquier clase de publicidad comercial, así como de cables, antenas y conducciones aparentes en la Zona Arqueológica."

CVE-2022-8786

III.4.5. Redes de abastecimiento de agua y saneamiento.

1. Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una servidumbre de cuatro (4) metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ella no se permite la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierra.

2. En la zona de servidumbre así definida podrán realizarse obras de pavimentación o ajardinamiento siempre y cuando sean de iniciativa pública y se adopten las medidas oportunas para el desvío y/o reposición de los servicios afectados.

3. Tal como indica el artículo 13 del RD 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, todo proyecto de construcción de una nueva captación, conducción, ETAP, red de abastecimiento o red de distribución (con una longitud mayor a 500 metros), depósito de la red distribución o remodelación de lo existente, deberá contar con un informe sanitario vinculante por parte de la Dirección General de Salud Pública.

4. En cuanto a la sustitución de partes de la red de abastecimiento de agua de consumo humano que contienen fibrocemento, se atenderá a lo dispuesto en la legislación en vigor referente al amianto, Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.

5. Las nuevas redes de abastecimiento de agua derivadas del desarrollo del plan general contemplarán la instalación de hidrantes perimetrales en las zonas de interfaz urbano-forestal situadas al sur del Monte "El Brusco" y al norte del Monte "El Cueto"

6. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones del artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

7. Se prohíben los siguientes usos y actuaciones, respecto del saneamiento, y con carácter general, de acuerdo al artículo 26 del PORN.

   - Los usos, actividades y vertidos que afecten negativamente a la calidad o cantidad de las aguas superficiales o subterráneas y a su riqueza biológica, así como a la calidad sanitaria de las aguas donde habitualmente se practica el baño.

8. Se garantizará la no contaminación de las capas freáticas y cauces de aguas superficiales por acciones procedentes de las fases de construcción y funcionamiento del proyecto.

9. La red de saneamiento será de tipo separativo, que contemple de forma independiente la recogida de aguas pluviales y fecales.

10. Se deberán cumplir los criterios de calidad previstos para las zonas sensibles en el R.D. 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del R.D. 11/1995, de 28 de diciembre, al estar incluidas las Marismas de Santoña y Noja, declaradas por la Ley 6/1992, como Zona Sensible.

11. La calidad de las aguas superficiales y subterráneas es A2, lo que deberá ser considerado en las distintas acciones del proyecto que puedan incidir de forma negativa sobre las

CVE-2022-8786

mismas, debiendo cumplirse el objetivo de calidad previsto en las Normas del Plan Hidrológico Norte II.

12. Se deberán tomar las precauciones necesarias durante la realización de las obras para prevenir la alteración de la cubierta vegetal o las características hidrológicas de las zonas adyacentes.

    Entre otras precauciones se tendrán especialmente en cuenta las siguientes:

    a) Favorecer la reutilización del agua y la racionalización de su consumo.

    b) Incentivar la instalación de tratamientos blandos con menos gastos de explotación y un mantenimiento más sencillo para las viviendas o instalaciones aisladas, cuya integración en las redes municipales no sea técnicamente posible o resulte muy costoso. En cualquier caso, dichos sistemas deberán garantizar que no suponen riesgo significativo para la calidad de las aguas.

    c) Dotar a todos los núcleos de población de los sistemas de depuración de aguas residuales más idóneos, en función de su volumen de población actual, de las previsiones de crecimiento futuro y de las variaciones estacionales.

    d) En el tratamiento de las aguas residuales se tenderá a cumplir los objetivos de calidad más estrictos, desde el punto de vista ambiental, de entre las normativas técnicas existentes.

    e) Limitar los vertidos industriales a la red general de alcantarillado sin un tratamiento previo, salvo que concurran todos los supuestos siguientes:

        – Que tales vertidos no supongan riesgo para la red general por su naturaleza, concentración o régimen de vertido (oscilación del caudal).

        – Que los vertidos no incidan sustancialmente, por sí mismos o en combinación con otros, en la eficacia o funcionamiento de la depuradora de la red.

        – Que no contengan elementos tóxicos en cantidad tal que supongan un peligro para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final. En este sentido los vertidos no deberán contener elementos que impidan la utilización de los lodos en la agricultura, según lo establecido en las normas sectoriales vigentes al efecto.

    f) La Administración o los órganos competentes promoverán la adopción de las medidas precisas para mejorar y renovar las conducciones de distribución de agua, en particular las destinadas a impedir las pérdidas.

13. En lo que respecta a las actuaciones sobre los sistemas de saneamiento recogidos se deberá tenerse en cuenta lo establecido en Real Decreto 1341/2007, del 11 de octubre sobre la gestión de la calidad de las aguas de baño.

14. En los proyectos de Urbanización se deberá incorporar sistemas de drenaje sostenible que minimicen en origen el impacto de los desarrollos urbanísticos en lo relativo a la carga contaminante aportada por las escorrentías pluviales, principalmente las medidas orientadas a reducir el volumen de las escorrentías, mediante la limitación de las

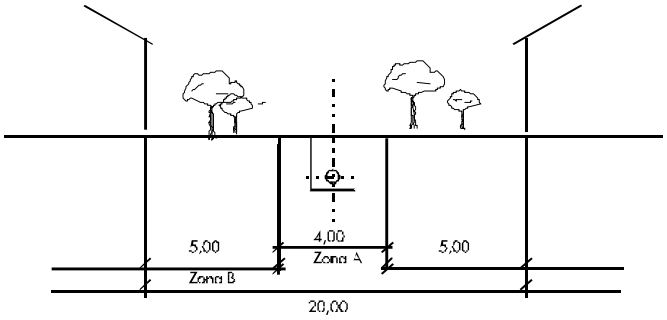
CVE-2022-8786

superficies impermeables, así como los caudales punta de las escorrentías, mediante la utilización de elementos de retención

III.4.6. Gasoductos.

Se establecen las dos zonas que aparecen diferenciadas en el croquis adjunto.

- En la ZONA A no se permitirá efectuar trabajos de arada, cava u otros trabajos a una profundidad superior a cincuenta (50) cm., tampoco se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto ni realizar obras o edificaciones sin permiso de la administración.



- En la ZONA B no se permitirá realizar obras o edificaciones sin permiso de la administración.

III.4.7. Patrimonio Cultural de Cantabria.

1. Se estará a lo dispuesto en la *Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria* y en las condiciones de protección del Catálogo que forma parte de estas Normas, debiendo cumplirse las determinaciones específicas que en cada caso corresponden cuando se trata de elementos catalogados.

2. En el Plan se refleja la necesidad de preservar todos los bienes incluidos en los distintos inventarios y catálogos oficiales del municipio de Argoños, incluidos sus áreas de presunción arqueológica y entornos de protección, con independencia de la

CVE-2022-8786

calificación del suelo propuesta en cada caso, y de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 11/1998 de Cantabria. En este sentido, también deberán ser preservados aquellos elementos que por distintas circunstancias pudieran sumarse en un futuro al Catálogo de protección.

3. Toda obra, construcción o alteración del subsuelo en Suelo Rústico, Urbano y Urbanizable, que vayan a desarrollarse dentro del entorno de protección de un yacimiento o que pueda potencialmente afectar al mismo, deberá contar con un informe de impacto arqueológico previo a la ejecución del proyecto, que deberá ser autorizado por la Consejería competente en materia de Protección del Patrimonio Cultural, y realizado por un técnico cualificado.

4. Toda obra, construcción o alteración del subsuelo en Suelo Rústico, Urbano y Urbanizable, que vaya a desarrollarse dentro del entorno de protección de una cavidad y que pueda potencialmente afectar a la misma por transmisión de vibraciones en la roca encajante (uso de martillos percutores, voladuras, hincas, etc.), deberá incluir en su proyecto y de forma previa a la ejecución del mismo, un control de vibraciones de afección a la cavidad que deberá ser autorizado por la Consejería competente en materia de Protección del Patrimonio Cultural,, y realizado por un técnico cualificado.

5. Toda obra de edificación o construcción de nueva planta en Suelo Rústico, Urbano y Urbanizable, que vaya a desarrollarse dentro del entorno de protección de una cavidad y que puedan potencialmente afectar a la misma, deberán realizarse ajustándose a la rasante natural del terreno, prescindiendo de este modo de la construcción de sótanos o semisótanos que puedan afectar a la roca encajante de la cavidad y al propio sistema.

6. Con carácter general se estará a lo dispuesto en los siguientes artículos de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria: art 46. Impacto o efecto ambiental, art 47. Actuaciones, art 53. De las actuaciones e intervenciones sobre bienes inmuebles, art 56. La protección de los bienes y el planeamiento urbanístico, art 61. Régimen de los Monumentos declarados Bien de Interés Cultural, art 62. Régimen de los Conjuntos Históricos. Planeamiento de Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, art. 64. Autorización de obras en Conjuntos Históricos declarados Bienes de Interés Cultural, art 66. Bienes de Interés Local, art 67. Bienes Inventariados, art 76. Definición de actuación arqueológica, apartado 2, párrafo c, art 77. Autorizaciones, art 83. Seguimiento arqueológico, apartado 1, art 89. Figuras de Protección, apartado 2 y art 93. Impacto ambiental, apartado 2.

CVE-2022-8786

CAPITULO 5. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

SECCIÓN 1ª: PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

III.5.1. Protección de los cauces públicos y áreas de dominio público.

1. Definición de cauces, riberas y márgenes:

a) El álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

b) Las riberas son las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas.

c) Las márgenes son aquellos terrenos que lindan con los cauces.

d) Zona de servidumbre: las márgenes están sujetas en toda su extensión a una zona de servidumbre de 5 m. de anchura para uso público.

e) Zona de policía: las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal a una zona de policía de 100 m. de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollan.

f) Zonas inundables: son aquéllas que resultan inundables cuando circula un caudal uniforme igual al de período de retorno de 500 años.

2. En todo lo relacionado con la protección de los cauces públicos y las áreas de domino público y los usos permitidos en las mismas se estará a lo regulado por el RDL 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, RD 849/1986. Específicamente se atenderá a las siguientes determinaciones:

1. Es aplicable a las zonas de dominio público cuya función es garantizar dicho dominio y preservar de la ocupación el suelo necesario para el establecimiento de las servidumbres señaladas en la Ley de Aguas para los cauces públicos.

   El ámbito de aplicación será definido por los organismos competentes que establecerán las regulaciones, servidumbres y concesiones que señala la legislación vigente y que quedarán incorporadas al Planeamiento.

2. En las zonas de dominio público hidráulico solamente podrán realizarse obras relacionadas con el aprovechamiento de áridos, pastos y vegetación arbórea o arbustiva, establecimiento de puentes o pasarelas, embarcaderos e instalaciones para baños públicos, siempre que se considere que su incidencia ecológica no es desfavorable y previa autorización del Organismo de Cuenca.

   Se permiten los usos agrícolas y forestales, y aquellas instalaciones de utilidad pública: seguridad, defensa nacional y conceptos análogos que hayan de situarse necesariamente en estas zonas.

CVE-2022-8786

La tolerancia de uso agrícola y forestal no supone derecho a aprovechamiento edificatorio que será nulo en toda la zona. Así mismo, la propiedad de suelo comprendido en esta zona no prestará derecho a contabilizarlo en el aprovechamiento del suelo contiguo.

Así mismo, en todas las urbanizaciones que limiten con cauces públicos deberán destinarse a espacio libre de uso público una franja de 5 metros desde la línea de máxima avenida normal a lo largo del año o desde la línea de cornisa natural del terreno en los cauces escarpados.

Para la protección de los márgenes de los ríos, las edificaciones de nueva planta en suelos rústicos, se estará a lo recogido en la vigente *Ley de Aguas*. Los vertidos deberán cumplir la normativa especificada en las normas de urbanización (red de saneamiento). Deben respetarse las zonas de arbolado existente en los márgenes del cauce.

Los cauces, riberas y márgenes públicas de ríos, arroyos, etc. se dedicarán prioritariamente a la conservación de las especies existentes y, en todo caso, a usos forestales, mediante la repoblación con especies autóctonas. En ningún caso las repoblaciones dificultarán el discurrir normal de las aguas.

La realización de obras o actividades en los cauces, riberas o márgenes de los cursos de agua que discurran total o parcialmente por el término municipal de Argoños, se someterá a los trámites o requisitos exigidos en el capítulo III del Reglamento de Policía de Aguas.

3. Quedan expresamente prohibidos los usos o concesiones que supongan:

a) Cualquier tipo de asentamiento permanente.

b) La explotación de canteras, formación de desmontes y terraplenes que desfiguren la orografía del paisaje.

c) La colocación de carteles o anuncios publicitarios.

d) Las cortas de arbolado sin autorización de los organismos competentes.

e) La alteración de elementos naturales, vegetales y/o acuáticos que supongan una modificación regresiva de equilibrio natural.

f) El acarreo o traslado artificial de áridos y/u otros materiales.

g) La instalación industrial o de servicios e incluso conducciones u otras instalaciones que perturben el valor paisajístico de las áreas.

h) Queda prohibido a los establecimientos industriales y otras actividades que produzcan aguas residuales o depositen sustancias capaces de, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

i) Modificación de la flora y fauna existentes.

CVE-2022-8786

j) Queda prohibida la edificación en estas zonas.

k) Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas de los cauces de los ríos, ramblas y barranqueras, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad del suelo.

En cualquier caso, las solicitudes para realizar obras afectadas por lo recogido en el presente artículo, deberán de acompañar informe ambiental o justificación de que no lo precisan en caso contrario y, en cualquier caso, una exposición de las condiciones ambientales, naturales y/o artificiales, que rodean la construcción que se pretende.

En tanto no se realice estudio de zonas inundables, toda construcción deberá de ser autorizada por el Organismo de Cuenca. En la zona de servidumbre sólo se autorizarán obras compatibles con las servidumbres previstas en la *Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas*.

4. En las zonas de DPH deberán respetarse las zonas de arbolado existente en los márgenes del cauce, y solamente podrán realizarse actuaciones cuya incidencia ecológica no sea desfavorable y previa autorización del Organismo de Cuenca.

5. Sin la correspondiente autorización del organismo de cuenca, se prohibirán:

   a. Las actividades que produzcan vertidos líquidos directos o indirectos a cauces públicos.

   b. La instalación de cualquier tipo de industria, edificación, servicio, etc, en la zona de policía y/o zona inundable.

   c. Cualquier actividad que produzca posibles contaminaciones en el freático de la zona y/o aguas subterráneas.

   d. La reutilización de aguas depuradas

6. Todo vertido de aguas residuales en suelo urbano se efectuará a la red de alcantarillado municipal.

7. Cuando no sea posible lo conceptuado en el anterior párrafo y el vertido de aguas residuales se tenga que efectuar a un cauce público, deberá de obtenerse autorización del Organismo de cuenca, y en todo caso tendrá un grado de depuración que permita a las aguas superficiales de la zona tener una calidad apta para salmónidos en su aptitud para la vida piscícola y A2 en su aptitud para el consumo humano; la calidad de las aguas subterráneas será A2, en su aptitud para el consumo humano.

8. Deberá de obtenerse concesión administrativa para cualquier aprovechamiento de agua.

9. Todas las acampadas colectivas en zona de policía de cauces públicos necesitarán autorización del Organismo de Cuenca.

10. En todos los proyectos de obras se establecerán las medidas necesarias para garantizar la no contaminación de las capas freáticas y cauces de aguas superficiales de los

CVE-2022-8786

distintos cauces existentes en el municipio por vertidos procedentes de las fases de construcción y funcionamiento del proyecto, así como, las medidas para el mantenimiento de su flora y su fauna.

11. Las nuevas redes de saneamiento serán de tipo separativo, contemplando de modo independiente la recogida de aguas pluviales y fecales.

12. Se debe promover la reutilización de aguas residuales depuradas de forma que puedan ser empleadas en labores tales como riego de jardines urbanos, limpieza de calles, etc., siempre con la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca competente y con las debidas garantías de salubridad.

13. Ordenanza para el suelo urbano situado en áreas inundables.

- De acuerdo con el informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico de fecha 7 de enero de 2014, la presente ordenanza afecta al suelo urbano que resulta inundable según los datos aportados por el Organismo de cuenca.

- Cualquier actuación tanto de nueva edificación como de intervención en la ya existente queda supeditada a la compatibilidad de las mismas con las limitaciones a los usos en zona de policía del dominio público inundable establecidas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por el RD 9/2008, de 11 de enero), y en el artículo 55 del Real Decreto 359/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, y en todo caso a lo que disponga el Plan de Gestión de Riesgos que habrá de aprobarse mediante Real Decreto para el Área Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) ES018-CAN-18-2, según lo dispuesto en el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.

- Es también aplicable a aquellos ámbitos tanto de suelo urbano como de desarrollo previstos en el PGOU que resultan atravesados o en zona de servidumbre o policía de cauces sobre los cuales por tratarse de arroyos secundarios no existen a la aprobación definitiva del PGOU datos disponibles de la inundabilidad, cuando en el procedimiento de autorización administrativa de obras que haya de tramitarse ante la CHC se determine la condición de inundables de los mismos.

  En los estudios de inundabilidad que se realicen se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 54 del Real Decreto 399/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental.

  En relación con las zonas inundables fuera de la zona de policía, deberá atenderse a las especificaciones contenidas en el artículo 41 del Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

14. Toda modificación de las condiciones naturales de los cauces queda supeditada a la realización de un Plan Especial que deberá contener un estudio de la situación existente y de impactos previsibles.
15. Medidas de protección y conservación de la hidrología y la calidad de las aguas del ISA

CVE-2022-8786

- Será de aplicación y obligado cumplimiento la legislación vigente en materia de aguas:

  - ✓ *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.*
  - ✓ *Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.*
  - ✓ *Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.*
  - ✓ *Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, por el que se modifica el Reglamento General de Costas*

- 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 todo momento se cumplirá lo dispuesto en la legislación y reglamentos vigentes que resulten de aplicación, en particular:

  - ✓ Los vertidos de aguas residuales urbanas o industriales deberán ser autorizados por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, debiendo cumplir como mínimo las siguientes condiciones:

    - ✓ Disposiciones contenidas en las Normas de las Directrices del Plan Hidrológico Norte II, y que establece que en esa zona los cauces deben +tener una calidad apta para salmónidos y A2 para el consumo humano. Para las aguas subterráneas será A2.
    - ✓ Las disposiciones que en su día determine el Plan de Saneamiento Integral de la zona.
    - ✓ Lo reglamentado en la Directiva 91/271 sobre tratamiento de las aguas residuales urbanas de la CEE.
    - ✓ La calidad mínima del vertido será:

DBO5	< 30 p.p.m.
S.S	< 30 p.p.m.
Oxígeno disuelto	> 3 p.p.m.
NH4	< 15 p.p.m.
P	< 6 p.p.m

- Las instalaciones de vertido autorizado de escombros u otros materiales de deshecho procedentes de las actividades de construcción que sean diferentes de las tierras y las instalaciones de almacenamiento de vehículos fuera de uso (desguaces, chatarrerías, etc.) deberán contener al menos una barrera impermeabilizante natural o artificial que impida la percolación de contaminantes al subsuelo, una red de recogida de lixiviados y un sistema de depuración de estos, con el fin de evitar la contaminación de las aguas superficiales y profundas.

CVE-2022-8786

- Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar, la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como del resto de las infraestructuras de urbanización.

- Se racionalizará el uso de productos químicos y se promoverá el uso de aquellos ambientalmente mejores, sobre todo fertilizantes, biocidas y aceites y grasas lubricantes. Para el caso de las labores de jardinería, se considerarán alternativas más respetuosas con el medio ambiente, las enmiendas del suelo y fertilizantes orgánicos sin turba, los fertilizantes nitrogenados de liberación lenta, las técnicas de control integral de plagas o los lubricantes altamente biodegradables.

- En la medida de lo posible, se reutilizarán las aguas pluviales para alimentar hidrantes contra incendios, bocas de riego y limpieza (tanto viaria como para tomas de agua de lavado de vehículos. El agua no utilizada de este modo, será vertida a la red general municipal.

III.5.2. Espacios naturales protegidos especies y hábitats de interés presentes en el municipio

1. Previamente a la realización de cualquier plan o proyecto que pudiera afectar de forma directa o indirecta a los valores de los espacios naturales protegidos que conforman la Red Ecológica Europea Natura 2000, independientemente de la clasificación del suelo y del tipo de actuación, se deberá remitir el documento de detalle de la pretendida actuación a la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático al objeto de determinar si debe ser sometida a evaluación de repercusiones, en cuyo caso, se deberá presentar un estudio de afecciones.

2. Serán de aplicación las condiciones y limitaciones específicas derivadas de la legislación sectorial y del PORN sobre la Red Ecológica Europea Natura 2000 (artículos 24 al 30 y artículo 34 del PORN).

3. La regulación y determinaciones contenidas en las normas y planes vigentes en materia de espacios naturales y especies protegidas prevalecerá, dentro de sus ámbitos y en las materias que regulen, sobre lo dispuesto en el planeamiento urbanístico municipal, debiéndose obtenerse la preceptiva autorización por parte del órgano competente en aquellos usos y construcciones que tuviesen la condición de autorizables en aplicación de la referidas normas y planes.

4. Cualquier actuación o proyecto que pretenda ejecutarse dentro de un espacio natural, o en zonas que pudieran afectar a flora y fauna protegida o catalogada, deberá notificarse previamente al órgano competente al objeto de determinar su incidencia y, en su caso, tramitar el expediente de autorización que corresponda.

5. Los usos y actividades a realizar en el entorno de las cavidades o cuevas catalogadas, que puedan suponer una afección directa o indirecta para éstas y los taxones de fauna asociados, deberán someterse a autorización ante el órgano competente en Conservación de la Naturaleza.

6. Estará prohibido cualquier tipo de uso o actividad que ponga en riesgo el mantenimiento de los hábitats naturales de interés comunitario.

CVE-2022-8786

7. Medidas encaminadas a la integración de los espacios libres

- Los sistemas de espacios libres de nueva creación en el ámbito del Parque Natural de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel seguirán los criterios establecidos en el artículo 43 de las normas de ordenación del PORN, que literalmente establece lo siguiente:

1. Los parques y zonas verdes correspondientes a sistemas de espacios libres autorizables en las zonas de Uso Limitado y Uso Compatible, deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Su ubicación, diseño, tratamiento y mantenimiento deberán favorecer la biodiversidad y coadyuvar en la mejora de los recursos naturales en el conjunto del ámbito del PORN, contribuyendo a la existencia de corredores ecológicos y de áreas de amortiguación, realizando un uso eficiente del agua y un tratamiento adecuado de los residuos, y ajustándose a lo previsto en el artículo 23.i. del presente PORN.

b) La iluminación deberá limitarse a la necesaria por razones de accesibilidad y seguridad, utilizándose luminarias energéticamente eficientes y que no contribuyan a la contaminación lumínica.

c) No podrán situarse en áreas que puedan conllevar la molestia a especies catalogadas como amenazadas, la fragmentación o alteración de los hábitats de interés comunitario, de los hábitats de las especies catalogadas o de las incluidas en las Directivas 92/43/CEE o 2009/147/CE.

d) Deberán incluir elementos informativos sobre el Parque Natural de las Marismas de Santoña Victoria y Joyel y sus recursos.

2. Además de los requisitos contemplados en el apartado anterior, los parques y zonas verdes situadas en la Zona de Uso Limitado, deberán ajustarse a los siguientes criterios:

a) Se localizarán preferentemente en áreas colindantes o próximas a las Zonas de Uso Compatible y de Uso General, al objeto de favorecer la amortiguación de impactos ecológicos y paisajísticos.

b) En su construcción se deberán limitar al máximo los movimientos de tierras, respetándose la topografía natural e integrando los elementos geomorfológicos en el diseño, minimizando las obras de urbanización.

c) La alteración de la vegetación natural preexistente se limitará a lo estrictamente necesario por motivos de seguridad o accesibilidad. En el caso de plantación de vegetación, habrán de utilizarse exclusivamente especies vegetales autóctonas y, preferentemente, propias del área concreta en la que se ubique el parque o zona verde.

d) No podrán utilizarse pavimentos asfaltados e impermeables, salvo por razones de seguridad en las zonas que sea necesario.

e) Podrán albergar los equipamientos imprescindibles para zonas de juegos infantiles y el mobiliario adecuado al uso de los terrenos, debiéndose integrar en el entorno y no estando permitidos otro tipo de instalaciones o construcciones.

3. Además de los requisitos contemplados en el apartado 1 de este artículo, los parques y zonas verdes situadas en la Zona de Uso Compatible, deberán ajustarse a los siguientes criterios:

a) Se localizarán preferentemente en áreas colindantes o próximas a las Zonas de Uso Limitado y de Uso General, al objeto de favorecer la amortiguación de impactos ecológicos y paisajísticos.

b) En su construcción se deberán limitar al máximo los movimientos de tierras, respetándose la topografía natural e integrando los elementos geomorfológicos en el diseño.

CVE-2022-8786

c) El diseño, construcción y mantenimiento evitará la alteración de la vegetación arbórea preexistente, procurando su puesta en valor y conservación. No podrán utilizarse en la jardinería especies vegetales potencialmente invasoras de acuerdo con la mejor información técnica disponible.

d) Utilizarán preferentemente pavimentos permeables.

e) Sólo podrán albergar el mobiliario adecuado al uso de la zona y los equipamientos imprescindibles para zonas de juegos infantiles y la práctica deportiva, sin que impliquen ningún tipo de edificación.

- Todas las zonas verdes situadas en el ámbito del Parque Natural de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel deberán contar con cartelería explicativa con contenido referente a dicho parque natural.

- En el Sistema General de Espacios Libres planificado en las faldas del Monte Cueto se respetarán las encinas y se establecerán los usos para la zona verde en el área actualmente ocupada por eucaliptos.

III.5.3. Gestión de residuos

1. Se tendrá en cuenta lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (RCDs), e incluirá en sus proyectos de urbanización, obra pública o edificación, un estudio de gestión de los residuos.

2. En toda obra (de edificación y/o urbanización) o actividad asimilable, se habilitarán medidas para la correcta gestión de los residuos inertes que se puedan generar durante la misma, que permitirán su almacenamiento, recogida y transporte a vertedero controlado autorizado al efecto.

3. El espacio que se reserve para el almacenamiento y la gestión de los residuos durante la fase de ejecución deberá estar debidamente acondicionado de forma que se evite la contaminación del suelo debido a las inclemencias del tiempo y se garantice la segregación de los distintos residuos.

4. Los promotores que generen residuos de la construcción deberán entregarlos para su depósito o valorización a gestor autorizado quien deberá trasladarlos a vertedero autorizado o planta de tratamiento autorizada. Los residuos peligrosos generados se separarán en la propia obra del resto de residuos y entregados a gestor autorizado.

5. En cuanto a la utilización de RCD´S en la ejecución de rellenos, los mismos deberán reciclarse por gestor autorizado previamente a su uso en el relleno, debiéndose estar a lo establecido en la normativa de residuos vigente en cada momento.

6. De conformidad con lo expuesto en el párrafo anterior y con carácter previo a la solicitud de autorización, el promotor de un relleno deberá realizar consulta previa ante el Ayuntamiento en orden a verificar, a los solos efectos ambientales, la idoneidad de la ubicación propuesta, presentando un estudio de incidencia ambiental, cuyos contenidos mínimos serán:

   a) Plano de emplazamiento y/o situación a escala 1:25.000

CVE-2022-8786

b) Memoria. Relación de los residuos que se admitirán en el relleno, cantidades y procedencias, descripción del proceso de vertido y relleno, impactos generados por el tráfico de camiones, ruta o rutas elegidas por éstos, descripción del entorno donde se va a efectuar el relleno y elementos más significativos si los hubiera, capacidad total y diaria de recepción de residuos, destino final del relleno e integración paisajística, plazo de ejecución, presupuesto y planos.

7. La autorización del relleno fijará las condiciones y requisitos en que el relleno deba efectuarse y la relación de residuos que puedan verterse, así como el tiempo de vigencia de la autorización y las causas de caducidad. En todo caso, las labores relacionadas con la ejecución de un acondicionamiento de terreno no podrán superar el tiempo máximo de tres meses.

8. Los proyectos de urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la reutilización de la tierra vegetal, de tierras y en general residuos de la construcción inertes en la ejecución de la red viaria.

9. En los movimientos de tierra, se incluirá la necesidad de que el promotor de las diferentes actuaciones urbanizadoras, determine con carácter previo su origen y destino, fomentado siempre su reutilización y revalorización frente a su depósito en vertedero. Previamente a cualquier remoción o movimiento de tierras se eliminará todo tipo de residuos y escombros. La valorización de las tierras y piedras naturales inertes procedentes de excavación se regirá por la OM APM/1007/2017, de 10 de octubre

10. Con la finalidad de optimizar el consumo de suelo, el horizonte fértil que sea afectado por las distintas acciones derivadas del proyecto de referencia, deberá conservarse mediante acopio para su posterior utilización en labores de integración paisajística, zonas de espacios libres, jardines y cualquier actuación que suponga la necesidad de tierra vegetal.

11. Los proyectos de obra nueva deberán determinar la tipología de residuos generados, la forma en que se gestionarán, las operaciones de separación y recogida selectiva proyectadas, así como el destino final de los mismos, en vertederos controlados, plantas de recuperación o entrega a gestor autorizado.

12. Medidas para minimizar la producción de residuos del ISA

- Será de aplicación y obligado cumplimiento la legislación vigente en materia de gestión de residuos:

  - ✓ *Ley 2/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados*

  - ✓ *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.*

- En los sectores de nuevo desarrollo se deberá incorporar la recogida selectiva de residuos, para lo que se deberá prever lugares específicos para la situación de contenedores. La empresa encargada de la gestión de los residuos sólidos urbanos en el municipio deberá estudiar las modificaciones necesarias en el modelo de recogida de residuos actual para dar un servicio eficaz a los nuevos desarrollos urbanísticos.

CVE-2022-8786

- En las actuaciones que se precise el movimiento de tierra el promotor debe indicar de forma previa al inicio de las obras el origen y el destino de la misma debiéndose fomentar su reutilización y revalorización frente a su depósito en vertedero.

III.5.4. Electrificación e iluminación general

1. Deberán tomarse las siguientes precauciones durante la realización de las obras de electrificación e iluminación, para prevenir la alteración de la cubierta vegetal o las características hidrológicas de las zonas adyacentes:

   a) Introducir la minimización del impacto ecológico y visual como variable decisoria en el trazado de nuevas líneas eléctricas aéreas.

   b) En los tendidos aéreos existentes en el momento de aprobación del PORN, las Compañías eléctricas procurarán desarrollar estudios encaminados a:

      – La eliminación progresiva de los localizados en las zonas de Uso Limitado y Compatible, por ese orden.

      – La adopción de medidas específicas, en los tramos necesarios, para evitar la electrocución o choque de las aves.

   c) En relación a los apoyos de anclaje, ángulo, fin de línea y todos aquellos que sean cadena de aisladores horizontal, deberán poseer una distancia mínima de seguridad entre la zona de posada y el conductor de 1 metro. Se deberán priorizar la instalación de apoyos "al tresbolillo" o con cruceta de bóveda en todos los tendidos aéreos cuya tensión nominal sea igual o inferior a 45Kv.

   d) En todos los tendidos eléctricos que posean una tensión igual o superior a los 66 Kv será obligatoria la instalación de sistemas de señalización de salvapájaros, por medio de algún elemento de colores vivos que permita al ave localizar el peligro que presentan los cables de tierra que sean aéreos.

   e) Al mismo tiempo, y a fin de asegurar que no se producen daños ambientales, las líneas eléctricas de media y baja tensión que discurran total o parcialmente, o por las proximidades, de los suelos rústicos de especial protección, estarán sometidos al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

   f) Se deberá tener en cuenta la Orden GAN36/2011, de 5 de septiembre de 2011, por la que se dispone la publicación de las zonas de protección en la Comunidad Autónoma de Cantabria en las que serán de aplicación las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión, derivada del Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto.

   g) Tomar las medidas necesarias en los puntos de iluminación para limitar la contaminación lumínica.

      Las nuevas luminarias deberán ser de foco dirigido hacia el suelo, con pantallas que eviten la dispersión de la luz por encima de la horizontal de la luminaria, evitando en cualquier caso las farolas tipo globo. Las nuevas luminarias serán de bajo consumo.

CVE-2022-8786

En las zonas más próximas a la marisma, y con la finalidad de no generar molestias a la avifauna que utiliza este ecosistema durante el período nocturno, además de respetar las condiciones previas se deberá reducir el tiempo de funcionamiento del alumbrado público al estrictamente necesario.

III.5.5. Protección contra la contaminación atmosférica.

1. Las emisiones a la atmósfera se mantendrán dentro de los límites establecidos por el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972 de protección del medio ambiente atmosférico. Durante la fase de urbanización se procederá al riego de viales y acopios de materiales, en situaciones desfavorables, para minimizar el polvo en suspensión. Asimismo, se procederá al adecuado mantenimiento de la maquinaria utilizada, en todo lo relativo a emisiones acústicas y de gases.

2. Todas las actuaciones en suelo urbano no consolidado y urbanizable se adaptarán a las previsiones de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, así como los objetivos de calidad del aire expuestos en el *Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire,* que además habrán de ser tenidos en cuenta a efectos del seguimiento ambiental. Para su determinación se seguirán los criterios de agregación y cálculo que figuran en la sección J del anexo I. Estos objetivos serán tenidos en cuenta a efectos del seguimiento ambiental del Plan.

3. Las industrias fabriles que puedan instalarse en el término municipal de Argoños deberán utilizar las medidas correctoras necesarias para evitar la polución sobre los núcleos de población.

4. En relación con las actividades molestas, deberá tenerse en cuenta en la concesión de licencias que las chimeneas, vehículos y otros componentes de la industria que puedan producir elementos perjudiciales para la atmósfera deben de dotarse, inexcusablemente, de los elementos necesarios para corregir los efectos contaminantes.

5. Medidas de prevención de la contaminación atmosférica del ISA

   - Será de aplicación lo establecido en la *Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera* y el *Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire*.

   - No se permitirá ninguna emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables sin la necesidad de instrumentos.

   - Las actividades clasificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvos, nieblas, vapores o gases de esa naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo por procedimiento eléctrico o higroscópico.

   - No se permitirán emisiones de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que pueda causar peligro a la salud, a

CVE-2022-8786

la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad por encima de los umbrales máximos establecidos por la diferente legislación aplicable.

- Se utilizarán tecnologías de baja y nula emisión de residuos, fundamentalmente en las zonas de Suelo Urbanizable Productivo y en el Suelo Urbano No Consolidado con uso productivo.

- Se aplicarán programas de reducción de la contaminación derivada de las industrias instaladas.

- Establecimiento de Programas de control y vigilancia de la calidad del aire.

6. Calidad acústica

6.1. El PGOU incluye un plano de zonificación acústica, en el que los suelos susceptibles de transformación urbanística se incluyen en algún ámbito de la zonificación, conforme a lo previsto por el *RD 7367/2007, de 79 de octubre, por el que se desarrolla la Ley* 37/2003, *de 17 de noviembre, del Ruido* y el *RD* 1513/2005, *de 76 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley* 37/2003, a los efectos de determinar la compatibilidad con el régimen de usos.

- Según el Anexo V del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, se atenderá a los criterios para determinar la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica, cada área acústica corresponderá al uso correspondiente, por lo que deberán cumplirse los objetivos de calidad acústica y los valores límite de inmisión asociados.

- De acuerdo con dicho Anexo V se establecerá una zona de transición perimetral en el sector SUD-1

- En cuanto al ruido ambiental se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas por el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, que desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

- En cuanto al ruido ambiental generado por la maquinaria y tránsito de vehículos, durante la fase de obras, se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas por el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, que desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

6.2. Medidas de prevención de la contaminación acústica del ISA

- Será de aplicación lo establecido *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido*; el *Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido medioambiental*; y del *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido*.

- Durante las obras y trabajos de construcción y con el fin de evitar las molestias por ruido procedentes de la maquinaria utilizada, se realizará un mantenimiento preventivo y regular, para eliminar los ruidos procedentes de elementos desajustados o muy desgastados, que trabajan con altos niveles de vibración. Se regulará su tráfico y se limitará a una velocidad de 20 km/h en la zona de obras. No podrán realizarse obras

CVE-2022-8786

ruidosas entre las 22 y las 8 horas en las zonas sensibles próximas a los puntos habitados. En las áreas urbanas se deberá respetar un horario estricto para llevar cabo obras y labores de carga-descarga. El nivel de ruido no sobrepasará en ningún caso los niveles establecidos por la OMS como recomendaciones de emisiones acústicas

- En los nuevos sistemas generales viarios se crearán apantallamientos vegetales para reducir la contaminación acústica, utilizándose especies autóctonas propias del encinar cantábrico (*Quercus ilex, Arbutus unedo, Laurus nobilis, Rhamnus alaternus, etc.)* además de especies productoras de frutos carnosos, con el objetivo de favorecer la biodiversidad.

- Se planificará adecuadamente el tráfico en las áreas donde se prevé realizar suelo urbanizable productivo o industrial.

- Creación de cinturones verdes (setos o plantaciones vegetales) alrededor del suelo productivo y urbano de nueva creación.

- Utilización de pavimentos que reduzcan la emisión de ruidos en los puntos que se considere pertinente.

- Deberá prestarse especial cuidado al mantenimiento correcto de la superficie de los viales procediéndose a sustituirlo por un pavimento que reduzca la emisión de ruido en los puntos que se considere pertinente.

- En caso de previsión de sobrepasar los umbrales de ruido permitidos, deberán instalarse pantallas antiruido en todo el perímetro de afección.

- Con el objetivo de minimizar el impacto acústico, las actividades industriales se han concentrado en un sector urbanizable delimitado y un sector de suelo urbano no consolidado. En caso de que los usos llevados a cabo en las empresas instaladas en estos sectores generasen un gran impacto sonoro, se deberá proceder a insonorizar las instalaciones.

7. Calidad lumínica

7.1. El PGOU incorpora un mapa de zonificación lumínica municipal según contempla la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica. En el citado plano se indica expresamente que todas las áreas clasificadas como Suelo Rústico de Especial Protección Ambiental-Paisajística (SRU-EPAP), Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuaria (SRU-EPAG) y Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica (SRU-EPE) deben establecerse como zona El, as.

- Se deberá atender a soluciones que reduzcan el consumo de energía en los sistemas de alumbrado, fomentando la iluminación natural de las viviendas y espacios de trabajo y ocio, la implantación de luminarias de bajo consumo (tanto en espacios públicos como en las construcciones), y la implantación de sistemas de control de funcionamiento (sensores de movimiento, sensores de luminosidad, etc).

7.2. Medidas de prevención de la contaminación lumínica del ISA

- Se cumplirá lo dispuesto en la normativa vigente de aplicación, referida a:

CVE-2022-8786

- ✓ *Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica.*

- ✓ *Decreto 48/2010, de 11 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento por el que se desarrolla parcialmente la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica*

- ✓ *Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.*

- Utilización de sistemas de bajo consumo, evitando así la contaminación lumínica en los espacios públicos y lugares comunes de los nuevos desarrollos. Del mismo modo se tendrá en cuenta la frecuencia, distancia y tipología de las luminarias para evitar sobreiluminación.

- Se potenciará al máximo el empleo de luz natural, de manera que la iluminación artificial sólo se utilizada en horario nocturno y en condiciones especiales.

- Se protegerán de la contaminación lumínica todas las áreas incluidas en la red de espacios naturales o ámbitos territoriales que deban ser objetos de especial protección por razón de sus características naturales o de su valor astronómico, en los cuales se podrá admitir únicamente un brillo mínimo.

- Para impedir que los niveles de contaminación lumínica se incrementen, al ejecutarse los nuevos desarrollos, de manera general se evitará:

  - ✓ La publicidad nocturna con dispositivos aéreos.

  - ✓ La instalación de luminarias situadas bajo el nivel del pavimento que emitan un flujo luminoso por encima del mismo.

- Las instalaciones de alumbrado exterior cumplirán las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento fijadas por la normativa europea, estatal y de la Comisión Electrotécnica Internacional. Se conseguirá así mejorar su eficiencia y ahorro energético y prevenir la contaminación lumínica.

- En los nuevos sistemas de espacios libres, la iluminación deberá limitarse a la necesaria por razones de accesibilidad y seguridad, utilizándose luminarias energéticamente eficientes y que no contribuyan a la contaminación lumínica.

III.5.6. Protección contra ruidos y vibraciones.

1. Se precisa autorización previa a la concesión de licencia por parte del Ayuntamiento para las instalaciones productoras de ruidos y vibraciones, como grupos electrógenos, motores fijos, aireación, calefacción, refrigeración, etc.

2. Se deberá tener en cuenta el nivel sonoro máximo admitido para las industrias ubicadas en cada sector según sus respectivas categorías.

3. Las actividades de hostelería, tales como bares, restaurantes, pubs y otros tipos de

CVE-2022-8786

locales, deberán tramitar el correspondiente expediente de comprobación ambiental.

4. Los establecimientos señalados en el anterior párrafo deberán contar entre otras medidas con doble puerta de entrada con vestíbulo intermedio.

5. Los locales de hostelería situados en zonas residenciales de modo previo a la concesión municipal de la licencia de apertura, deberán presentar un informe con mediciones que demuestre que en los espacios situados inmediatamente encima de los locales (independientemente de su uso) y en el exterior de los mismos se cumple con las limitaciones de ruido establecidas en la normativa municipal, regional y nacional, tanto para horario diurno como nocturno.

6. La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a usos más sensibles desde el punto de vista acústico (por ejemplo, los dormitorios), se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión de los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, en particular el tráfico rodado, de forma que en el medio ambiente interior no se superen los niveles establecidos.

7. Las terminaciones de las fachadas de las edificaciones se harán con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes basados en cristales o materiales rígidos pulimentados.

8. En todas las edificaciones de nueva construcción, los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por el Código Técnico de la Edificación o norma que la sustituya y por el PGOU.

9. En cualquier caso, el aislamiento acústico exigido para las nuevas construcciones será aquel que permita que se alcancen los niveles señalados en el interior de las viviendas.

III.5.7. Protección contra incendios.

1. La instalación de actividades que exija la utilización de materias primas inflamables y/o explosivas se prohibirá en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas.

2. Los locales destinados a depósitos de películas, industrias, instalaciones petrolíferas, garajes y estaciones de servicio deberán atenerse, en cuanto a su localización y protección, a lo dispuesto en el *Reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas*.

3. Los centros de gases envasados y las instalaciones eléctricas, se ajustarán, en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación, a lo dispuesto a tal efecto en la normativa del Ministerio de Industria.

4. Específicamente, en la zona del monte El Brusco, el encinar existente colinda con una masa de eucaliptal. Con el fin de prevenir los incendios forestales que puedan afectar al encinar, en las labores posteriores a la corta del eucaliptal se extremarán las precauciones para evitar que, en caso de quema de la superficie cortada, el fuego se extienda a la masa de encinar. A tal efecto, el Servicio de Montes adoptará las medidas necesarias para evitar que se genere un incendio como consecuencia del aprovechamiento y tratamiento de los restos del eucaliptal.

CVE-2022-8786

5. De acuerdo con el artículo 15 del POL no se podrán disponer nuevas explotaciones forestales a menos de 50 metros de los núcleos de población. Tampoco se podrán levantar nuevas edificaciones a menos de 50 metros de los suelos clasificados como rústicos de especial protección forestal.

6. En las zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales deberán cumplirse las condiciones que se establecen en el Documento Básico de Seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación.

7. Se hace constar que las urbanizaciones o edificaciones que se encuentren en la interfase urbano forestal (sur del Monte "El Brusco" como al norte del Monte "El Cueto) deben disponer de un Plan de Autoprotección según Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales. El contenido mínimo que tendrá este plan será el recogido en el Anexo 11 del RD 393/2007, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros establecimientos y dependencias dedicados a actividades que pueda dar origen a situaciones de emergencia.

8. Es preceptivo recabar del Servicio de Montes la autorización expresa para la ejecución de quemas en los terrenos forestales con objeto de reducir el combustible y restos del aprovechamiento, organismo que establecerá las concretas condiciones de ejecución, recayendo las responsabilidades de su inadecuada ejecución o incumplimiento de las medidas establecidas reglamentariamente de la parte ejecutante.

III.5.8. Protección de la salubridad ambiental. Estercoleros.

1. En las zonas de suelo en que por su ordenación específica se permitan instalaciones agroganaderas como cuadras, establos y vaquerías, éstas deberán ajustarse al Decreto 19/2010 de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 17/2006 de 11 de diciembre de Control Ambiental Integrado.

2. Por razones de sanidad ambiental se prohíbe expresamente el emplazamiento de nuevas instalaciones ganaderas, así como estercoleros al aire libre (nuevos o existentes) o el acopio de detritus ganadero en las zonas incluidas en el suelo urbano.

3. Las normas mínimas que deben cumplir los estercoleros son las siguientes:

   a) Completo aislamiento del exterior.

   b) Perfecta interconexión con la red de alcantarillados con un sistema previo y particular de desbaste a base de rejillas y recintos que impidan la entrada a la red de masas sólidas inadmisibles.

   c) Suficiente dotación de agua para regar, limpiar y conseguir la oportuna dilución que facilite el transporte por la red.

III.5.9. Protección de elementos del patrimonio arqueológico o histórico-artístico.

1. Se estará a lo dispuesto en la *Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de*

CVE-2022-8786

Cantabria y en las condiciones de protección del Catálogo que forma parte de estas Normas, debiendo cumplirse las determinaciones específicas que en cada caso corresponden cuando se trata de elementos catalogados.

2. Las medidas preventivas señaladas en el Catálogo de elementos del patrimonio cultural se incorporarán en el desarrollo de los Planes Parciales y Especiales, en los Estudios de Detalle y en los Proyectos de Urbanización previstos en el PGOU, a fin de que sean tenidas en cuenta en el futuro desarrollo de los proyectos.

3. La remoción de tierras en áreas de presunción arqueológica, salvo para actividades agrícolas se efectuará con la presencia de un arqueólogo.

4. Con carácter general se estará a lo dispuesto en los siguientes artículos de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria:

   - Artículo 89.2: Todos los yacimientos arqueológicos incluidos en el Inventario Arqueológico Regional contarán con un régimen de protección idéntico a los Bienes de Interés Cultural, aunque formalmente no haya sido incoado en expediente para su declaración.

   - Artículo 93.2: Todo proyecto sometido a evaluación de Impacto Ambiental según la legislación vigente, deberá incluir informe arqueológico con el fin de incluir en la evaluación ambiental las consideraciones resultantes de dicho informe.

   - Artículo 76.2 c: Considera que las actuaciones arqueológicas de carácter preventivo consisten en los documentos técnicos en los que se incluye la incidencia que un determinado proyecto, obra o actividad pueda tener sobre los elementos que componen el patrimonio histórico, en general, y arqueológico en particular.

   - Artículo 83: La Consejería de Cultura y Deporte, como medida preventiva podrá ordenar el seguimiento arqueológico, entendido como supervisión por un arqueólogo, de cualquier proceso de obras que afecte o pueda afectar a un espacio done se presuma la existencia de restos arqueológicos.

   - Artículo 77.5: Cualquier actividad arqueológica tendrá que ser realizada por personal habilitado y autorizado por la Consejería de Cultura.

5. Si durante los diferentes trabajos de ejecución del proyecto apareciera algún yacimiento, hallazgo o indicio que pudiera tener una trascendencia arqueológica de importancia, la empresa responsable de las obras, las subcontratas, y/o las direcciones facultativas deberán paralizar con carácter cautelar todas las labores que pudieran afectarle. Con carácter inmediato se remitirá al Servicio de Patrimonio Cultural un informe de lo encontrado, para su valoración y determinación, si procede, de la realización de una excavación de urgencia para la recuperación y estudio de los restos arqueológicos. En todo caso, la actividad no se reanudará en tanto no exista una comunicación del Servicio mencionado que lo permita. En cumplimiento del artículo 83 de la Ley 11/1988, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria, las actuaciones serán efectuada por personal titulado y debidamente autorizado por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, bajo la supervisión de la Sección de Arqueología del Servicio de Patrimonio Cultural, en los términos establecidos en la Ley 11/1998 y el Decreto 36/2001, de 2 de mayo, de desarrollo parcial de la Ley.

CVE-2022-8786

6. En relación con el deber de conservación del Patrimonio Cultural de Cantabria, tanto los propietarios, titulares de derechos reales y poseedores de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Cantabria, aunque no hayan sido inventariados, como las Administraciones públicas estarán a lo dispuesto en el art 39 de la Ley11/1998.

7. Les corresponde, a los ayuntamientos adoptar en caso de urgencia las medidas cautelares necesarias para salvaguardar los bienes del Patrimonio Cultural de Cantabria que viesen su integridad gravemente amenazada (art 6. Ley 11/1998)

8. De acuerdo con el art 40. Cargas de protección de la Ley 11/1998, Cuando exista peligro inminente de pérdida o deterioro de un Bien de Interés Cultural, Local o Inventariado, las Administraciones públicas deberán iniciar actuaciones de protección en las que se precisarán las medidas imprescindibles que el titular del bien adoptará para su conservación.

9. Todas las actuaciones sobre bienes inmuebles irán encaminadas a su conservación, consolidación, rehabilitación y mejora de acuerdo con los criterios establecidos en el art 53 de la ley 11/1998

10. Con el fin de proteger el Patrimonio Cultural edificado se establecen las siguientes medidas:

    1.- Fuerte del Gromo:

    a. Se prohíbe ejecutar cualquier tipo de movimiento de tierra (plantaciones, nuevas construcciones, elementos de urbanización…) en el entorno declarado, salvo aquellos destinados a la investigación o puesta en valor del propio bien.

    b. Atendiendo a la alta exposición visual del enclave se prohíbe efectuar cualquier construcción que desfigure el entorno y afecte a la fragilidad visual del entorno protegido, por encima de la cota 40 del monte El Gromo.

    2.- Molinos:

    a. Se prohíbe ejecutar cualquier tipo de movimiento de tierra (plantaciones, nuevas construcciones, elementos de urbanización…) que altere o impida la visión de los molinos desde el perímetro del entorno de protección.

    b. Cualquier obra a ejecutar en los edificios catalogados nº 20-A, 21-A y 22-A deberá ser autorizada por la Consejería competente en materia de protección del patrimonio.

    c. Toda actuación urbanística en el entorno de protección, incluyendo los cambios de uso, en tanto no se haya aprobado la figura urbanística de protección del mismo, será aprobado por la Consejería de Cultura y Deporte, que estará facultada para determinar los criterios y condiciones de intervención, atendiendo a las determinaciones generales de esta Ley y las definidas en el expediente de declaración si las hubiera

    d. Se prohíbe cualquier intervención en el perímetro del entorno protegido que interfiera en la silueta paisajística de los molinos o altere la estructura rural en la que se asientan.

CVE-2022-8786

e. En el entorno de los molinos se estará a lo dispuesto en el art.53.3 de la ley 11/1998 que a continuación se trascribe: entornos de los Bienes (art 53.3):

a) Se mantendrá la estructura urbana o rural, las características ambientales y la silueta paisajística de los distintos componentes del lugar.

b) El volumen, la forma, las texturas y el color de las nuevas intervenciones no alterarán el carácter arquitectónico y paisajístico del lugar, ni perturbarán la percepción del bien

c) Se mantendrá la vegetación característica de la zona.

d) La colocación de rótulos publicitarios y comerciales, canalizaciones y demás infraestructuras se ordenarán reglamentariamente a fin de evitar la alteración de la percepción de los monumentos y la degradación ambiental del conjunto.

e) Se prohíben aquellos movimientos de tierras que modifiquen sustancialmente la topografía y la geomorfología del territorio.

f) Se prohíben la acumulación de materiales y todas aquellas actividades que degraden la contemplación, o el mero acceso al Bien de que se trate

3.- Camino de Santiago:

a. Se prohíben aquellos movimientos de tierras que modifiquen sustancialmente la topografía y la geomorfología del territorio.

b. Se prohíben la acumulación de materiales y todas aquellas actividades que degraden la contemplación, o el mero acceso al Camino de Santiago.

c. Se mantendrá la estructura urbana o rural del conjunto, las características ambientales y la silueta paisajística

d. Se mantendrá la vegetación característica de la zona

e. Las canalizaciones de las diversas infraestructuras estarán enterradas, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley General de Telecomunicaciones; las antenas, pantallas receptoras y dispositivos similares se situarán procurando causar el mínimo impacto sobre la imagen del conjunto.

f. La colocación de rótulos publicitarios y comerciales se reglamentará a fin de evitar la alteración de la percepción de los monumentos y la degradación ambiental del conjunto

III.5.10. Caminos Tradicionales

1. Se protegen los caminos tradicionales de uso público del término municipal de Argoños: caminos públicos, vías pecuarias o similares.

2. Las razones de protección de los caminos tradicionales pueden ser de diversa índole:

CVE-2022-8786

a) Cultural: al ser muchos de ellos (caso de las vías pecuarias) elementos de la historia pecuaria, con un alto contenido histórico, cultural y didáctico.

b) Ambiental: al estar integrados muchos de estos caminos en el medio natural del municipio y atravesar parajes de interés agrario y de interés para la conservación, incluso al conservar algunos de ellos (caso de las vías pecuarias), vegetación natural, al servir de vivares de fauna, etc.

c) Económico: al servir de soporte para las actividades económicas tradicionales: movimiento de ganado local, movimiento de maquinaria agrícola, acceso a predios y casas rurales, etc.

d) Recreativo: al servir de base para la práctica de nuevas formas de ocio y recreo que demanda la sociedad (paseos por la naturaleza y el mundo rural, senderismo, cicloturismo, paseos a caballo, etc.)

e) Suelo Público: al ser suelo público o, en el caso de las vías pecuarias dominio público, lo que implica la necesidad de preservar este patrimonio impidiendo usurpaciones y cierres por parte de los particulares.

3. Como criterios de protección de los caminos tradicionales, se establecen los siguientes:

a) Lo estipulado por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.

b) Para todos los caminos públicos y de dominio público en general, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de éstos mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo.

c) Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en la Ley del Suelo, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de los caminos públicos. Para la expedición de licencia deberá contarse previamente con el informe favorable del organismo competente en la materia.

4. Con el fin de garantizar el mantenimiento de la estructura urbana o rural del conjunto, las características ambientales y la silueta paisajística de los distintos componentes del Camino de Santiago se establecen las siguientes medidas específicas:

   a) No se permitirán modificaciones de alineaciones, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles; excepto que contribuyan a la conservación general del conjunto. Las propuestas de nuevas alineaciones y rasantes, los cambios de usos, las parcelaciones y agregaciones estarán debidamente justificadas, debiendo contribuir a la protección o desarrollo adecuado del conjunto, procurando tanto la conservación del núcleo como su consideración como una estructura social viva adaptable a los nuevos tiempos.

   b) Se mantendrá la vegetación característica de la zona.

   c) Las canalizaciones de las diversas infraestructuras estarán enterradas, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley General de Telecomunicaciones; las antenas, pantallas receptoras y dispositivos similares se situarán procurando causar el mínimo impacto

CVE-2022-8786

sobre la imagen del conjunto.

d) La colocación de rótulos publicitarios y comerciales se reglamentará a fin de evitar la alteración de la percepción del Camino de Santiago y la degradación ambiental del conjunto. No obstante, podrán autorizarse por la Consejería de Cultura y Deporte aquellas instalaciones provisionales que sirvan para facilitar o financiar la conservación y rehabilitación de los Bienes de Interés Cultural y de Interés Local, así como sus entornos.

e) Se prohíben aquellos movimientos de tierras que modifiquen sustancialmente la topografía y la geomorfología del territorio.

f) Se prohíben la acumulación de materiales y todas aquellas actividades que degraden o impidan el acceso al Camino.

III.5.11. Régimen de Intervención Administrativa. Procedimiento y Normas de Tramitación dentro del PORN

1. Será necesaria autorización de la Administración Gestora para llevar a cabo cualquier actuación afectada por el PORN, siempre dentro del ámbito territorial del mismo, cualesquiera que sean los suelos definidos en el proyecto del PGOU y con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal.

2. El régimen para la concesión de autorizaciones por la Administración Gestora seguirá el procedimiento establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y demás disposiciones de aplicación.

3. Todas las actividades que se realicen en el ámbito del PORN y precisen autorización por parte de otras Administraciones u Organismos necesitarán, con carácter previo a su otorgación, el informe de la Administración Gestora. Dicho informe será vinculante en la medida en que estas actividades puedan afectar significativamente a los recursos naturales. Se excluyen de esta obligación a las ubicadas en el interior de los núcleos de población, salvo que estén expresamente recogidas en el PORN.

SECCIÓN 2ª: PROTECCIÓN DEL PAISAJE

III.5.12. Principios generales de la protección del paisaje.

1. Con carácter general se estará a lo dispuesto en la Ley del Paisaje de Cantabria.

2. El ámbito de aplicación de los requisitos exigidos para la protección del paisaje se extiende a las actuaciones y obras de nueva planta y a las obras de rehabilitación, conservación y modernización de las edificaciones existentes en los ámbitos del municipio que pueden afectar a las unidades de paisaje definidas en la Memoria, en aras de la protección de la calidad y visualización de dichas unidades.

2. Precisarán licencia municipal, además de las construcciones autorizadas en estas Normas, los movimientos de tierras y la tala de árboles en suelo urbano y urbanizable, para cuya concesión deberá presentarse un proyecto de reposición.

CVE-2022-8786

3. Cualquier actuación que, a juicio del Ayuntamiento, pueda alterar el equilibrio ecológico del territorio deberá presentar un estudio de impacto ambiental previo a la concesión de la licencia. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto a tal efecto en la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado y en el Decreto 19/2010 de 18 de marzo, por el que se aprueba su reglamento

4. Los planes parciales de los suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables incluirán un documento técnico denominado Análisis de Impacto e Integración Paisajística vinculante ambientalmente para la ordenación, de acuerdo con la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje. Este Análisis de Impacto e Integración Paisajística deberá ser tenido en cuenta en la valoración de alternativas de la correspondiente evaluación ambiental estratégica.

5. En particular, se protegerán las masas forestales y/o singularidades arbóreas pertenecientes a especies consideradas como autóctonas según la *Ley 6/1984 de 29 de octubre, de la Comunidad Autónoma de Cantabria, sobre Protección y Fomento de las Especies Forestales Autóctonas*.

6. Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Quinto - Contaminación del paisaje - de la Ordenanza Municipal para la Regulación y Limitación de los Efectos Contaminantes.

7. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco se acentuarán las exigencias de adaptación al ambiente de las construcciones que se autoricen y no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, colores, muros, cierres o la instalación de otros elementos limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje natural, rural o urbano, o desfiguren la perspectiva propia del mismo, con el fin de minimizar los impactos paisajísticos de las futuras construcciones, para que la tipología constructiva se integre y asemeje a la de las viviendas circundantes.

8. Excepto en el núcleo de Argoños , que por sus características tipológicas y morfológicas, ha dejado de ser un núcleo tradicional; las características constructivas de las edificaciones habrán de ser acordes con las características del entorno, de forma que armonicen con el medio, de acuerdo a lo contemplado en el artículo 34 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, asimismo, se mantendrán todos los criterios definidos en las Ordenanzas. En todo caso, la tipología de las edificaciones (excepto de las industriales) será similar a la tradicional de la zona, empleando teja árabe o similar en la cubierta, y paramentos exteriores revocados en blanco o colores neutros.

9. En las actuaciones en suelo urbanizable se evitarán las estructuras constructivas repetitivas (aquellas que presentan más de cuatro unidades iguales), generadoras de un impacto paisajístico significativo al introducir un número considerable de viviendas con diseño exterior idéntico, lo que supone una pérdida de diversidad paisajística.

III.5.13. Principios de integración paisajística.

Todos los proyectos que se ejecuten deberán cumplir con los siguientes principios de

CVE-2022-8786

integración paisajística:

a. Armonización de la obra con su entorno, para lo cual se utilizará como vegetación las especies arbóreas y arbustivas autóctonas. Las nuevas zonas que se incorporen al proceso urbanizador o aquellas existentes en las que se haya constatado impacto paisajístico, se dotarán de apantallamientos vegetales, zonas verdes, especies arbóreas, etc. Se incrementará la superficie verde de las zonas de carácter urbano y se tratará de lograr una unidad paisajística con las zonas arboladas próximas, con la plantación de especies autóctonas.

b. Control de la erosión. Cuando a juicio de los técnicos municipales y como consecuencia de un proyecto se puedan producir procesos de erosión, se deberán incluir en el citado proyecto las medidas correctoras paisajísticas y edafológicas que eviten dicho procedo erosivo

c. Ornamentación y mejora del entorno., lo que exige la utilización de materiales de construcción y vegetación comunes y homogéneos para todos los elementos del proyecto (viviendas, naves, etc.), evitando el empleo de materiales altamente reflectante, colores no acordes con el entorno, etc.

d. Ocultación de vistas indeseables. La aparición de muros de hormigón, escolleras y/o taludes deberá ser subsanada mediante su integración/ocultación en el entorno en base a pantallas vegetales.

e. Recuperación de áreas deterioradas. Si el proyecto afecta a algún área deteriorada, su integración paisajística pasará a formar parte del objeto del proyecto.

f. A fin de evitar una excesiva eliminación de la cubierta vegetal, se ejercerá el control de talas y desbroces para que estos sean mínimos, y se revisará la protección del arbolado colindante a las zonas de obra.

g. Para mejorar las condiciones estéticas del entorno, la aparición de muros de hormigón, escolleras y/o taludes deberá ser subsanada mediante su integración / ocultación en el entorno en base a pantallas vegetales.

h. Se deberá incluir en los futuros desarrollos, llevados a cabo mediante planes parciales, un estudio de integración paisajística, con pantallas vegetales con ejemplares de árboles de vivero de especies autóctonas y porte similar a los existentes en el entorno, para mejorar su integración visual.

III.5.14. Requisitos paisajísticos en los proyectos

1. Todo proyecto que se desarrolle en el suelo urbano deberá cumplir con la Ordenanza Municipal para la Regulación y limitación de los efectos contaminantes, siendo de aplicación los párrafos siguientes en función de la actividad afectada.

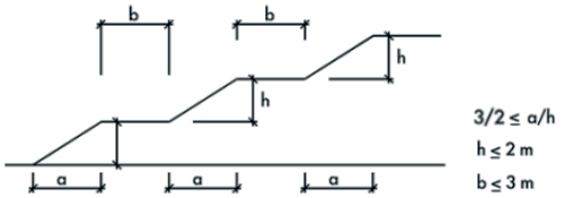
2. Movimientos de tierras, rellenos y desmontes

Los rellenos y desmontes, estarán sometidos a previo informe específico de adecuación ambiental, en especial en sus aspectos paisajísticos y edafológicos, así como en su influencia sobre las servidumbres de aguas. Deberán cumplir con carácter general los

CVE-2022-8786

siguientes requisitos:

a) No podrán tener una altura superior a dos metros, y la distancia entre los mismos será como mínimo de tres metros. En el supuesto de que fuera preciso adoptar dimensiones superiores, deberán establecer soluciones escalonadas, con bancales cuya altura no supere los dos metros y pendientes inferiores al 66%, y calles entre taludes que no supere los tres metros.



b) Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención estableciendo taludes de transición inferiores al 50% de pendiente.

c) Los movimientos de tierra deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia o de afloramientos de aguas subterráneas.

d) Los impactos que se prevean deberán ser sometidos a medidas de corrección y cuando supongan impactos paisajísticos deberán acompañarse los proyectos de una simulación de paisaje resultante después de la aplicación de los rellenos, desmontes y de las medidas correspondientes.

Las medidas correctoras propuestas y aprobadas son condiciones de la licencia, deben en consecuencia mantenerse por el promotor y sus sucesivos causahabientes en la propiedad del inmueble, quienes estarán obligados al mantenimiento de las condiciones de la licencia.

La destrucción de los ajardinamientos o la alteración de las medidas correctoras tendrán consideración de actuaciones contrarias a la obligación de mantener el ornato de las fachadas y elementos del edificio y podrán ser objeto de sanción y exigirse su inmediata reposición.

3. Arbolado, flora y fauna

a) Las talas de árboles, cuando no constituya la explotación forestal de montes, suponen un impacto sobre el paisaje que habrá de ser objeto de valoración mediante el correspondiente informe especifico de impacto, pudiendo exigirse cuando las dimensiones de la actuación así lo requieran el correspondiente informe específico de impactos, así como la simulación de la situación final una vez tomadas las medidas correctoras correspondientes.

b) Queda prohibida la corta de árboles en espacios públicos, así como en las orillas de

CVE-2022-8786

las carreteras salvo que se trate de evitar situaciones de peligro debidamente justificadas.

c) Los lindes de las parcelas localizadas en suelo rústico se establecerán mediante setos vivos, con plantaciones de especies de flora autóctona, y se conservarán los ya existentes de estas características.

d) Todas aquellas acciones que impliquen el movimiento de tierras, deberán realizarse según lo establecido en las Prescripciones Técnicas Generales para la erradicación de las plantas con potencial invasor en Cantabria y deberán implantar medidas específicas destinadas al control de las especies alóctonas de carácter invasor, en especial la Cortaderia selloana (plumero), la Baccharis halimifolia (chilca) y la Reynoutria japonica (bambú japonés). Las medidas a implantar serán, entre otras, el control de los materiales de relleno, revegetación inmediata de las nuevas superficies generadas con especies pratenses, eliminación de las especies invasoras situadas en las proximidades de la zona del proyecto, etc.

e) Los métodos de eliminación de las especies invasoras serán preferentemente mecánicos, evitando el empleo de productos químicos en las proximidades de cursos y masas de agua, debido a la fragilidad de estos hábitats y de su fauna y deberán realizarse según lo establecido en las Prescripciones Técnicas Generales para la erradicación de las plantas con potencial invasor en Cantabria.

f) Los ajardinamientos de carácter urbano emplearán especies autóctonas.

g) En suelo rústico, con calificación jurídica de monte, cualquier cambio de uso en zonas arboladas o de matorral maduro que implique la eliminación de parte de ellas, se podrá autorizar, previa consulta e informe favorable de la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático, cuando el proyecto garantice:

- El mantenimiento de una cobertura arbolada o arbustiva equivalente al ochenta por ciento (80%) de la originaria.

- El cumplimiento de la obligación de reponer el doble de árboles o arbustos que los eliminados en las zonas de dominio o de uso público, de las especies adecuadas.

En virtud de lo dispuesto en el art.40 de la Ley de Montes los cambios de uso forestal de los terrenos clasificados como monte requerirán informe favorable del órgano forestal competente, y en su caso, de la propiedad del mismo.

4. Edificaciones

a) Con carácter general todas las edificaciones que se construyan en el Término municipal deberán atenerse a las condiciones establecidas en el Título VIII, "Condiciones generales de la edificación".

b) Cerramientos: los cerramientos de las parcelas situadas en estas áreas deberán realizarse en las condiciones señaladas en el artículo VIII.5.14 de la normativa y completados si fuera necesario con pantallas vegetales.

c) Fachadas y cubiertas: los materiales empleados en la construcción de las fachadas deberán ser elegidos atendiendo a la calidad de los revestimientos, textura y color, de

CVE-2022-8786

manera que se adecuen a las características del entorno.

d) Se prohíbe así el alicatado de fachadas y las fachadas completas de ladrillo cara vista, pudiendo utilizarse este material siempre que no represente más del 20% de la fachada total del edificio, debiendo elegirse como materiales de fachada aquellos considerados como tradicionales, piedra y enfoscados en colores suaves. Excepcionalmente se permitirá el uso de otros materiales siempre que se adecuen al entorno y no supongan impactos visuales negativos.

e) Se prohíbe la utilización de colores llamativos en los revocos o enfoscados de fachadas.

f) Las carpinterías exteriores tendrán colores homogéneos y acordes con las fachadas.

g) El material utilizado para las cubiertas en viviendas unifamiliares deberá ser teja cerámica curva parda o rojiza.

h) Todas las fachadas se tratarán con condiciones de composición igualmente cuidadas, utilizando materiales de idéntica calidad.

i) Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

j) Se prohíbe el uso de cristales amarillos.

k) El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación oficial exterior no excederá de ciento veinte (120) cm. en calles con sección igual o mayor a ocho metros (8 m).

l) En las calles con anchura menor el saliente de cornisas y aleros se reduce a cero con ochenta metros (0,80 m).

m) Solución de banqueos: Las diferencias de cota entre viario y parcelas privativas y las existentes entre las parcelas, se resolverán preferiblemente mediante taludes vegetales combinados con muretes de escollera, que deben tener un tratamiento vegetal que haga posible su integración en el entorno.

n) Las edificaciones correspondientes a los nuevos desarrollos y que se localicen en el borde de áreas consolidadas, deberán proyectarse como transición entre lo no construido y los nuevos espacios.

o) Las actuaciones en laderas o cerca de la ría, debido a su incidencia sobre el paisaje de la zona, deberán realizar con carácter previo un estudio paisajístico desde el que se analice la visibilidad, fragilidad y calidad visual de la actuación.

p) Las nuevas construcciones deberán prever, en su diseño, la posibilidad de colocación posterior de aparatos e instalaciones con elementos exteriores, como captadores de energía solar, evaporadores, etc.

Para ello deberán disponer en su fachada de los elementos necesarios que posibiliten, llegado el caso, la colocación de estos elementos sin romper la armonía de la fachada y cubierta, ni resultar excesivamente visibles desde la vía pública.

CVE-2022-8786

q) En cuanto a otros elementos distorsionantes de la armonía constructiva, como pueden ser toldos, evacuación de humos, tenderos, etc., el Ayuntamiento establecerá criterios que posibiliten la existencia de dichos elementos en consonancia con una necesaria sensibilidad estético/paisajística.

r) Las construcciones en laderas evitarán la aparición de las estructuras del edificio y pilares debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto previstos desde los alzados del proyecto.

s) Todas las licencias estarán condicionadas al cumplimiento de los requisitos en materia de adecuación paisajística de la edificación y en especial a los que expresamente establezca de forma pormenorizada el texto de la licencia y a los del artículo 34 de la Ley de Cantabria 2/2001 o norma que lo sustituya.

t) Todas las edificaciones, una vez construidas deberán mantener el ornato público de sus fachadas y elementos visibles y de las medidas correctoras de impactos visuales impuestas en la licencia.

5. Actividades en la costa

Las actividades edificatorias en la zona costera (situadas a menos de 20 m en el suelo urbano y menos de 100 m en el urbanizable o rústico) habrá de someterse en todo caso a informe específico de impacto que habrá de contemplar obligatoriamente el paisaje visible desde la costa y las perspectivas que desde tierra se tienen del paisaje costero.

6. Actuaciones que puedan afectar al campo visual de las unidades de paisaje definidas en la Memoria:

1) Perspectiva del Monte Brusco:

Con el fin de mantener la misma desde las carreteras autonómicas CA- 141 y CA - 148, en el SUD-3 se deberá realizar un **análisis paisajístico** desde el que se analice la visibilidad, fragilidad y calidad visual de la actuación, previo a la realización de las actuaciones permitidas para el desarrollo del mismo.

2) Perspectiva de Montehano, con los barrios de Ancillo y El Gromo recortándose contra su figura:

El mantenimiento de esta perspectiva, desde la carretera autonómica CA-148 en el tramo desde el límite municipal con Escalante hasta el cruce que da acceso al Barrio de Jado, afecta específicamente a las construcciones de Ancillo y Jado, por lo que cualquier actuación que se lleve a cabo en estas zonas no podrá impedir la visibilidad de esta perspectiva, para lo cual se presentará con carácter previo a la obtención de la preceptiva licencia municipal un fotomontaje que muestre el resultado final pretendido, de modo que ni la masa ni la altura de las edificaciones limiten el campo visual.

3) Perspectiva del Monte Cueto:

Con el fin de mantener la misma desde las carreteras autonómicas CA- 141 y

CVE-2022-8786

CA - 148, en el SUD-1 y SUD-2 se deberá realizar un **análisis paisajístico** desde el que se analice la visibilidad, fragilidad y calidad visual de la actuación, previo a la realización de las actuaciones permitidas para el desarrollo del mismo.

4) Perspectiva del Alto del Gromo:

Con el fin de mantener la misma desde la carretera autonómica CA- 148 y desde los caminos interiores, en el SUD-5 se deberá realizar un **análisis paisajístico** desde el que se analice la visibilidad, fragilidad y calidad visual de la actuación, previo a la realización de las actuaciones permitidas para el desarrollo del mismo. Igualmente, en el ANF-2 se deberá hacer un estudio de detalle, en el que se analice el impacto visual sobre el Alto del Gromo.

5) Praderías de Santiuste, Ancillo y Rigones:

Con el fin de mantener sus valores paisajísticos, su fragilidad y la alta visibilidad las edificaciones que se pretendan construir, que afecten a los valores citados, deberán incluir un análisis sobre ubicación, buscando la menor exposición visual, tendente a minimizar los movimientos de tierras y a evitar la transformación sustancial de la topografía, debiendo considerar el respeto a la presencia de hitos paisajísticos de interés, la preservación de la vegetación, el posible impacto de la edificación proyectada sobre los perfiles de la zona, la relación con las vías o espacios públicos.

III.5.15. Áreas de integración paisajística (A.I.P.).

1. El presente apartado es de aplicación a las Áreas de Integración Paisajística grafiadas en la serie de planos de Calificación del Suelo y Ordenación de la edificación, denominadas en la Memoria como A.I.P. La Maza y A.I.P. Los Hornos.

2. Se entiende por Áreas de Integración Paisajística aquellas zonas dotadas de un paisaje de características más frágiles que el resto, con menor capacidad de absorción de actividades edificatorias, por tratarse de paisajes abiertos y naturales, que precisan por ello de una mayor protección para evitar impactos significativos y que han sido sometidas a procesos de desnaturalización paisajística por la presión antrópica a la que se han visto sometidas.

3. Todos los proyectos de obra nueva, rehabilitación, modernización o conservación de las edificaciones existentes que se ejecuten en estas A.I.P. deberán cumplir, no sólo con las condiciones generales y los principios de integración paisajística establecidos en los apartados anteriores y en los establecidos en el Título VIII Condiciones Generales de la Edificación, sino también con las condiciones que se enumeran a continuación, para lo cual sus proyectos incluirán un Análisis de Impacto e Integración Paisajística:

a) Cerramientos: los nuevos cerramientos de las parcelas situadas en estas áreas deberán realizarse en las condiciones señaladas en el artículo VIII.5.14 y completados si fuera necesario con pantallas vegetales.

b) Fachadas y cubiertas: los materiales empleados en la construcción de las fachadas deberán ser elegidos atendiendo a la calidad de los revestimientos, textura y color, de

CVE-2022-8786

manera que se adecuen a las características del entorno.

a) Se prohíbe el alicatado de fachadas, debiendo elegirse como materiales de las mismas, aquellos considerados tradicionales: piedra y enfoscados en colores suaves.

b) Se prohíbe la utilización de colores llamativos en los revocos o enfoscados de fachadas.

c) Las carpinterías exteriores tendrán colores homogéneos y acordes con las fachadas.

d) El material utilizado para las cubiertas deberá ser teja cerámica curva parda o rojiza.

c) Arbolado: En los jardines interiores de las parcelas privativas se plantarán las siguientes especies arbóreas autóctonas: encinas, robles, tejos, hayas y acebos y las asociaciones vegetales de estrato arbustivo, subarbustivo, herbáceo y epifítico mencionados en la memoria (apartado 13. Protección del medio ambiente)

d) De igual modo se evitará la disposición lineal de las especies plantadas, para aumentar el grado de naturalidad del espacio.

e) Solución de banqueos: Las diferencias de cota entre viario y parcelas privativas y las existentes entre las parcelas, se resolverán preferiblemente mediante taludes vegetales combinados con muretes de escollera (menores de 1 metro de altura), que deben tener un tratamiento vegetal, mediante plantas trepadoras, que haga posible su integración en el entorno.

f) Las nuevas construcciones deberían prever, en su diseño, la posibilidad de colocación posterior de aparatos e instalaciones con elementos exteriores, como captadores de energía solar, evaporadores, etc. Para ello deberán disponer en su fachada de los elementos necesarios que posibiliten, llegado el caso, la colocación de estos elementos sin romper la armonía de la fachada y cubierta, ni resultar excesivamente visibles desde la vía pública.

g) Los escombros y materiales de obras desechados serán depositados en vertederos de inertes debidamente autorizados.

h) En cuanto a otros elementos distorsionantes de la armonía constructiva, como pueden ser toldos, evacuación de humos, antenas, cables de comunicación, tenderos, etc., el ayuntamiento establecerá, mediante ordenanza, los criterios que posibilitasen la existencia de dichos elementos en consonancia con una necesaria sensibilidad estético/ambiental, sin perjuicio de lo establecido en la Ley General de Telecomunicaciones.

i) A fin de reducir el impacto paisajístico, atenuar la contaminación visual y anular la formación de brillos y destellos, los materiales empleados en las viviendas presentarán un acabado en colores mates.

j) Aquellos elementos que sean metálicos y sea imposible sustituirlos por otros, deberán mimetizarse mediante pintura con colores semejantes al entorno próximo.

CVE-2022-8786

III.5.16. Proceso urbanizador

1. En los desarrollos de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, mediante planes parciales, se prestará especial atención a los siguientes aspectos:

    1. La conservación y creación de masas forestales y/o singulares arbóreas pertenecientes a especies consideradas como autóctonas según la Ley 6/1984, de 29 de octubre, de la Comunidad Autónoma de Cantabria, sobre Protección y Fomento de las Especies Forestales Autóctonas con el objeto de mejorar la calidad del medio ambiente, así como otros espacios verdes.

    2. Creación de apantallamientos vegetales de especies autóctonas que sirvan para minimizar tanto la presión antrópica como otros efectos resultantes de la urbanización.

    3. La red de saneamiento a desarrollar en el futuro será de tipo separativo, siendo las pluviales reutilizadas para riego, mediante la construcción de aljibes, lagos artificiales o pequeños embalses, y en caso necesario, desviadas a cauces naturales pero tratadas previamente a su vertido. En cualquier caso, no se admitirán pozos negros, que se clausurarán paulatinamente para ser sustituidos por sistemas individuales de depuración cuando no sea posible su conexión al alcantarillado.

    4. Los Planes Parciales propondrán un espacio destinado a depósito de los sobrantes de las tierras de excavación que se deriven de su desarrollo. En cualquier caso, se evitará que los residuos inertes generados se acumulen descontroladamente en el territorio municipal.

    5. Se conservarán los horizontes más fértiles de los suelos sobre los que vayan a desarrollarse actuaciones urbanísticas que tienen alto o muy alto valor agrológico, para destinarlos a restauración ambiental, mejora de suelos agrícolas u otros

III.5.17. Medidas de protección y conservación del paisaje

1. Cualquier actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico o la configuración topográfica del territorio deberá presentar un estudio de impacto ambiental previo a la concesión de licencia. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto a tal efecto en la Ley 17/2006 de Control Ambiental Integrado de Cantabria, así como en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, además de previa autorización de la Administración Gestora del Parque Natural de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel en caso de tratarse de un uso autorizable en el PORN y ubicarse en su zona de afección.

2. Asimismo, precisarán Licencia municipal, además de las construcciones autorizadas en estas Normas, los movimientos de tierras y la tala de árboles en suelo urbano y urbanizable, para cuya concesión deberá presentarse un proyecto de reposición.

3. Los futuros desarrollos llevados a cabo mediante planes parciales, deberán incluir un estudio de integración paisajística, estableciendo apantallamientos vegetales con ejemplares arbóreos de vivero de especies autóctonas, procurando utilizar especies propias del encinar cantábrico y su estrato arbustivo, además de especies productoras de frutos carnosos, con porte similar a los existentes en el entorno, debiéndose procurar

CVE-2022-8786

el método de plantación a tresbolillo para mejorar su integración visual.

4. Las desmontes y terraplenes resultantes del desarrollo proyecto habrán de ser revegetados. Asimismo, los muros de escollera necesarios para reforzar taludes, siempre que las condiciones técnicas lo permitan, se realizarán mediante piedras de tamaño y forma irregulares, permitiendo la revegetación de los mismos.

5. Para mejorar las condiciones estéticas del entorno, la aparición de muros de hormigón, escolleras y/o taludes deberá ser subsanada mediante su integración / ocultación en el entorno en base a pantallas vegetales con especies autóctonas, plantadas preferentemente con el método a tresbolillo.

6. Las edificaciones, obras y cerramientos se deberán realizar evitando colores que destaquen respecto de los predominantes en el paisaje o materiales que generen reflejos sin perjuicio de que se tendrán en cuenta que estos acabados.

7. Al finalizar las obras de cada proyecto, se procederá a la recuperación ambiental de todas aquellas zonas que se hayan podido ver afectadas por la ocupación temporal de instalaciones

8. Se tratará de conservar las especies arbóreas y arbustivas que se localicen dentro de terrenos sometidos a actuaciones urbanísticas como parte inalterable del paisaje existente y reducción del impacto visual.

9. Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con bordes difusos.

10. Medidas de protección y conservación del paisaje para los entornos de protección afectadas por bienes del patrimonio cultural de Cantabria

    1.- Fuerte del Gromo:

    a. Se prohíbe ejecutar cualquier tipo de actividad, construcción o instalación de cualquier elemento que desfigure la silueta paisajística del entorno protegido y, por ende, de la cima del Alto del Gromo.

    b. Se prohíbe efectuar cualquier construcción en las faldas del monte El Gromo, que afecte a la visión del Fuerte, lo que implica que ninguna construcción podrá tener una altura que supere la cota 55 y deberá efectuar un estudio de integración paisajística.

    2.- Molinos:

    a. Se prohíbe ejecutar cualquier tipo de actividad, construcción o instalación que altere el paisaje del entorno de protección delimitado.

    b. Cualquier obra a ejecutar en los molinos deberá ser autorizada por la Consejería competente en materia de protección del patrimonio.

    3.- Camino de Santiago:

CVE-2022-8786

a. Se mantendrá la vegetación característica de las distintas áreas que atraviesa el Camino.

b. Se mantendrán las características ambientales y la silueta paisajística.

c. Se prohíben la acumulación de materiales y todas aquellas actividades que degraden la contemplación del Camino de Santiago.

SECCIÓN 3ª: MEDIDAS AMBIENTALES COMPLEMENTARIAS

III.5.18. Suelo

1. Con la finalidad de optimizar el consumo del suelo, considerado recurso natural no renovable, el horizonte fértil afectado por las distintas acciones derivadas del PGOU, deberá conservarse en montones trapezoidales de altura 1,5-2 metros, en superficies llanas previamente drenadas. Esta tierra vegetal se destinará a las labores de restauración paisajística que se deban aplicar al Sector o área de actuación, y deberá ser convenientemente mantenida mediante las técnicas agronómicas que sean de aplicación, como riegos periódicos, empleo de fertilizantes, etc., que garanticen la conservación de su estructura y del banco de semillas y microfauna que contiene, para su posterior utilización en labores de integración paisajística, zonas de espacios libres, jardines y cualquier actuación que suponga la necesidad de tierra vegetal.

2. Asimismo, las acciones derivadas del nuevo PGOU, y en especial todas aquellas que impliquen movimiento de tierras, deberán:

   a) Conservar y proteger el suelo de las áreas que no vayan a ser ocupadas por las edificaciones y/o viales (zonas verdes).

   b) Minimizar la compactación del suelo por las obras, reduciendo a lo imprescindible el tráfico y estacionamiento de maquinaria, zonas de acopios de materiales, etc. en las zonas que, posteriormente, no vayan a ser pavimentadas.

   c) Implantar medidas específicas destinadas al control de las especies alóctonas de carácter invasor, tales como control de materiales de relleno, revegetación inmediata, etc.

3. Se fomentará la disminución de la presión antrópica total, en aquellas zonas que se pretenden incorporar al proceso urbanizador, de forma que mantengan características físicas similares a los ecosistemas inmediatamente colindantes, lo que implica un desarrollo gradual y progresivo del suelo urbanizable.

4. Se deberá ordenar la tipología de las nuevas edificaciones, de forma que se garantice su integración paisajística.

5. Medidas de protección y conservación del suelo y los recursos edáficos del ISA

   - Para evitar la afectación por compactación se utilizarán únicamente como accesos y rutas de movimiento de las obras, los caminos y carreteras existentes salvo circunstancias excepcionales. Los vehículos y la maquinaria no podrán circular fuera

CVE-2022-8786

de las rutas de acceso señaladas. Se realizarán labores de des compactación de suelos en aquellas zonas por las que haya pasado maquinaria pesada, con el fin de recuperar su calidad.

- En el mismo sentido, durante la fase de construcción de los desarrollos, se deberá delimitar espacios específicos para la maquinaria y las acumulaciones de tierras. Dichas áreas, deberán garantizar que en caso de vertido accidental no se produzca la contaminación del subsuelo, impermeabilizando las zonas de reparación y cambios de aceite de maquinaria.

- Para aprovechar los suelos de carácter agrícola afectados por los nuevos sectores de desarrollo se procederá a una recuperación de la tierra vegetal afectada por las obras, retirándose un espesor mínimo de unos 50 cm. Esta tierra será conservada para su utilización en los procesos de restauración posteriores y en los Espacios Libres. La medida se establece con el fin de favorecer la restauración del suelo y los procesos de revegetación de las superficies alteradas por las obras.

- Se recomienda que los trabajos agrícolas tales como roturaciones y movimientos de tierra similares tiendan a realizarse a favor de las curvas de nivel del terreno, esto es de forma paralela a éstas y nunca perpendicularmente, a fin de evitar la erosión y pérdidas de suelo por escorrentía de aguas pluviales.

- Para evitar la contaminación de los suelos y aguas subterráneas se limitará el uso de fertilizantes en las proximidades de la ría y las marismas de Argoños y La Lastra debido a su condición de zonas muy sensibles.

- Esta medida se tomará también en las áreas clasificadas como en el plano I.10 de riesgo por procesos kársticos de disolución y subsidencia, motivado por el hecho de que estos sustratos presentan permeabilidad es muy elevada y se puede producir fácilmente la infiltración de sustancias contaminantes a los materiales geológicos y al sistema acuífero

- Se debe conservar y proteger el suelo de las áreas que no vayan a ser ocupadas por las edificaciones y/o viales (zonas verdes).

- Los viales se deben diseñar promoviendo una reducción de la impermeabilización de los asfaltados (materiales porosos, tramas verdes,...) para favorecer el filtrado natural del terreno.

III.5.19. Vegetación

1. Se deberá tener presente lo establecido en el Real Decreto 630/2013 de 2 de agosto por el que se regula el Catálogo Español de especies exótica invasoras, que deberá tenerse en cuenta en la gestión y mantenimiento de parques y jardines públicos del municipio.

2. Se realizarán los controles necesarios durante la fase de obra para detectar la presencia de especies alóctonas de carácter invasor, y especialmente del plumero (*Cortaderia selloana*), la Chilca (Baccharis halimifolia), la Uña de Gato (Carpobrotus edulis), la Onagra (oenothera sp), el Bambú Japonés (Reynoutria japonica/fallopia japonica) y la

CVE-2022-8786

Juncia (Cyperus eragrostis). En caso de detectar su presencia, los ejemplares serán inmediatamente destoconados mediante medios mecánicos o manuales.

Dicha eliminación debe seguir los protocolos técnicos establecidos en las Prescripciones Técnicas Generales para la erradicación de las plantas con potencial invasor en Cantabria y los métodos de trabajo para la erradicación de las especies invasoras propuestos por parte de la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático al del Gobierno de Cantabria.

3. Teniendo en cuenta la presencia en el municipio de especies exóticas invasoras, para evitar nuevos focos de invasión, se deberán revegetar todos los taludes, eras y depósitos de tierra que queden al descubierto, con una mezcla de especies vegetales de la zona que contendrá al menos el 3% de especies arbustivas locales.

4. Con el fin de proteger y evitar la desaparición de la vegetación arbustiva y arbórea de valor que pudiese verse afectada en el desarrollo del PGOU, y cuya eliminación no esté justificada expresamente por razones de ocupación directa o necesidad para el desarrollo de los proyectos, todos los planes y proyectos incluirán un plano en el que se refleje la vegetación existente en el ámbito o parcela de actuación. Esta recomendación es especialmente relevante en el caso de preservar la vegetación de los futuros espacios libres, linderos, cauces, y en el borde de la carretera.

5. En todos los planes y proyectos se evitará el uso de especies alóctonas con carácter invasor contempladas en el Atlas de las Plantas Alóctonas Invasoras en España publicado por la Dirección General para la Biodiversidad del Ministerio para la Transición Ecológica.

6. Medidas de protección y conservación de la vegetación

- De manera general se establece que el arbolado existente debe ser protegido y conservado. En la creación de nuevos sectores urbanísticos el planeamiento o proyecto que lo desarrolle deberá tratar de mantener en todo momento la vegetación arbórea existente, así como los setos y linderos arbustivos. En caso de que sea totalmente necesario eliminar algún ejemplar se procurará que afecten a los de menor edad y porte. Además, en caso de que se prevea afectar a algún ejemplar arbóreo quedará debidamente indicado en la solicitud de licencia correspondiente y previa autorización de la Administración Gestora del Parque Natural de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel en caso de que la actuación se enmarque dentro del ámbito de afección del PORN.

- Se establece la prohibición de acometer la tala de vegetación autóctona en los desarrollos urbanísticos, y por ende la correspondiente a los hábitats de interés comunitario, debiéndose abogar por su integración.

- La proximidad del arbolado a la zona donde se vayan a realizar obras en los tramos en que existen plantaciones arbóreas limítrofes, supone un riesgo de afección a tronco, ramas y copas que se proyecten sobre la zona de obra, debido al movimiento de la maquinaria. Para la prevención de estos posibles daños mecánicos a ramas y copas por esta causa se debe prever la ejecución, antes del inicio de las obras y de forma puntual, de un jalonamiento específico que evite el daño. En el caso de que exista algún árbol de interés especial, estos deberán rodearse de un cercado fijo que cubra en su totalidad la proyección de la copa del árbol sobre el suelo.

CVE-2022-8786

- En todos los espacios calificados como Sistema General de Espacios Libres, se deberán proteger todas las especies vegetales, especialmente las de carácter autóctono, y en su defecto, revegetar esas zonas con especies autóctonas, con el objetivo de reconstruir la vegetación climácica del área. Se atenderá especialmente la presencia y la utilización del encinar cantábrico (*Quercus ilex subsp ilex*) y su estrato arbustivo.

- Antes de inicio de cualquiera de las obras derivadas de la implantación del PGOU se deben eliminar todos los ejemplares de especies alóctonas invasoras que puedan expandirse por efecto de las obras como los ejemplares de plumero *(Cortaderia selloana*), chilca (*Baccharis halimifolia), Reynoutria japonica, Arctotheca calendula* y *Carpobrotus edulis* y de cualquier otra especie alóctona invasora. La eliminación de estas especies se realizará siguiendo las prescripciones técnicas *del Programa para el Control de Plantas Invasoras en Cantabria* (Anexo IV) y los métodos de trabajo para la erradicación de dichas especies, ambos de la administración competente, la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático.

- Para evitar nuevos focos de invasión de este tipo de especies se revegetarán todos los taludes, eras y depósitos de tierra que queden al descubierto, con una mezcla de especies vegetales de la zona que contengan un 3% de especies arbustivas locales.

- Los proyectos de infraestructuras lineales valorarán y evitarán los puntos críticos donde se localice la vegetación natural con especies singulares, endemismos o especies protegidas.

- Las especies utilizadas en los apantallamientos siempre serán autóctonas, preferencialmente especies asociadas al encinar cantábrico como la propia encina y variedades de su estrato arbustivo como el laurel (*Laurus nobilis*), el madroño (*Arbutus unedo*), el majuelo (*Crataegus monogyna*) además de especies productoras de frutos carnosos, quedando prohibida la plantación de especies invasoras y en particular la chilca (*Baccharis halimifolia*) y el plumero (*Cortaderia selloana*).

- En las labores de apantallamiento vegetal se utilizará preferentemente el método *a tresbolillo* en vez de plantaciones lineales, pero de forma irregular para favorecer la creación de una formación más natural.

- Para favorecer la creación de condiciones adecuadas se alternarán especies de crecimiento rápido (*Salix* ssp) con otras de crecimiento más lento (*Quercus ilex ssp. ilex, Arbustus unedo, Laurus nobilis, Rhamnus alaternus*, etc.)

- A fin de evitar una excesiva eliminación de la cubierta vegetal, se ejercerá el control de talas y desbroces para que estos sean mínimos, y se revisará la protección del arbolado colindante a las zonas de obra.

- Correspondiendo con el periodo fenológico apropiado en cada caso, y con carácter previo al inicio de las obras de los desarrollos, se realizarán prospecciones dirigidas a detectar o descartar la presencia en el ámbito del estudio de poblaciones de especies vegetales bajo algún régimen de protección. En caso de localizarse poblaciones afectadas se procederá a su balizamiento y posterior trasplante a lugar adecuado, todo ello bajo asesoramiento ambiental

- Las repoblaciones se realizarán con especies autóctonas de la zona o especies que

CVE-2022-8786

aunque no cumplan esta característica se encuentren frecuentemente y suficientemente adaptadas en el entorno de la zona de actuación. En todo caso se procederá a la repoblación alternativa de distintas especies evitando la homogeneización de la vegetación.

- Se deberán establecer medidas de protección contra incendios en áreas forestales por parte de las autoridades competentes, con el fin de evitarlos.

- En la zona de Dominio Público Forestal del Brusco, se atenderá a lo establecido en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. En lo que se refiere a aquellas actividades estrictamente relacionadas con los aprovechamientos forestales no podrán ser objeto de regulación o sometimiento a autorización por la administración local, recayendo tales competencias sobre el Órgano Forestal de la Comunidad Autónoma, en particular las siguientes actividades:

    - ✓ Corta de vegetación arbórea o arbustiva, como parte de los tratamientos de la masa o de aprovechamientos forestales.

    - ✓ Movimientos de tierra vinculados a la apertura, mejora o mantenimiento de las vías forestales.

    - ✓ Cierres de malla cinegética o ganadera de carácter temporal destinados a la protección perimetral de repoblaciones forestales frente a los efectos de la fauna silvestre y el ganado, durante los primeros años de plantación.

- En dicho monte de Utilidad Pública, toda actuación deberá ser sometida a otorgamiento de autorización o concesión, según corresponda, ante el Órgano Forestal, para lo cual deberá remitirse a éste memoria o proyecto de obra con la descripción pormenorizada de la actividad.

III.5.20. Energías renovables

Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria

1. Los edificios deberán cubrir una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de la demanda de agua caliente sanitaria mediante la incorporación en los edificios de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, geotermia o aerotermia.

2. Los edificios de nueva construcción y los edificios existentes rehabilitados integralmente o que cambien de uso, en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria y/o climatización de piscina cubierta, de titularidad pública o privada, dispondrán de instalaciones de aprovechamiento de la energía solar, geotermia o aerotermia para el calentamiento de agua caliente sanitaria.

3. Las instalaciones térmicas señaladas en el apartado anterior aportarán un mínimo del 70% de la energía necesaria para satisfacer la demanda de agua caliente sanitaria o para el calentamiento de las piscinas cubiertas climatizadas. En el caso de instalaciones que superen una demanda de 5.000 litros/día de agua caliente sanitaria, y con una fuente de apoyo eléctrica, el porcentaje será el señalado por el Código Técnico de la Edificación.

CVE-2022-8786

4. Se reducirán, justificadamente, los porcentajes de aporte mínimo de energía por captación solar, geotermia o aerotermia respecto de lo establecido en el apartado anterior, en los casos fijados por el CTE DB-HE.

5. Se eximirá de realizar la instalación, justificadamente, en los siguientes casos:

   a) Los bienes protegidos por la legislación de patrimonio histórico - artístico, o edificios catalogados estarán a lo dispuesto en el CTE.

   b) En uso residencial: en el caso de viviendas unifamiliares, cuando no sea posible alcanzar el 25% de la demanda energética necesaria para agua caliente sanitaria; y en el caso del resto de viviendas, cuando no sea posible alcanzar el 25% de la demanda energética necesaria para agua caliente sanitaria siempre que el 25% no suponga una demanda energética diaria superior a 90 MJ.

   c) En uso distinto al residencial, cuando la demanda de energía diaria para la producción de agua caliente sanitaria fuera inferior a 20 MJ.

   d) Cuando se justifique la imposibilidad de realización de la instalación previa a solicitud del promotor mediante informe suscrito por técnico competente y siempre que así sea determinado por los Servicios Técnicos Municipales.

6. Las instalaciones de energía solar térmica deberán cumplir la normativa vigente en cada momento.

7. En las instalaciones de energía solar, se aplicarán las medidas necesarias para impedir la desfiguración de la perspectiva del paisaje o perjuicios a la armonía paisajística o arquitectónica. Se preservarán y protegerán los edificios, conjuntos, entornos y paisajes incluidos en los correspondientes catálogos o planes urbanísticos de protección del patrimonio.

CVE-2022-8786

CAPITULO 6. OTRAS MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS DEL ISA

III. 6.1. Medidas protectoras y correctoras para todo el ámbito ordenado

Sin perjuicio del cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras establecidas en la Normativa y Ordenanzas del propio Plan General y de las consideraciones establecidas en la legislación vigente de obligado cumplimiento, para prevenir determinados impactos ambientales previsibles se establecen las siguientes medidas complementarias.

III. 6.1.1. Medidas de prevención de la geomorfología

- Se evitará el deslizamiento en laderas mediante plantaciones vegetales y redes metálicas.
- Se establecerán áreas de depósito de materiales procedentes de los movimientos de tierras.

III. 6.1.2. Medidas de protección y conservación de la fauna

- Con carácter general, se deberá atender lo dispuesto en la normativa sectorial en materia de especies protegidas, especialmente lo señalado en la *Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza*.
- En zona de afección del PORN del Parque Natural de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel o de la ZEPA Marismas de Santoña, Victoria y Joyel, para garantizar que no se produce la perturbación de las áreas de recuperación, cría, muda, invernada, reposo y paso de las especies animales catalogadas, especialmente las migratorias, y de las especies de fauna de interés comunitario recogidas en la Directiva 2009/147/CE del parlamento europeo y del consejo de 30 de noviembre de 2009 relativa a la conservación de las aves silvestres, las actuaciones deberán contar con la pertinente autorización de la Administración Gestora, que fijará con carácter temporal o permanente perímetros de protección en los que se encuentren regulados, limitados o prohibidos, de forma excepcional, aquellos usos o actividades permitidas o autorizables que puedan provocar dicha perturbación.
- Se deberá evitar durante la época de reproducción voladuras, ruidos y vibraciones en las proximidades a las zonas de reproducción. Respetar los nidos detectados.
- Se deberá abordar la regeneración de biotopos de interés para la fauna y restauración vegetal para la conexión entre las manchas de vegetación arbórea, para facilitar la movilidad de la fauna.
- Se deberá establecer las indicaciones o barreras entorno al suelo productivo de nueva creación, con el objeto de evitar paso de animales hacia el interior de estos sectores.
- Los cerramientos en Suelo Rústico deberán permitir el paso de la fauna silvestre.
- Será obligatorio establecer el tendido subterráneo de cables eléctricos y telefónicos, con el objetivo de proteger la avifauna.

CVE-2022-8786

- En todo caso, de acuerdo con el *Real Decreto 263/2008, de 22 de febrero, por el que se establecen medidas de carácter técnico en líneas eléctricas de alta tensión, con objeto de proteger la avifauna*, las líneas aéreas de alta tensión deberán instalar salvapájaros (espirales que se enrollan en los cables para hacerlos más visibles) para evitar la colisión de las aves, así como aisladores de suspensión o cadena, de menor riesgo de electrocución que los aisladores rígidos.

- Se fomentará la protección de todas aquellas especies incluidas en el *Decreto 120/2008, del Catálogo Regional de Especias Amenazadas de Cantabria*.

III. 6.1.3. Medidas para la preservación de riesgos naturales

- En las zonas afectadas por riesgos geológicos localizadas en el correspondiente plano, todo proyecto de construcción o urbanización deberá aportar, como requisito previo para la concesión de la licencia correspondiente, un estudio geotécnico elaborado por personal competente, así como aportar las medidas necesarias para prevenir los riesgos identificados.

- 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.

- En las zonas de riesgo alto de incendio según el INFOCANT, se prohíbe la plantación de arbolado correspondiente a especies no autóctonas a una distancia inferior a 50 metros, medidos en horizontal, de los límites de suelo urbano.

- En las zonas de interfaz urbano-forestal (sur del Monte "El Brusco" como al norte del Monte "El Cueto) el Ayuntamiento redactará un Plan Especial de las Zonas de Riesgo Alto de Incendios, que efectúe el análisis específico de estas zonas, adoptando las medidas preventivas o correctoras que correspondan al riesgo identificado.

III. 6.1.4. Medidas de protección y conservación del patrimonio histórico y cultural

- Para la adecuada protección de los elementos conforman el patrimonio histórico, arqueológico, arquitectónico y cultural existente en el municipio, el PGOU establece una serie de medidas plasmadas en sus Ordenanzas y en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Cultural.

- La catalogación de edificios o elementos de interés histórico artístico comporta la declaración de utilidad pública de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a los respectivos propietarios o poseedores y a la Administración pública en la parte que le corresponda.

- Los elementos incluidos en el Catálogo se delimitarán de forma previa al comienzo de cualquier tipo de obra. Esta actuación se llevará a cabo mediante un jalonamiento de protección, de manera que no resulten afectados por el paso de la maquinaria, estableciendo así un área de protección.

CVE-2022-8786

- Se evitará daño o deterioro de los bienes arquitectónicos incluidos en el entramado de los núcleos, promoviendo su recuperación o restauración en caso de ser necesario.

- Se estará a lo dispuesto en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y en la legislación sectorial, siendo en este caso la Ley 11/1998, de 13 de octubre de Patrimonio Cultural de Cantabria, y en las condiciones de protección del catálogo que forma parte del PGOU, debiéndose cumplir las determinaciones específicas que en cada caso corresponden cuando se tratan de elementos catalogados.

III. 6.2. Medidas específicas

En los apartados anteriores se han definido una serie de medidas protectoras y correctoras aplicables a la totalidad del municipio que van encaminadas a mitigar los posibles efectos que puede tener el planeamiento sobre el territorio. En este apartado se proponen una serie de medidas específicas destinadas a atenuar los impactos que afectan a ciertas actuaciones del Plan.

Se reitera la necesidad de preservar los Hábitats de Interés Comunitario, los hábitats de las especies, la vegetación de arbolado existente y los setos, en cumplimiento del artículo 41 del PORN.

III. 6.2.1. Suelo Urbanizable Delimitado

III. 6.2.1.1. SUD-1

1. Las medidas correctoras para atenuar su afección sobre la calidad acústica y paisajística son:

   - El Plan Parcial incluirá un estudio específico de ruido que justifique que en dicho ámbito territorial los índices de ruido Ld, Le y Ln (tal y como se definen en el anexo I del Real Decreto 1513/2005) cumplen con los objetivos de calidad acústica exigidos por el Real Decreto 1367/2007, no afectando negativamente al espacio protegido ni a las viviendas cercanas, establecimiento, en su caso de las medidas correctoras oportunas

   - De acuerdo con el Anexo V del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido se establecerá una zona de transición perimetral en el sector SUD-1

   - Al menos el margen sur de la nueva calle, que ejercerá de borde del núcleo de Cerecedas, deberá ser perfectamente apantallado, con el objetivo de amortiguar el impacto sobre la calidad atmosférica y la transición visual entre el polígono industrial y el espacio de praderías.

   - Preferentemente el apantallamiento se acometerá con especies propias del encinar cantábrico, alternando ejemplares de crecimiento rápido (*Salix spp.*) con otros de crecimiento más lento (*Quercus ilex ssp. Ilex*, *Arbustus unedo*, *Laurus nobilis*, *Rhammus alaternus*,...).

   - Deben evitarse las plantaciones lineales, siendo mejor realizar una plantación *a tresbolillo*, pero de forma irregular para favorecer la creación de una formación más natural.

CVE-2022-8786

- Se deberán emplazar el mayor número de franjas de arbolado posible, con el objetivo de abarcar mayor densidad, mezclando especies altas con bajas, las últimas especialmente en primera línea.

- Preferentemente se emplearán ejemplares plantados *in situ* o plantones trasplantados de alguna formación natural del entorno. En caso de tener que adquirir las plantas en vivero forestal, éste tendrá que estar próximo al lugar de plantación.

2. El Plan Parcial de desarrollo estudiará la posibilidad de integrar los rodales de encinar y bosque mixto existentes dentro del espacio libre o zona verde. Si no fuera posible, se procederá a vegetar, dentro del ámbito o en un espacio anexo, el doble de ejemplares de especies que fueran eliminadas, utilizándose preferentemente ejemplares plantados *in situ* y con los mismos años que tuviera el árbol eliminado.

3. Se procederá a una recuperación de la tierra vegetal afectada por las obras, retirándose un espesor mínimo de unos 50 cm. Esta tierra será conservada para su utilización en los procesos de restauración posteriores y en los Espacios Libres.

4. Al ser zona afectada por riesgos kársticos de disolución y subsidencia, todo proyecto de construcción o urbanización deberá aportar, como requisito previo para la concesión de la licencia correspondiente, un estudio geotécnico elaborado por personal competente.

5. Las futuras parcelas deberán disponerse con los linderos norte y sur de menor longitud que los linderos este y oeste.

6. Consecuentemente, no se podrá realizar ninguna construcción que genere fachadas norte y sur de dimensión mayor de veinte (20) metros, ni se podrán adosar naves que superen los treinta (30) metros de fachada común.

7. Con el fin de mantener la perspectiva del Monte Cueto desde las carreteras autonómicas CA- 141 y CA - 148, en el SUD-1 se deberá realizar un análisis paisajístico desde el que se analice la visibilidad, fragilidad y calidad visual de la actuación, previo a la realización de las actuaciones permitidas para el desarrollo del mismo.

III.6.2.1.2. SUD-2

Al estar anexo al SUD-1 y compartir parte del trazado de la nueva calle, esta actuación conlleva impactos similares, por lo que se deberá realizar un apantallamiento vegetal con las mismas condiciones que el sector SUD-1.

Esta actuación conlleva la pérdida de suelos con alta capacidad agrológica, por lo que se procederá a una recuperación de la tierra vegetal afectada por las obras, retirándose un espesor mínimo de unos 50 cm. Esta tierra será conservada para su utilización en los procesos de restauración posteriores y en los Espacios Libres.

Al ser zona afectada por riesgos kársticos de disolución y subsidencia, todo proyecto de construcción o urbanización deberá aportar, como requisito previo para la concesión de la licencia correspondiente, un estudio geotécnico elaborado por personal competente.

Con el fin de mantener la perspectiva del Monte Cueto desde las carreteras autonómicas

CVE-2022-8786

CA- 141 y CA - 148, en el SUD-2 se deberá realizar un análisis paisajístico desde el que se analice la visibilidad, fragilidad y calidad visual de la actuación, previo a la realización de las actuaciones permitidas para el desarrollo del mismo.

Con objeto de potenciar el Camino de Santiago a su paso por el sector, la ordenación del futuro Plan Parcial deberá tener en cuenta las siguientes medidas:

- Incorporar una zona de anchura suficiente atendiendo a las preexistencias, bien señalizada y diferenciada, de entre 2-4 metros, para uso peatonal y ciclista.

-Establecer áreas de descanso arboladas con bancos y fuentes.

- analizar la vegetación del entorno del Camino, manteniendo y potenciando la característica de la zona e incorporando medidas para eliminar las especies invasoras existentes.

III.6.2.1.3. SUD-3

Debido a la pérdida de terrenos con alta capacidad agrológica, será necesario que durante las obras de urbanización se recuperen los 50 cm de tierra vegetal, para ser reutilizada en actuaciones de restauración de suelos, con el fin de favorecer la restauración del suelo y los procesos de revegetación de las superficies alteradas por las obras.

Con el fin de mantener la misma desde las carreteras autonómicas CA- 141 y CA - 148, en el SUD-3 se deberá realizar un análisis paisajístico desde el que se analice la visibilidad, fragilidad y calidad visual de la actuación, previo a la realización de las actuaciones permitidas para el desarrollo del mismo.

Para reducir el impacto paisajístico de las nuevas edificaciones dada su visibilidad desde la CA-141 y el viario urbano, se realizarán apantallamientos vegetales continuos en el límite sur y este del sector, utilizando preferentemente especies de hoja perenne propias de la serie del encinar cantábrico, de crecimiento rápido y con porte alto en el momento de la plantación.

Al ser zona afectada por riesgos kársticos de disolución y subsidencia, todo proyecto de construcción o urbanización deberá aportar, como requisito previo para la concesión de la licencia correspondiente, un estudio geotécnico elaborado por personal competente.

Dada su cercanía a la CA-141, el Plan Parcial del sector deberá incluir un estudio específico de ruido que justifique que en dicho ámbito territorial los índices de ruido Ld, Le y Ln (tal y como se definen en el anexo I del Real Decreto 1513/2005) cumplen con los objetivos de calidad acústica exigidos por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas en el que se garanticen los niveles de ruido permitidos mediante el establecimiento, en su caso de las medidas correctoras oportunas

Con objeto de potenciar el Camino de Santiago a su paso por el sector, la ordenación del futuro Plan Parcial deberá tener en cuenta las siguientes medidas:

- Incorporar una zona de anchura suficiente atendiendo a las preexistencias, bien señalizada y diferenciada, de entre 2-4 metros, para uso peatonal y ciclista.

CVE-2022-8786

-Establecer áreas de descanso arboladas con bancos y fuentes.

- analizar la vegetación del entorno del Camino, manteniendo y potenciando la característica de la zona e incorporando medidas para eliminar las especies invasoras existentes.

III. 6.2.1.4. SUD-5

Debido a la pérdida de terrenos con muy alta capacidad agrológica, será necesario que durante las obras de urbanización se recuperen los 50 cm de tierra vegetal, para ser reutilizada en actuaciones con el fin de favorecer la restauración del suelo y los procesos de revegetación de las superficies alteradas por las obras.

Al ser zona afectada por riesgos kársticos de disolución y subsidencia, todo proyecto de construcción o urbanización deberá aportar, como requisito previo para la concesión de la licencia correspondiente, un estudio geotécnico elaborado por personal competente.

Con el fin de mantener la perspectiva del Alto del Gromo desde la carretera autonómica CA-148 y desde los caminos interiores, en el SUD-5 se deberá realizar un análisis paisajístico desde el que se analice la visibilidad, fragilidad y calidad visual de la actuación, previo a la realización de las actuaciones permitidas para el desarrollo del mismo.

III.6.2.2. Suelo Urbano No Consolidado

III.6.2.2.1. SUNC-1

Las medidas específicas del SUNC-1 están contempladas en su evaluación ambiental detallada del Anexo I.

No obstante, se deberán tener en cuenta las siguientes medidas:

a. El Plan Parcial (si no fuera aprobada la Ordenación Detallada) y sus documentos de desarrollo fomentarán la generación de corredores verdes y la integración visual de los viales, zonas de aparcamiento y espacios libres mediante la disposición de especies vegetales.

b. El Plan Parcial (si no fuera aprobada la Ordenación Detallada) determinará las características constructivas de las edificaciones que habrán de ser congruentes con las características del entorno, de forma que armonice con el medio, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 34 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

c. Se instalarán barreras vegetales que actúen como pantalla visual como medida de integración visual, para lo cual deberán presentar el tamaño y porte adecuado y situarse frente a los edificios que se pretenden integrar.

CVE-2022-8786

d. El Plan Parcial (si no fuera aprobada la Ordenación Detallada) y, en todo caso, el Proyecto de Urbanización deberá incluir un estudio específico de ruido del subsector SUNC 1.2 que justifique que en dicho ámbito territorial los índices de ruido Ld, Le y Ln (tal y como se definen en el anexo I del Real Decreto 1513/2005) cumplen con los objetivos de calidad acústica exigidos por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas en el que se garanticen los niveles de ruido permitidos mediante el establecimiento, en su caso de las medidas correctoras oportunas.

Con objeto de potenciar el Camino de Santiago a su paso por el sector, la ordenación del futuro Plan Parcial (si no fuera aprobada la Ordenación Detallada) y el Proyecto de Urbanización deberán tener en cuenta las siguientes medidas:

- Incorporar una zona de anchura suficiente atendiendo a las preexistencias, bien señalizada y diferenciada, de entre 2-4 metros, para uso peatonal y ciclista.

- Establecer áreas de descanso arboladas con bancos y fuentes.

- analizar la vegetación del entorno del Camino, manteniendo y potenciando la característica de la zona e incorporando medidas para eliminar las especies invasoras existentes.

III.6.2.2.2. SUNC-2

1. La pérdida de suelo de capacidad agrológica del tipo B-Alta será compensada con la recuperación de una capa con un espesor mínimo de 50 cm. de la tierra vegetal afectada por las obras, las cuál será empleada en zonas verdes y restauración de suelos.

2. Para atenuar el impacto sobre el paisaje, se tratará de mantener la mayor parte posible del arbolado ornamental del SUNC 2.2, así como la creación de pantallas vegetales en el SUNC 2.1.

3. Dada su colindancia con varios elementos incluidos en el catálogo del PGOU, se deberá asegurar que las actuaciones planteadas no suponen afección de ningún tipo a los elementos patrimoniales reconocidos, en lo referente a estabilidad estructural y a su integración con el entorno.

4. El SUNC 2.1 se corresponde predominante a la vegetación de praderías, siendo necesario, no obstante, analizar la presencia árboles y su posible integración en las actuaciones planteadas.

5. Al ser zona afectada por riesgos kársticos de disolución y subsidencia, todo proyecto de construcción o urbanización deberá aportar, como requisito previo para la concesión de la licencia correspondiente, un estudio geotécnico elaborado por personal competente.

6. Dada su cercanía a la CA-141, el Plan Parcial del sector deberá incluir un estudio

CVE-2022-8786

específico de ruido que justifique que en dicho ámbito territorial los índices de ruido Ld, Le y Ln (tal y como se definen en el anexo I del Real Decreto 1513/2005) cumplen con los objetivos de calidad acústica exigidos por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas en el que se garanticen los niveles de ruido permitidos mediante el establecimiento, en su caso de las medidas correctoras oportunas

7. Con objeto de potenciar el Camino de Santiago a su paso por el sector, la ordenación del futuro Plan Parcial deberá tener en cuenta las siguientes medidas:

   - Incorporar una zona de anchura suficiente atendiendo a las preexistencias, bien señalizada y diferenciada, de entre 2-4 metros, para uso peatonal y ciclista.

   - Establecer áreas de descanso arboladas con bancos y fuentes.

   - analizar la vegetación del entorno del Camino, manteniendo y potenciando la característica de la zona e incorporando medidas para eliminar las especies invasoras existentes.

   - Se mantendrán las características ambientales y la silueta paisajística de los distintos componentes del lugar

III.6.2.2.3. SUNC-3

1. Debido a la pérdida de terrenos con alta capacidad agrológica, será necesario que durante las obras de urbanización se recuperen los 50 cm de tierra vegetal, para ser reutilizada en actuaciones con el fin de favorecer la restauración del suelo y los procesos de revegetación de las superficies alteradas por las obras.

2. Al ser zona afectada por riesgos kársticos de disolución y subsidencia, todo proyecto de construcción o urbanización deberá aportar, como requisito previo para la concesión de la licencia correspondiente, un estudio geotécnico elaborado por personal competente.

3. Con objeto de potenciar el Camino de Santiago a su paso por el sector, la ordenación del futuro Plan Parcial deberá tener en cuenta las siguientes medidas:

   - Incorporar una zona de anchura suficiente atendiendo a las preexistencias, bien señalizada y diferenciada, de entre 2-4 metros, para uso peatonal y ciclista.

   - Establecer áreas de descanso arboladas con bancos y fuentes.

   - analizar la vegetación del entorno del Camino, manteniendo y potenciando la característica de la zona e incorporando medidas para eliminar las especies invasoras existentes.

III.6.2.2.4. SUNC-5

CVE-2022-8786

1. Debido a la existencia de franjas de carrizales, vegetación palustre asociada al canal de marea cercano y que colinda o se introduce ligeramente en el sector, los proyectos de urbanización correspondientes deberán abordar de manera totalmente obligatoria su localización para ser liberadas del desarrollo.

2. Al ser zona donde la capacidad agrológica del suelo es del tipo A-Muy Alta a la hora de realizar movimientos de tierras, se recuperarán los primeros 50 cm de tierra vegetal. Este material será empleado en labores de restauración de suelos o en el acondicionamiento de espacios libres.

3. Así mismo, al ser una zona con riesgo de inundación mareal afectada por los periodos de retorno de 100 y 500 años, lo 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.

III.6.2.2.5. SUNC-6

Al ser zona donde la capacidad agrológica del suelo es del tipo A- Muy Alta a la hora de realizar movimientos de tierras, se recuperarán los primeros 50 cm de tierra vegetal. Este material será empleado en labores de restauración de suelos o en el acondicionamiento de espacios libres.

Por otro lado, dada su situación en el cruce de la CA-141 y CA-148 deberá demostrar el cumplimiento de la normativa sobre el ruido, para lo cual el Plan parcial incluirá el correspondiente estudio, así como las medidas correctoras.

Con objeto de potenciar el Camino de Santiago a su paso por el sector, la ordenación del futuro Plan Parcial deberá tener en cuenta las siguientes medidas:

- Incorporar una zona de anchura suficiente atendiendo a las preexistencias, bien señalizada y diferenciada, de entre 2-4 metros, para uso peatonal y ciclista.

- Establecer áreas de descanso arboladas con bancos y fuentes.

- analizar la vegetación del entorno del Camino, manteniendo y potenciando la característica de la zona e incorporando medidas para eliminar las especies invasoras existentes.

III.6.2.3. Suelo Rústico de Protección Ordinaria

1.- Área situada en La Sierra

a. Con el objeto de potenciar el rodal mixto próximo, excluido del área, como consecuencia de la Memoria Ambiental, la ordenación del futuro Plan Especial establecerá un corredor trasversal, libre de edificación, facilitando así el tránsito del usuario entre la carretera CA-148 y el encinar de la zona de Los Fachos.

b. De la misma manera, en la zona anexa a la carretera CA-148 que no sea ocupada por la subestación, se realizarán apantallamientos vegetales continuos utilizando preferentemente especies de hoja perenne propias de la serie del encinar cantábrico,

CVE-2022-8786

de crecimiento rápido y con porte alto en el momento de la plantación, con el objetivo de reducir el impacto paisajístico de las posibles nuevas edificaciones.

2.- Camino de Santiago

Con objeto de potenciar el Camino de Santiago a su paso por el suelo rústico de protección ordinaria la ordenación del futuro Plan especial deberá tener en cuenta las siguientes medidas:

- Incorporar una zona de anchura suficiente atendiendo a las preexistencias, bien señalizada y diferenciada, de entre 2-4 metros, para uso peatonal y ciclista.

- Establecer áreas de descanso arboladas con bancos y fuentes.

- analizar la vegetación del entorno del Camino, manteniendo y potenciando la característica de la zona e incorporando medidas para eliminar las especies invasoras existentes.

- Se mantendrá la estructura rural, las características ambientales y la silueta paisajística de los distintos componentes del lugar.

- El volumen, la forma, las texturas y el color de las nuevas intervenciones no alterarán el carácter arquitectónico y paisajístico del lugar, ni perturbarán la percepción del bien

- Se prohíben aquellos movimientos de tierras que modifiquen sustancialmente la topografía y la geomorfología del territorio

CVE-2022-8786

CAPITULO 7. PLAN DE VIGILANCIA MEDIOAMBIENTAL

III.7.1. Objetivos

Los objetivos del ***Plan de vigilancia del PGOU*** son los siguientes:

a) Seguimiento del desarrollo del modelo territorial expresado en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del Municipio de Argoños.

b) Seguimiento del cumplimiento de las medidas correctoras propuestas y de sus efectos.

c) Obtención de una base documental que pueda servir para formar parte de un banco de datos que pueda servir para conocer: el grado de calidad de vida del municipio y el grado de eficacia de la legislación de evaluación ambiental de planes urbanísticos, conjuntamente con datos de otros municipios.

III.7.2. Aspectos objeto de control y vigilancia

1. Los aspectos objeto de control y vigilancia son los siguientes:

A. Desarrollo urbano

- Objetivo: Grado de ejecución del desarrollo urbano como expresión de la política municipal.

- Sistema de indicadores:

  - Grado de desarrollo de los suelos urbanos y urbanizables, evolución temporal.

  - Grado de cumplimiento del desarrollo de las infraestructuras planificadas y ejecución de actuaciones sobre los ríos para evitar el riesgo de inundación sobre los suelos adyacentes, que garanticen la posibilidad de desarrollo urbano y objetivos del PGOU.

  - Incumplimientos, denuncias, demandas, etc con motivo del desarrollo de los suelos urbanos y urbanizables y, en general, de la aplicación del PGOU.

- Administraciones implicadas: Ayuntamiento y Direcciones Generales competentes en Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo.

- Redacción de informe:

  - Observaciones para la redacción: Se deberá, entre otras cosas, reflejar las fechas de inicio y finalización de las obras relacionadas con el desarrollo de los sectores del suelo urbano y con el de los sectores del suelo urbanizable delimitado, las obras de infraestructuras que se realicen, síntesis de las denuncias, demandas, incumplimiento de normativas, etc., evaluación de

  - las ordenanzas: análisis de fortalezas y debilidades. Asimismo, se reflejarán los cambios producidos en el PGOU como consecuencia de modificaciones,

CVE-2022-8786

correcciones, etc.

- Autoría: La redacción del Informe será responsabilidad del Ayuntamiento de Argoños, que contará con la ayuda de la CROTU.

- Plazos: Cada 4 años a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

- Contingencias: En caso de incumplimientos y desvíos de los propuestos en el PGOU será de aplicación lo previsto en la legislación a iniciativa de las administraciones responsables del seguimiento ambiental.

B. Suelo rústico de especial protección

- Objetivo: Grado de cumplimiento de los suelos de especial protección según lo dispuesto en el PGOU.

-Sistema de indicadores:

- Comprobación de las delimitaciones hechas y usos permitidos según tipología clasificatoria del suelo definido en el PGOU.

- Incumplimientos, denuncias, demandas, etc con motivo de los usos autorizados según el PGOU en este tipo de suelos.

- Administraciones implicadas: Ayuntamiento, Confederación Hidrográfica del Cantábrico, Direcciones Generales competentes en Medio Ambiente, Ordenación del Territorio, Medio Rural y Pesca.

- Redacción de informe:

- Observaciones para la redacción: Se deberá, entre otras cosas, reflejar el registro de todas las actuaciones y usos que se realicen en los suelos rústicos de especial protección y la anotación de cualquier incidencia relacionada.

- Autoría: el Informe será redactado por el Ayuntamiento de Argoños, con la ayuda necesaria de las restantes administraciones implicadas.

- Plazos: cada 5 años a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

- Contingencias: en caso necesario, y según el resultado de los informes obtenidos se podrán acometer las medidas correctoras necesarias para la conservación de los valores intrínsecos de este tipo de suelos.

C. Vegetación y fauna

- Objetivo: Preservación de la flora y fauna salvaje y su control en el municipio

- Sistema de indicadores:

- Grado de desarrollo y cumplimiento de la legislación sectorial y de las

CVE-2022-8786

Ordenanzas del PGOU propuesto en relación con la conservación de flora y fauna.

- Grado de efectividad de los pasillos y conectividad territorial.

- Presencia y desarrollo de vegetación y fauna salvaje alóctona, evidencia de mermas en poblaciones naturales autóctonas.

- Administraciones implicadas: Ayuntamiento, Direcciones Generales competentes en Medio Ambiente, Ordenación del Territorio, Urbanismo, Medio Rural y Pesca.

- Redacción de informe:

  - Observaciones para la redacción: Se deberá, entre otras cosas, reflejar el registro de todas las incidencias al respecto, tales como nº de atropellos por especies, estadística de su evolución temporal, causas, la ubicación de la presencia y riesgo de expansión de flora y fauna alóctona, así como la testificación del cumplimiento de la legislación sectorial en la materia.

  - Autoría: El Informe será redactado por el Ayuntamiento, con la ayuda necesaria de las restantes administraciones implicadas.

  - Plazos: cada 5 años a partir de la aprobación del PGOU.

- Contingencias: En función de la evolución de los resultados del seguimiento se decidirá el mantenimiento de las medias adoptadas en el Informe de Impacto ambiental o bien su reforzamiento. En tal caso, siempre se deberá informar a la Consejería de Medio Rural, Pesca y Alimentación y a la correspondiente de Medio Ambiente sobre la presencia y evolución de especies foráneas.

D. Paisaje

- Objetivo: Evolución de los valores del paisaje en el municipio de Argoños.

- Sistema de indicadores:

  - Carácter rural de los núcleos existentes del municipio.

  - Patrimonio arquitectónico.

  - Ordenanzas previstas en el PGOU.

  - Grado de cumplimiento de la legislación sectorial en la materia y en la protección del patrimonio cultural y arquitectónico.

- Administraciones implicadas: Ayuntamiento, Direcciones Generales competentes en Cultura, Urbanismo y Ordenación del Territorio, Ganadería, Pesca, Desarrollo Rural y Medio Ambiente.

- Redacción de informe:

CVE-2022-8786

- Observaciones para su redacción: se deberá, entre otras cosas, tener en cuenta el carácter rural de los actuales núcleos se ha considerado en el PGOU mediante el respeto del viario existente en los mismos, mantenimiento de los materiales de cierre, etc. Por tanto, se deberá refleja en el Informe las desviaciones producidas de estos criterios y sus razones justificativas.

- Se recogerá en el Informe las incidencias producidas en el patrimonio arquitectónico.

- Se recogerá también cualquier incumplimiento, denuncia, etc. relacionado con la aplicación de la Ordenanzas previstas en el PGOU sobre los aspectos relacionados con el paisaje, tales como materiales de construcción, volúmenes, formas, distancias, alturas, etc.

- Testificación del cumplimiento de la legislación sectorial en la materia.

- Autoría: El Informe será redactado por el Ayuntamiento, con la ayuda necesaria de las restantes administraciones implicadas.

- Plazos: cada 5 años a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

- Contingencias: En función de la evolución de los resultados del seguimiento se decidirán las medidas adecuadas a tomar, bien para asegurar el cumplimiento de las Ordenanzas del PGOU, bien para su modificación.

E. Medio social: demografía

- Objetivo: Seguimiento de la evolución de la población del municipio.

- Sistema de indicadores: la población (habitantes de hecho y de derecho), la estructura de la población (evolución de la pirámide de edades), la tasa de crecimiento de la población y el índice de juventud.

- Administraciones implicadas: Ayuntamiento, ICANE.

- Redacción de informe:

  - Observaciones para la redacción: Se deberá, entre otras cosas, reflejar la estadística de la evolución de la población del municipio, teniendo en cuenta los indicadores considerados y el grado de cumplimiento de lo previsto en el PGOU en cuanto a potenciación de los sectores económicos y su repercusión en la demografía del municipio.

  - Autoría: El Informe será redactado por el Ayuntamiento, con la ayuda necesaria de las restantes administraciones implicadas.

  - Plazos: cada 4 años a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

- Contingencias: En caso de desvío respecto de lo esperado en el PGOU, revisión del mismo y de las posibles razones justificativas, para, en caso necesario,

CVE-2022-8786

emprender las políticas activas necesarias.

F. Medio social: desarrollo económico

- Objetivo: Seguimiento de la evolución de la población activa del municipio, así como de la evolución de los sectores secundario y terciario y del mantenimiento de las actividades tradicionales.

- Sistema de indicadores: población ocupada según situación profesional, tasa de actividad y de paro, superficie total de las explotaciones agrícola-ganaderas y número de licencias empresariales relacionado con los sectores secundario y terciario.

- Administraciones implicadas: Ayuntamiento, ICANE, Direcciones Generales competentes en Medio Ambiente, Ordenación del Territorio, Urbanismo, Medio Rural, Pesca, Industria, Trabajo y desarrollo Tecnológico de Cantabria.

- Redacción de informe:

- Observaciones para la redacción, se deberá, entre otras cosas, reflejar: Estadística de la evolución de la población activa y en paro. Grado de cumplimiento de lo previsto en el PGOU en cuanto al mantenimiento de las actividades tradicionales del municipio y a la potenciación de los sectores económicos y su repercusión en las tasas actividad y de paro y su relación con los nuevos recursos a explotar en el municipio.

- Autoría: El Informe será redactado por el Ayuntamiento, con la ayuda necesaria de las restantes administraciones implicadas

- Plazos: Cada 4 años a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

- Contingencias: En caso de desvío respecto de lo esperado en el PGOU, revisión del mismo y de las posibles razones justificativas, para, en caso necesario, emprender las políticas activas necesarias.

13. Se nombrará un Responsable Técnico Ambiental, como encargado de la aplicación de las medidas correctoras incluidas en este documento, y de la adecuada aplicación del Programa de Vigilancia Ambiental. El Ayuntamiento comunicará a la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático el nombramiento del Responsable Técnico Ambiental.

14. El PGOU definitivo deberá contemplar la inclusión en su Estudio Económico Financiero del necesario presupuesto que garantice el cumplimiento de las medidas de mejora ambiental planteadas en el ISA, incluido el Programa de Vigilancia Ambiental.

15. Cualquier modificación del PGOU, así como si se detectase algún impacto ambiental no previsto en el Informe de Impacto Ambiental, deberá de ser comunicado a la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático y a la de Urbanismo y Ordenación del Territorio que establecerán, si procede, la aplicación de nuevas medidas correctoras.

CVE-2022-8786

TITULO IV. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES Y REGIMEN URBANÍSTICO.

IV.1.1. Definición y delimitación

1. Constituyen los sistemas generales los suelos sobre los que se asientan las actividades o instalaciones fundamentales de la estructura general y orgánica del término municipal, que prestan servicios tanto al nivel estrictamente del municipio como a ámbitos territoriales más amplios.

2. Los sistemas generales definidos por el presente Plan General están situados tanto en suelo urbano, como en suelo urbanizable o rústico.

3. Los sistemas generales se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en el Plano de Estructura General del Territorio a escala 1/5.000.

4. En los Planos se delimitan los suelos de los sistemas generales mediante la trama específica del uso global que le corresponde y el código que distingue los usos pormenorizados a que se vincula cada elemento.

IV.1.2. Regulación de los sistemas generales

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Título Noveno (IX) en su capítulo 4 y siguientes de estas normas urbanísticas.

2. Estas condiciones generales se respetarán en todo caso por los Planes Parciales o Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

3. Los proyectos de ordenación y/o ejecución de los sistemas generales 1.1 y 1.9 deberán incluir un análisis específico sobre la conectividad ecológica que permita plantear soluciones de diseño que la garanticen.

4. En los sistemas generales 1.5.4 y 1.5.5 clasificados como suelo urbano y destinados a "Parque Urbano" y en los 1.5.1, 1.5.2, 1.5.3 clasificados como suelo rústico de especial protección forestal y destinados a "Área Pública", las actuaciones previstas en la superficie afectada por Protección Ecológica no podrán exceder lo establecido en los artículos 24, 25, 28 y 32 del POL

IV.1.3. Titularidad y régimen urbanístico

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público. Estarán afectados al uso o servicio que determina el presente Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento, con las salvedades y condiciones que se fijan a continuación.

CVE-2022-8786

2. Los terrenos de sistemas generales que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento de Argoños.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán trasmitirse en todo caso al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulan en el presente Plan General de conformidad a lo dispuesto en la Legislación urbanística vigente.

IV.1.4. Procedimientos de obtención de los sistemas generales

1. De conformidad con el artículo142.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, los terrenos destinados a sistemas generales en el suelo urbano consolidado y en el suelo rústico se obtendrán mediante expropiación forzosa o por convenio urbanístico.

2. De conformidad con el artículo142.2 de la Ley de Cantabria 2/2001 los terrenos destinados a sistemas generales en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable se podrán obtener:

   a) Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción en una Unidad de Actuación, cuando sea posible.

   b) Mediante ocupación directa, asignando a los propietarios afectados su aprovechamiento en Unidades de Actuación excedentarias.

   c) Mediante expropiación forzosa.

   d) Por convenio urbanístico.

IV.1.5. Obtención de sistemas generales de cesión obligatoria

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que el Plan General adscribe a suelo urbano no consolidado o a suelo urbanizable serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de terrenos en el sector en el que estén incluidos.

2. Cuando proceda la compensación a tales propietarios, la superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulta de aplicar a los terrenos afectados el ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento medio del sector al que pertenezcan.

3. Los propietarios a que se refiere el apartado 1 del presente artículo, formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación de la Unidad de Actuación en que hayan de hacer efectivo su derecho, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que correspondan a las parcelas que les sean adjudicadas.

CVE-2022-8786

IV.1.6. Ocupación directa de terrenos de sistemas generales

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya culminado el planeamiento de detalle que en su caso fuese preciso y se hubiese iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación de la unidad en la que, por tener exceso de aprovechamiento, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales.

2. El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, con las especificaciones que en los mismos se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.

3. Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación forzosa.

IV.1.7. Obtención de sistemas generales por expropiación forzosa

Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de expropiación forzosa de los terrenos destinados a sistemas generales, el propietario tendrá derecho a la indemnización que corresponda de la valoración de sus terrenos con arreglo a las reglas que se contienen en el Título III de la Ley del Suelo, mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta.

IV.1.8. Obtención de sistemas generales por convenio urbanístico

1. Podrán obtenerse mediante convenio urbanístico terrenos destinados a sistema general en cualquier tipo de suelo, debiendo consignarse en las estipulaciones de dicho convenio las compensaciones que procedan. Cuando las compensaciones lo sean de forma pecuniaria o mediante permuta de terrenos, deberá acompañarse valoración pericial, efectuada por los servicios municipales, de los bienes objeto de indemnización o intercambio.

2. En particular, se obtendrán mediante convenio urbanístico aquellos terrenos que sea necesario destinar a la creación de nuevos sistemas generales o a la ampliación de los existentes como consecuencia del incremento de las demandas dotacionales que resultasen del desarrollo de áreas de suelo urbanizable no delimitado o residual. En este caso el convenio podrá contemplar tanto la cesión de terrenos como la ejecución de las obras necesarias.

CVE-2022-8786

TITULO V: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

V.1.1. Definición.

Constituyen el suelo rústico aquellas áreas del territorio municipal en las que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

1. Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales o en virtud de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

2. Que, el Ayuntamiento ha estimado necesario preservar del proceso urbanizador por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, y, en su caso, por estar afectados por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel.

V.1.2. División y delimitación del suelo Rústico.

1. A los efectos de su justificación y de la diferente regulación de las condiciones de uso, el suelo rústico se divide en cinco categorías:

   - Suelo rústico de especial protección agropecuaria **(SRU-EPA)**. Son terrenos comprendidos dentro de la unidad ambiental y paisajística correspondiente al espacio ganadero del interior del municipio, que constituyen espacios más humanizados y/o de menor valor, por lo que su protección puede ser compatible con el mantenimiento, fomento e incluso implantación de usos y formas de ocupación del territorio tradicionales de la zona.

   - Suelo rústico de especial protección forestal (**SRU-EPF)** que se corresponde, con zonas altas del municipio, arboladas y de fuerte pendiente en las que los procesos de urbanización son incompatibles con el mantenimiento de su riqueza forestal.

   - Suelo rústico de especial protección ecológica **(SRU-EPE)**, corresponde a los terrenos sometidos a servidumbre de protección de costas, así como los asimilables a ellos por formar parte de la misma unidad ambiental y paisajística. Son los terrenos que quedan afectados por fuertes restricciones de uso en la ordenación del espacio litoral.

   - Suelo Rústico de Especial Protección de Riesgos **(SRU-EPR)**, se trata de áreas inundables.

   - Suelo rústico de protección ordinaria **(SRU-PO)**. Son terrenos comprendidos dentro de la unidad ambiental y paisajística correspondiente al espacio ganadero y agrícola de la zona sur del municipio, que por su proximidad a los núcleos urbanos constituyen espacios más humanizados y/o de menor valor, por lo que su protección puede ser compatible con el mantenimiento, fomento e incluso implantación de usos y formas

CVE-2022-8786

de ocupación del territorio tradicionales de la zona. En esta zona, por indicación del ISA, existe la necesidad de mantenimiento del rodal mixto con ejemplares de encinar y vegetación asociada al hábitat de interés comunitario 9340.

V.1.3. Parcelaciones rústicas.

1. En el suelo rústico solo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, en todo caso estarán sujetas a licencia municipal previa.

2. No se autorizarán ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima, salvo que el objeto de unas u otras sea la agrupación de propiedades para el mejor cumplimiento de su destino rústico.

V.1.4. Prohibición de parcelaciones urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza de los suelos rústicos queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación de forma conjunta; o, cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

   a) Tener una distribución y forma parcelaria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

   b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos para toda la parcelación, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

   c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, y cuando cualesquiera de los servicios discurra por los espacios comunales.

   d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos, para el uso privado de los usuarios de las parcelas.

   e) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal.

CVE-2022-8786

f) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de la aplicación del artículo 111 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que, al amparo de unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con esta normativa por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos.

V.1.5. Condiciones de urbanización.

1. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá de justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fuera de aplicación para asegurar su salubridad, y suministro de energía eléctrica.

2. El suministro de agua potable y la evacuación de aguas residuales deberá realizarse por medios propios, con independencia de la red municipal, salvo que el Ayuntamiento considere justificado permitir la utilización de sus servicios.

3. La depuración de las aguas residuales de los usos de carácter productivo que se implantan en el Suelo Rústico no podrá resolverse mediante fosas sépticas, siendo preceptivo su tratamiento en tanques compactos o instalaciones similares de oxigenación total o la conexión a la red de alcantarillado si el Ayuntamiento así lo autorizase.

4. No obstante lo señalado en los puntos anteriores el Ayuntamiento podrá facilitar los servicios urbanísticos precisos para el desarrollo de los usos característicos del suelo rústico.

5. Se deberá preservar la vegetación y el arbolado preexistente, así como los setos y linderos, manteniendo el carácter propio de los espacios libres de edificación, evitando la plantación de especies alóctonas y su diseño conforme a parámetros urbanos

CVE-2022-8786

CAPITULO 2. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

V.2.1. Usos característicos.

1. Se consideran usos característicos de los suelos rústicos los siguientes:

   a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria o forestal, excepto las granjas de animales de especies que, en caso de escaparse, puedan poner en peligro a las especies características del ámbito del PORN (art. 28 c).

   b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

2. Para la protección de los hábitats se prohíbe:

   b.1. La corta, quema, alteración o eliminación por cualquier otro medio de especies arbóreas o arbustivas, salvo que se deriven de la ejecución de planes o proyectos permitidos o autorizados, de programas de control de especies invasoras, se realicen en los terrenos donde se desempeñen actividades agropecuarias siempre que no se afecte a los setos.

   b.2. El incremento de la superficie agraria a costa de la superficie forestal, tanto arbórea como arbustiva.

3. En los ámbitos calificados como Suelos Rústicos de Especial Protección Agropecuaria, se debe garantizar la preservación del valor agrológico de los suelos, por lo que, salvo con carácter excepcional, no se pueden implantar usos o instalaciones no vinculados de forma directa con la explotación propia de este tipo de suelos, que afecten a la calidad del sustrato o lo eliminen

V.2.2. Usos compatibles.

1. Son usos compatibles en el suelo rústico, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate:

   a) Los usos vinculados al mantenimiento de los servicios públicos, de las infraestructuras y las instalaciones de servicio a las carreteras, excepto en el ámbito correspondiente a zona de uso limitado del PORN

   b) Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social.

   c) Cuantos otros estuviesen directamente vinculados a los usos característicos.

   d) Cuantos autorice el PORN en función de cada tipo de suelo.

V.2.3. Usos prohibidos

Se prohíbe para todo el suelo rústico aquellos usos prohibidos por el PORN.

CVE-2022-8786

V.2.4. Edificaciones permitidas.

1. En los suelos rústicos, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las categorías de suelo, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:

   a) Las explotaciones agropecuarias.
   b) La conservación del medio natural.
   c) La ejecución y el mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.

2. En los suelos rústicos de especial protección ecológica y forestal, situados en zona de uso Limitado no están permitidas este tipo de edificaciones.

3. Previo informe de la Autorizada Gestora, serán compatibles:

   Construcción o colocación de infraestructuras, edificaciones e instalaciones, cuando se trate de obras de utilidad pública, de interés social o estén asociadas directamente a los aprovechamientos piscícola-marisqueros y no puedan realizarse en los núcleos de población, sus áreas de expansión, en la zona de Uso general o en otra ubicación alternativa. En cualquier caso, deberán diseñarse de modo que se minimicen los impactos negativos sobre las características territoriales y paisajísticas, los valores a conservar y los aprovechamientos tradicionales.

V.2.5. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria.

Podrán instalarse en cualquier parcela, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

A. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:

   a) Se separarán diez (10) metros de los linderos.

   b) Carecerán de cimentación, permitiéndose una placa de asiento de veinte (20) centímetros de hormigón.

   c) Criterios para su autorización:

      c.1. El único destino autorizable será el almacenamiento de los aperos, herramientas y otros elementos asimilables que estén asociados directamente a las actividades agropecuarias o silvícolas.

      c.2. En la solicitud deberá justificarse su necesidad.

      c.3. Teniendo en cuenta su destino, no dispondrán de acometida eléctrica ni de agua corriente. Asimismo, su ubicación en el terreno quedará condicionada de manera que no provoque impactos significativos en la perspectiva visual, no permitiéndose su instalación en "cresterías" ni en las zonas donde se limite significativamente el campo visual o se rompa la armonía del paisaje.

      c.4. Cerramiento: Chapado de piedra o laja. Zócalo de piedra (mampostería) o laja

CVE-2022-8786

c.5. Cubierta de:
- hormigón armado. Viguetas de hormigón. Rasilla de ladrillo o de bloque de hormigón. Capa de compresión y teja curva roja.
- estructura de madera y teja curva roja

c.6. Carpintería: Puerta y ventana de madera.

c.7. Sólo se podrá autorizar la cubierta a dos aguas previa justificación de la misma. Respecto a los colores del cerramiento de fachada, cuando no se use piedra o madera se emplearán colores que se integren en el conjunto escénico donde se ubique el caseto. En particular, se utilizarán preferentemente tonalidades naturales, o, en su defecto, el blanco.

c.8. La superficie de parcela mínima para su instalación será de 1.000 m².

c.9. La superficie máxima del caseto será de 1,5 x 2 m².

B. Almacenes, silos y establos o criaderos de animales:

a) En ningún caso ocuparán una superficie superior al veinte por cien (20%) de la de la finca.

b) Se separarán un mínimo de diez (10) metros de los linderos de la finca. Los establos o criaderos de animales se ubicarán en la parcela de manera que se separen cuanto sea posible de los lugares en los que se realizan actividades que comportan la presencia de personas. La distancia mínima al suelo urbano será de 50 metros.

c) La altura máxima será de siete (7) metros, pudiendo llegar a nueve (9) metros, en el caso de los silos.

d) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

e) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.

f) En la cubierta se utilizarán materiales de color mate.

C. Queda prohibida la colocación de carteles de propaganda, inscripciones o cualquier otro tipo de señalización, permanente o temporal, con fines publicitarios, sea cual fuere el soporte utilizado.

Se exceptúan de dicha prohibición:

- Las de los núcleos de población.
- Las señalizaciones, símbolos, carteles o elementos relacionados con la gestión y el uso público, así como cualesquiera otros autorizados específicamente y los referentes a la seguridad vial.

D. Los nuevos cerramientos de fincas seguirán los criterios de aplicación del PORN, según lo

CVE-2022-8786

determinado en los art 28.d y 50.9.

V.2.6. Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.

1. No se podrá implantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a mil (1.000) metros cuadrados.

2. Se separarán tres (3) metros de las fincas colindantes.

3. No se edificará a menos de cincuenta metros (50) de ninguna otra edificación existente, salvo en las instalaciones dedicadas a producción, almacenamiento o expedición de materias peligrosas que se separarán doscientos cincuenta (250) metros.

4. Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de 500 metros cuadrados y en ningún caso la ocupación superará el veinte por cien (20%) de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima será de seis (6) metros al alero.

6. Cumplirá cuantas disposiciones de estas normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal le fuese de aplicación.

7. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

V.2.7. Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

1. Cumplirá las mismas condiciones que la edificación vinculada al ocio de la población y actividades culturales o deportivas en suelo rústico de protección ordinaria.

2. La finca en la que se construya el edificio se arbolará perimetralmente con especies autóctonas.

3. Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista se establezcan en estas Normas, y cuantas otras de rango municipal o supramunicipal les fuese de aplicación.

V.2.8. Actuaciones sobre edificaciones existentes.

Se estará a lo dispuesto en el PORN.

V.2.9. Condiciones estéticas.

1. Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones deberán responder a su carácter aislado y a su emplazamiento en el medio rural. Se aplicará lo previsto en el artículo 34 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

CVE-2022-8786

2. Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural, evitándose modificar la topografía del mismo salvo casos excepcionales y debidamente justificados. En este caso se deberá proceder a la revegetación del lugar mediante siembra de hierba y/o especies arbóreas arbustivas autóctonas.

3. Las fachadas deberán quedar completamente acabadas preferentemente mediante revoco o enfoscado y pintura de tonos blancos y ocres, o bien mediante sillería o mampostería. Se prohíbe expresamente la plaqueta cerámica.

   En las naves agrícolas se admite la ejecución de fachadas utilizando bloque de hormigón en tonos ocres o grises.

4. En las cubiertas de las edificaciones de uso residencial deberá adoptarse el tejado con pendiente no superior a treinta grados (30º) y terminación mediante teja cerámica en tonos rojos no brillantes.

   En las cubiertas de las edificaciones de uso no residencial deberá adoptarse el tejado con pendiente no superior a treinta grados (30º) y terminación mediante materiales de tonos rojos no brillantes o tierras.

5. Los cerramientos de las parcelas se incluirán en el proyecto y estarán ejecutados antes de obtener la licencia de ocupación. Serán preferentemente vegetales. El cierre podrá disponerse con muros de mampostería vista o bloque prefabricado, de tonos ocres de altura no superior a un (1) metro, completado en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes hasta una altura máxima de dos (2,00) metros.

V.2.10. Situaciones de fuera de ordenación en Suelo Rústico.

1. Se regirán por lo indicado en el art. VII.2.2 de las presentes Normas, con las siguientes matizaciones:

   - El uso vivienda, cuando exista con anterioridad a la aprobación de este Plan General y tenga carácter de residencia habitual, se considera compatible con cualquier categoría de suelo rústico, excepto en protección forestal, pudiéndose realizar en dichos edificios todo tipo de obras de conservación, consolidación y rehabilitación, siempre que no se incremente el volumen actual del edificio.

   - Las edificaciones fuera de ordenación en situación d), las cuales podrán tener un incremento del 20% de su superficie edificada.

2. En el suelo rústico de protección ordinaria no se permite el cambio de uso de la edificación existente.

V.2.11. Planes Especiales en Suelo Rústico.

El Ayuntamiento podrá promover cuando considere oportuno un Plan Especial del Suelo Rústico en los términos de la Disposición Adicional Quinta de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

CVE-2022-8786

CAPITULO 3. RÉGIMEN ESPECIFICO DE LAS DISTINTAS ÁREAS DE SUELO RUSTICO

V.3.1. Regulación de usos.

1. Son usos característicos, compatibles y prohibidos en cada categoría de suelo los que se especifican en la tabla adjunta, que en cualquier caso deberán dar cumplimiento a los usos autorizables de acuerdo con lo establecido art 112 y 113 de la Ley 2/2001.

USO	SRU-EPA	SRU-EPR	SRU-EPF	SRU-EPE	SRU-PO
Agricultura a la intemperie	●●	●●	●●(3)	●(3)	●●
Agricultura de invernadero	●	●	NO	NO	●
Estabulaciones ganaderas existentes	●●	●	●	●	●●
Nuevas estabulaciones ganaderas (1)	●●	NO	NO	NO	●●
Ganadería extensiva	●●	●●	●●(3)	●(3)	●●
Acuicultura / Piscicultura	●(**)	●(**)	NO	●(**)	●(**)
Explotación maderera	NO	●	● (2)	NO	●
Defensa y mantenimiento del medio natural	●●	●●	●●	●●	●●
Actividades culturales y deportivas al aire libre	●	●	●	●	●
Actividades de ocio al aire libre	●	●	●	●	●
Campamentos Turísticos de módulos permanentes	NO	NO	NO	NO	●
Vertederos de residuos sólidos inertes	NO	NO	NO	NO	NO
Mantenimiento de servicios públicos e infraestructuras	●	●	●	●	●
Usos declarados de utilidad pública o interés social	●	●	●	●	●
Uso residencial en Vivienda familiar existente	●	●	●	●	●
Uso residencial en nueva Vivienda familiar	NO	NO	NO	NO	●
Instalaciones al servicio de las carreteras	●	●	NO	NO	●
Actividades artesanales y turismo rural y ocio en edificaciones existentes	●	●(*)	●(*)	●(*)	●
Actividades artesanales, turismo rural y ocio en nuevas edificaciones	NO	NO	NO	NO	●

●● Uso característico
● Uso compatible
NO Uso prohibido
(*) Previo Informe de Impacto Ambiental
(**) Previo autorización administrativa

SR-PO Suelo Rústico de Protección Ordinaria
SRU-EPE Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica
SREP-F Suelo Rústico de Especial Protección Forestal
SRU-EPA Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuaria
SRU-EPR Suelo Rústico de Especial Protección por Riesgos

(1) Se prohíben las granjas de animales en las que se empleen especies que, en caso de escaparse, puedan poner en peligro a las especies características del ámbito del PORN.
(2) Puntualizar la presencia, dentro de El Brusco y del monte El Cueto, de explotaciones de eucalipto, por lo que éstas deberán someterse a lo establecido previamente por el PORN, incluyendo la incompatibilidad de nuevas repoblaciones.
(3) Previa autorización de la Administración Gestora del PORN

2. Como usos excepcionales de las actividades relacionados con la acuicultura y

CVE-2022-8786

piscicultura en SRU-EPE, se estará a lo dispuesto en el futuro Plan Técnico Sectorial de Fomento de Buenas Prácticas en el Sector primario (art 67 del PORN).

3. En los Suelos rústicos de protección forestal y ecológico, en la zona coincidente con la ZEC se prohíben la construcción de parques o zonas verdes correspondientes a sistemas generales, la construcción de instalaciones para explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o análogas, incluidas las viviendas vinculadas, así como las instalaciones agroalimentarias complementarias

4. Incompatibilidad de la explotación maderera en lo referido a nuevas repoblaciones o corta de árboles y arbustos con carácter de formaciones primarias.

   Para ello se prohibirán los siguientes usos y actuaciones:

   a) La corta, quema o eliminación por cualquier otro medio de especies arbóreas o arbustivas, salvo las desarrolladas en los núcleos de población o que cuenten con autorización expresa. En las zonas de Uso Limitado y Uso Compatible dicha autorización también será exigible para los ejemplares arbóreos aislados.

   b) El incremento de la superficie agraria a costa de la superficie forestal, tanto arbórea como arbustiva.

   c) Las plantaciones o repoblaciones, excepto las incluidas en los proyectos de gestión.

   d) Eliminación de la cubierta arbórea o arbustiva, con excepción de lo previsto en los artículos 76 y 77 y en los correspondientes Proyectos de Ordenación o Planes Técnicos.

5. Las nuevas edificaciones destinadas a uso residencial están prohibidas en el conjunto de las zonas designadas como Suelo Rústico de especial protección del PGOU, por corresponderse con Uso Limitado y Uso Compatible del PORN (arts 33 y 37).

6. En lo referente a la fortificación del Gromo y su entorno de protección, los molinos y su entorno de protección y el Camino de Santiago y su entorno se estará a lo dispuesto en los artículos III.4.7, III.5.9 y III.5.10 de la presente Normativa urbanística.

7. En la zona de suelo rústico de especial protección agropecuaria, situada al norte del camino que lleva desde el barrio de Ancillo a los molinos, cualquier actuación deberá incorporar un estudio de afección paisajística que se incorporará a la solicitud de autorización de la CROTU.

V.3.2. Elemento de régimen singular (ERS).

1. Dentro del término municipal de Argoños el PORN contempla un único Elemento de Régimen Singular (ERS) asociado a las concesiones nº 3 y 30.

2. El ERS queda incluido en la categoría de suelo rústico de especial ecológica.

3. El ERS está sujeto a la regulación del PORN, debiendo cumplir expresamente con el artículo 17 y la Disposición Adicional Primera.

CVE-2022-8786

CAPITULO 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION EN EL SUELO RUSTICO DE PROTECCION ORDINARIA DE LAS DISTINTAS ÁREAS EN LAS QUE ES APLICABLE LA DISPOSICION TRANSITORIA NOVENA DE LA LEY DE CANTABRIA 2/2001

V.4.1. Regulación

1. La edificación se regulará de acuerdo a lo establecido en Ley de Cantabria 3/2012, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

2. El párrafo 3 de la Disposición Adicional Quinta de la Ley de Cantabria /2001, modificada por el artículo Séptimo de la Ley de Cantabria 3/2012, establece que:

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

3. El presente Plan General recoge en el presente título las condiciones exigidas por el art. 45.2 párrafo g), por lo que es de aplicación a las corolas definidas por la Ley 2/2001, pero no al resto de suelo rústico de protección ordinaria, en el que será preciso desarrollar uno o varios planes especiales.

4. Además de las condiciones estéticas generales para el suelo rústico, las condiciones para el desarrollo de edificaciones serán las siguientes:

   - Usos permitidos: viviendas unifamiliares aisladas, así como instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural.
   - Parcela mínima: 2.000 m2
   - Superficie edificable 0,15 m2/m2
   - El coeficiente de ocupación de la parcela no podrá superar el 10%.
   - Se construirán con trazado en planta rectangular.
   - Altura máxima: dos plantas, con seis metros a la cornisa y ocho metros a la cumbrera.
   - La cubierta se resolverá a dos o cuatro aguas con una pendiente inferior a 28 grados y terminación mediante teja cerámica en tonos rojos no brillantes.
   - Las fachadas se acabarán en enfoscados con mortero en colores, grises, blancos y ocres, o bien, con piedra del lugar.
   - Las edificaciones se retranquearán cinco (5) metros a cualquiera de sus linderos.
   - En las edificaciones residenciales, los cierres se podrán ejecutar de acuerdo con lo fijado para los barrios tradicionales, en el presente PGOU.
   - Se prohíben los elementos brillantes en fachada.
   - Siempre que sea posible la conexión a las infraestructuras será soterrada.
   - Se deberá preservar el arbolado existente en la parcela, utilizando vegetación autóctona en los cerramientos.

CVE-2022-8786

TITULO VI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

VI.1.1. Definición.

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que de acuerdo con el presente Plan General no tienen la consideración de suelo urbano o rústico.

VI.1.2. Categorías y delimitación.

1. En función de las condiciones urbanísticas de los terrenos, la optimización de las infraestructuras y otros sistemas generales existentes y previstos, los criterios de crecimiento y desarrollo urbanos, las previsiones de inversiones públicas y privadas y demás consideraciones sobre el modelo de utilización del territorio municipal, el Plan General establece una única categoría del suelo urbanizable, el Suelo Urbanizable Delimitado.

2. Forman el suelo urbanizable delimitado aquellos terrenos que el Plan General sectoriza al objeto de establecer las condiciones concretas para su desarrollo. Aparecen en los planos de Clasificación del Suelo a escala 1:4000 y, con mayor detalle en los planos de Calificación del suelo y Regulación de la edificación, a escala 1:1000, identificados con el código SUD.

VI.1.3. Aprovechamiento medio

El aprovechamiento medio de cada sector de suelo urbanizable tiene la siguiente expresión:

$$A.M.= \frac{\sum S_{neta} \, e \, x \, c}{S_{total}}$$

, siendo:

∑ : sumatorio de los resultados que se obtienen al multiplicar la superficie de cada uso previsto en el sector, (excluidos sistemas generales y aquellas otras superficies a las que se refiere este epígrafe y, en su caso, la ficha de condiciones de desarrollo del mismo), por el coeficiente de edificabilidad del uso y por el coeficiente de ponderación del mismo con respecto al característico;

S_{neta} **:** superficie neta de cada uso

e: la edificabilidad expresada en metros cuadrados edificables del uso por metro cuadrado de superficie de suelo;

c : coeficiente de ponderación del uso con respecto al uso característico

CVE-2022-8786

***S**total* :** suma de todos los terrenos, incluidos sistemas generales y zonas de servidumbre, incorporados a efectos de gestión al sector considerado.

CVE-2022-8786

CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

VI.2.1. Definición del suelo urbanizable delimitado.

1. Constituyen esta categoría de suelo aquellos terrenos del suelo urbanizable que el planeamiento delimita expresamente por considerarlos de urbanización preferente para garantizar un desarrollo urbano racional.

2. Las áreas concretas delimitadas aparecen en los planos de Clasificación del suelo y de Calificación y regulación de la edificación. Las condiciones particulares de desarrollo de cada uno de los sectores delimitados se expresan al final de este Capítulo.

3. El aprovechamiento que se atribuye a cada sector es el que figura en la ficha de desarrollo correspondiente. En la edificabilidad está comprendida la totalidad de superficie edificable susceptible de aprovechamiento lucrativo.

VI.2.2. Derechos y obligaciones de los propietarios

1. En tanto en cuanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, que se someterá al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, los propietarios tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además de lo contemplado por el artículo 106 de la Ley 2/2001 de Cantabria y el 18 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, habrá de tenerse en cuenta las siguientes limitaciones:

   a) No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor del PGOU que estuviesen legalmente autorizados hasta ese momento, salvo los agrarios, acordes con las características del suelo y los señalado en el apartado b) siguiente.

   b) Los usos y construcciones que se autoricen en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 105.2 de la Ley 2/2001 de Cantabria, se ajustarán a las condiciones particulares que para cada uno de ellos se establecen en el Título V de las presentes normas. No se autoriza la construcción de viviendas.

   c)En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales, debiendo sujetarse las rústicas que se pretendan, entre tanto, a lo dispuesto en la legislación agraria y demás disposiciones aplicables, en especial las establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Una vez aprobado con carácter definitivo el Plan Parcial del sector delimitado, los propietarios atenderán de forma preferente a los siguientes deberes:

   a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración, todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

   b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al ámbito correspondiente.

CVE-2022-8786

c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al quince por ciento (15%) del aprovechamiento lucrativo del sector, el cual de acuerdo con los artículos 100 y 106 de la Ley de Cantabria 2/2001 será libre de cargas, incluida la de costear la urbanización. A este respecto se considerará como aprovechamiento lucrativo del sector el que realmente permita materializar el Plan Parcial que lo desarrolle.

e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

f) Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.

g) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

VI.2.3. Criterios de ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a) Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad funcional de las implantaciones tradicionales.

b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

d) El nuevo tejido urbano contará con un sistema de áreas estacionales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales, y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y completo de actividades al aire libre.

e) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

f) Se proyectarán el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.

g) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

CVE-2022-8786

h) Los centros escolares se integrarán preferentemente de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo.

i) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social se establecerá estudiando su relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del planeamiento.

j) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

k) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

l) Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar, incluida la residente en el suelo urbano actual, sea lo más reducida posible debiéndose garantizar un buen acceso a las mismas tanto desde la red Viaria como desde la red peatonal.

k) El sistema de espacios públicos se adaptará al terreno en su estado natural procurando evitar movimientos de tierras que puedan desfigurar su carácter.

l) Las aguas pluviales se recogerán en aljibes en el interior del sector y se reutilizarán para el riego y limpieza viaria.

VI.2.4. Condiciones de la edificación

1. Las ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título Octavo de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Los Planes Parciales desarrollarán la ordenación con las tipologías de edificación más coherentes con las determinaciones que se establecen en la ficha del sector correspondiente.

3. Las tipologías de la edificación a utilizar en la ordenación de los sectores residenciales son las de edificación abierta y edificación unifamiliar. La ordenación se efectuará de modo que la densidad máxima de viviendas sea igual o inferior a la recogida en la Memoria del PGOU en el cuadro correspondiente a los sectores urbanizables.

4. Cuando las viviendas se resuelvan en la tipología de edificación abierta y las mismas sean susceptibles de poder acogerse a algún régimen de protección pública, la edificación podrá resolverse en cuatro plantas (baja +3), siempre que el Ayuntamiento lo autorice expresamente y se recoja en la correspondiente Ordenanza del Plan Parcial. En caso contrario se resolverá en tres plantas (b + 2).

VI.2.5. Condiciones de uso

CVE-2022-8786

1. Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean con arreglo a lo que establecen las fichas de los distintos sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en el título noveno de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Serán autorizables aquellos usos autorizables por el PORN para la zona de uso general.

3. Se prohíbe con carácter general aquellos usos prohibidos por el PORN para la zona de uso general.

4. Se conservarán los horizontes más fértiles de los suelos sobre los que vayan a desarrollarse actuaciones urbanísticas que tienen alto o muy alto valor agrológico, para destinarlos a restauración ambiental, mejora de suelos agrícolas u otros

VI.2.6. Condiciones de desarrollo de los sectores urbanizables delimitados

1. Los porcentajes que figuran en las tipologías edificables se aplican al aprovechamiento del sector. Cuando se opte por una tipología edificatoria que suponga cambio de coeficiente de ponderación, se deberá recalcular de nuevo la superficie edificable de manera que no se altere el aprovechamiento medio establecido en el Plan General (si se opta por tipologías de mayor coeficiente se reducirá la superficie edificable total).

2. La densidad es un valor fijo de los sectores. El número de viviendas se calcula a partir de la superficie neta del sector.

3. La aprobación definitiva del Plan Parcial queda condicionada a la disponibilidad de energía eléctrica, demostrada mediante el correspondiente escrito de la compañía suministradora de energía que garantice tal suministro.

4. La aprobación definitiva del Plan Parcial queda condicionada a la existencia de depuración de las aguas residuales demostrada mediante el correspondiente escrito de la administración que garantice tal servicio.

5. Todos los instrumentos de desarrollo urbanístico de los sectores de suelo urbanizable delimitado deberán incluir un Estudio de integración Paisajística con el doble objetivo de mantener la calidad paisajística y de minimizar el previsible impacto visual. El estudio recogerá una valoración de los aspectos asociados a la situación, masa, altura de los edificios y elementos de urbanización, colores, muros, cierres (incluidos los vegetales) o la instalación de otros elementos con el fin de mantener una armonía del paisaje natural, rural o urbano, según los entornos, y de colaborar con el mantenimiento de las perspectivas de los mismos. Dicho Estudio deberá incorporar una simulación paisajística o fotomontaje de dicha ordenación. Para la realización del mismo se utilizarán las escalas adecuadas para la mejor comprensión de sus contenidos. Este Estudio de Integración Paisajística deberá ser tenido en cuenta en la valoración de alternativas de los correspondientes instrumentos.

6. Así mismo, los nuevos desarrollos deberán atender al cumplimiento de la letra a) de artículo 41 del PORN,

CVE-2022-8786

7. El Plan Parcial que vaya a ser aprobado deberá incorporar la obligación de separación de las aguas blancas y de manantiales de las de la red de alcantarillado y su conducción a cauces naturales de agua (red separativa).

8. Los tramos nuevos de las redes de infraestructuras necesarios para conectarse con las redes existentes correrán a cargo de los promotores de cada sector

9. Todos los sectores estarán sujetos al PORN y a la regulación de la zona de uso general en la que se encuentran. Cuando contemplen la obtención de sistemas generales se harán extensivas esas condiciones.

10. En concreto, deberán cumplir con el art.41 relativo a los "Requisitos para la integración territorial de los nuevos desarrollos urbanísticos".

11. Los Planes Parciales de los Suelos Urbanizables SUD-1, SUD-2 y SUD-5 deberán recoger las determinaciones necesarias para minimizar los riesgos de procesos kársticos de disolución/subsidencia cubiertos por depósitos con nivel de atención moderado e incluirán estudios geotécnicos específicos.

12. Las cesiones mínimas obligatorias deberán cumplir con la tabla del capítulo 8 de la Memoria del PGOU.

SECTOR SUD-1		
LOCALIZACIÓN: Cerecedas	SUPERFICIE TOTAL:26.509,00 m2	SUPERFICIE NETA: 26.509,00 m^2
	APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,3920 ua/m2	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN:		Privada/Pública Compensación /Cooperación
OBJETIVOS: Crear un polígono de actividad productiva		
USO: Productivo. Nº máximo viviendas: Nº de aparcamientos (50% públicos y 50% privados): 212		EDIFICABILIDAD: 0,40 m^2/m^2 PLAZOS: 8 años
INDICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN: En su urbanización se utilizarán tamarindos. El alumbrado no superará los 4 metros de altura. La edificación no podrá superar los seis (6) metros de altura y se usarán materiales en color mate.		
CONDICIONES DE CONTORNO: Ver apartado III.6.2.1.1 SUD-1de la Normativa Urbanística. Ver apartado III.4.16. Incluirá un apartado específico en sus ordenanzas relativo a la integración paisajística de la urbanización y de la edificación. Deberá cumplir el artículo 23.d del PORN. El Plan Parcial incluirá un estudio específico de ruido que justifique que en dicho ámbito territorial los índices de ruido Ld, Le y Ln (tal y como se definen en el anexo I del Real Decreto 1513/2005) cumplen con los objetivos de calidad acústica exigidos por el Real Decreto 1367/2007, no afectando negativamente al espacio protegido ni a las viviendas cercanas, establecimiento, en su caso de las medidas correctoras oportunas, entre las que se encuentra una zona de transición acústica con el área residencial El Plan Parcial incluirá un tramo de 500 metros de Fundición de 100mm para abastecimiento de agua, con un coste estimado de 25.000 euros, completamente instalada. También incluirá un tramo de 500 metros de tubo de hormigón de 300 mm para red de aguas fecales, con un coste estimado de 30.000 euros, completamente instalada. Igualmente incluirá un tramo de 350 metros de tubo de hormigón de 400 mm para red de aguas pluviales, con un coste estimado de 24.500 euros, completamente instalada		

CVE-2022-8786

SECTOR SUD-2		
LOCALIZACIÓN: Cerecedas	SUPERFICIE TOTAL: 17.953 m2	SUPERFICIE NETA: 17.417,00 m^2
Viario sin aprovechamiento: 536 m2	APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,304500 ua/m2	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Privada Compensación	
OBJETIVOS: Completar el tejido urbano con una trama que consiga el correcto funcionamiento del sector, al tiempo que se recupera el concepto de calle y la calidad del área residencial, respetando las condiciones paisajísticas.		
USO: Residencial edificación unifamiliar. Nº máximo viviendas:35 Nº de aparcamientos (50% públicos y 50% privados): 106	EDIFICABILIDAD: 0,30 m^2/m^2 PLAZOS: 16 años	
INDICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN: El 30% de las *viviendas* deberán ser de protección.		
CONDICIONES DE CONTORNO: Ver apartado III.6.2.1.2 SUD-2 de la Normativa Urbanística El Plan Parcial incluirá un tramo de 150 metros de Fundición de 100mm para abastecimiento de agua, con un coste estimado de 7.500 euros, completamente instalada El Plan Parcial incluirá un tramo de 210 metros de tubo de hormigón de 300 mm para red de aguas fecales, con un coste estimado de 12.600 euros, completamente instalada El Plan Parcial incluirá un tramo de 210 metros de tubo de hormigón de 400 mm para red de aguas pluviales, con un coste estimado de 14.700 euros, completamente instalada Con objeto de potenciar el Camino de Santiago a su paso por el sector, la ordenación del futuro Plan Parcial deberá tener en cuenta las siguientes medidas: - Incorporar una zona de anchura suficiente atendiendo a las preexistencias, bien señalizada y diferenciada, de entre 2-4 metros, para uso peatonal y ciclista. -Establecer áreas de descanso arboladas con bancos y fuentes. - analizar la vegetación del entorno del Camino, manteniendo y potenciando la característica de la zona e incorporando medidas para eliminar las especies invasoras existentes.		

CVE-2022-8786

SECTOR SUD-3		
LOCALIZACIÓN: Sumigedo	SUPERFICIE TOTAL: 8.545 m2	SUPERFICIE NETA: 7.435 m^2
SG 2.8.3: 1.110 m2	APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,317478 ua/m2	
Al SG 2.8.3 le corresponden 888 m2 edificables		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Privada Compensación	
OBJETIVOS: Completar el tejido urbano con una trama que consiga el correcto funcionamiento del sector, garantizando la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios al tiempo que se recupera el concepto de calle.		
USO: Residencial edificación colectiva en tres (B+2) plantas, sin bajo cubierta Nº máximo viviendas: 15 Nº de aparcamientos (50% públicos y 50% privados): 52	EDIFICABILIDAD: 0,35 m^2/m^2 PLAZOS: 20 años	
INDICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN: El 30% de las *viviendas* deberán ser de protección.		
CONDICIONES DE CONTORNO: Ver apartado III.6.2.1.3 SUD-3 de la Normativa Urbanística. El Plan Parcial incluirá un estudio específico de ruido que justifique que en dicho ámbito territorial los índices de ruido Ld, Le y Ln (tal y como se definen en el anexo I del Real Decreto 1513/2005) cumplen con los objetivos de calidad acústica exigidos por el Real Decreto 1367/2007, no afectando negativamente al espacio protegido ni a las viviendas cercanas, establecimiento, en su caso de las medidas correctoras oportunas El Plan Parcial incluirá un tramo de 210 metros de Fundición de 100mm para abastecimiento de agua, con un coste estimado de 10.500 euros, completamente instalada El Plan Parcial incluirá un tramo de 220 metros de tubo de hormigón de 400 mm para red de aguas pluviales, con un coste estimado de 15.400 euros, completamente instalada Con objeto de potenciar el Camino de Santiago a su paso por el sector, la ordenación del futuro Plan Parcial deberá tener en cuenta las siguientes medidas: - Incorporar una zona de anchura suficiente atendiendo a las preexistencias, bien señalizada y diferenciada, de entre 2-4 metros, para uso peatonal y ciclista. -Establecer áreas de descanso arboladas con bancos y fuentes. - analizar la vegetación del entorno del Camino, manteniendo y potenciando la característica de la zona e incorporando medidas para eliminar las especies invasoras existentes.		

SECTOR SUD-5		
LOCALIZACIÓN: Santiuste	SUPERFICIE TOTAL: 11.338 m2	SUPERFICIE NETA: 10.681 m^2
Viario sin aprovechamiento: 675 m2	APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,1410 ua/m2	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Privada Compensación	
OBJETIVOS: Completar el tejido urbano del núcleo rural de Santiuste		
USO: Residencial edificación unifamiliar.	EDIFICABILIDAD: 0,15 m^2/m^2	
ORDENANZA: Barrio Tradicional Nº máximo viviendas: 7 Nº de aparcamientos (50% públicos y 50% privados): 32	PLAZOS: 20 años	
INDICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN: El 30% de las *viviendas* deberán ser de protección.		
CONDICIONES DE CONTORNO: Ver apartado III.6.2.1.4 SUD-5 de la Normativa Urbanística El Plan Parcial incluirá un tramo de 225 metros de Fundición de 100mm para abastecimiento de agua, con un coste estimado de 11.250 euros, completamente instalada El Plan Parcial incluirá un tramo de 160 metros de tubo de hormigón de 300 mm para red de aguas fecales, con un coste estimado de 9.600 euros, completamente instalada El Plan Parcial incluirá un tramo de 160 metros de tubo de hormigón de 400 mm para red de aguas pluviales, con un coste estimado de 11.200 euros, completamente instalada		

CVE-2022-8786

TITULO VII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

VII.1.1. Definición y delimitación

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el artículo 95 de la *Ley 2/2001, de 22 de junio, sobre ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de Cantabria*, incluyen en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

   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 núcleos y barrios tradicionales

2. La delimitación en detalle del suelo urbano se contiene en los Planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

VII.1.2. Régimen urbanístico

1. En los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación se señala el suelo urbano no consolidado, que está constituido por aquellos terrenos que el Plan General define expresamente como tal por resultar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente distinta de la hasta entonces existente, que deben de ser desarrollados de forma sistemática a través de Planes Parciales.

2. El resto del suelo urbano tendrá la consideración de suelo urbano consolidado.

3. Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de las fichas de los sectores de suelo urbano no consolidado o de las Unidades de Actuación (para los sectores cuya ordenación detallada incluye el PGOU, se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la Ley o las propias Normas atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

CVE-2022-8786

En estos planos se señalan también aquellas áreas de suelo urbano consolidado en los que se han delimitado Áreas de Normalización de Fincas, en las que, previa regularización de la configuración física de las fincas conforme a las determinaciones del Plan General, puede culminarse el proceso urbanístico.

4. En el resto del suelo urbano, el Plan General contienen la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que se estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

VII.1.3. Facultades y derechos de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particularidades que éstas asignen a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la Ley del Suelo, su desarrollo reglamentario y, en lo que sea de aplicación, del presente Plan General.

2. En ejercicio de tales facultades, los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y al desarrollo mediante obras de nueva planta del aprovechamiento urbanístico que las Normas asignen a tales terrenos según el área de ordenación en que se encuentren situados. Tal derecho estará sujeto al previo o, en su caso, simultaneo cumplimiento de las obligaciones de cesión, urbanización y equidistribución que fuesen exigibles por aplicación de la Ley del Suelo y del contenido de estas Normas.

   A estos efectos se considerarán obras de nueva planta las que se señalan en el artículo II.3.5. de estas Normas.

3. También en ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas, sin menoscabo en todo caso de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho, al cual pertenece el contenido normal de las respectivas propiedades. Igualmente podrán dichos propietarios realizar las obras de restauración, consolidación o conservación que se definen en el artículo II.3.3. de estas Normas.

4. Los propietarios de suelo urbano cuyos terrenos carezcan de aprovechamiento por determinación del presente Plan General o de sus instrumentos de desarrollo, serán compensados con el valor urbanístico que en función del aprovechamiento fija el presente Plan General para la Unidad de Actuación en que aquella se encuentre. salvo, que se traten de terrenos de dominio público.

5. En todo caso los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley, y en su virtud el presente Plan General, establece.

CVE-2022-8786

VII.1.4. Deberes y cargas de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado deberán cumplir con los deberes recogidos en el artículo 98 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano no consolidado ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al quince por ciento del aprovechamiento del correspondiente a dicha Unidad o Plan, libre de cargas, incluida la de costear la urbanización, de acuerdo con el artículo 100 de la Ley de Cantabria 2/2001. En concreto:

   a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio de la Unidad o Plan en el que sus terrenos resulten incluidos.

   b) En el suelo urbano no consolidado ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la Actuación de los sistemas generales incluidos a efectos de gestión en la misma Unidad o Plan que los terrenos considerados.

   c) En el suelo urbano no consolidado ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al quince por ciento del aprovechamiento del correspondiente a dicha Unidad o Plan, libre de cargas, incluida la de costear la urbanización, de acuerdo con el artículo 100 de la Ley de Cantabria 2/2001.

   d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

   e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

   f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el Plan General.

3. El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas normas se efectuará, en su caso, en los Polígonos o Unidades de Actuación que se delimiten a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la Ley del Suelo y, en lo que resulte de aplicación, por las presentes Normas.

4. En aquellas parcelas en las que el Plan General no prevea el desarrollo de ningún instrumento concreto de planeamiento o gestión, pero sea precisa la realización de obras de urbanización (por no tener la consideración de solar) o la modificación de linderos para adecuar éstos a las alineaciones oficiales, podrán autorizarse obras en construcciones existentes, ampliación de las mismas e, incluso, ejecución de nuevos edificios e instalaciones, por una sola vez, sin que sea exigible la asunción de la totalidad de las cargas derivadas del planeamiento cuando concurran los siguientes supuestos:

   a) Que la ejecución de las obras de urbanización y/o la formalización de cesiones no sea necesaria para la correcta inserción de la actuación proyectada en la trama urbana.

CVE-2022-8786

b) Que siendo C el coste de la obra para el que se solicita licencia y c el coste de las obras de urbanización y/o rectificación de alineaciones (reposición de cierres y similares) no estrictamente necesarias, se verifique la relación:

$$c > 0{,}20\ C$$

La ejecución de obras en el cierre conllevará la obligatoriedad de rectificar la alineación salvo que aquellas afecten a menos del diez por ciento (10%) de su longitud.

VII.1.5. Régimen de los sectores de suelo no consolidado.

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución que las presentes Normas prevén en los sectores de suelo urbano no consolidado, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y uso del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructuras o aspecto exterior de las edificaciones existentes o modificación del uso de los mismos.

2. No obstante, lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

3. Las condiciones particulares de ordenación, gestión o ejecución de las Unidades se establecen en el Capítulo nueve del Título décimo de las presentes Normas Urbanísticas

VII.1.6. Condiciones generales previas para la edificación

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se de cumplimiento a las siguientes condiciones:

   a) Previamente a la concesión de licencia, tener formalizadas a favor del Ayuntamiento la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos libres de cargas, gravámenes y ocupantes, a que viniera obligado el terreno por imperativo de la Ley del Suelo y, en su virtud, de estas Normas.

   b) Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad de la parcela la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se fijan en el artículo siguiente.

   c) Que hayan cumplimentado previamente los trámites del sistema de actuación correspondiente y que haya adquirido firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas de las Normas.

CVE-2022-8786

3. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en el artículo VIII.1.10. de estas Normas.

4. Excepcionalmente podrán autorizarse mediante licencia municipal las obras contempladas en los apartados 2 y 3 del artículo 102 de la LOTRUSC.

VII.1.7. Edificación previa a la condición de solar

1. En cumplimiento de las condiciones y garantías que establece el apartado b) del número 1 del artículo anterior, para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en Unidades de Actuación, será preciso el cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 101 de la LOTRUSC.

2. A idéntico fin, los propietarios de terrenos del suelo urbano que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán solicitar licencia de edificación siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a) y c) del punto 1 del artículo anterior y en especial los siguientes:

   a) Que la infraestructura básica de la Unidad de Actuación esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación.

   b) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

3. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica, la instalación de los servicios urbanos enumerados a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores:

   a) Explanación.

   b) Saneamiento.

   c) Encintado de bordillos y base del firme.

   d) Red de distribución de agua.

   e) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.

   f) Red de alumbrado público.

   g) Red de gas, cuando se prevea en el proyecto de urbanización.

CVE-2022-8786

h) Obra civil de los parques y jardines públicos.

i) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

4. A los mismos efectos se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:

a) Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas de la Unidad de Actuación y que se configuren como espacios privados en el Plan o Estudio de Detalle correspondiente.

b) Base de rodadura de aceras públicas.

c) Capa de rodadura del pavimento.

d) Red de canalizaciones telefónicas.

e) Red de riego e hidrantes.

f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.

g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

VII.1.8. Condiciones de uso

1. Serán autorizables aquellos usos autorizables por el PORN para cada tipo de zona.

2. Se prohíbe con carácter general aquellos usos prohibidos por el PORN para cada tipo de zona.

CVE-2022-8786

CAPITULO 2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

VII.2.1. Definición y adecuación al planeamiento

1. El Plan General define en su Memoria y planos los usos, edificios e instalaciones fuera de ordenación en el suelo urbano así como los criterios objetivos que permiten su identificación, de acuerdo con el punto f) del apartado 1 del art.44 de la LOTRUSC.

2. Las situaciones fuera de ordenación en que pueden encontrarse las edificaciones e instalaciones existentes en el suelo urbano son las definidas en los párrafos a), b), c) y d) del punto 1 del artículo III.2.2. de las presentes Normas Urbanísticas.

3. La adecuación al nuevo planeamiento de edificios e instalaciones fuera de ordenación en situaciones a), b) y c) deberá realizarse en un plazo inferior a cuatro años a contar desde la aprobación de las presentes Normas, excepto la estabulación, para la cual no se establece límite temporal para su extinción.

4. Cuando para edificios e instalaciones fuera de ordenación se soliciten licencias de obras, el Ayuntamiento podrá concederlas, emitiendo un pronunciamiento expreso sobre su situación respecto a la ordenación y los tipos de obras que le fueren permitidas, dentro de los límites que se fijan en el artículo siguiente.

VII.2.2. Obras en edificaciones fuera de ordenación

1. Los tipos de obras que pueden permitirse en edificaciones fuera de ordenación son, aparte de las de demolición, los que se expresan en los puntos siguientes, definidos en el artículo II.4.5 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. En las edificaciones fuera de ordenación en situación a) sólo se admitirán obras de conservación o mantenimiento. En tanto no sea demolida la parte de edificación que se encuentra fuera de alineación, la afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el edificio, salvo que por el Ayuntamiento se acepte la aplicación del punto 3 del Artículo 88 de la Ley 2/2001.

3. En las edificaciones fuera de ordenación en situaciones b) o c) no se permitirán obras de ningún tipo en tanto no se modifique el uso a uno de los admitidos como característicos o compatibles. La afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el uso disconforme.

4. En las edificaciones destinadas a estabulaciones se admitirán las ampliaciones destinadas al uso ganadero, así como aquellas de usos complementarios cuyo fin sea la mejora de las condiciones técnico-económicas y/o sanitarias de las explotaciones. Las ampliaciones podrán alcanzar una superficie igual a la edificada en el momento de entrar en vigor del Plan General, debiendo cumplir las condiciones de retranqueos y alturas fijadas para la producción industrial en la Ordenanza nº 4. 4.

5. En las edificaciones fuera de ordenación en situación d) podrán admitirse obras de conservación, acondicionamiento o de reforma menor siempre que no modifiquen el volumen actual del edificio.

CVE-2022-8786

VII.2.3. Edificaciones fuera de ordenación.

Se encuentran fuera de ordenación los edificios grafiados en la serie de planos nº3 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con las siglas FO.

CVE-2022-8786

TITULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

VIII.1.1. Definición

Son las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación y la urbanización, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine, y por las Normas particulares de la zona en que se localice.

VIII.1.2. Clases de condiciones

1. A los efectos de la aplicación de las Ordenanzas y Normas de Edificación en los capítulos 2, 3, 4 y 5 del presente título se establecen las condiciones que deben cumplir las edificaciones en relación a:

   a) Condiciones de volumen.

   b) Condiciones de calidad, higiene y dotaciones.

   c) Condiciones de estética.

2. A los efectos de la aplicación de las condiciones que se establecen en los capítulos 2, 3 y 4, se definen en las secciones siguientes de este capítulo los términos utilizados en relación con:

   a) Las parcelas.

   b) La posición de la edificación.

   c) La ocupación de la parcela.

   d) El aprovechamiento de las parcelas.

3. A los efectos de la aplicación de las Normas de Urbanización en el capítulo 6 del presente título se establecen las condiciones que deben cumplir las obras de urbanización.

SECCIÓN 1ª. DEFINICIONES SOBRE PARCELAS.

VIII.1.3. Parcela

1. Es la porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

2. Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotación agropecuaria o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo rústico.

CVE-2022-8786

3. Son parcelas con destino urbano, los lotes de suelo edificable delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones.

4. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa.

VIII.1.4. Superficie de parcela

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

VIII.1.5. Parcela mínima

1. Es la establecida en estas Normas Urbanísticas o en los Planes Parciales en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona.

2. Para poder edificar será obligatorio cumplir con este mínimo de superficie.

3. Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

VIII.1.6. Segregación de parcelas parcialmente edificadas

La segregación de parcelas en que existan edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento y la ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será imposible su segregación.

VIII.1.7. Linderos

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía que le da acceso (rodado o peatonal), son linderos laterales los restantes, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.

3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todos los que den a calle, con independencia de la situación del acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

CVE-2022-8786

VIII.1.8. Alineaciones

1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones, o en los Planes Parciales o en los Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:

   a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.

   b) Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos. Coinciden con el lindero frontal.

VIII.1.9. Rasantes

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.

3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si las Normas no señalaran otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

5. Rasante resultante de un terreno es el perfil del mismo tras la ejecución de las obras de movimiento de tierra tendentes a la implantación de las edificaciones autorizadas y ejecutadas de acuerdo con las condiciones señaladas en estas Normas.

VIII.1.10. Solar

1. Para que una parcela sea considerada como solar ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

   a) Condiciones de planeamiento: Tener aprobado el planeamiento que el Plan General, o instrumentos posteriores, señalen para desarrollo del área, y estar calificada con destino a un uso edificable.

   b) Condiciones de urbanización:

      I) Estar emplazada con frente a una vía urbana (pública o privada) que esté pavimentada y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

CVE-2022-8786

II) Que aun careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos que se señalen conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión.

c) Condiciones de gestión: para que una parcela sea edificable deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la Unidad de Actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable, deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen, en relación a:

- Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada como mínima.
- Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada como mínima.

2. Además, deberá cumplir las condiciones que sean aplicables debido al uso a que se destina, y a la regulación de la zona en que se localiza.

SECCIÓN 2ª. DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

VIII.1.11. Referencias de la edificación

1. En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

b) Fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. A estos efectos se considerarán elementos constructivos los soportes o columnas en que se sustentes porches, soportales y elementos similares.

c) Línea de edificación: intersección de la proyección horizontal de la fachada del edificio con el terreno.

d) Medianería o fachada medianera: es el plano o pared lateral de contigüidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

VIII.1.12. Posición de la edificación respecto a la alineación

1. Respecto a las alineaciones la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

CVE-2022-8786

a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

c) Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

2. Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

VIII.1.13. Retranqueo

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.

3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

VIII.1.14. Separación entre edificaciones

Es la menor distancia medida en metros entre las líneas de edificación en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas a ambos lados de una vía.

VIII.1.15. Tipologías edificatorias

La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) Edificación aislada: la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras: la que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes al menos con los linderos laterales.

c) Edificación en hilera o adosada: es edificación en hilera la variante de construcción entre medianeras, cuando la edificación se destina a usos residenciales y la proporción entre unidades de vivienda y número de parcelas es como máximo 1:1.

d) Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un lindero común y la de edificación aislada en los restantes. Al igual que en el supuesto anterior, la relación entre unidades de vivienda y número de parcelas es como máximo 1:1.

CVE-2022-8786

e) Edificación agrupada: es aquella pareada o adosada, horizontal o verticalmente, en la que la relación entre unidades de vivienda y número de parcelas es mayor de 1:1, y el acceso a cada vivienda se resuelve individualmente.

SECCIÓN 3ª. DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

VIII.1.16. Superficie ocupable

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica de las Normas y en las ordenanzas de edificación.

2. La superficie ocupable puede señalarse:

   a) Indirectamente, como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.

   b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.

4. Las construcciones enteramente subterráneas (tanto edificaciones como instalaciones) podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos hasta un (1) metro de la alineación exterior y restantes linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular de zona.

VIII.1.17. Ocupación o superficie ocupada

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal, según cómputo especificado en el apartado VIII.1.11

2. En las zonas en que se admitan patios de luces y cuando éstos sean abiertos, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrolle el Plan General.

VIII.1.18. Coeficiente de ocupación

1. Se entiende por coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupable y la superficie neta de la parcela.

CVE-2022-8786

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

VIII.1.19. Superficie libre de parcela

1. Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación, en la que no se puede edificar salvo que la normativa zonal señale las excepciones pertinentes.

SECCIÓN 4ª. DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS.

VIII.1.20. Superficie edificada por planta

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales de uso público, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela y los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, aunque estén cerrados en todo su perímetro. Los porches y cuerpos salientes computarán en los términos señalados en los artículos VIII.2.12 y VIII.2.13. igualmente quedan excluidos los cuartos de instalaciones obligados por el Código Técnico de la Edificación.

3. En la edificación colectiva, la superficie construida en los portales computará en sus primeros veinte (20) metros cuadrados. Entre 20 y 40 metros cuadrados no se computará dicha superficie, volviendo a ser computables las superficies de portal por encima de 40 metros cuadrados. En la edificación colectiva, la superficie construida en los portales computará en sus primeros veinte (20) metros cuadrados. Entre 20 y 40 metros cuadrados no se computará dicha superficie, debiendo destinarse por lo menos 10 m2 a Espacios comunes de almacenaje, para dejar bicicletas y cochecitos de bebés, volviendo a ser computables las superficies de portal por encima de 40 metros cuadrados

4. En las edificaciones residenciales unifamiliares, los espacios bajo cubierta computarán como superficie edificada, cualquiera que sea su uso, en la parte que tengan una altura libre de piso igual o superior a ciento cincuenta (150) centímetros y siempre que la altura libre supere los doscientos veinticinco (225) centímetros en una superficie igual o superior a seis (6) metros cuadrados.

5. En las edificaciones residenciales en tipología de bloque (exento o entre medianeras) la planta bajo cubierta o ático retranqueado siempre que se permita en el sector o unidad de actuación, no computará siempre que la superficie construida con una altura libre de piso igual o superior a ciento cincuenta (150) centímetros, sea igual o menor que el 60% de la superficie de la planta inmediatamente inferior del edificio.

6. Como contempla el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, los centros de transformación no computan a efectos de superficie edificada por planta, considerándose como servicios dotacionales.

CVE-2022-8786

7. Tampoco computarán como superficie edificada los elementos infraestructurales de servicio a la edificación, tales como los tanques de GLP y los armarios de ICT.

VIII.1.20.Bis. Espacios no computables y Espacios exteriores incorporables a la vivienda

1. No computarán en ningún caso como parte del aprovechamiento edificatorio los espacios y elementos siguientes:

   - Los balcones, terrazas y balconadas hasta 5 m2 de superficie (por unidad de vivienda).

   - Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m. de altura (excepto la planta bajo cubierta).

   - Los patios y conductos de instalaciones de Ø > 1.50 m.

2. En viviendas existentes con algún balcón, terraza o balconada con superficie superior a 5 m2 se permitirá la incorporación a la vivienda de parte de esa superficie, siempre que:

   - Se garantice una superficie exterior mínima de 5 m2.

   - Se mantenga como exterior el balcón que ofrezca una mejor orientación, en el caso de que exista más de uno.

   - Se garantice un tratamiento arquitectónico unitario y adecuado en las fachadas en las que se actúa

VIII.1.21. Superficie edificada total

1. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

2. Se incluyen los cuerpos volados y las terrazas en las proporciones fijadas en el artículo VIII.2.12.

3. En edificios residenciales, la superficie edificada en planta sótano no computa a efectos del cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, cuando se destine a almacenes o trasteros afectos a los usos del edificio en planta baja o a garaje-aparcamiento, sin perjuicio de las condiciones particulares de las distintas zonas.

4. En edificios industriales y comerciales, la superficie edificada en planta sótano no computa a efectos del cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, cuando se destine a garaje -aparcamiento.

5. En la planta semisótano se considera superficie edificada a efectos de cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, la parte de la misma cuyo paramento de techo se encuentra a más de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) por encima de la rasante natural del terreno en contacto con el edificio.

6. De acuerdo con el art.41.2 de la LOTRUSC se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos.

CVE-2022-8786

7. En edificios dedicados exclusivamente al uso global de equipamientos no computarán como superficie edificable los espacios destinados a núcleo vertical de comunicaciones (escaleras, aparatos elevadores de cualquier tipo, tanto exteriores como interiores) y los huecos destinados a instalaciones situados en plantas baja y de piso en edificios que exclusivamente sea destinado al uso Equipamiento, en la cuantía que sobrepasen los 10 metros cuadrados construidos, con un tope máximo no computable de 50 metros cuadrados, por núcleo de comunicación vertical para cada planta y siempre que no superen el 15% de la ocupación de la planta servida por dicho núcleo

VIII.1.22. Superficie útil

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con cincuenta (1,50) metros.

VIII.1.23. Superficie edificable

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

   a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

   c) El coeficiente de edificabilidad.

VIII.1.24. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

   a) Coeficiente de Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona o unidad de Actuación, incluyendo pues, tanto las superficies edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

   b) Coeficiente de Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela o, en su caso, la superficie de la zona o Unidad de Actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

CVE-2022-8786

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

CVE-2022-8786

CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS

VIII.2.1. Aplicación

Las condiciones de volumen que se establecen en el presente capítulo son aplicables a las obras de nueva planta y reestructuración. Para los edificios catalogados se establecen específicamente en el Catálogo, operando el presente capítulo de manera subsidiaria.

VIII.2.2. Sólido capaz

Es el volumen definido por el planeamiento, dentro del cual debe de inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

VIII.2.3. Longitud de la edificación

1. Es la dimensión de la fachada de mayor longitud. Ninguna nueva construcción podrá tener una longitud superior a las que figuran a continuación en función de su uso:

   Residencial:

   1. Vivienda

   - Edificación unifamiliar aislada o pareada: 26 metros.
   - Edificación unifamiliar adosada: 30 metros.
   - Edificación colectiva: La recogida en cada ordenanza.

   2. Residencia comunitaria: la definida para edificación unifamiliar.

   Productivo:

   - Industria: la necesaria para el uso
   - Oficinas: 26 metros
   - Comercio: 60 metros
   - Hospedaje: 40 metros
   - Salas de reunión: la definida para edificación colectiva.

   Equipamientos y servicios públicos

   - Educativo: la necesaria para el uso
   - Socio-cultural: 60 metros
   - Deportivo: la necesaria para el uso
   - Resto de equipamientos y servicios: 60 metros

2. En suelo urbanizable, si así quedase justificado y establecido en el Plan Parcial correspondiente, podrán fijarse otras limitaciones.

3. En el suelo urbano no consolidado la edificación podrá rebasar la longitud máxima de fachadas establecida en este artículo en aquellos sectores en los que no se pueda materializar todo el aprovechamiento urbanístico

CVE-2022-8786

VIII.2.4. Altura de la edificación

1. La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno natural en contacto con la edificación.

2. Para la medición se utilizarán unidades métricas o número de plantas del edificio. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

VIII.2.5. Medición de la altura en unidades métricas

1. La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:

   a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

   c) Altura total (o altura de coronación): es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

2. En calles o terrenos en pendiente, la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, permitiéndose que, en el punto más desfavorable, se supere la altura máxima permitida en un (1) metro.

VIII.2.6. Medición de la altura en número de plantas

La altura en número de plantas es el número de plantas que existen por encima de la rasante incluida la planta baja.

VIII.2.7. Altura máxima

En los casos en que se señalare como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se deteriora la imagen urbana.

VIII.2.8. Construcciones por encima de la altura de cornisa

1. Podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

   a) Las vertientes de la cubierta podrán dar lugar a la formación de una planta de desván habitable cuya superficie no supere el sesenta por ciento (60%) de la de la planta inmediatamente inferior. Dichas vertientes no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios con una inclinación de treinta (30) grados sexagesimales, no pudiendo exceder la altura en más de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa. Los

CVE-2022-8786

huecos podrán estar sobre la línea del alero y en este caso serán de tipo lucera (en el mismo plano de la cubierta), buhardillón con aguadas laterales, o balcón rompiendo la línea del alero. La suma de las longitudes de los buhardillones no superará el veinticinco por ciento (25%) de la longitud de la fachada sobre la que se sitúen.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetones de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa; debiendo incluirse en una composición unitaria de la cubierta.

c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine el Código Técnico de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.

d) Antepechos en línea de fachada, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno veinte (1,20) metros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

e) Los paneles de captación de energía solar.

f) Instalaciones de radiotelecomunicaciones

g) Los pararrayos

2. Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna.

VIII.2.9. Altura de piso y altura libre

1. Altura de pisos es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. Altura libre de pisos es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

VIII.2.10. Regulación de las plantas de una edificación.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: Se entiende por sótano la totalidad o la parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de cien (100) centímetros contados a partir de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación (medida a la cara inferior del forjado de techo).

CVE-2022-8786

La altura libre no será inferior a dos con veinte (2,20) metros, ni la altura de piso inferior a dos con cincuenta (2,50) metros.

b) Semisótano: Es la planta del edificio, o la parte de ella, que tiene su techo por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación en una altura superior a cien (100) centímetros, y su pavimento por debajo de dicha rasante.

La altura libre no será inferior a dos con veinte (2,20) metros, ni la altura de piso inferior a dos con cincuenta (2,50) metros.

c) Baja: Es la que se sitúa por encima de la planta sótano o semisótano real o posible, y cuyo pavimento esté a menos de cien (100) centímetros sobre la cota media de las rasantes de los viales de acceso al edificio o de las rasantes del terreno en contacto con la edificación según se trate de edificación entre medianeras y agrupada o de aislada y pareada.

Cuando, en consideración del uso, sea de aplicación una normativa de nivel estatal o autonómica, se estará a lo dispuesto en la misma en cuanto a la definición de planta baja.

La altura mínima entre forjados será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

d) Entreplanta: Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local o vivienda a que esté adscrita, y se disponga retranqueada con respecto al plano de fachada una distancia mínima de dos (2) metros.

La superficie ocupada por entreplantas entrará en el cómputo de la superficie total edificada. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine.

e) Piso: Es la planta cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.

El valor de la altura libre de planta de piso, se determinará en función de uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

f) Ático: Ultima planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas de los planos de fachada del edificio. Dicha planta, en cualquier caso, debe quedar comprendida dentro de la envolvente de cubierta que resulta de aplicar el artículo VIII.2.8.

g) Bajo cubierta: Planta eventualmente abuhardillada situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista actividad permanente de personas, será de dos con cincuenta (2,50) metros.

CVE-2022-8786

VIII.2.11. Regulación de los entrantes en fachada

1. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura libre de piso. La profundidad se contará a partir del plano de fachada.

2. La superficie de la terraza será computable íntegramente en el cálculo de la superficie construida.

3. Si en una construcción se proyectan soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, y su altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

VIII.2.12. Regulación de los cuerpos salientes en fachada

1. Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables u ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, siendo abiertos (balcones, balconadas y terrazas); y cerrados (galerías y otros cuerpos volados cerrados). Responden a las siguientes definiciones:

   a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente respecto a la fachada, no superior a ochenta (80) centímetros, y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros el ancho del vano. Este no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

   b) Balconada es el cuerpo saliente común a varios huecos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará ochenta (80) centímetros.

   c) Se entiende por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balconadas.

   d) Se entiende por galería el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de ciento veinte (120) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor en cuarenta y cinco (45) centímetros al ancho del vano.

   e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de galerías, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior, o los señalados en la normativa de zonas si son más restrictivos.

3. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:

CVE-2022-8786

- cuerpos volados cerrados.....cien por cien (100%)
- galerías.....cincuenta por cien (50%)
- terrazas: con orientación sur .....no computan,
  otras orientaciones .....cien por cien (100%)
- balcones y balconadas.....no computa

4. Salvo otras limitaciones en las normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

   a) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, una longitud igual al saliente y no inferior a dos (2) metros.

   b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

5. Se permite la construcción de soportales salientes en edificación colectiva situados frente al lindero frontal de la parcela, con una anchura libre interior igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros e inferior a cuatrocientos (400) centímetros y de altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

   El soportal no computará como superficie edificada pero sí a efectos de ocupación de la parcela.

   El soportal deberá guardar el retranqueo a los límites de la parcela, excepto que se tramite un estudio de detalle y el Ayuntamiento lo apruebe, en el que se pueden fijar valores distintos de los correspondientes a la ordenanza, incluido el adosamiento al lindero frontal.

VIII.2.13. Cómputo de porches y escaleras exteriores

1. La superficie en planta de los porches computará a efectos del cálculo de la ocupación en su totalidad y a efectos del cómputo de la superficie edificada en las siguientes proporciones:

   _ Porches abiertos por tres lados: no computa
   _ Porches abiertos por uno o dos lados: cien por ciento (100%)

2. Las escaleras exteriores que comuniquen la planta baja con otras plantas sobre rasante computan a efectos de cálculo del coeficiente de ocupación de la parcela, así como del coeficiente de edificabilidad.

3. Tanto los porches como las escaleras exteriores deberán guardar los retranqueos a linderos establecidos en la ordenanza correspondiente, salvo que estén abiertos por tres lados o que el cerramiento sea móvil, desmontable y transparente, en cuyo caso el retranqueo podrá reducirse a dos metros, en el punto más desfavorable

CVE-2022-8786

CAPITULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y ADECUACIÓN AMBIENTAL DE LOS EDIFICIOS

VIII.3.1. Definición y aplicación

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a los edificios de nueva planta y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalan en estas Normas.

3. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieran vigentes de ámbito superior al municipal.

SECCION 1ª. CONDICIONES DE CALIDAD.

VIII.3.2. Calidad de las construcciones

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

2. En aplicación del contenido de estas Normas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto al contenido urbanístico de las Normas, como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario. Para ello los Servicios Técnicos Municipales exigirán la inclusión en la documentación de licencias de obra mayor que se presenten a trámite, de la justificación del cumplimiento de las instrucciones, Normas Básicas, Pliegos de Condiciones, y demás legislación superior en materia de construcción que afecte al tipo de obra.

3. Además de las materias en que así se hace constar en las presentes Normas Urbanísticas, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las prescripciones contenidas en el Código Técnico de Edificación, o legislación que las sustituya.

VIII.3.3. Aislamiento térmico

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía, con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial, según justificación del autor del proyecto. En concreto, se estará a lo dispuesto en la CTE DB-HE

CVE-2022-8786

VIII.3.4. Aislamiento acústico

1. El nivel de ruido admisible en el interior de un local que provenga de edificios colindantes vertical y horizontalmente, será menor de treinta y cinco (35 dBA) decibelios A. Si es previsible la existencia de un nivel mayor de ruido, deberá dotarse al local de aislamiento acústico con los materiales y soluciones adecuadas, según justificación del autor del proyecto.

2. En el caso de ruido exterior, los niveles admisibles en el interior de los edificios se establecerán conforme al DB-HR apartado 2.1.1 (o norma que la sustituya), en el que según el L_d y el tipo de actividad a desarrollar se determina el nivel mínimo del aislamiento acústico.

VIII.3.5. Barreras antihumedad

1. Todo local deberá ser estanco a la penetración del agua, tanto de la procedente de precipitaciones meteorológicas como de la procedente del suelo. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtraciones de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Debe cumplirse lo establecido en la normativa sectorial vigente.

2. En todo caso se estará lo dispuesto en el DB-HS 1 del CTE que es la normativa que regula la protección frente a la humedad, o norma que lo sustituya.

SECCION 2ª. CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES.

VIII.3.6. Local exterior

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

   a) Dar sobre una vía o espacio libre público.

   b) Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones de superficie de huecos y superficie de ventilación correspondiente a cada uso.

3. En caso contrario el local será considerado interior.

VIII.3.7. Pieza habitable

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior exceptuando aquellos locales que necesariamente deban carecer de

CVE-2022-8786

huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

VIII.3.8. Piezas habitables en plantas sótanos y semisótanos

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales, y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación, y dispongan de las correspondientes barreras antihumedad.

VIII.3.9. Condiciones de iluminación y ventilación

1. Sin perjuicio de las condiciones específicas que se imponen en las normas de cada uso, cualquier local o habitación deber tener garantizada una renovación mínima de un volumen por hora y contar con un nivel de iluminación artificial no inferior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal teóricamente situado a 75 centímetros del suelo.

2. Los locales con ventilación exclusivamente realizada por medios mecánicos, sólo se admitirán cuando sean destinados a un uso que por sus especiales características requieran el aislamiento de la luz solar o deba estar ubicado en locales totalmente cerrados.

3. Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros situados en planta baja o sobre rasante.

4. Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS.

VIII.3.10. Patios de luces

1. Se entenderá por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el mismo interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.

2. Los patios de luces pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto el que se abre a un espacio libre o a una vía. En caso contrario, se denominará patio cerrado.

3. Los patios deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio de uso común, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

4. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que dicha mancomunidad de patio se

CVE-2022-8786

establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad; esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas que rigen para los patios interiores o cerrados.

5. Los patios mancomunados podrán separarse mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica y la diferencia de cota entre los pavimentos del suelo no podrá ser superior a un metro.

VIII.3.11. Dimensiones de los patios de luces abiertos

1. Se considerarán patios de luces abiertos a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma sea F > 1,5 P.

2. Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a uno con cinco (1,5) metros.

3. El frente mínimo no podrá ser inferior a tres (3) metros si ambos testeros son ciegos, ni a seis (6) metros si los testeros cuentan con huecos.

VIII.3.12. Dimensiones de los patios de luces cerrados

1. La anchura de los patios de luces cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio, medida desde la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva.

2. El cuadro siguiente determina las distancias mínimas:

Uso del local	Luces rectas
Piezas habitables (salvo cocina)	1:3 H y > 3,30 metros
Cocina	1:4 H y > 3,00 metros
Piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos	1:5 H y > 3,00 metros

3. Las dimensiones de los patios interiores podrán reducirse, las correspondientes a un tercio (1:3) H hasta un cuarto (1:4) H; y las de un cuarto (1:4) H hasta un quinto (1:5) H, siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro se incremente, multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida. En ningún caso las dimensiones que resulten serán inferiores a las mínimas establecidas en el punto anterior.

4. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros manteniéndose para el resto de paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado desde

CVE-2022-8786

dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

5. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el artículo VIII.3.10.

VIII.3.13. Cubrimiento de patios

1. La superficie mínima de los patios no podrá reducirse con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de cualquier tipo.

2. Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio periférico libre sin cierre de ningún tipo entre los muros de patio y el elemento de protección, con una superficie de ventilación igual a la del patio.

SECCION 4ª. CONDICIONES AMBIENTALES

VIII.3.14. Evacuación de aguas pluviales

1. Con carácter general, las aguas pluviales se recogerán en aljibes en el interior de la parcela y se reutilizarán para el riego y limpieza viaria.

2. En el caso de existir red separativa, el desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, las haga llegar a la red de pluviales del alcantarillado urbano.

3. Cuando no exista red separativa y se trate de edificación unifamiliar aislada se podrá evacuar las aguas pluviales mediante vertido libre en la propia parcela incorporando el proyecto constructivo, en este caso, un sistema de zanjas drenantes o el que el proyectista considere oportuno por las características de la parcela y los servicios técnicos municipales aprueben.

4. En el caso de edificación colectiva se realizará conforme al apartado 1 del presente artículo. Excepcionalmente, en el caso de no existir alcantarillado urbano separativo frente al inmueble de que se trate el Ayuntamiento podrá autorizar la conducción por debajo de la acera, hasta la cuneta o hasta la red unitaria.

5. Los proyectos de edificación incorporarán medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan la impermeabilización del suelo, especialmente en aparcamientos y viales privados.

VIII.3.15. Evacuación de aguas residuales

1. Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal, excepto cuando no existan dicha red. En este caso el vertido de aguas residuales deberá hacerse a fosa séptica prefabricada o tanques de depuración compactos según la cantidad previsible de efluente:

CVE-2022-8786

a) Para los efluentes de hasta veinticinco (25) personas se utilizará fosa prefabricada dotada de pozo de digestión, con recintos diferentes para los procesos de sedimentación y descomposición, así como filtro biológico.

b) Para los efluentes de más de veinticinco (25) personas, se dotará de tanques de depuración compactos de doble cámara (aireación y sedimentación) en los que se consiga la oxidación total por aireación prolongada.

c) En caso de ser necesaria la adopción del pozo séptico o similar como sistema de vertido, se deberán incluir los siguientes criterios técnicos para poder ser autorizados:

1. Imposibilidad de conectarse a la red de saneamiento municipal.

2. Cumplir los criterios de calidad previstos para las "zonas sensibles" en el RD 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del RD 11/1995, de 28 de diciembre. por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

3. Realizar un seguimiento de la calidad de las aguas del vertido mediante el correspondiente muestreo homologado a cargo del Ayuntamiento de Argoños, tomando como referencia los parámetros, las unidades y los métodos de medición especificados en el referido RD 11/1995.

4. En todo caso, se establecerá la obligatoriedad de adecuar una arqueta antes del punto de vertido para poder proceder, por parte de los Técnicos de la Administración, a la toma de muestras cuando se considere necesario.

5. El promotor estará obligado a conectarse a la red de alcantarillado una vez que ésta se desarrolle.

2. Las instalaciones de saneamiento conectadas con la red municipal cumplirán las siguientes condiciones:

a) Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.

b) La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual al 2%.

c) Se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

d) Se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.

VIII.3.16. Evacuación de humos

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, medianerías, patios comunes, balcones y ventanas. Se exceptúan de lo anterior las instalaciones correspondientes a procesos industriales cuyas necesidades específicas así lo requieran, siempre que estén situadas en edificio de uso exclusivo.

CVE-2022-8786

2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

4. En edificios existentes a la entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas, construidos con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias que el presente PGOU sustituye, podrá autorizarse la salida por fachada y medianería de humos y vahos provenientes de cocinas de bares, restaurantes o cafeterías cuando se acredite la dificultad extrema para adoptar el sistema de evacuación general y previa implantación de filtros depuradores.

5. La salida del aire caliente procedente de sistemas de refrigeración, salvo casos justificados a juicio de los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública.

VIII.3.17. Evacuación de residuos sólidos

1. Todos los edificios ocupados por más de una familia y los destinados a usos urbanos no residenciales contarán con un local para almacenamiento, con acceso desde elementos del mismo edificio, con dimensión mínima en planta de 3,5 m^2, para un cubo de basura y con capacidad total 4 litros/habitante/día.

2. El local estará protegido contra el fuego con tiempos de resistencia mayor e igual de 90 minutos para los muros de cerramiento y de 30 minutos para las puertas. Contará con toma de agua dotada de válvula de cierre y sumidero sifónico anti múridos en el suelo, facilitando las tareas de limpieza. Las paredes y el suelo serán impermeables y fácil de limpiar siendo los encuentros entresuelo y techo redondeados. Las paredes interiores estarán alicatadas o acabadas con tratamiento similar para su limpieza. La puerta de acceso tendrá un ancho libre mínimo de 1 m. El local será ventilado directamente al exterior, por conducto independiente a la cubierta del edificio. Se dotará de iluminación artificial de 100 lux a 1 m del suelo.

3. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

4. Cuando la basura u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

VIII.3.18. Condiciones bioclimáticas de la edificación

1. Proyectos bioclimáticos

Con carácter general, en los proyectos de edificación se deberán justificar los siguientes extremos:

a) Inclusión de cubiertas vegetadas en atención al apartado anterior.

CVE-2022-8786

b) Orientación de las edificaciones atendiendo a una relación equilibrada entre las preexistencias edificadas, los condicionantes físicos y el soleamiento.

c) El emplazamiento de los equipamientos al aire libre y de los espacios libres (públicos y privados).

d) El tamaño y número de huecos según su orientación.

e) En el caso de soluciones constructivas acristaladas, o tipo muro-cortina, justificación de la eficiencia o medidas correctoras para minimizar el balance energético.

f) Todo proyecto de nueva planta requerirá certificado de que el edificio proyectado cumple con el valor del coeficiente Kg establecido en la norma CT-DB.HE.

g) En caso de ejecutar varias edificaciones en una misma parcela, se recomienda disponer los edificios con sus fachadas contrapeadas de tal modo que no se arrojen sombras entre sí.

2. Soleamiento y orientación de los edificios ecoeficientes

2.1. Se realizarán estudios detallados de soleamiento de los edificios y su ordenación con el fin de aprovechar al máximo su energía, así como la incidencia de los vientos dominantes.

2.2. En edificios de vivienda de nueva planta se exigirán al menos fachadas a dos orientaciones con el fin de garantizar la ventilación cruzada. No se permitirán viviendas de nueva planta orientadas únicamente al NORTE y tampoco se admitirá el uso residencial en locales que no cuenten como mínimo con una hora de soleamiento. Se dará prioridad a las siguientes orientaciones:

- Salones y comedores SUR
- Dormitorios OESTE
- Cocinas ESTE
- Espacios de servicio NORTE

2.3. Los huecos orientados a SUR (± 45º) y OESTE contarán con un mecanismo de protección solar. Al SUR se permitirán salientes superiores a 1 metro, mientras que al OESTE será preciso aportar un mecanismo de protección solar por el exterior del hueco.

3. Envolvente de los edificios ecoeficientes

3.1. Se dará prioridad a la mejora de la envolvente de los edificios mediante soluciones pasivas (que no demandan energía durante la vida del edificio): mayores aislamientos, eliminación de puentes térmicos, carpinterías y vidrios con bajos coeficientes de transmisión térmica, protecciones solares exteriores y mejora de la hermeticidad.

3.2. Se limitarán las soluciones activas (demandan energía durante la vida del edificio): ventilación mecánica controlada con recuperación de calor, sistemas de calefacción, iluminación, electrodomésticos, domótica, etc. Un edificio bien diseñado no debiera requerir de sistemas de refrigeración.

3.3. Se promoverá la incorporación de elementos ajardinados (cubiertas y fachadas vegetales, árboles y césped en las urbanizaciones privadas, etc.) de forma que

CVE-2022-8786

contribuyan a amortiguar las condiciones climáticas adversas sobre los edificios: soleamiento en verano, frío en invierno, protección frente al viento, etc. Se conseguirán así espacios más amables, recurriendo a especies autóctonas, adaptadas al clima en el que se ubican, que no requieran riego, podas o cuidados especiales, de forma tal que su mantenimiento sea mínimo (atendiendo a lo previsto en el Artículo VIII.1.5.).

3.4. Para evitar el sobrecalentamiento, en todas las orientaciones, pero especialmente en las orientaciones sur y oeste, se prohíbe la utilización dominante de colores oscuros en los acabados de las fachadas y de cubierta, salvo que se demuestre en el proyecto que se van a implementar medidas complementarias de carácter bioclimático que atenúan el sobre-calentamiento producido por estos acabados.

4. Instalaciones y dotaciones de los edificios ecoeficientes

4.1. Se dará prioridad al recurso de energías renovables producidas en los edificios o en su entorno (biomasa, bombas de calor geotérmicas o aerotérmicas, paneles solares en cubierta, fachadas, etc.) en detrimento de energías procedentes de fuentes no renovables como las derivadas del petróleo.

4.2. Se estudiarán posibles afecciones relativas a contaminaciones del aire, acústicas o electromagnéticas para evitar en lo posible sus efectos adversos en las personas.

4.3. Se fomentarán sistemas de consumo de agua eficiente como tanques de inodoros de doble descarga con aprovechamiento de aguas grises (lavabo, ducha, etc.) y pluviales, grifos termostáticos de agua con difusores, etc.

4.4. Se dará prioridad a sistemas de calefacción y ACS centralizados, convenientemente discriminados los gastos de forma individual para cada vivienda.

4.5. Se procurará incorporar sistemas térmicos de baja temperatura, así como sistemas inteligentes de gestión para lograr una mayor eficiencia y capacidad de control del gasto energético por parte del usuario de la vivienda.

4.6. Se procurará conectar las lavadoras y lavavajillas a la red de Agua Caliente Sanitaria únicamente cuando su generación provenga de fuentes renovables.

5. Materiales de los edificios ecoeficientes

5.1. Se valorará la utilización de materiales, productos y sistemas producidos en la proximidad del entorno geográfico para evitar gastos innecesarios de transporte.

5.2. Se promoverá la reutilización y el reciclaje así como el empleo de materiales fabricados con materias primas abundantes y productos y sistemas de baja huella de carbono con el fin de conseguir edificios más sanos para las personas y minimizar el impacto de la construcción en el medio ambiente. Se empleará madera obtenida a través de prácticas forestales sostenibles.

5.3. Se utilizarán alternativas al PVC en las instalaciones de saneamiento, abastecimiento o electricidad.

CVE-2022-8786

5.4. Al objeto de reducir la huella ecológica de las edificaciones, se propone que los proyectos de ejecución incorporen medidas para el fomento de materiales de bajo impacto ambiental.

a) Se recomienda la utilización de pinturas hidrosolubles con una proporción mínima de ingredientes tóxicos.

b) En el caso de utilizar papeles para cubrir las paredes se recomienda no aplicar papeles satinados, ya que el satinado está compuesto de PVC.

c) En el caso de aplicar cerámicas, maderas o papeles se recomienda utilizar adhesivos que no contengan disolventes orgánicos. En su lugar se recomienda aplicar morteros en suelos y colas adhesivas de base-agua en muros y techos.

d) Si se han de utilizar barnices en las terminaciones de algunos materiales se recomienda la utilización de barnices con base cera, aceite o los conocidos como barnices ecológicos, ya que el resto de barnices pueden ser cancerígenos.

e) Si se van a aplicar moquetas sobre los suelos se recomienda la utilización de moquetas hechas con materias animales, aunque en el caso de aplicarse otras sintéticas se ha de buscar aquellas que presenten nivel de VOC (Compuestos Orgánicos Volátiles) bajos.

6. Condiciones de ecoeficiencia en viviendas existentes.

6.1. Las obras de rehabilitación se llevarán a cabo de modo que las viviendas satisfagan de forma equilibrada las necesidades del usuario y el medioambiente.

6.2 Para satisfacer esta condición, la vivienda será rehabilitada de forma que se fomente la reducción del consumo de recursos energéticos, permita un mayor ahorro de energía y favorezca un consumo racional del agua. El objetivo es una vivienda que contribuya además a la reducción de la contaminación, ya que no emplea productos tóxicos y disminuye la producción de residuos, mediante estrategias para lograr la eficiencia energética, favorecer el reciclaje (aguas de lluvia, aguas grises, etc.) y la construcción limpia.

CVE-2022-8786

CAPITULO 4: ACCESOS, APARCAMIENTOS Y GARAJES

VIII.4.1. Accesos a las edificaciones

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, con un mínimo de cinco (5) metros.

2. En todo edificio de uso colectivo será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia y del servicio de extinción de incendios.

3. En edificios cuyo uso principal sea el residencial y cuando así se determine en las normas de uso de la zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial.

4. En cualquier tipo de parcela, destinada a cualquier uso, la cancela que constituye el cierre del acceso rodado se deberá resolver con el retranqueo que se recoge en el artículo VIII.5.14.

VIII.4.2. Dotación de aparcamiento

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

3. El Ayuntamiento, previo informe emitido por los servicios técnicos municipales, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuentan con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se expresa en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones y semejantes.

5. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales y/o viviendas, se consideran inseparables de éstos, por lo que obligatoriamente se deberá vincular a cada elemento (vivienda, oficina o local comercial) sus correspondientes plazas de aparcamiento, a cuyos efectos figurará en la correspondiente licencia municipal.

6. En el espacio de aparcamiento en superficie, se recomienda utilizar pavimentos permeables, diseñados adecuadamente para evitar la contaminación del subsuelo por infiltración.

CVE-2022-8786

VIII.4.3. Soluciones para la dotación de aparcamiento

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

a) En un espacio libre de edificación.

b) En un espacio edificado. Se denominará como garaje. En las edificaciones residenciales colectivas deberán disponerse en sótano al menos la totalidad de las plazas que sean obligatorias por razones de ordenanza.

c) No se permiten garajes individuales o similares en edificación residencial colectiva con acceso directo desde la vía pública. Se entenderá por garaje individual aquel que tenga una capacidad igual o menor a tres plazas.

d) En la edificación residencial unifamiliar adosada los aparcamientos se resolverán en sótano o planta baja edificada. Dispondrán de un único vado de acceso al viario público por cada tres viviendas o fracción.

VIII.4.4. Plaza de aparcamiento

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

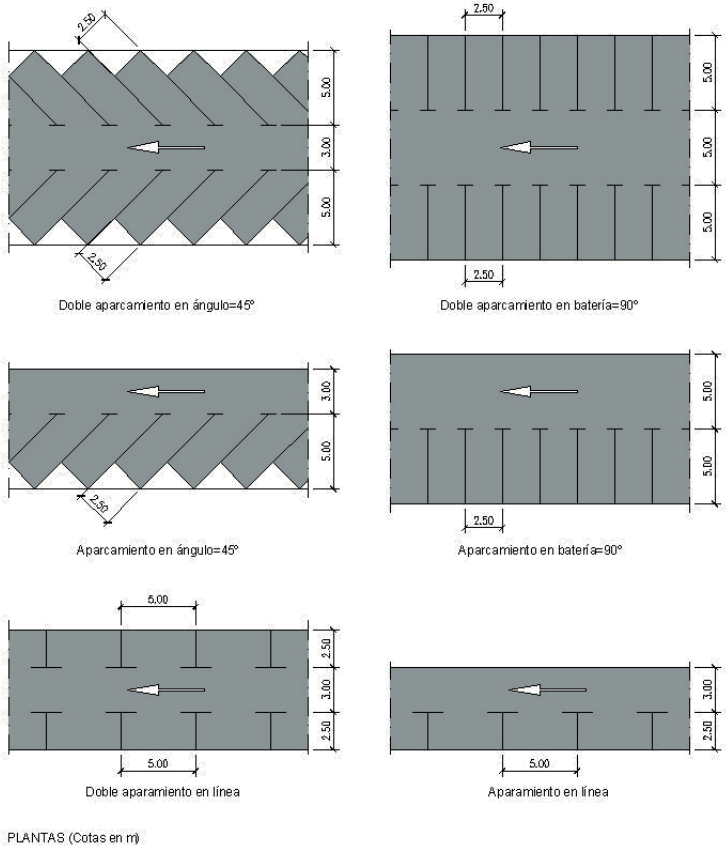
Tipo de vehículo	Longitud (m)	Latitud (m)
- De dos ruedas	2,5	1,5
- Automóviles	5,0	2,5
- Industriales ligeros	5,7	2,5
- Industriales grandes	9,0	3,0
- Minusválidos	5,0	3,6

2. La superficie total de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, cumpliendo las dimensiones señaladas en los gráficos siguientes según el sistema de distribución de las plazas de aparcamiento. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.

4. En las promociones que se prevean viviendas para minusválidos se reservará una plaza de aparcamiento por cada vivienda de dicho tipo, con las dimensiones que se regulan en la normativa correspondiente.

CVE-2022-8786



VIII.4.5. Accesos a los garajes

1. Los garajes-aparcamientos y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos, en el interior de la parcela, de un espacio de ancho igual al de la rampa y cinco (5) metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

   a) A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor que diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.

   b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y, especialmente, en las paradas de transporte público.

CVE-2022-8786

3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis (16) por ciento, y las rampas en curva del doce (12) por ciento, medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado y sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

4. Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho de acceso al garaje sea superior a cuatro (4) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

5. Los garajes de más de seiscientos (600) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquel, dotado de vestíbulo-estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

6. La sección de las rampas rectilíneas será de tres (3) o cuatro (4) metros según sea unidireccional o bidireccional. Si la rampa no es rectilínea la sección será de tres con cincuenta (3,50) o cinco con cincuenta (5,50) metros, según sea unidireccional o bidireccional.

7. Se autoriza la mancomunidad de garajes.

8. Los accesos se situarán a ser posible de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

VIII.4.6. Altura libre de piso

La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de doscientos veinticinco (225) centímetros.

VIII.4.7. Condiciones de calidad

1. En los garajes se dispondrá de abastecimiento de agua potable mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe mediante sumidero, con un sistema eficaz de separación de grasas y lodos.

2. El nivel de iluminación que pueda alcanzarse en el garaje será como mínimo de cincuenta (50) lux entre la plaza de aparcamiento y las zonas comunes de circulación del edificio.

3. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. En

CVE-2022-8786

concreto, cada treinta (30) metros cuadrados existirá un punto de luz y además existirá como mínimo una toma de corriente.

4. Se deberá garantizar la iluminación sobre las plazas de aparcamiento y los recorridos peatonales de acceso.

5. Los recorridos peatonales deberán señalizarse con claridad.

6. El tratamiento de las superficies favorecerá la sensación de seguridad, por ejemplo, con colores alegres e iluminación adecuada.

VIII.4.8. Aparcamiento en los espacios libres

1. No podrán utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela más superficie que la correspondiente al cincuenta (50) por ciento de aquellos.

2. En los espacios libres que se destinan a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

3. Los garajes-aparcamiento bajo rasante estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de cincuenta (50) centímetros de espesor.

4. Se podrán disponer garajes-aparcamiento debajo de los espacios libres de uso y dominio público.

CVE-2022-8786

CAPITULO 5. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA

VIII.5.1. Definición

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en el medio urbano, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

VIII.5.2. Aplicación

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones en suelo urbano o urbanizable sujetas a licencia o aprobación municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

VIII.5.3. Salvaguarda de la estética urbana

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

4. En los sectores de nueva ordenación, y a través de los oportunos Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, justificándose la solución adoptada según tres aspectos:

   a) Justificación de la estructura espacial básica que abarque tanto los espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías, etc.) como los cerrados (plazas, calles, itinerarios

CVE-2022-8786

peatonales).

b) Justificación de los criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

5. Las cubiertas cumplirán las condiciones recogidas en estas Normas.

VIII.5.4. Fachadas

1. La composición de las fachadas será libre, salvo las limitaciones contenidas en este capítulo de las Normas Urbanísticas.

2. Todas las fachadas se tratarán con condiciones de composición igualmente cuidadas, utilizando materiales de idéntica calidad.

3. Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

VIII.5.5. Medianerías

1. Todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Cuando una obra de nueva edificación colinde con una medianería se tratará con los mismos materiales de fachada.

3. Si la medianería tiene carácter provisional y existe compromiso firme de construcción en un plazo concreto de la edificación colindante, el Ayuntamiento podrá admitir el enfoscado o revoco de cemento, pero pintado en el mismo color de la fachada.

VIII.5.6. Modificación de fachadas

1. En los edificios no catalogados podrá procederse a la modificación de las características de una fachada de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o propietario del edificio, y siempre que lo permita la edificabilidad.

CVE-2022-8786

VIII.5.7. Instalaciones en fachadas

Ninguna instalación de refrigeración o acondicionamiento de aire, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

VIII.5.8. Cornisas y aleros

1. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación oficial exterior no excederá de ciento veinte (120) cm. en calles con sección igual o mayor a ocho metros (8 m).

2. En las calles con anchura menor el saliente de cornisas y aleros se reduce a cero con ochenta metros (0,80 m).

VIII.5.9. Marquesinas

1. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a tres con cincuenta (3,50) metros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por los elementos traslúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, tendrán un saliente máximo de un (1) metro.

2. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá de treinta (30) centímetros, sin sobrepasar el nivel del forjado de la planta primera, respetando en todo caso el arbolado existente.

VIII.5.10. Portadas y escaparates

La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que un metro (1 m.), no será permitido saliente alguno.

VIII.5.11. Toldos

1. Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación oficial no podrá ser superior a la anchura de la acera menor sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

2. Los toldos fijos, cumplirán las condiciones de las marquesinas, artículo VIII.4.9.

VIII.5.12. Rótulos publicitarios en fachadas

1. Los rótulos publicitarios, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones siguientes, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre

CVE-2022-8786

la rasante de la calle o terreno. Tendrán un saliente máximo de cien centímetros (100 cm.) Respecto del plano de fachada y la dimensión vertical máxima será de noventa centímetros (90 cm).

2. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a esta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

   a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

   b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas.

   c) Las muestras colocadas en las plantas piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

   d) En edificios exclusivos con uso comercial, industrial, salas de reunión u hospedaje podrán colocarse como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo (1:10) de la que tenga la finca, y siempre que esté ejecutada con letra suelta. También podrán colocarse en el plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y resulten antiestéticos con la composición de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

3. Los anuncios normales al plano de fachada tendrán un saliente máximo de cien (100) centímetros y la dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

   a) En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, pudiendo sobrepasar por encima de éstas una altura máxima igual a su espesor.

   b) En las plantas de piso se prohíbe su colocación.

   c) En edificios exclusivos con uso comercial, industrial, salas de reunión u hostelero podrán ocupar una altura superior a noventa (90) centímetros.

VIII.5.13. Cerramientos de solares y terrenos

Tanto los solares existentes como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, con las características que resultan del apartado VIII.5.14.1.

CVE-2022-8786

VIII.5.14. Cerramientos en parcelas edificadas

1. El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos se resolverá mediante los siguientes elementos:

   a) Con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima del conjunto de doscientos (200) centímetros.

   b) Mediante soluciones diáfanas de dos (2) metros de altura total

2. En las parcelas calificadas o edificadas con edificación colectiva en la tipología de bloque abierto o exento, en el frente a la vía pública no se podrá realizar ningún cierre, siempre que no existan viviendas en planta baja con fachada a la vía pública, en cuyo caso se aplicará el párrafo 1 de este artículo.

3. Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, así como los situados entre parcelas colindantes procedentes de división horizontal, o los que den frente a espacios o calles privadas podrán resolverse con cerramientos ciegos de estética admisible de doscientos (200) centímetros de altura máxima. Cuando los cierres de parcela del entorno tengan alturas opacas mayores que las permitidas, se admitirán muros con una altura de uno con ochenta (1,80 m) ejecutados con los mismos materiales que los del entorno.

4. Las partes opacas de dichos cerramientos se enfoscarán o serán de fábrica de cantería. En ningún caso se permitirá dejar visto ningún tipo de bloque de hormigón liso de color gris.

5. En ningún caso se permitirá el remate de cerramiento con elementos que puedan causar lesiones a persona o animales (vidrios, etc.). En suelo urbano se prohíben los cerramientos con alambradas de espino.

6. Las distancias mínimas de los cierres a los diversos tipos de viales se especifican numéricamente en función de las calificaciones urbanísticas, salvo cuando en los planos correspondientes se definan expresamente las alineaciones o existan en la actualidad retranqueos mayores.

7. Los servicios técnicos, en función de las características de la parcela y de los cierres existentes en el entorno, podrá reducir estos retranqueos buscando la continuidad de la morfología urbana.

8. Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos éstos se salvarán del siguiente modo:

   a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, mediante muros de altura no superior a cien (100) centímetros y taludes cuya inclinación respecto a la horizontal no supere los treinta grados (30º) sexagesimales.

   b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras podrán alcanzar los doscientos (200) centímetros, situados a

CVE-2022-8786

partir de tres (3) metros de la alineación oficial.

9. No obstante, si no resultase posible cumplir las especificaciones anteriores o éstas condujesen a soluciones poco racionales, el Ayuntamiento podrá admitir otra solución, desarrollada mediante Estudio de Detalle.

10. La cancela que constituye el cierre del acceso rodado a las parcelas residenciales y dotacionales se deberá retranquear con respecto a la alineación exterior un mínimo de tres (3) metros.

11. En las parcelas productivas industriales la cancela se deberá retranquear un mínimo de cinco (5) metros o disponer en el interior de la parcela de un carril secundario de espera de cómo mínimo diez (10) metros de longitud.

12. En las parcelas productivas comerciales se deberá disponer en su interior de un carril secundario de espera de cómo mínimo veinticinco (25) metros, al final del cual se podrá disponer la cancela de cierre del acceso a la parcela.

13. En todos los casos, se deberá abocinar los laterales que unan el cierre situado en la alineación exterior y la cancela de acceso a la parcela.

14. En el ámbito de las carreteras autonómicas la autorización para nuevos accesos, así como para los cerramientos se otorgará de acuerdo con lo dispuesto en la legislación autonómica de carreteras.

15. Se deberá preservar la vegetación y el arbolado preexistente, así como los setos y linderos, y mantener el carácter propio de los espacios libres de edificación, evitando la plantación de especies alóctonas y su diseño conforme a parámetros urbanos

VIII.5.15. Tratamiento de los espacios libres

1. El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares, siempre que el Ayuntamiento lo considere oportuno.

2. El tratamiento de los espacios libres, tanto públicos como privados, será libre, aunque si se encuentran ajardinados deberán mantenerse y conservarse en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte, debiendo preservarse el arbolado preexistente.

3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y se garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de dos (2) metros de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. En caso de que se deteriorase o eliminase algún ejemplar podrá exigirse garantía para su reposición por otro de la misma especie o similar y de idéntico porte, antes de la concesión de la cédula de habitabilidad o licencia de apertura.

CVE-2022-8786

4. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva de plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio. La plantación deberá de hacerse a menos de un (1) metro de la alineación oficial exterior.

VIII.5.16. Criterios de integración paisajística

1. Todos los proyectos que se ejecuten en el suelo urbano deberán cumplir con los siguientes principios de integración paisajística:

a) Armonización de la obra con su entorno, para lo cual se utilizará como vegetación las especies autóctonas.
b) *Control de la erosión*. Cuando a juicio de los técnicos municipales y como consecuencia de un proyecto se puedan producir procesos de erosión, se deberán incluir en el citado proyecto las medidas correctoras paisajísticas y edafológicas que eviten dicho procedo erosivo.
c) *Ornamentación y mejora del entorno*., lo que exige la utilización de materiales de construcción y vegetación comunes y homogéneos para todos los elementos del proyecto (viviendas, naves, etc).
d) *Ocultación de vistas indeseables.* La aparición de muros de hormigón, escolleras y/o taludes deberá ser subsanada mediante su integración/ocultación en el entorno en base a pantallas vegetales.
e) *Recuperación de áreas deterioradas*. Si el proyecto afecta a algún área deteriorada, su integración paisajística pasará a formar parte del objeto del proyecto.

2. Rellenos y desmontes

Los rellenos y desmontes, estarán sometidos a previo informe específico de adecuación ambiental, en especial en sus aspectos paisajísticos y edafológicos, así como en su influencia sobre las servidumbres de aguas.

Los impactos que se prevean deberán ser sometidos a medidas de corrección y cuando supongan impactos paisajísticos deberán acompañarse los proyectos de una simulación de paisaje resultante después de la aplicación de los rellenos, desmontes y de las medidas correspondientes.

Las medidas correctoras propuestas y aprobadas son condiciones de la licencia, deben en consecuencia mantenerse por el promotor y sus sucesivos causahabientes en la propiedad del inmueble, quienes estarán obligados al mantenimiento de las condiciones de la licencia. La destrucción de los ajardinamientos o la alteración de las medidas correctoras tendrán consideración de actuaciones contrarias a la obligación de mantener el ornato de las fachadas y elementos del edificio y podrán ser objeto de sanción y exigirse su inmediata reposición.

CVE-2022-8786

TITULO IX. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

IX.1.1. Definición

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello dispone el Plan General o el planeamiento que lo desarrolla.

IX.1.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan en este título son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

3. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fueren de aplicación.

4. Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el presente PGOU deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Título, pudiendo imponer condiciones adicionales a la implantación y a la localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

IX.1.3. Clases de usos

A efectos de estas Normas, y de las que en desarrollo del Plan General se incluyan en Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

a) Por la amplitud de su función:

- Usos globales.
- Usos pormenorizados.

b) Por su adecuación:

- Usos característicos.
- Usos compatibles.
- Usos prohibidos.

CVE-2022-8786

c) Por su relación con las Normas:

- Usos existentes.
- Usos propuestos.

d) Por el tipo de propiedad:

- Usos públicos.
- Usos colectivos.
- Usos privados.

IX.1.4. Usos globales y pormenorizados

1. Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que el Plan General asignan a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano y urbanizable. En concreto los usos globales considerados son los siguientes:

   a) Residencial.
   b) Productivo.
   c) Equipamiento y servicios públicos.
   d) Parques y jardines públicos.
   e) Transportes y comunicaciones.

2. Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto que el Plan General asigna, en Suelo Urbano, a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos. En concreto se consideran los siguientes usos pormenorizados asociados a cada uso global:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Residencial	Vivienda Residencia comunitaria
Productivo	Industria Comercio Oficinas Empresas sector cuaternario Hospedaje Salas de reunión
Equipamientos y Servicios públicos	Educativo Socio-Cultural Sanitario-Asistencial Deportivo Público-administrativo Servicios urbanos Servicios de infraestructura
Parques y jardines públicos	Parque urbano Área ajardinada

CVE-2022-8786

	Área de juego
Transporte y comunicaciones	Transporte terrestre Transporte por tubería Repetidores de telefonía móvil

3. Los usos pormenorizados a que vayan a ser destinadas las instalaciones proyectadas deberán especificarse en todas las solicitudes de licencia de obras de apertura o de funcionamiento.

IX.1.5. Usos característicos, compatibles y prohibidos

1. Uso característico: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera. En actuaciones de carácter sistemático debe consumir más del cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad asignada a la parcela.

2. Uso compatible: Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico. Su implantación en el suelo urbano consolidado, cuando no exista el uso característico se realizará mediante la tramitación de un estudio de detalle.

3. Uso prohibido: Es uso prohibido aquel que impiden las Normas de este Plan y las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial.

   También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vetados, son incompatibles con los usos permitidos por superar las restricciones en la intensidad o forma de uso. Los usos de acampada (camping, tanto en tiendas de campaña como en módulos prefabricados) o de viviendas rodantes (caravanning), fuera de los lugares señalados, se incluyen entre los usos prohibidos, dentro de este apartado.

IX.1.6. Usos existentes y propuestos

1. Usos existentes: son los usos o actividades que existieran en edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas. Pueden ser permitidos o declarados fuera de ordenación.

2. Usos propuestos: son los usos que el Plan General asigna a los distintos ámbitos territoriales del Término Municipal.

IX.1.7. Usos públicos, colectivos y privados

1. Usos públicos: son los usos que, a efectos de estas Normas y de las contenidas en los Planes que desarrollen lo dispuesto en este Plan General, son realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público, o bien

CVE-2022-8786

sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

Ningún uso público podrá ser sustituido por un uso privado salvo expresa autorización de las Normas.

2. Usos colectivos: Son aquellos de propiedad privada pero destinados al uso público o semipúblico y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.

   El mantenimiento de cualquier uso colectivo existente se considera de interés público y utilidad social aun cuando no haya sido recogido como uso colectivo y su sustitución por otro, cualquiera que sea esté, exigirá la autorización del Ayuntamiento, quien podrá denegarla en razón del interés general del mantenimiento de la actividad.

3. Usos privados: Son aquellos que, no estando comprendidos en el apartado de colectivos, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio sobre el bien.

CVE-2022-8786

CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL

IX.2.1. Definición y clases

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

   A) Vivienda: es la residencia que se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen tres categorías:

      a) Vivienda en edificación unifamiliar: Es la que consta de jardín o patio privado, en tipología de edificio aislado o agrupado con otros del mismo uso, siempre que el acceso sea exclusivo o independiente desde la vía pública o desde un espacio libre exterior que sirva, como máximo, a una vivienda. En la edificación existente anterior a 1976 se permite la nueva agrupación vertical, sin perder el carácter de unifamiliar, siempre que cumplan con el resto de características.

      b) Vivienda en edificación colectiva: Es aquella que se agrupa horizontal y/o verticalmente con otras, formando edificios en los que el acceso se resuelve desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

      c) Vivienda rural: Es aquella relacionada con la explotación agropecuaria, ligada en su disposición con la edificación destinada a usos agrícolas.

   B) Residencia comunitaria: Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuran núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de colectivos específicos como estudiantes, jóvenes o ancianos, de miembros de comunidades, conventos, etc. Se incluyen tanto los espacios precisos para habitar los residentes como las instalaciones comunes complementarias.

SECCION 1ª. CONDICIONES DE LA VIVIENDA DE NUEVA CONSTRUCCION.

IX.2.2. Programa de la vivienda

1. Toda nueva vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas: cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, un dormitorio doble y un armario ropero empotrado o local de almacenaje. No podrá tener una superficie útil inferior a cuarenta (40) metros cuadrados computada según se indica en el artículo VIII.1.22 excluyendo terrazas, balcones, miradores, tendederos y espacios con altura libre inferior a ciento noventa (190) centímetros.

2. Las diferentes piezas que compongan la nueva vivienda o nuevo apartamento deberán cumplir las condiciones exigidas por la normativa de la comunidad autónoma de Cantabria.

CVE-2022-8786

3. La cocina podrá unirse al comedor sin ninguna restricción, siendo recomendable tal acción.

   Se recomienda que la unión en un único elemento del estar, el comedor y la cocina, pueda efectuarse cuando esta última se pueda unir y separar del estar, y que, por lo tanto, cumpla independientemente con las condiciones de habitabilidad y salubridad.

4. Se procurará que las diferentes habitaciones, sean todas de la misma o similar superficie y proporciones (si es posible un mínimo de 10 m2), lo que permite variedad de usos y mobiliarios.

   Todos los dormitorios deberán contar con condiciones similares de vistas, ventilación y orientación.

5. Todas las viviendas tendrán acceso directo a un tendedero de ropa al exterior.

   a. Cuando el tendido de ropa se realice a fachada deberá disponer de protección de vistas desde la calle. Las dimensiones del colgador permitirán situar en él una línea de tendido de longitud igual o superior a 5 m.

   b. Cuando el tendido de ropa se realice en una terraza o balcón sita en fachada, espacio de uso público o patio de manzana, se reservará un espacio destinado al mismo, libre de obstáculos, definido por las siguientes dimensiones mínimas: superficie de suelo 1,50 m2, anchura 0,95 m y altura 2,00 m.

   c. Este espacio mínimo de uso exclusivo de tendedero deberá disponer de elementos que lo protejan de forma efectiva de vistas y no ha de interferir en las luces directas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima exigida de las distintas piezas de la vivienda.

   d. Cuando el tendido de ropa sea mediante cuerdas se garantizará su accesibilidad desde el interior de la vivienda. Contará con un cierre perimetral al mismo definido por las siguientes dimensiones mínimas: superficie en planta 1,00 m2, anchura 0,50 m. Será accesible desde ventana debiendo disponer de elementos que lo protejan en todo su perímetro de vistas en toda la altura, no interfiriendo en luces directas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima exigida de las distintas piezas de la vivienda.

IX.2.3. Situación de las viviendas

1. No se permiten viviendas situadas en planta sótano o semisótano.

2. Todas las viviendas de nueva planta deberán ser exteriores para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios abiertos o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas y al menos, dos de los huecos recaerán sobre calle, espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública o patio abierto a la vía pública cuyas dimensiones cumplan lo establecido en el artículo VIII.3.11.

3. Ninguna vivienda en edificación colectiva de nueva planta tendrá pieza habitable con

CVE-2022-8786

el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

4. Se recomienda que todas las viviendas de nueva planta se dispongan de modo que sea posible la ventilación natural cruzada entre fachadas opuestas.

IX.2.4. Altura de techos

1. La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo en viviendas de nueva construcción deberá cumplir las condiciones exigidas por la normativa de la comunidad autónoma de Cantabria.

2. Cuando se trate de viviendas rehabilitadas, la altura libre mínima podrá reducirse a doscientos veinticinco (225) centímetros, admitiéndose bajar esta dimensión con las condiciones del punto anterior.

IX.2.5. Accesibilidad a las nuevas viviendas

1. Todas las nuevas viviendas deberán tener un recorrido accesible desde la vía pública.

2. La accesibilidad en usos residenciales estará a lo dispuesto con la normativa legal aplicable en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

3. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

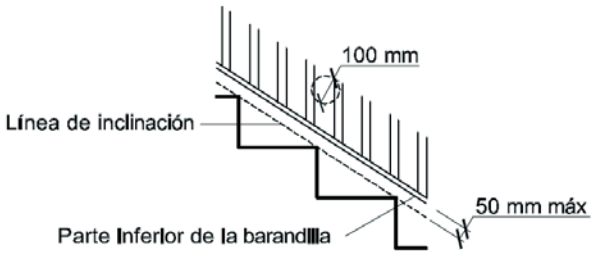
4. El vial de acceso a las viviendas tendrá una anchura mínima libre de 3,5m y un gálibo mínimo de 4,5m. Los radios mínimos son de 3,5 y 12,5 con una anchura libre para la circulación de 7,5m.

5. En edificios de vivienda colectiva el portal tendrá unas dimensiones mínimas de dos con cincuenta (2,50) metros por dos con cincuenta (2,50) metros.

6. Los desniveles se salvarán mediante rampas del ocho por ciento (8%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de al menos cien (100) centímetros cuando por ellas se acceda a más de diez (10) viviendas; cuando se acceda a más de diez (10), y hasta un máximo de treinta (30), su ancho será de al menos ciento diez (110) centímetros; y cuando se acceda a más de treinta (30) viviendas se dispondrá de dos (2) escaleras con anchura mínima de cien (100) centímetros o una sola de ancho ciento treinta (130) centímetros. En ningún caso las escaleras tendrán tramos mayores de diecisiete (17) peldaños, que tendrán una huella de anchura como mínimo doscientos ochenta (280) milímetros y una tabica de altura no superior a ciento ochenta y cinco (185) milímetros ni menor de 130mm. En el caso de rampas, ésta puede alcanzar una pendiente del 10% en tramos de longitud no superior a 3m, si la longitud no supera los 3m entonces se puede plantear con una pendiente máxima del 8%.

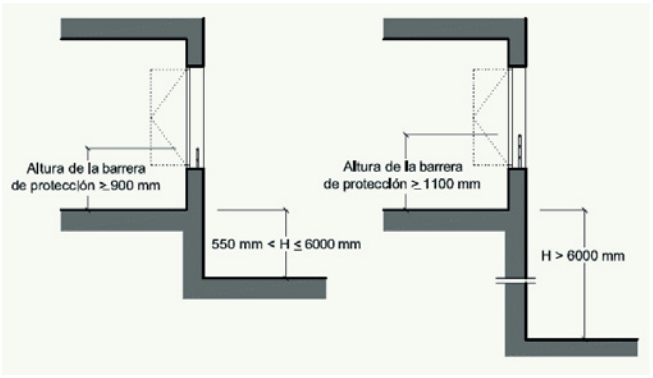
CVE-2022-8786

En el caso de que se coloquen escaleras, se dispondrá barandilla con el siguiente criterio:



En todo caso se estará a lo dispuesto en el DB-SUA del CTE.

7. Se dispondrán barreras para limitar el riesgo de caídas en los casos en que los desniveles, huecos y aberturas (tanto horizontales como verticales) balcones, ventanas, etc. Sea mayor de 550 mm excepto cuando la disposición constructiva haga muy improbable la caída o cuando la barrera sea incompatible con el uso previsto.



En todo caso se estará a lo dispuesto en el DB-SUA del CTE.

8. En los nuevos edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

9. En nuevas promociones de más de treinta (30) viviendas los accesos desde el espacio público exterior se dispondrán de modo que se pueda llegar, al menos, al diez por ciento (10%) de las viviendas, sin necesidad de salvar desniveles mediante escaleras.

10. Siempre que sea posible, los portales tendrán la entrada alineada con la acera de la calle para garantizar la máxima visibilidad desde la vía pública.
11. En caso de posibilidad de acceso desde varias calles públicas, el portal se situará frente a la calle principal.

12. Los portales de las nuevas edificaciones serán trasparentes.

CVE-2022-8786

13. El embarque del ascensor y la escalera deberán ser visibles desde el exterior, evitando puntos ciegos en los portales.

14. Las escaleras y los espacios comunitarios deberán estar bien iluminados, ser transparentes y visibles.

IX.2.6. Dimensiones de los huecos de paso

1. Toda nueva vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la nueva vivienda serán de doscientos un (201) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

IX.2.7. Condiciones de iluminación y ventilación

En las nuevas viviendas se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable en la Comunidad autónoma de Cantabria.

IX.2.8. Dotación de agua

Toda nueva vivienda tendrá una dotación mínima de 250 litros / habitante y día. Se asegurará además en cocinas y cuartos de aseo un caudal por grifo de agua fría de cero con quince (0,15) litros / segundo y cero con diez (0,10) litros / segundo por grifo de agua caliente.

IX.2.9. Dotación de aparcamientos

1. En todo edificio de viviendas de nueva planta se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada ochenta (80) metros cuadrados construidos y, en todo caso, una por cada vivienda, apartamento o estudio.

   No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios de vivienda colectiva que contando con un número de viviendas inferior a cinco (5) estén situados en solares que, no siendo resultantes del fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, cumplan además alguna de las condiciones siguientes:

   a) Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
   b) Tener una superficie igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
   c) Tener una fachada inferior o igual a ocho (8) metros

2. En las viviendas unifamiliares la plaza de aparcamiento se tendrá que disponer en la parcela, pero no necesariamente en el edificio.

CVE-2022-8786

3. Todo nuevo edificio de viviendas construido según el presente Plan General, habrá de contar con un local en planta baja para el almacenamiento de bicicletas y vehículos de asistencia al desplazamiento tales como cochecitos de bebé, carritos de la compra, sillas de ruedas motorizadas o elementos análogos.

   El local contará con una dotación de 1,5 m2 por vivienda, con un mínimo de 12 m2, en el que se deberá poder inscribir un círculo de 2m de diámetro y con una altura mínima de 2,20 m. Se situará, preferentemente en planta baja y con acceso directo desde el portal.

4. Toda rehabilitación o reforma en profundidad de un edificio residencial existente deberá tener en cuenta el criterio anterior, y en caso de imposibilidad de realización total o parcial de esta norma, exponer razonadamente los motivos por los que no fuese posible cumplir dichos requerimientos, proponiendo alternativas para el acceso de las bicicletas y demás vehículos no motorizados a las viviendas.

SECCION 2ª. CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA.

IX.2.10. Condiciones de aplicación

1. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso serán de aplicación las correspondientes a los edificios o locales destinados al uso de hospedaje.

2. La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada dos (2) habitaciones, salvo en residencias de colectivos específicos, para las que no se establece dotación mínima.

CVE-2022-8786

CAPITULO 3. USO PRODUCTIVO.

SECCION 1ª. USO INDUSTRIAL.

IX.3.1. Definición y clases

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje u distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación y que no pretenden tener un carácter exhaustivo, sino mostrar una gama suficiente de actividades que permita, de forma directa o por analogía, encuadrar la actividad de que se trate.

   a) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

      Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes 15 a 40 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), las relacionadas con el epígrafe 45, las de los epígrafes 92.111, 92.112, 92.201, 92.202 y 92.203, y las que cumplieren funciones similares.

   b) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo, se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios de uso productivo, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

      Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes 50, 51, 60.241, y 63 de la CNAE, y aquellas que cumplieren funciones similares.

   c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

      Corresponden a este apartado las actividades incluidas en el epígrafe 52 de la CNAE, y las que cumplieren funciones similares.

   d) Producción artesanal y oficios artísticos, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. Se incluyen también

CVE-2022-8786

las actividades de producción industrial que, por razón de su escala de producción y forma de trabajo sean asimilables a la labor artesanal o artística.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen tres (3) categorías y tres (3) situaciones, atendiendo respectivamente:

   a) Las molestias, efectos nocivos, daños y alteraciones que pueden producir sobre las personas y el medio ambiente.

   b) El entorno en que están situadas.

IX.3.2. Categorías

1. Para la clasificación de actividades se seguirá la clasificación establecida en la Ley de Control Ambiental (Ley 17/2006 de 11 de diciembre) que será de aplicación simultánea con las presentes Normas, sin perjuicio de la aplicación de las adaptaciones e interpretaciones que produzca el desarrollo legislativo en la materia de acuerdo con el cambio tecnológico.

2. A los efectos de la aplicación de las determinaciones particulares contenidas en las presentes Normas, la determinación de las categorías de actividades se establece de acuerdo con los criterios siguientes:

   CATEGORIA I: Actividad compatible con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial. Comprende los talleres o pequeñas industrias y almacenes que por sus características no molesten al vecindario por desprendimientos de gases u olores o den lugar a ruidos y vibraciones.

   CATEGORIA II: Comprende aquellas actividades molestas, insalubres y nocivas no admitidas en zonas de predominio residencial pero que pueden admitirse contiguas a otros usos no residenciales o a usos residenciales en determinadas condiciones.

   CATEGORIA III: Comprende las actividades clasificadas como peligrosas que con medidas particulares pueden autorizarse en zonas industriales o aisladas de cualquier asentamiento residencial o industrial.

IX.3.3. Situaciones

En función de las posibles ubicaciones en relación con su entorno los usos industriales se clasifican en:

- SITUACION A: En planta baja o semisótano de edificios con viviendas u otros usos no industriales y siempre que el acceso se resuelva de forma independiente y que no cause molestias a los vecinos.

- SITUACION B: En naves o edificios calificados como industriales o almacenes en zonas residenciales, con fachada a la calle y siempre que el acceso se resuelva de forma que no cause molestias a los vecinos.

CVE-2022-8786

- SITUACION C: En edificios situados en zonas industriales, aislados o adosados a otras actividades industriales o de almacenaje.

IX.3.4. Condiciones de compatibilidad

1. Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al control y nivel de impactos ambientales, según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

   a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de incendio y explosión.

   b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

2. Para que una actividad industrial pueda ser compatible en la misma parcela con usos residenciales cumplirá como mínimo las siguientes condiciones:

   a) No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos salvo que éstos sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.

   b) No se utilizarán disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquier otra operación; así mismo las materias primas estarán exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas.

   c) En todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel, cartón, plástico o virutas de madera) se instalarán sistemas de alarma por humos y rociadores automáticos.

   d) No se permitirán los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica, así como tampoco las gasolineras.
   e) La instalación de maquinaria será tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones que se transmitan al exterior.

   f) La insonorización de los locales de trabajo será tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido de fondo no se incremente en más de 3 db (A) equivalente a la duplicación del nivel de ruido.

3. En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá de muros de separación con los predios colindantes de uso no industrial, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas

CVE-2022-8786

de dilatación, y cubierto para evitar la introducción de materiales y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial. Estos edificios cumplirán además las siguientes condiciones:

a) Se separará a los linderos de las fincas colindantes una distancia igual a la altura a cornisa del edificio, con un mínimo de diez (10) metros. Siempre se deben cumplir las distancias mínimas necesarias para la intervención de los bomberos, definidas en el DB SI 5 apartado 1.

b) El acceso se proyectará de forma que no cause molestias a los vecinos.

c) Deberán ubicarse en calles de anchura no inferior a 8 metros y con acceso de camiones y furgonetas sin necesidad de realizar maniobras en la vía pública.

IX.3.5. Limitaciones por fuego y explosión

1. Todas las actividades en las que se manipulen materiales inflamables o explosivos se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego o explosión, así como con los sistemas de equipamiento y utillaje necesarios para combatirlo en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

2. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables y explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a edificios residenciales. Estas actividades se instalarán siempre en edificios dentro de zonas industriales.

IX.3.6. Limitaciones por emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

2. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.

IX.3.7. Limitaciones por ruido

1. El ruido se medirá en decibelios ponderados de la escala A (db A) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo IX.3.4, apartado 1, o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los límites que se establecen en el artículo IX.3.13 para cada categoría y situación de las actividades industriales, así como las prescripciones establecidas por el DB HR en los apartados 2.1 y 3.3. En el apartado 1 del citado DB HR se indica el método para llevar a cabo el procedimiento de verificación de los niveles sonoros.

CVE-2022-8786

2. El nivel sonoro interior sólo se utilizará como indicador del grado de molestia por ruido en un edificio cuando se suponga que el ruido se transmite desde el local emisor por la estructura y no por vía aérea a través de balcones o ventanas, en cuyo caso el criterio a aplicar será el de nivel sonoro exterior.

3. En todo caso, las fuentes emisoras de ruido deberán cumplir con los niveles máximos permisibles de presión sonora correspondiente a la zona en la que se encuentra el receptor.

IX.3.8. Limitaciones por vibraciones

1. Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca en las viviendas vibraciones superiores a los umbrales de percepción de vibración.

2. Se entenderá por umbral de percepción de vibración el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructuras capaz de originar en la persona normal conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimientos (platos, lámparas, cristales).

3. Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del ruido del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.

4. La vibración se medirá en Pals según la siguiente fórmula:

$$V_{pals} = 10. \log (3200.A^2. N^3)$$

siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios. No se superarán los valores que se reflejan en el cuadro del artículo IX.3.13 para cada categoría y situación de las actividades industriales.

IX.3.9. Limitaciones por deslumbramientos

1. En los límites de la línea del solar o parcela, perteneciente a viviendas inmediatas, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

2. En escaparates sitos en calles de tráfico rodado no podrán colocarse cristales oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos en los faros de los vehículos, que deslumbren o desorienten a los conductores.

IX.3.10. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores

1. Las actividades que produzcan humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo por procedimiento eléctrico o higroscópico, conforme al informe emitido por el organismo de control ambiental

CVE-2022-8786

2. En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la Ley 34/2007 de 15 de noviembre y las O.M. subsiguientes dictadas en desarrollo de la Ley.

3. No se permitirá ninguna emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables sin necesidad de instrumentos (p. ej. estabulación de ganado) en los lugares señalados en el artículo IX.3.4 apartado 1.

4. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

IX.3.11. Limitaciones por vertidos y saneamiento

1. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales con vertido a la red general de saneamiento no podrán contener:

   a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o dimensiones que, por ellas mismas o por interacción con otras, produzcan obstrucciones o dificulten los trabajos de su conservación y de su mantenimiento tales como cenizas, huesos, serrín, alquitrán, plásticos, pinturas, vidrios, etc.

   b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, como gasolina, nafta, petróleo, fuel-oil, "white spirit", benceno, tolueno, xileno, tricloretileno, percloretileno, etc.

   c) Aceites y grasas flotantes en proporción superior a cien (100) mg/litro.

   d) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.

   e) Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.

   f) Materias que, por razón de su naturaleza, propiedad u cantidad, ya sea por ellas mismas o por interacción con otras, originen o puedan originar:

      1) Algún tipo de molestia pública.

      2) La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.

      3) La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las Instalaciones Públicas de Saneamiento.

CVE-2022-8786

g) Materias que, por ellas solas o como consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento, o perjudicar al personal encargado de la limpieza o conservación.

h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales.

3. No se admitirá la acumulación de desechos industriales en espacios públicos, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.

IX.3.12. Limitaciones por potencia eléctrica

1. Se establecen los límites máximos de densidad de potencia y potencia electromecánica por categorías y situaciones que se reflejan en el artículo siguiente.

2. La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas expresadas en Kilovatios (Kw). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores de potencia no superior a 250 W cuando el número de éstas no exceda de cuatro, ni la de aparatos elevadores de cualquier tipo, de instalaciones de aire acondicionado, calefacción y otros para el acondicionamiento del local y para manutención.

3. Cuando en un mismo edificio, por su carácter de naves nido, coexistan diversos talleres, ni individualmente ni en conjunto se sobrepasarán los límites correspondientes al uso de industria que corresponda según la clasificación de estas Normas.

IX.3.13. Límites por categorías y situaciones

1. Se establecen las limitaciones que aparecen reflejadas en el cuadro adjunto, atendiendo a la categoría de las industrias y a su situación relativa en la trama urbana.

CVE-2022-8786

CATEGORIAS	SITUACIONES RELATIVAS			
	A	B	C	D
I	15	30	300	Ilimitada
	50-30 40-30	60-30 40-30	65-35 45-35	75-70 50-50
	5	5	15	25
II		30,00	300,00	Ilimitada
		60-30 40-30	65-35 45-35	75-70 50-50
	NO	5	15	25
III		NO	NO	Ilimitada
				75-70 50-50
	NO			25

A. En edificio residencial
B. En edificio sin uso residencial, pero situado en zona residencial
C. En edificio adosado en zona industrial
D. En edificio exento en zona industrial o aislado de otras edificaciones
(*) Se considera noche el periodo comprendido entre las 22 y las 9 horas

POTENCIA TOTAL (Kw)
NIVEL SONORO MAXIMO db (A) - exterior: día/noche (*)
- interior: día/noche (*)
VIBRACION EN PALS

IX.3.14. Dimensiones de los locales

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.

IX.3.15. Servicios de aseo

1. Tendrán aseo independiente para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

IX.3.16. Circulación interior

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando su capacidad sea más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.

CVE-2022-8786

2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

IX.3.17. Ordenación de la carga y la descarga

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.

2. Para superficies superiores a quinientos (500) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

3. En áreas de uso característico residencial, entre las veintidós (22) horas y las ocho (8) horas sólo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de tres mil quinientos (3.500) kilogramos y siempre dentro del local cerrado.

IX.3.18. Dotación de aparcamientos

1. Existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada treinta (30) metros cuadrados de superficie útil de taller.

2. Se consideran exentos de esta dotación los talleres (salvo los de reparación de automóviles) de superficie inferior a 100 metros cuadrados.

3. Si hubiere además en el mismo edificio, oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

4. Los aparcamientos exigidos podrán disponer bajo rasante, en planta baja o en superficie dentro de la parcela.

5. Toda nueva edificación destinada a uso de industria o almacenaje habrá de contar con un espacio para el aparcamiento de bicicletas accesible desde el exterior, dimensionado en número de plazas en función del uso al que vaya a estar destinado

SECCION 2ª. USO COMERCIAL.

IX.3.19. Definición y clases

1. Uso comercial es aquel que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, destinados a suministrar mercancías mediante ventas al por menor, ventas de comidas, bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a particulares. Se entiende que comprende el comercio al por menor del epígrafe 52 de la CNAE, los restaurantes, bares, cafeterías incluidos en el epígrafe 55.300, 55.400 y 55.510, 55.521 y 55.522, y cuantas actividades cumplieren funciones similares.

CVE-2022-8786

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen tres categorías:

   CATEGORIA I: Comprende los tipos de tienda tradicional y autoservicio de comercio alimentario, bares, cafeterías, restaurantes y resto de comercios con superficie útil de exposición y venta no mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

   No se incluyen disco-bares, bares especiales, pubs, whiskerias ni discotecas.

   Podrán tener almacén anexo con superficie no mayor del cincuenta (50) por ciento de la correspondiente a ventas.

   CATEGORIA II: Comprende los tipos de superservicio o pequeño supermercado de comercio alimentario y el resto de comercios con superficie útil de exposición venta no mayor de setecientos cincuenta (750) metros cuadrados.

   Podrán tener almacén anexo de superficie no mayor del cincuenta (50) por ciento de la correspondiente a ventas.

   CATEGORIA III: Comprende las superficies comerciales de una sola firma con superficie útil de exposición y venta superior a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados, sin llegar a superar los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, y las agrupaciones comerciales, sin limitación de superficie, de varias firmas comerciales en un mismo espacio, con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales. No se contempla la posibilidad de la instalación de una superficie comercial de más de 2.500 m2.

IX.3.20. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial

1. El Ayuntamiento podrá exigir a los locales que tengan una superficie mayor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados un proyecto de regulación del tráfico generado en horas punta, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones.

2. En el caso de que en el edificio existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos pudiendo exigir el Ayuntamiento, en función del tránsito que pueda generarse, su resolución de forma independiente.

3. El acceso a los bares, restaurantes, cafeterías, pubs y cualquier local de ocio nocturno deberá contar con un sistema de doble puerta, con vestíbulo intermedio.

4. El uso de comercio no podrá causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso productivo compatible con usos residenciales.

5. Siempre que la instalación de una galería comercial proponga la apertura de accesos y espacios peatonales interiores a una manzana se requerirá, para que pueda ser aceptada por el Ayuntamiento, la presentación de un estudio sobre la conveniencia de circulaciones interiores, las condiciones de limpieza e higiene de los espacios de uso común y las medidas a adoptar para el mantenimiento del orden público.

CVE-2022-8786

6. Todos los edificios y locales con usos de comercio cumplirán el DB SI del CTE.

IX.3.21. Dimensiones

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hacen referencia a la superficie de venta se entenderá que ésta excluye las destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamiento de vehículos.

2. En ningún caso la superficie de venta de un comercio de cualquier tipo será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda salvo que se trate de una edificación de vivienda unifamiliar.

3. En ningún caso la superficie de un local destinado a restaurantes, bares, cafeterías incluidos en el epígrafe 55.300, 55.400 y 55.510, 55.521 y 55.522, y cuantas actividades cumplieren funciones similares será menor de cuarenta (40) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda salvo que se trate de una edificación de vivienda unifamiliar.

IX.3.22. Circulación interior

1. En los locales comerciales de las categorías I y II definidas en el artículo IX.3.19., apartado 2, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2. En los locales de la categoría III los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

IX.3.23. Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

IX.3.24. Aseos

1. Los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) m2 un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) m2 más o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

CVE-2022-8786

3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

4. La dimensión mínima de los aseos será de tres (3) metros cuadrados por cada unidad de retrete y lavabo. En el cómputo de esta superficie no se tendrá en cuenta el vestíbulo o espacio intermedio. La altura libre será de 2,50 metros en todo su ámbito.

IX.3.25. Altura libre de pisos

En la nueva edificación, la distancia mínima de suelo a techo en plantas baja y piso será de doscientos cincuenta (250) centímetros como mínimo. En las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo la altura libre mínima será de doscientos setenta (270) centímetros.

IX.3.26. Iluminación y ventilación

1. La iluminación de los locales deberá ser natural, pudiendo ser completada por iluminación artificial. La ventilación podrá ser natural o artificial exigiéndose la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire para su aprobación por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior. En cualquiera de los dos casos, deberá cumplir las prescripciones establecidas por el DB HS-3

2. En cualquier caso se debe asegurar una renovación de aire de cuatro (4) volúmenes por hora.

IX.3.27. Dotación de aparcamientos

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías I, II y III definidas en el artículo IX.3.19 apartado 2.

2. Estas plazas se dispondrán en el interior de la parcela en la que se desarrolle la actividad comercial.

3. No obstante se consideran excluidos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios no unifamiliares situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

   a) Tener un fondo inferior a diez metros.
   b) Tener una superficie igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
   c) Tener una fachada inferior o igual a ocho (8) metros.

4. Toda nueva edificación destinada a usos comerciales habrá de contar con un espacio para el aparcamiento de bicicletas accesible desde el exterior, dimensionado en número de plazas en función del uso al que vaya a estar destinado

CVE-2022-8786

IX.3.28. Ordenación de la carga y descarga

En los comercios de Categoría III se dispondrá dentro del local o de la parcela, una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán unas dimensiones mínimas de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

IX.3.29. Pasajes comerciales

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

SECCION 3ª. USO OFICINAS Y SECTOR CUATERNARIO.

IX.3.30. Definición

1. Se considera uso oficinas aquel servicio que corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros. Se incluye en esta categoría actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen espacio propio e independiente.

2. Se considera sector cuaternario aquel servicio que corresponde a empresas innovadoras de base científica y/o tecnológica y centros de I+D+i que desarrollen proyectos, productos y/o servicios de alto valor añadido, incluyendo consultorías y/o ingenierías innovadoras especializadas

IX.3.31. Dimensiones

1. En ningún caso la superficie será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda salvo que se trate de una edificación de vivienda unifamiliar. Se exceptúan de estas condiciones los despachos de profesionales de actividades liberales o artísticas.

CVE-2022-8786

IX.3.32. Accesos interiores

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

IX.3.33. Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

IX.3.34. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un ascensor por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

IX.3.35. Altura libre de pisos

La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros como mínimo, salvo que se sitúen en locales de entreplanta adscritos a planta baja en cuyo caso podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros.

IX.3.36. Aseos

1. Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cincuenta (50) metros cuadrados un retrete y un lavabo; por cada cien (100) metros cuadrados más o fracción superior a cincuenta (50) se aumentará un retrete y un lavabo separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

4. La dimensión mínima de los aseos será de tres (3) metros cuadrados por cada unidad de retrete y lavabo. En el cómputo de esta superficie no se tendrá en cuenta el vestíbulo o espacio intermedio.

CVE-2022-8786

IX.3.37. Dotación de aparcamientos

1. Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de oficina.

1. Toda nueva edificación destinada a uso de oficinas o terciario habrá de contar con un espacio para el aparcamiento de bicicletas accesible desde el exterior, dimensionado en número de plazas en función del uso al que vaya a estar destinado.

SECCION 4ª. USO DE HOSPEDAJE.

IX.3.38. Definición

1. Se considera uso de hospedaje el alojamiento turístico dedicado a proporcionar, mediante precio, residencia o habitación a las personas, junto o no, a otros servicios complementarios.

2. Los establecimientos turísticos dedicados a la actividad de alojamiento podrán ser:

   a) Establecimientos hoteleros en sus diversos grupos, modalidades y especialidades, excepto las pensiones.

   b) Los apartamentos turísticos, bungalows, villas, chalets, viviendas turísticas vacaciones, albergues de ciudad, pensiones y establecimientos similares en sus diversos grupos modalidades y especialidades regulados por la normativa sectorial.

   c) Los inmuebles explotados en régimen de multipropiedad con fines turísticos.

   d) Los campamentos de turismo en sus diversas modalidades y especialidades.

   e) Los alojamientos en el medio rural en sus diversos grupos, modalidades y especialidades.

   f) Otros establecimientos similares susceptibles de ser explotados como alojamientos turísticos regulados en la normativa sectorial.

IX.3.39. Condiciones de aplicación

1. La regulación de los usos establecidos en las letras b, c, d, e y f del artículo anterior, se hará aplicando las condiciones del uso de vivienda complementadas con las disposiciones oficiales en materia hotelera.

2. Las actividades o usos complementarios de los usos establecidos en las letras b, c, d, e y f del artículo anterior se sujetarán a las condiciones que se establecen en estas normas para cada uso pormenorizado.

3. Los establecimientos de alojamiento turístico extra hotelero, es decir, los apartamentos turísticos, chalets o bungalows y estudios turísticos de cuatro y tres llaves deberán contar

CVE-2022-8786

con plazas de aparcamiento o garaje en número equivalente al treinta y cinco por ciento (35%) del número total de unidades de alojamiento declaradas. Las plazas de aparcamiento o garaje estarán ubicadas en la misma parcela que el edificio ocupado por el establecimiento extrahotelero o en otra distinta situada a una distancia máxima de cien metros. Todas las zonas de aparcamiento de los establecimientos cumplirán con la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y estarán adecuadamente señalizadas.

4. La regulación del uso establecido en la letra a) del artículo anterior, se hará aplicando las condiciones de uso de la vivienda y la ordenanza de zona aplicable, con las siguientes particularidades que prevalecerán sobre aquéllas:

   4.1. Los hoteles y hoteles-apartamentos de cinco y cuatro estrellas deberán contar con plazas de aparcamiento o garaje en número equivalente al cuarenta y cinco por ciento (45%) del número total de unidades de alojamiento declaradas, mientras que los de tres estrellas lo harán en un treinta y cinco por ciento (35%).

   4.2. Las plazas de aparcamiento o garaje estarán ubicadas en la misma parcela que el edificio ocupado por el establecimiento hotelero o en otro distinto situado a una distancia máxima de cien metros.

   4.3. Todas las zonas de aparcamiento de los establecimientos hoteleros cumplirán con la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y estarán adecuadamente señalizadas.

   4.4. El número máximo de plantas bajo rasante en los hoteles y hoteles-apartamentos de cinco y cuatro estrellas no podrá exceder de tres (3).

   4.5. En el cómputo de la superficie edificable, los espacios bajo rasante tendrán la consideración de no computables a efectos de edificabilidad si se destinan a usos complementarios del uso principal, como son garajes, almacenes, cocinas, aseos, vestuarios de personal, usos deportivos cubiertos, salones de usos múltiples, cafetería, y comedor debidamente ventilados natural o artificialmente, espacios que son necesarios para desarrollar la actividad principal y/o complementaria de la misma, pero que deben reunir la condición de uso temporal por parte de los clientes. Deberán disponer de iluminación y ventilación suficientes según sus usos, pudiéndose hacer mediante patio inglés.

5. Toda nueva edificación destinada a uso de hospedaje habrá de contar con un espacio para el aparcamiento de bicicletas accesible desde el exterior, dimensionado en número de plazas en función del uso al que vaya a estar destinado

SECCION 5ª. SALAS DE REUNION.

IX.3.40. Definición

1. Es aquel servicio destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que

CVE-2022-8786

se practiquen juegos de azar. Comprende el epígrafe 92 de la C.N.A.E. y cuantas cumplieran funciones análogas.

IX.3.41. Condiciones de aplicación

1. Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

2. El uso de salas de reunión no podrá causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso industrial compatible con usos residenciales.

SECCION 6ª. ACTIVIDADES AGRARIAS.

IX.3.42. Definición

1. Se consideran como tales las relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.

2. Se diferencian las siguientes categorías:
   - Agrícola
   - Ganadera
   - Forestal

IX.3.43. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial

1. Las actividades agrícolas ganaderas preexistentes en la fecha de aprobación definitiva del presente PGOU por la CROTU son compatibles en el suelo urbano en aquellas áreas que específicamente así se recogen en las presentes normas urbanísticas.

2. El uso forestal se considera incompatible en el suelo urbano.

3. Consecuentemente, los usos agrícola-ganaderos son compatibles con el uso residencial, en las condiciones que en cada ordenanza se establezcan.

4. La ampliación de las instalaciones agrícola-ganaderas preexistentes en la fecha de aprobación definitiva del presente PGOU por la CROTU se podrán realizar en las condiciones que en cada ordenanza se establezcan.

5. El Ayuntamiento podrá exigir la implantación de medidas ambientales a las instalaciones preexistentes.

CVE-2022-8786

CAPITULO 4. USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS.

IX.4.1. Definición y clases

1. Se conceptúa como uso de equipamiento y servicios públicos aquel de carácter dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de tipo administrativo como de abastecimiento o infraestructurales. Pueden ser de carácter público, privado o colectivo.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

   A) *Educativo*: comprende las actividades regladas de enseñanza tales como Preescolar, Enseñanza Primaria y Enseñanza Secundaria, así como las guarderías y otras actividades educativas no regladas (academias, centros de idiomas, etc.).

   B) *Sociocultural*: comprende las actividades de conservación y trasmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.); fomento del ocio y recreo cultural (centros de reunión, círculos recreativos, etc.); relación política y social institucionalizada (sedes políticas y sociales, etc.); desarrollo de creencias religiosas; así como las correspondientes a la vida de relación siempre que no tengan un carácter predominantemente productivo y, por consiguiente, no hayan sido considerados en el Capítulo 3 -Uso Productivo- del presente Título.

   C) *Sanitario-asistencial*: comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relacionadas con la sanidad, la higiene, la asistencia y la geriatría.

   D) *Deportivo*: comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física y los deportes.

   E) *Público-administrativo*: comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles, así como los de salvaguarda de las personas y los bienes (policía y similares) y mantenimiento de la ciudad (limpieza y similares).

   F) *Servicios urbanos*: corresponde a las instalaciones mediante las cuales se provee de servicios básicos a los ciudadanos tales como mercado de abastos, matadero, cementerio, vertedero, surtidores de combustible para los vehículos, etc.

   G) *Servicios de infraestructura*: comprende los servicios vinculados al suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía y alumbrado.

IX.4.2. Aplicación

1. Las condiciones señaladas para los usos comprendidos en este Capítulo serán de aplicación a los terrenos que se representen en la documentación gráfica del Plan General destinadas a tal fin.

CVE-2022-8786

2. Igualmente serán de aplicación estas condiciones a aquellos terrenos que se destinen a los citados usos en virtud de figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General e incluso cuando, sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen de forma efectiva a alguno de los fines señalados en el artículo precedente.

3. Los usos cumplirán, además de las condiciones señaladas en estas Normas, las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, las que sean de aplicación por afinidad con otros usos de los que se recogen en la presente normativa. Entre otras la red de saneamiento deberá cumplir lo dispuesto en el art.44.6 de la Ley de Costas y el 95 de su Reglamento.

IX.4.3. Condiciones de compatibilidad

1. El Ayuntamiento podrá exigir a los locales destinados a equipamientos y que tengan una superficie mayor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados un proyecto de regulación de tráfico generado en horas puntas, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones.

2. En el caso de que en el edificio rotacional existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos, pudiendo exigir el Ayuntamiento su regulación de forma independiente.

3. Los usos de equipamiento no podrán causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso industrial compatible con usos residenciales.

IX.4.4. Condiciones de sustitución de los equipamientos públicos

1. Ninguno de los usos considerados en este Capítulo podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Sobre las parcelas destinadas a equipamiento se podrá construir viario público al servicio del equipamiento o de la zona en la que aquel se encuentre. Si el equipamiento fuese un sistema general se deberá cumplir con el art. 34 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

3. En cualquier caso, se deberá tramitar el correspondiente estudio de detalle que defina las alineaciones y rasantes de la nueva calle.

3. Además de las condiciones anteriores, la sustitución de los usos de equipamientos y servicios públicos quedará sujeta a las limitaciones siguientes:

   a) Si está situado en edificio que no tenga como uso exclusivo el equipamiento o servicio público considerado, podrá éste, ser sustituido por cualquier otro uso autorizado por la ordenanza que sea de aplicación al inmueble.

   b) Cuando se trate de un edificio dedicado exclusivamente a uso de equipamiento o servicio público se admitirán las sustituciones siguientes:

      - Los usos de equipamiento educativo, socio-cultural, sanitario-asistencial y público-administrativo podrán sustituirse entre sí.

CVE-2022-8786

- Los restantes usos considerados en este Capítulo podrán ser sustituidos por cualquier otro de los incluidos en las categorías globales de Equipamientos y Servicios Públicos y Parques y Jardines Públicos.

Se exceptúa el uso deportivo, cuando se trate de instalaciones al aire libre, que sólo podrá ser sustituido por otro perteneciente a la categoría global de Parques y Jardines Públicos.

IX.4.5. Dotación de aparcamientos

1. Los usos de equipamiento y servicios públicos dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

2. En aquellos casos que pueda presuponerse una concentración de personas se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada quince (15) personas de capacidad.

3. En los equipamientos de carácter educativo, para el cálculo de la dotación de aparcamientos se computará exclusivamente el número de personas cuya edad supere la mínima legalmente establecida para la conducción de vehículos de turismo.

4. Los equipamientos o servicios públicos cuya actividad genere la afluencia de autobuses, deberán disponer una superficie capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) personas de capacidad o fracción superior a ciento veinticinco (125).

5. Los Servicios Públicos cuya actividad genere carga y descarga de mercancías, tales como los mercados de abastos, dispondrán de una superficie destinada al desarrollo de estas operaciones en proporción análoga a la establecida para las actividades comerciales a las que pueden ser asimilados.

6. Toda nueva edificación destinada a usos dotacionales habrá de contar con un espacio para el aparcamiento de bicicletas accesible desde el exterior, dimensionado en número de plazas en función del uso al que vaya a estar destinado

IX.4.6. Condiciones especiales para la implantación del uso gasolinera

Además de las condiciones exigibles por la normativa sectorial que sea de aplicación, cumplirán lo siguiente:

1. La implantación de una gasolinera o surtidor de productos petrolíferos en una parcela cuyo uso característico sea el residencial exigirá la tramitación y aprobación de un estudio de detalle.

2. Caso de implantarse en un terreno privado, la parcela tendrá un frente a calle no inferior a treinta (30) metros.

3. Los surtidores, depósitos o, en general, elementos que almacenen combustibles se separarán: del lindero frontal una distancia **d** (en metros) tal que

CVE-2022-8786

d + a = 15 metros,

siendo **a** la anchura de la calle en metros; y de los restantes linderos no menos de quince (15) metros.

No podrán implantarse en el interior de ningún edificio que contenga otro tipo de uso.

4. Las restantes edificaciones cumplirán las condiciones de la Ordenanza que corresponda.

CVE-2022-8786

CAPITULO 5. USO DE PARQUES Y JARDINES PUBLICOS.

IX.5.1. Definición y clases

1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado, jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

   A) *Parques urbanos*: corresponde a los espacios acondicionados para su disfrute por la población, de superficie mayor a media (0,5) hectárea.

   B) *Áreas ajardinadas*: corresponde a las áreas con superficies mayor a 1.000 m2, en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro y con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

   C) *Áreas de juego y recreo*: corresponde a las áreas con superficie no inferior a 200 m2 en las que se pueda inscribir una circunferencia de 12 (doce) metros de día metro y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

IX.5.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para los parques y jardines públicos serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan General y a los que el planeamiento destine a tales fines.

2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

IX.5.3. Condiciones de los Parques urbanos

1. Los parques urbanos dedicarán la mayor parte de su superficie a zona forestada frente a la que se acondicione mediante urbanización.

2. Podrá disponerse edificación sólo para usos socio-cultural y deportivo con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie, sin rebasar la altura media del árbol de "porte tipo" de las especies próximas y, en ningún caso, los seis (6) metros.

3. Los parques urbanos, además de las plantaciones de ajardinamiento, arbolado y defensa ambiental, contarán con áreas acondicionadas con el mobiliario urbano necesario para su disfrute por la población de todas las edades.

4. En el sistema general 1.5, por estar afectado por el POL, no se podrán efectuar edificaciones socioculturales y deportivas.

CVE-2022-8786

IX.5.4. Condiciones de las Áreas ajardinadas

1. Las áreas ajardinadas dedicarán al menos el cuarenta por ciento (40%) de su superficie a zona forestada frente a la que se acondicione frente a la urbanización.

2. No se autorizan edificaciones, salvo las provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (casetas de bebidas y similares) y que en ningún caso superarán los doce (12) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura.

3. Las áreas ajardinadas, además de las plantaciones de arbolado, defensa ambiental, cultivo de flores y ajardinamiento contarán con los siguientes elementos: mobiliario urbano para reposo, juegos infantiles y juegos de preadolescentes.

4. Las áreas ajardinadas de superficie superior a tres mil (3.000) metros cuadrados incorporaran, además de los elementos señalados en el punto anterior, un área de tierra compacta para la práctica del deporte al aire libre.

5. Siempre que sus dimensiones lo hagan posibles se instalarán puntos de agua ornamental, láminas de agua, zonas sombreadas para juegos y ocio pasivo, superficie pavimentada para bicicletas y otros juegos de ruedas y planos de arena drenada.

IX.5.5. Condiciones de las Áreas de juego y recreo

Contarán con áreas ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, con árboles en alcorque, áreas de arena, elementos de mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo con el mobiliario urbano adecuado.

IX.5.6. Mejora de las condiciones peatonales

Cualquier alteración de la posición relativa de los suelos calificados como áreas ajardinadas y el viario que representase una mejora para el funcionamiento de la circulación de los peatones se entenderá que no constituye modificación del Plan General.

IX.5.7. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja previamente pavimentada con una anchura mínima de tres (3) metros y máxima de cuatro (4) metros, que facilite el acceso de personas y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

IX.5.8. Permeabilización de los suelos

Con el fin de evitar la impermeabilización del suelo se incorporan las siguientes medidas específicas en las zonas de espacios libres, parques y jardines:

CVE-2022-8786

- implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan la impermeabilización del suelo que se combinará con el sistema de drenaje tradicional. Estas medidas se recogerán en los Proyectos de Urbanización y Edificación.

- Superficie mínima sin pavimentar igual al 60% de la superficie total del espacio público.

CVE-2022-8786

CAPITULO 6. USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

SECCION 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

IX.6.1. Definición y clases

1. Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten el estacionamiento de vehículos.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se definen tres clases:

   A) Red viaria: cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficies habituales en las áreas urbanas, así como el estacionamiento de vehículos.

   B) Repetidores de telefonía móvil

   C) Transporte por Tubería

IX.6.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, así como a los que queden afectados a este uso por el planeamiento ulterior.

2. Serán de aplicación también en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

SECCION 2ª. RED VIARIA.

IX.6.3. Dimensiones y características del viario

Las dimensiones de las calzadas serán establecidas por los servicios municipales, o por el organismo titular de la vía, sobre la base de las intensidades de tráfico y del entorno sobre el que discurre, utilizando como referencia las secciones que figuran el cuadro adjunto (que tienen el carácter de indicativas) y, naturalmente, la distancia entre alineaciones que figura en los Planos.

	PEATONAL	TRAFICO COMPARTIDO	TRAFICO DIFERENCIADO
Distancia entre alineaciones	4 metros	6 metros	12 metros
Ancho de calzada	Sin diferenciar	Sin diferenciar	6 metros
Ancho de aceras	Sin diferenciar	Sin diferenciar	1,75 metros

CVE-2022-8786

IX.6.4. Condiciones específicas de las calles compartidas

1. Son calles compartidas aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles; tienen, por tanto, un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.

2. Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.

3. Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera. Por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que, visualmente den la impresión de separar los espacios destinados a circulación de personas y vehículos deben interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible para el usuario, mediante elementos singulares tales como maceteros, árboles, etc., que no perjudicaran la visión de los peatones.

4. Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se trataran de forma análoga a los accesos a garajes y aparcamientos. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

5. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia, destinada a la circulación de vehículos, de modo que éstos circulen "al paso". La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Tales ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

6. Si se dispusiesen espacios esencialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

7. Las vías en fondo de saco no podrán servir a más de cincuenta (50) viviendas y tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros, disponiendo en su final de una raqueta o glorieta para el giro de vehículos.

IX.6.5. Criterios de diseño y características de las calles y zonas peatonales

1. Se deberá cumplir con la Orden VIV 561/2010.

2. Son itinerarios peatonales accesibles aquellos que garantizan el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas. Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.

3. Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:

   a) Discurrirá siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.

CVE-2022-8786

b) En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.

c) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.

d) No presentará escalones aislados ni resaltes.

e) Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17 de la Orden VIV 561/2010

f) Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11 de la Orden VIV 561/2010.

g) La pendiente transversal máxima será del 2%.

h) La pendiente longitudinal máxima será del 6%.

i) En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.

j) Dispondrá de una correcta señalización y comunicación siguiendo las condiciones establecidas en el capítulo XI de la Orden VIV 561/2010

4. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de doscientos (200) centímetros. Las calles en las que sea previsible concentraciones de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura será de trescientos (300) centímetros.

5. No se permitirán vías de circulación con pendiente superior al doce por ciento (12%) debiendo, para salvar tales desniveles, peldañear el pavimento con tabicas de dimensión máxima dieciséis (16) centímetros y huellas no menores que treinta y cinco (35) centímetros; el número máximo de peldaños será de diez (10) y los rellanos habrán de tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

6. Los itinerarios peatonales se salvarán mediante rampas que no superen el 6%, debiendo rebajar los bordillos en los pasos de peatones y esquinas de cruce de calles al nivel de pavimento de calzada o se levantará la calzada a la altura de los bordillos enrasado acera con calzada.

7. En todo itinerario peatonal se garantizará la existencia dotacional de equipamientos para el descanso, hidratación, aseo y cobijo, cuantificados de la siguiente manera:

- Zona de descanso: La distancia máxima desde cualquier punto en una zona residencial con una densidad superior a 25 viv/Ha a un banco será de 100 m (medidos de forma lineal).

- Hidratación: La distancia máxima desde cualquier punto en una zona residencial con una densidad superior a 25 viv/Ha a una fuente de agua potable será de 500 m (medidos de forma lineal).

CVE-2022-8786

- Aseos: La distancia máxima desde cualquier punto en una zona residencial con una densidad superior a 25 viv/Ha a un aseo de uso público será de 500 m (medidos de forma lineal).

8. Se dispondrá de una instalación de alumbrado a lo largo del itinerario peatonal que garantice una iluminancia media a nivel de suelo de 20 lux.

9. Siempre que sea posible, se ejecutarán vados peatonales que acerquen al peatón al carril de circulación de tal manera que se realice el vado invadiendo la zona de aparcamiento, sin afectar a la circulación de vehículos. Este tipo de vados es especialmente indicado para su realización en los cruces de calles.

10. Pasos de peatones: En las calles con aparcamiento junto a la acera, ésta se ampliará hasta el borde del primer carril de circulación para que los vehículos aparcados no obstaculicen la visión.

11. Se facilitará el cruce en diagonal (o cruce universal) entre las calles, preferentemente, cuando se encuentren adyacentes a equipamientos públicos, de uso educativo, cultural, deportivo o comercial de gran afluencia. Para ello se recomienda que el paso se realice al mismo nivel (elevando el nivel de todo el paso o rebajando las aceras en todo el entorno) y que los tiempos de los semáforos y la señalización permitan el cruce en condiciones de seguridad.

12. Se estudiará y justificará la ubicación de las áreas de reposo y situación de los bancos según la orientación de la plaza, el soleamiento en distintas épocas del año, su relación frente al tráfico existente en la zona y la presencia o no de alguna zona cubierta.

13. Se garantizará el acceso a los parques mediante transporte público, con la parada más cercana ubicada a menos de 500 m medidos sobre el recorrido peatonal de acceso.

14. Todo parque o zona verde de nueva construcción contará con equipamientos de aseo, hidratación, descanso y cobijo, situados en zonas cercanas a su acceso peatonal.

IX.6.6. Condiciones específicas de las calles particulares

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego.

3. El Ayuntamiento estará facultado para exigir la utilización pública de las calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.

CVE-2022-8786

4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

5. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. No podrá servir a más de treinta (30) viviendas.

IX.6.7. Pavimentaciones

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que, ocasionalmente, pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

5. Las calzadas y aceras se realizarán preferentemente en las siguientes etapas:

   - La primera servirá para el periodo de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa intermedia.

   - En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción. Su espesor no será inferior a cinco (5) centímetros.

IX.6.8. Franjas de reserva

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño en las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor de su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señalare.

CVE-2022-8786

SECCIÓN 3ª. APARCAMIENTOS PÚBLICOS.

IX.6.9. Clases de aparcamientos

A efectos de aplicación de las presentes Normas, se consideran las siguientes clases de estacionamientos públicos para vehículos:

a) Aparcamientos públicos al aire libre, que podrán disponerse anejos a la red viaria o separados de ésta.

b) Aparcamientos Públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva o manifiestamente predominante a este fin.

c) Aparcamientos al aire libre de propiedad privada y uso privado o público.

IX.6.10. Condiciones del aparcamiento al aire libre

1. Cuando se sitúen anejos a las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, cumpliendo las condiciones dimensionales mínimas (en lo que anchura se refiere) que se señalan a continuación:

   - Aparcamientos en línea, doscientos cincuenta (250) centímetros.
   - Aparcamientos en batería, quinientos (500) centímetros.
   - Aparcamientos en espina, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

2. Cuando se disponga separados de la red viaria, los accesos deberán organizarse de manera que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc., con una interferencia reducida en el tráfico viario.

3. Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que queda dificultada la visión de vehículos y se integre lo mejor posible en el ambiente en que se encuentre.

4. El espacio de aparcamiento deberá diseñarse de modo que como mínimo el 50% de su superficie total sea permeable al agua de lluvia.

5. Condiciones generales

   - Se definirán itinerarios peatonales, desde toda plaza de aparcamiento, que garanticen un recorrido seguro hasta la acera, zona peatonal o edificio de destino.

   - La anchura mínima de estos itinerarios se definirán dependiendo del número de plazas del aparcamiento y flujo de gente esperado, con un mínimo de 1,20 m de anchura.

   - En aparcamientos de centros comerciales y equipamientos, donde es de esperar la afluencia de menores, personas mayores y/o personas que necesiten asistencia en el

CVE-2022-8786

desplazamiento, estos itinerarios peatonales deberán formar una red. Su anchura mínima, en los pasillos secundarios será de 1,50 metros y en los pasillos principales de 2,00 m.

- Si el recorrido peatonal es adyacente a una vía ajena al aparcamiento en la que los vehículos tengan limitada su velocidad máxima a menos de 50 km/h el itinerario se separará de esta vía con barreras de 0,50 m de altura o pavimento elevado. Si los vehículos pueden circular a una velocidad igual o superior a 50 km/h las barreras deberán ser de un mínimo de 0,80 m o el pavimento elevado contará además con algún tipo de protección física. En este caso la anchura del itinerario deberá ser, en todo caso, mayor o igual a 1,50 m.

- Todos los itinerarios peatonales se identificarán mediante pavimento diferenciado o pintura.

- Los itinerarios peatonales se iluminarán adecuadamente, con una instalación de alumbrado capaz de proporcionar una iluminancia mínima de 20 luxes medida a nivel del suelo, con un factor de uniformidad media del 40% en aparcamientos de centros comerciales y equipamientos. En aparcamientos de parcelas industriales la iluminancia mínima será de 15 luxes.

- Deberá señalizarse, conforme a lo establecido en el código de circulación:

    - El sentido de circulación y las salidas.
    - La velocidad máxima de circulación.
    - Las zonas de tránsito y paso de peatones.
    - Deberán señalizarse las zonas destinadas a almacenamiento, carga y descarga, además de delimitarlas con marcas viales o pintura en el pavimento

IX.6.11. Condiciones de los aparcamientos públicos en inmuebles

1. Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva a este fin por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento, la cual podrá condicionarse a la redacción de un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias y a la opción de las medidas correctoras resultantes.

2. Cuando se trate de una construcción bajo rasante, la autorización quedará condicionada a la no desnaturalización del uso de la superficie bajo la que se construya y, en todo caso, a la asunción del compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que inicialmente tenía o que las Normas fijen.

3. Los accesos se diseñarán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.

4. Se adoptarán los siguientes parámetros de diseño, que tienen carácter de mínimos:

    a) Longitud de plaza, quinientos (500) centímetros.

    b) Ancho de plaza, doscientos cincuenta (250) centímetros.

CVE-2022-8786

c) Calles de acceso de los vehículos, tres (3) metros de ancho.

d) Altura libre de piso, doscientos veinte (220) centímetros.

5. En cuanto a plazas de aparcamiento accesibles se estará a lo dispuesto en el CTE DB-SUA, sección 9 apartado 1.2.3.

6. Se prohíben los cerramientos de reparto interior que tengan por objeto individualizar las distintas plazas de aparcamiento.

7. Cumplirán las condiciones que en orden a la prevención contra incendios que resulten de aplicación en virtud de la legislación específica aplicable o de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas.

SECCION 4ª. REPETIDORES DE TELEFONÍA MOVIL.

IX.6.12. Instalaciones de telecomunicación

1. Las instalaciones vinculadas a la emisión, recepción y remisión de señales de telecomunicación mediante ondas radioeléctricas, así como sus elementos auxiliares, deberán cumplir las disposiciones establecidas por la Ordenanza del ámbito en que se pretendan implantar en cuanto a ocupación en planta y separación a linderos y caminos, no siendo vinculante el tamaño mínimo de parcela.

2. Por similitud con los centros de transformación eléctrica, las instalaciones vinculadas a la emisión, recepción y remisión de señales de telecomunicación mediante ondas radioeléctricas no computan a efectos de superficie edificada por planta, considerándose como servicios dotacionales.

3. Cuando sobre la parcela objeto de la implantación existan cargas de cesión, equidistribución o urbanización, las mismas deberán haber sido resueltas, conforme a las exigencias del planeamiento, antes de la concesión de la preceptiva licencia de obras.

SECCION 5ª. TRANSPORTE POR TUBERIA

IX.6.13. Gasoductos en alta presión (16 bar)

1. La servidumbre del gasoducto se extenderá a cinco (5) metros a cada lado del trazado.

Todo tipo de construcción quedará como mínimo a seis (6) metros del gasoducto.

CVE-2022-8786

TITULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO.

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

X.1.1. Definición

Son las condiciones particulares que, junto a las generales que se establecen en los títulos VIII y IX, regulan las condiciones a que deben de sujetarse los edificios en función de su localización.

X.1.2. Aplicación

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación que se señalan son de aplicación a las obras de edificación de nueva planta. Asimismo, serán de aplicación a las obras en los edificios existentes siempre que no constituyan una desviación importante de los objetivos de la misma.

3. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará fuera de ordenación, siéndoles de aplicación las determinaciones que se establecen en el capítulo 2 del título VII de estas Normas Urbanísticas.

X.1.3. Clases de Áreas

1. A los efectos de la aplicación diferencial de las condiciones que establece el Plan General se distinguen en suelo urbano tres clases de áreas:

   a) Área de Ordenación Directa, en la que, con la regulación contenida en las Ordenanzas y las generales de estas Normas puede culminarse el proceso urbanístico.

   b) Áreas de Normalización de Fincas, en las que, previa regularización de la configuración física de las fincas conforme a las determinaciones del Plan General, puede culminarse el proceso urbanístico.

   c) Unidades de Actuación, en las que el Plan General interpone, entre sus determinaciones y la edificación, alguna condición o instrumento para su desarrollo.

2. El Área de Ordenación Directa se regula en los capítulos 2 a 10 (Ordenanzas), las Áreas de Normalización de Fincas y las Unidades de Actuación se regulan en el capítulo 11 y los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado se regulan en el capítulo 12.

CVE-2022-8786

X.1.4. Alineaciones y rasantes

1. En lo que no resulten expresamente modificadas por la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación y de Alineaciones y Rasantes del Viario, entretanto no se varíen o precisen a través de Planes Parciales o Estudios de Detalle, continuarán vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes.

2. En las Unidades de Actuación, la modificación o adaptación de las alineaciones incluidas en su perímetro se realizará mediante la redacción de Estudios de Detalle, según las condiciones de Ordenación que se establezcan para cada Unidad.

X.1.5. División de las Áreas de Ordenación Directa

1. En función de los objetivos diferentes que las Normas persiguen en cada lugar y de su uso característico, el Área de Ordenación se ha dividido en nueve (9) zonas:

- Ordenanza nº 1 - Edificación según Alineación de Vial
- Ordenanza nº 2 - Edificación Abierta
- Ordenanza nº 3 - Edificación Unifamiliar
- Ordenanza nº 4 - Actividades productivas.
- Ordenanza nº 5 - Equipamiento y Servicios Públicos.
- Ordenanza nº 6 - Parques y Jardines Públicos.
- Ordenanza nº 7 - Ordenación Especial
- Ordenanza nº 8 - Barrios Tradicionales
- Ordenanza nº 9 - Ordenación según Plan Parcial aprobado

X.1.6. Regulación de las Áreas o Espacios Libres de Edificación

1. El Plan General establece en distintas áreas de ordenación directa determinados espacios que deben dejarse libres de edificación.

2. Estos espacios libres de edificación aparecen grafiados en los planos con una letra "L".

3. En aquellas ordenanzas cuya superficie edificable viene establecida mediante un coeficiente de metros cuadrados edificables por metro cuadrado de parcela, los espacios libres computarán a todos los efectos como superficie de parcela.

4. Los espacios libres de parcela se podrán ocupar en el subsuelo cuando se destine a garaje -aparcamiento.

5. Los espacios libres de parcela afectados por la presencia del hábitat natural de interés comunitario "Bosques de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia* (Cod. 9340)" del Anejo I de la Directiva 92/43/CEE, tendrán la obligación de la conservación de este hábitat, preservándolo de cualquier tipo de actuación o transformación urbanística.

CVE-2022-8786

CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1: EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN DE VIAL

X.2.1. Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras sobre alineación de calle.

X.2.2. Uso característico

El uso característico es el residencial.

X.2.3. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Productivo:

- Industrial en categoría I y situación A.
- Comercial, categorías I y II, en situación de planta baja y semisótano.
- Oficinas.
- Hospedaje, en situación de planta primera o en régimen de edificio exclusivo.
- Salas de reunión en Categorías I y II, en situación de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo.

b) Equipamientos y Servicios Públicos:

Los usos pormenorizados de educativo, socio-cultural, sanitario-asistencial y público-administrativo en situación de planta baja, primera y en régimen de edificio exclusivo. Se admite, además el uso deportivo en planta baja.

X.2.4. Condiciones de la parcela

A efectos de segregación de parcelas y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de doscientos (200) metros cuadrados y un lindero frontal mínimo de parcela de diez (10) metros.

X.2.5. Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior.

2. No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de la parcela.

CVE-2022-8786

X.2.6. Ocupación de la parcela

1. El fondo edificable máximo de las plantas piso se establece en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. El fondo edificable podrá ser superado en planta piso por los vuelos y cuerpos salientes autorizados, teniendo en cuenta que no podrán exceder nunca del 50% de la longitud de la fachada, obtenida como suma de las longitudes de fachada de cada planta piso, siendo libre la distribución de los vuelos en la fachada.

   El saliente máximo autorizado será de 80 centímetros para balcones y balconadas, y de un (1) metro para el resto de vuelos y cuerpos salientes (cerrados o abiertos).

3. En la planta baja no podrán aparecer vuelos de ninguna clase.

4. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela salvo en los espacios libres de edificación señalados en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación que sólo podrán ser ocupados para garaje-aparcamiento, los cuales se deberán retranquear un mínimo de un (1) metros de los linderos.

X.2.7. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es la que figura en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación que incluye la planta baja. A estos efectos no se considera planta el espacio bajo cubierta o la planta ático (hay que recordar que solo se puede edificar una de ambas por encima del forjado de techo de la última planta computable), en las condiciones generales establecidas para ambos. Esta planta (bajo cubierta o ático) deberá cumplir las condiciones del artículo VIII.1.20.

2. La altura máxima de pisos será la siguiente:

   a) En planta baja: quinientos treinta (530) centímetros, salvo que exista edificación construida en las parcelas.

   b) En planta piso: trescientos cincuenta (350) centímetros.

CVE-2022-8786

CAPITULO 3. ORDENANZA Nº 2: EDIFICACIÓN ABIERTA

X.3.1. Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. Responde a la tipología de edificación aislada en bloque, desde el exento hasta ordenaciones conformando calle.

3. En el antiguo sector SUD-3, la edificación abierta se regirá por la ordenanza recogida en su plan parcial, excepto en lo referente a la densidad de viviendas que se regirá por el art.X.3.5 de las presentes normas urbanísticas.

X.3.2. Uso característico

El uso característico es el residencial.

X.3.3. Usos compatibles

1. Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

   a) Productivo:

   - Industrial en categoría I y situaciones A y B.
   - Comercial, categorías I y II, en situaciones de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo.
   - Oficinas.
   - Hospedaje, en situación de planta baja y primera o en régimen de edificio exclusivo. En cualquier otra situación, el hospedaje deberá ocupar plantas completas (salvo los elementos comunes de acceso). En caso de no ocupar plantas completas el hospedaje (incluyendo los apartamentos turísticos) deberá ser rechazado por la mayoría de los propietarios que representen más del 50,1% de las cuotas de propiedad de la comunidad de propietarios.
   - Salas de reunión en situación de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo. Sólo en esta última situación se permite la categoría IV.

   b) Equipamientos y Servicios Públicos:

   Los usos pormenorizados de educativo, socio-cultural, sanitario-asistencial y público-administrativo en situación de planta primera, baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo. Se admite, además el uso deportivo en planta baja.

X.3.4. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen dos (2) grados, que corresponden, cada uno de ellos, a los terrenos señalados con su grafismo

CVE-2022-8786

correspondiente en la serie de planos de Calificación del Suelo.

X.3.5. Condiciones de la parcela

1. A efectos de segregación de parcelas, parcelaciones y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados y un lindero frontal mínimo de parcela de veinte (20) metros.

2. No se establece ningún valor de la densidad de vivienda por parcela, la cual es libre en todo el suelo urbano consolidado del presente plan general.

X.3.6. Posición de la edificación en la parcela

1. La posición de la edificación se define por:

   a) La separación a linderos laterales y testero.
   b) La separación entre planos de fachada de edificios situados en la misma parcela.

2. La línea frontal de la edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a la alineación exterior. En caso de retranqueo, éste será como mínimo de tres (3) metros.

X.3.7. Separación a linderos

1. La separación entre las líneas de edificación de la construcción y los linderos de la parcela será igual a la mitad de la altura de cornisa de la edificación con un mínimo de cinco (5) metros.

2. Cuando la construcción proyectada tenga cuerpos de edificación de diferente altura, cada uno de ellos respetará sus propias condiciones de separación, con un mínimo de cinco (5) metros.

3. La edificación podrá adosarse a uno de dos linderos laterales de parcela cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

   a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.

   b) Cuando existe acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a la medianera, aun no estando edificada alguna de ellas. Se realizará la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

4. Las piscinas descubiertas deberán guardar como mínimo un retranqueo a los linderos, igual o superior a un (1) metro.

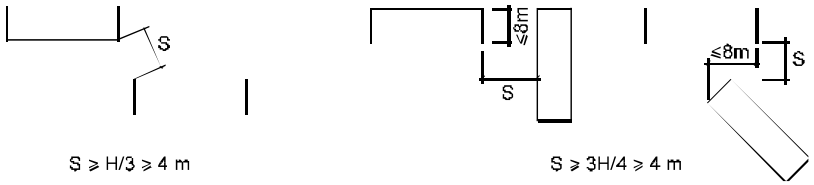
CVE-2022-8786

X.3.8. Separación entre edificios

1. Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física entre sí, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la altura de cornisa del edificio más alto, con un mínimo de seis (6) metros.

2. Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (1/3 H), con un mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:

   a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
   b) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
   c) Cuando no exista solape entre las construcciones tal como se indica en el gráfico adjunto.



3. Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación a tres cuartos de la altura (3/4 H) del edificio más alto, con un mínimo de cuatro (4) metros.

X.3.9. Ocupación de la parcela

1. La edificación no podrá rebasar en plantas sobre rasante un coeficiente de ocupación en relación a la parcela bruta del 40% en Grado 1 y del 20% en Grado 2.

2. Las plantas bajo rasante no podrán rebasar un coeficiente de ocupación del setenta y cinco por ciento (75%) de la parcela neta.

X.3.10. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente máximo de edificabilidad bruta se establece en:

   - Grado 1: 0,80 metros cuadrados por metro cuadrado de parcela
   - Grado 2: 0,60 metros cuadrados por metro cuadrado de parcela

2. En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con la excepción de la planta bajo cubierta o ático en las condiciones recogidas en el apartado VIII.1.20.

CVE-2022-8786

X.3.11. Longitud y profundidad del edificio

1. La edificación no podrá rebasar cuarenta (40) metros de longitud.

2. La edificación no podrá rebasar veintidós (22) metros de profundidad.

3. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque o solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad edificada se medirá independientemente en cada uno de ellos, si la longitud del solape es inferior a la mitad (1/2) de la profundidad. Si la longitud del solape es superior a ese valor, la profundidad edificada, en el espacio de contacto entre cuerpos de edificación, no podrá rebasar los veinte (20) metros.

4. A efectos de la aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los salientes o vuelos permitidos.

X.3.12. Altura de la edificación

1. Para el Grado 1, la altura de la edificación en número de plantas es la que figura en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, que incluye la planta baja. A estos efectos no se considera planta el espacio bajo cubierta ni los áticos, en las condiciones generales establecidas para ambos.

2. En Grado 2 la altura de la edificación, salvo que se especifique lo contrario en Planos o en las condiciones de desarrollo de la Unidad de Ejecución en que estuviere contenida la parcela, se establece en tres (3) plantas, incluida la baja, pero no el espacio bajo cubierta ni los áticos, en las condiciones generales establecidas para ambos.

3. La altura máxima de pisos será:

   a) En planta baja: cuatrocientos (400) centímetros.
   b) En plantas piso: trescientas cincuenta (350) centímetros.

4. La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de cincuenta (0,50) centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

X.3.13. Plantaciones en los espacios libres de parcela

1. En todas las parcelas en que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas de porte medio, con un mínimo de una (1) por cada cien (100) metros cuadrados de espacio libre.

2. Los árboles se deberán plantar a una distancia mínima de dos (2) metros del cierre.

Los arbustos se podrán plantar a un mínimo de cincuenta (50) centímetros del cierre, no pudiendo alcanzar una altura mayor que la establecida en el artículo VIII.5.14.

CVE-2022-8786

CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3: EDIFICACION UNIFAMILIAR

X.4.1. Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. Responde a la tipología de vivienda unifamiliar aislada, pareada, en hilera o agrupada, según definición del apartado VIII.1.15 de las presentes Normas.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

X.4.2. Uso característico

El uso característico es el uso residencial en edificio unifamiliar.

X.4.3. Usos compatibles

Son usos compatibles en la parcela o en el ámbito de aplicación de la ordenanza (unidad de ejecución, sector o barrio) los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	SITUACIÓN
Residencial	Residencia comunitaria	Edificio exclusivo
Productivo	Industrial, categoría I	Situación A o B
	Comercial, categoría I	Cualquiera
	Oficinas	Cualquiera
	Hospedaje	Edificio exclusivo
Equipamientos	Todos	Cualquiera

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

X.4.4. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona relativas a ocupación y edificabilidad, se distinguen tres (3) grados, que corresponden cada uno de ellos, a los terrenos señalados con su grafismo correspondiente en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

El grado 1 corresponde a los terrenos edificados de acuerdo con la ordenanza de las NNSS: SU-1B.

El grado 2 corresponde a los terrenos edificados de acuerdo con la ordenanza de las NNSS SU-1C, los edificados con el mismo grado 2 del PGOU de 2007 o a los que se edificarán ex-novo.

CVE-2022-8786

El grado 3 corresponde a la tipología de edificación unifamiliar aislada exclusivamente, siendo incompatible con cualquier otro tipo de viviendas o agrupaciones de viviendas.

X.4.5. Condiciones de la parcela

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones, segregaciones o divisiones horizontales de propiedad de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

   a) Longitud mínima de lindero frontal:

      - Grado 1 y 2: seis (6) metros.
      - Grado 3: quince (15) metros.

   b) Superficie mínima de parcela (por unidad de vivienda, descontadas cesiones de espacios libres y equipamientos):

      - Grado 1: La existente para las parcelas edificadas de acuerdo con la ordenanza SU-1B. En el caso de renovación de la edificación será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

      - Grado 2: La existente para las parcelas edificadas de acuerdo con la ordenanza SU-1C y el grado 2 del PGOU de 2007. Para el resto de las parcelas será de quinientos (500) metros cuadrados, salvo para el caso de tratarse de viviendas protegidas que será de doscientos (200) metros cuadrados.

      - Grado 3: Mil (1000) metros cuadrados.

   c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a 15 metros.

   d) En el caso de tratarse de una parcela catastral existente en el momento de aprobación del Plan General, de tamaño inferior a la mínima, pero superior al 50% de la misma, solo se autoriza la edificación de una vivienda, sea cual sea el grado.

   En el supuesto de viviendas agrupadas, resultantes de un proyecto unitario, la parcela vinculada resultante lo podrá ser en su totalidad o en parte al conjunto de las viviendas, localizándose de modo que mantenga la continuidad física con los edificios.

2. A todos los efectos, se considerarán inedificables aquellas parcelas, existentes o de nueva creación, cuyo acceso a vía pública sea inferior a seis (6) metros o tengan una superficie inferior a cien (100) metros cuadrados, salvo que se trate de una parcela situada dentro de una alineación de edificios catalogados. El acceso a vía pública se podrá conseguir por cualquiera de los medios siguientes:

   a) Tener lindero frontal en contacto directo con dicha vía

   b) Acceder a la misma a través de calle particular o servidumbre debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, de anchura no inferior a cuatro (4) metros.

CVE-2022-8786

3. Las edificaciones para el uso productivo industrial se realizarán sobre una parcela mínima que será de mil (1.000) metros cuadrados.

X.4.6. Posición de la edificación en la parcela

La posición de la edificación se define en ambos grados de igual modo, en base a:

a) La separación de linderos.
b) La separación entre planos de fachada de edificios situados en una misma parcela.

X.4.7. Separación a linderos

1. La línea frontal de la nueva edificación deberá, en todos los grados, retranquearse en relación a la alineación exterior un mínimo de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 metros). No obstante, si alguna de las parcelas colindantes está construida, la nueva edificación, con informe favorable de los Técnicos Municipales, podrá adoptar como retranqueo el de la edificación existente en caso de ser menor, y cuando no existiera retranqueo, la nueva edificación podrá adosarse a la alineación exterior para ocultar medianerías o mantener la imagen actual de la calle.

2. La edificación residencial existente no quedará fuera de ordenación en el caso de no cumplir el retranqueo al lindero frontal.

3. La separación entre las líneas de la edificación de la construcción y los linderos laterales y testero de la parcela será de cinco (5) metros para todos los grados.

4. En los grados 1 y 2, la edificación podrá adosarse a uno o los dos linderos laterales y al lindero testero:

   a) Cuando exista ya una edificación medianera destinada a uso residencial.

   b) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las parcelas colindantes para adosarse a la medianera, aun no estando edificada alguna de ellas. Se realizará la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

   c) Que se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario, o agrupadas hasta un máximo de cuatro (4) viviendas.

      En cualquier caso, el edificio resultante de adosar las dos edificaciones medianeras deberá cumplir las condiciones que se señalan en el artículo X.4.11 de estas Normas.

   d) Las edificaciones existentes construidas en hilera o agrupadas de más de cuatro viviendas no se encontrarán en fuera de ordenación.

CVE-2022-8786

5. Los sótanos de las edificaciones deberán guardar como mínimo un retranqueo a los linderos, igual o superior a un (1) metro, salvo cuando se adose a uno o los dos linderos laterales. Esta norma se aplicará igualmente a las piscinas descubiertas.

6. Esta norma no se aplicará cuando se coloquen casetas prefabricadas de madera de altura inferior a 2 metros y dimensiones inferiores a 3 metros cuadrados, las cuales no se tendrán en cuenta a efectos de la separación a linderos.

7. Igualmente se podrá disponer una barbacoa por parcela, de dimensión inferior a 2 metros de altura y un metro de anchura adosada a uno de los linderos laterales.

X.4.8. Separación entre edificios

1. Cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física entre si, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la altura de cornisa del más alto, con un mínimo de seis (6) metros en los grados 1 y 2. Para el grado 3 la distancia será de nueve (9) metros.

2. Esta norma no se aplicará cuando se coloquen casetas prefabricadas de madera de altura inferior a 2 metros y dimensiones inferiores a 3 metros cuadrados, las cuales no computarán a efectos de edificabilidad.

X.4.9. Ocupación de la parcela

1. En los grados 1 y 2 la edificación no podrá rebasar en plantas sobre rasante un coeficiente de ocupación del treinta por ciento (30%) y el veinticinco por ciento (25%) de la superficie neta de parcela, respectivamente, salvo que se trate de una parcela situada entre medianeras (caso 1) o adosada a una medianera (caso 2), en donde se permitirá cubrir las medianeras existentes, con un fondo igual al existente y como máximo de doce (12) metros. En el caso 1, se permitirá una ocupación del 100% del fondo señalado. En el caso 2 se permitirá hasta una longitud máxima de fachada de quince (15) metros.

2. En el caso de destinarse a viviendas de promoción pública la ocupación podrá alcanzar el sesenta por ciento (60%) de la superficie neta de la parcela.

3. En el Grado 3 la ocupación no podrá sobrepasar el treinta por ciento (30%) de la superficie neta de parcela.

4. Las plantas bajo rasante no podrán rebasar, en todos los grados, un coeficiente de ocupación del treinta y cinco por ciento (35%) de la parcela bruta.

X.4.10. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad bruta máximo por parcela para cada grado es el siguiente:

   Grado 1: En las parcelas ya edificadas será el existente. En el caso de parcelas vacías o de renovación de la edificación será cuarenta centésimas de

CVE-2022-8786

metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de parcela (0,40 m^2/m^2). En el caso de parcelas situada entre medianeras o adosada a una medianera, se estará a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo X.4.9.

Grado 2: En las parcelas ya edificadas será el existente. En el caso de parcelas vacías o de renovación de la edificación será treinta centésimas de metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de parcela (0,30 m^2/m^2). En el caso de parcelas situada entre medianeras o adosada a una medianera, se estará a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo X.4.9.

Grado 3: En el caso de parcelas vacías o de renovación de la edificación será quince centésimas de metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de parcela (0,15 m^2/m^2). En las parcelas ya edificadas será el existente, salvo que sea inferior a 0,15 m2/m2, en cuyo caso se podrá alcanzar dicho valor.

2. En el cómputo de la superficie edificable se incluirá la `totalidad de la superficie construida en planta bajo cubierta.

X.4.11. Profundidad y longitud máxima del edificio

1. A efectos de la aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los salientes o vuelos permitidos.

2. La edificación residencial no podrá rebasar la medida de veintiséis (26) metros de profundidad y su longitud máxima de fachadas cumplirá con la señalada en el art.VIII.2.3.

3. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque o solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad edificada se medirá independientemente en cada uno de ellos, si la longitud del solape es inferior a la mitad (1/2) de la profundidad. Si la longitud de solape es superior a ese valor, la profundidad edificada, en el espacio de contacto entre cuerpos de edificación, no podrá rebasar los veintiséis (26) metros.

4. La dimensión máxima de las nuevas edificaciones para usos hoteleros, medida en cualquier dirección, no podrá superar los treinta (30) metros.

X.4.12. Altura de la edificación

1. En la edificación unifamiliar aislada, de cualquier grado, la altura máxima de la edificación se establece en dos plantas (baja más una), siendo aprovechable el espacio bajo cubierta, de acuerdo con las condiciones generales señaladas en estas Normas, excepto en aquellas unidades de actuación o sectores en los que por razones paisajísticas la altura máxima en número de plantas se haya establecido en dos plantas sin aprovechamiento bajo cubierta.

2. En la edificación unifamiliar agrupada, adosada o pareada, de cualquier grado, la

CVE-2022-8786

altura de la edificación se establece en dos plantas (baja más una), sin aprovechamiento del espacio bajo cubierta.

3. La altura máxima de cornisa será de siete (7) metros, medida como se indica en el apartado VIII.2.5.

4. La altura máxima a la línea de cumbrera, en la edificación será de nueve (9) metros.

5. La altura máxima entre la cara superior del forjado de techo de la última planta piso y la cumbrera no podrá superar los trescientos cincuenta (350) centímetros.

6. La edificación existente no quedará fuera de ordenación, aunque supere la altura máxima a cornisa o cumbrera.

X.4.13. Plantaciones en los espacios libres de parcela

1. En todas las parcelas en que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas de porte medio, con un mínimo de una (1) por cada cien (100) metros cuadrados de espacio libre. Así mismo no se pavimentará más del sesenta por ciento (60%) del espacio libre de parcela.

2. Los árboles se deberán plantar a una distancia mínima de dos (2) metros del cierre.

3. Los arbustos se podrán plantar a un mínimo de cincuenta (50) centímetros del cierre, no pudiendo alcanzar una altura mayor que la establecida en el artículo VIII.5.14.

X.4.14. Rehabilitación de edificación existente

1. Se autoriza la rehabilitación de las edificaciones existentes, admitiéndose en este caso la vivienda familiar adosada, en cualquiera de los grados señalados.

2. Los retranqueos a los linderos serán los existentes y, en el caso de desear ampliar la edificación, por disponer de suelo y edificabilidad suficiente, las nuevas construcciones (adosadas o aisladas) deberán respetar lo indicado en el apartado X.4.6.

3. El número de plantas será el existente, admitiéndose alcanzar el señalado para cada grado siempre que se trate de edificación aislada.

4. Se admite la transformación de los usos siempre que se encuentren entre los compatibles recogidos en el apartado X.4.3.

5. Caso de pretenderse transformar una edificación existente de cualquier uso y tipología, en edificación unifamiliar pareada o adosada, se deberá disponer la superficie mínima de parcela por cada una de las viviendas y el edificio en su conjunto deberá cumplir con las condiciones de ocupación de parcela.

6. El resto de condiciones no señaladas se regularán por las particulares de cada grado de la presente ordenanza.

CVE-2022-8786

CAPITULO 5. ORDENANZA Nº 4: ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

X.5.1. Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificación aislada.

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE USO

X.5.2. Clasificación de niveles

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones referentes a los usos, se distinguen tres (3) niveles, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos de la zona señalados en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, con los códigos a, b y c.

X.5.3. Uso característico

1. El uso característico se establece para cada uno de los niveles:

- Nivel a: Industrial, categoría I y situaciones B
- Nivel b: Hospedaje
- Nivel c: Comercial en edificio exclusivo

X.5.4. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación, con las condiciones siguientes:

USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	SITUACIÓN
Residencial	Vivienda vinculada a la actividad industrial, con una superficie máxima construida de 150 m².	La que resulte compatible con la categoría del uso industrial
Productivo	Comercial	Edificio exclusivo
	Oficinas	Cualquiera
	Hospedaje	Parcela independiente
Equipamientos	Educativo Deportivo Servicios Urbanos	Edificio exclusivo

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

X.5.5. Condiciones de las parcelas

CVE-2022-8786

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten parcelas con superficie inferior a:

   Nivel a: Quinientos (500) metros cuadrados
   Nivel b: Mil quinientos (1.500) metros cuadrados
   Nivel c: Dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados

X.5.6. Posición de la edificación en la parcela.

1. La separación de la línea de la edificación al lindero frontal será como mínimo de cinco (5) metros.

2. La separación de dicha línea a los restantes linderos será, como mínimo, de:

   Nivel a y c: Diez (10) metros
   Nivel b: Cinco (5) metros

X.5.7. Ocupación de la parcela

La ocupación máxima no podrá rebasar un coeficiente de ocupación de:

Nivel a: 50%
Nivel b: 35%
Nivel c: 30%

X.5.8. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima se establece en:

   Nivel a: Un metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de parcela (1 m2/m2).

   Nivel b: Sesenta centésimas de metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de parcela (0,60 m^2/m^2).

   Nivel c: Cincuenta centésimas de metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de parcela (0,50 m2/m2).

X.5.9. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en tres (B+2) plantas.

2. La altura máxima total en metros se establece en doce (12) metros. Esta limitación de altura podrá ser superada por aquellas instalaciones imprescindibles para el desarrollo del proceso productivo.

CVE-2022-8786

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES ESTÉTICAS

X.5.10. Cerramientos de parcela

El cerramiento de la parcela podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.

b) Mediante soluciones diáfanas de doscientos (200) centímetros de altura total.

X.5.11. Plantaciones en los espacios libres de parcela

La finca se arbolará perimetralmente con una distancia máxima entre árboles de diez (10) metros, colocados a dos (2) metros del cierre.

CVE-2022-8786

CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5: EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS

X.6.1. Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de equipamiento (tanto público como privado) y servicios públicos (tanto de propiedad pública como privada).

SECCION 1ª. CONDICIONES DE USO

X.6.2. Uso característico

En los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación se señala el uso característico que corresponde a cada parcela con la siguiente simbología:

- E: Educativo
- SC: Socio-cultural
- SA: Sanitario-asistencial
- D: Deportivo
- PA: Público-administrativo
- SU: Servicios urbanos
- SI: Servicios de infraestructura
- IN: Investigación

X.6.3. Usos compatibles

1. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

2. En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación también se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico educativo o socio-cultural.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

X.6.4. Posición de la edificación

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

a) No queden medianeras al descubierto.

CVE-2022-8786

b) Si las parcelas colindantes están calificadas con las Ordenanzas de Edificación Abierta o Unifamiliar, no presentando medianeras al descubierto, o bien están clasificadas como suelo urbanizable o rústico, la edificación deberá separarse a los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4) metros.

X.6.5. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad se establece en cincuenta centésimas de metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado neto de parcela (0,50 m^2/m^2).

2. Cuando se trate de equipamientos públicos obtenidos o implantados mediante un desarrollo sistemático del Plan General, podrá adoptarse un coeficiente de edificabilidad distinto del considerado en el apartado precedente, atendiendo a la especificidad del uso dotacional de que se trate.

3. En cualquier caso, se mantienen las edificabilidades existentes en parcelas calificadas con esta Ordenanza, pudiendo aumentar un veinte por ciento (20%) las superficies edificadas existentes en el momento de aprobación del Plan General, siempre que se garantice el exacto cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al uso propuesto.

X.6.6. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación se establece en tres (B+2) plantas y once (11) metros a cornisa, medidos en la forma especificada en estas Normas.

CVE-2022-8786

CAPITULO 7. ORDENANZA Nº 6: PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

X.7.1. Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de parques y jardines públicos.

X.7.2. Condiciones de la edificación y de los usos

Serán los señalados en el Capítulo 5 del Título IX de estas Normas Urbanísticas.

CVE-2022-8786

CAPITULO 8: ORDENANZA Nº 7: ORDENACIÓN ESPECIAL

X.8.1. Ámbito y definición

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. Corresponde a determinadas áreas en las que el Ayuntamiento ha firmado un convenio urbanístico de planeamiento con sus propietarios para su desarrollo urbanístico.

   En concreto, se encuentran en tal circunstancia los siguientes espacios:

   – Convenio urbanístico CU-1: Familia García Santiuste
   – Convenio Urbanístico CU-4: Nuevo Ayuntamiento
   – Convenio Urbanístico CU-6: Área de la Iglesia de Argoños.

X.8.2. Condiciones de la edificación y de los usos

1. Son los señalados en las fichas que figuran a continuación.

2. Las dudas que pudieran surgir en la interpretación de la Normativa aplicable, se resolverán atendiendo a los siguientes criterios:

   a) Los convenios se regularán subsidiariamente de acuerdo con la ordenanza que figura en los planos de calificación del suelo a escala 1/1.000, admitiéndose la vivienda adosada en los convenios firmados y aprobados con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General.

   b) Por último, las dudas no resueltas por aplicación de los criterios anteriores se dilucidarán a tenor de lo señalado con carácter general en estas Normas Urbanísticas para el Suelo Urbano.

3. A continuación, se incluye cada una de las fichas que se aplica a las parcelas afectadas por la Ordenación Especial. Cuando en un mismo convenio se afecta a varias parcelas, cada una de ellas se nomina con las siglas OE, seguidas del número de convenio y de un número correlativo de parcela.

OE.- 1.4.1	
Superficie	**9.880 m2**
Ordenanza subsidiaria	Edificación abierta grado 1
Uso	Residencial y comercial planta baja
Edificabilidad	máxima: 11.206,40 m2
Cesiones	379 m2 para equipamiento socio cultural
Altura máxima (nº de plantas)	Baja +dos
Parcela mínima	200 m2

CVE-2022-8786

OE.- 1.4.2	
Superficie	**2.700 m2**
Ordenanza subsidiaria	Edificación abierta grado 1
Uso	Residencial y comercial planta baja
Edificabilidad	máxima: 3.246,35 m2
Altura máxima (nº de plantas)	Baja +dos
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 viario (72 m2)
Uso	Residencial y dotacional (deportivo y sociocultural)
Edificabilidad	5.026 m2 (área residencial)
Parcela mínima	250 m2
Número máximo de viviendas	40
Otras condiciones	En el desarrollo del área se podrá desviar el colector municipal si fuera preciso, siempre con el visto bueno municipal

O.E.-4.2	
Superficie	**2.870 m2**
Ordenanza subsidiaria	Equipamiento
Uso	Cualquiera de la ordenanza
Edificabilidad	0,40 m2/m2 (no lucrativo)
Parcela mínima	

O.E.-5	
Superficie	**4160 m2**
Ordenanza subsidiaria	Residencial Unifamiliar Grado 2
Uso	Residencial
Edificabilidad	2338 m2
Altura máxima (nº de plantas)	Baja +uno
Parcela mínima	300 m2
Número máximo de viviendas	7

O.E.-6	
Superficie	**6.463 m2**
Ordenanza subsidiaria	Edificación Unifamiliar Grado 1
Tipología- Uso	Residencial unifamiliar adosado hasta 6 viviendas
Edificabilidad Neta	0,54858 m2/m2
Altura máxima (nº de plantas)	Baja + uno (sin bajo cubierta)
Parcela mínima	200 m2
Número máximo de viviendas	
Condiciones	En el interior de la parcela se dispondrán dos plazas de aparcamiento por vivienda

CVE-2022-8786

Las ordenaciones de las áreas OE 1.4.1, OE 4.1 y OE 5, con objeto de potenciar el Camino de Santiago a su paso por la respectiva área, deberán tener en cuenta las siguientes medidas:

- Incorporar una zona de anchura suficiente atendiendo a las preexistencias, bien señalizada y diferenciada, de entre 2-4 metros, para uso peatonal y ciclista.

-Establecer áreas de descanso arboladas con bancos y fuentes.

- analizar la vegetación del entorno del Camino, manteniendo y potenciando la característica de la zona e incorporando medidas para eliminar las especies invasoras existentes.

CVE-2022-8786

CAPITULO 9: ORDENANZA Nº 8: BARRIO TRADICIONAL

X.9.1. Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es el Barrio de Santiuste, delimitado en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. Responde a la tipología de vivienda tradicional unifamiliar adosada o, pareada, según definición del apartado VIII.1.15 de las presentes Normas, que se gestionan por el sistema de cesión de viales.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

X.9.2. Uso característico

El uso característico es el uso residencial en edificio unifamiliar aislado, adosado o pareado.

X.9.3. Usos compatibles

1. Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	SITUACIÓN
Residencial	Residencia comunitaria	Edificio exclusivo
Productivo	Comercial, categoría I	En planta baja
	Hospedaje	Edificio exclusivo
Equipamientos	Todos	Cualquiera

2. Los usos agrícola y ganadero existentes en el momento de aprobación del PGOU se consideran compatibles.

3. El resto de usos se consideran usos prohibidos, incluidos los apartamentos turísticos.

X.9.4. Condiciones de la edificación

1. Las edificaciones permitidas en este suelo son las vinculadas a los usos permitidos.

2. La parcela mínima a efectos de construcción y segregación de parcelas se establece en setecientos cincuenta (750) metros cuadrados.

3. Se establece un coeficiente de edificabilidad de cero con veinticinco (0,25) metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo y un coeficiente de ocupación neta de la parcela del 25% de la misma.

CVE-2022-8786

4. La altura máxima de la edificación residencial se establece en ocho (8) metros a la cumbre, seis (6,00) metros al alero y un máximo de dos (2) plantas.

5. El cierre de las parcelas se establecerá como mínimo a cuatro (4) metros del eje del camino al que de frente.

6. El cierre de las parcelas se podrá materializar en piedra de mampostería, en cuyo caso se podrá disponer una altura máxima ciega de doscientos (200) centímetros, medidos desde la rasante de la calzada del camino al que dé frente.

7. Las edificaciones se dispondrán con los siguientes retranqueos:

   a) En carreteras, caminos y sendas será de diez (10) metros al eje de los mismos.

   b) Las edificaciones se separarán de los linderos un mínimo de cinco (5) metros, pudiendo adosarse a uno de ellos con permiso del propietario de la parcela colindante.

9. Las edificaciones y cerramientos de parcelas cumplirán las condiciones estéticas y paisajísticas establecidas en el artículo V.2.9 de estas Normas urbanísticas.

   Las edificaciones y cierres de piedra existentes no quedaran fuera de ordenación por incumplir los retranqueos anteriormente señalados.

10. Las edificaciones con uso hospedaje se realizarán sobre una parcela mínima de dos mil (2.000) metros cuadrados, con dos (2) plantas como máximo, con una ocupación máxima sobre rasante del 30% y una altura máxima a la cornisa de seis con cincuenta (6,50) metros y una altura máxima a la cumbrera del edificio de nueve (9) metros.

11. Las edificaciones destinadas al uso ganadero podrán cambiar su uso por el residencial siempre que cumplan con las condiciones exigidas en los apartados anteriores.

12. Las condiciones no establecidas en la presente ordenanza se regirán por las correspondientes al grado 2 de la ordenanza nº3: Edificación unifamiliar.

13. Se autoriza la rehabilitación de las edificaciones existentes, admitiéndose en este caso la vivienda unifamiliar pareada o en hilera.

14. Los retranqueos a los linderos serán los existentes y, en el caso de desear ampliar la edificación, por disponer de suelo y edificabilidad suficiente, las nuevas construcciones (adosadas o aisladas) deberán respetar lo indicado en este apartado.

15. Cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física entre sí, deberán respetar una separación mínima entre sus planos de fachada de doce (12) metros.

16. En los barrios tradicionales se prohíbe la colocación de casetas prefabricadas.

17. El número de plantas será el existente, admitiéndose alcanzar el señalado como máximo en esta ordenanza siempre que se trate de edificación aislada.

18. Se admite la transformación de los usos siempre que se encuentren entre los

CVE-2022-8786

compatibles.

19. Caso de pretenderse transformar una edificación existente de cualquier uso y tipología, en edificación residencial unifamiliar, se deberá disponer la superficie mínima de parcela por cada una de las viviendas y el edificio en su conjunto deberá cumplir con las condiciones de ocupación de parcela.

20. En todas las parcelas en que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas de porte medio, con un mínimo de una (1) por cada cien (100) metros cuadrados de espacio libre. Así mismo no se pavimentará más del sesenta por ciento (60%) del espacio libre de parcela.

21. Los árboles se deberán plantar a una distancia mínima de dos (2) metros del cierre.

22. Los arbustos se podrán plantar a un mínimo de cincuenta (50) centímetros del cierre, no pudiendo alcanzar una altura mayor que la establecida en el artículo VIII.5.14.

CVE-2022-8786

CAPITULO 10. ORDENANZA Nº 9: ORDENACIÓN SEGÚN PLAN PARCIAL

X.10.1. Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. Incluye los terrenos y edificaciones comprendidos en el ámbito de los Sectores Urbanizables que se encuentran aprobados o en proceso de tramitación y para los que el Plan General considera admisible que continúe el proceso de planeamiento y gestión urbanística de acuerdo con las especificaciones del correspondiente Plan Parcial.

   En concreto, se haya en tal circunstancia el sector:

   - Alto del Gromo

X.8.2. Condiciones de la edificación y de los usos

1. Serán los señalados en el correspondiente Plan Parcial, salvo que en los Planos de Calificación del Suelo se especifiquen condiciones de uso o de ordenación diferentes.

2. Las dudas que pudieran surgir en la interpretación de la Normativa aplicable, se resolverán atendiendo a los siguientes criterios:

   a) Prevalecerán las determinaciones contenidas en este Plan General, tanto en Planos como en cualquier otro documento vinculante del mismo, cuando se refieran de forma explícita a ámbitos regulados en los Planos de Calificación del Suelo con la clave OPP.

   b) En segundo lugar se tendrán en cuenta las determinaciones expresamente contenidas en el Plan Parcial correspondiente.

   c) Por último, las dudas no resueltas por aplicación de los criterios anteriores se dilucidarán a tenor de lo señalado con carácter general en estas Normas Urbanísticas para el Suelo Urbano.

X.8.3 Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial Alto del Gromo

1.- ALCANCE DE LAS ORDENANZAS.

Artículo 1º. Objeto.

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos:

En cuanto a volumen, destino y condiciones sanitarias y estéticas de las construcciones y elementos naturales.

CVE-2022-8786

Con relación a la naturaleza jurídica y características geométricas de las vías y espacios libres, así como a las condiciones técnicas que deberán reunir los servicios y elementos previsto en el Plan.

Artículo 2º.- Ámbito.

La aplicación de estas Ordenanzas está circunscrita a los límites que se definen en la parte gráfica del Plan Parcial de Ordenación "Alto del Gromo" del Término Municipal de Argoños.

Artículo 3º.- Aplicación.

El Ayuntamiento asumirá o exigirá, en su caso, las funciones u obligaciones que se derivaren de estas Ordenanzas.

Artículo 4º.- Aplicación.

El uso de los terrenos, las construcciones e instalaciones y, en general, cuantas actividades se realicen en ejecución del Plan, incluso las de carácter provisional, habrán de ajustarse estrictamente a lo dispuesto en estas Ordenanzas.

Artículo 5º.- Licencias.

Estarán sujetos a licencia los actos que determina el artículo 178 de la Ley del Suelo y el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento.

El procedimiento, condiciones, caducidad y consultas sobre el otorgamiento de licencias se ajustarán en todo caso a lo establecido en las Leyes del Suelo y de Régimen Local y Reglamento de Servicios de las Entidades Locales.

Los actos de revocación de licencia, fundados en error o en cambio de criterio de la Corporación Municipal salvo que lo sean en virtud de recurso de reposición, comportarán la correspondiente indemnización, que deberá cubrir los daños causados al titular de la misma y abonarse en un plazo no superior a tres meses.

La denegación de licencias será siempre motivada.

Artículo 6º.- Inspección.

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, obras e instalaciones se efectuará por el Alcalde y Ayuntamiento en la forma establecida en las disposiciones legales vigentes.

CVE-2022-8786

Artículo 7º.- Responsabilidades y Sanciones.

Las obras e instalaciones y las demás actividades sujetas a licencia que se realizaren sin la misma o sin sujetarse a las condiciones legitimas que señalare el Ayuntamiento, de acuerdo con lo dispuesto en estas Ordenanzas, serán suspendidas y en su caso demolidas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones que correspondan a los infractores, con arreglo a lo establecido en la Ley del Suelo y Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 8º.- Régimen Jurídico.

Todos los actos y acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas serán recurribles en la forma dispuesta en cada caso por la legislación aplicable.

Artículo 9º.- Simultaneidad de condiciones.

Las limitaciones producidas en cada zona en que se subdivide y las condiciones fijadas en las presentes Ordenanzas son todas obligatorias, es decir que la edificabilidad máxima quedará siempre limitada por la condición más restrictiva, sin que pretenda que las diferentes condiciones definan una misma edificabilidad.

Artículo 10º.- Parcelación.

Se entiende por parcela el lote de terreno susceptible de edificación de acuerdo con las presentes Ordenanzas.

Una parcela puede estar constituida de una superficie privada aneja a la vivienda y otra comunal en copropiedad.

Artículo 11º.- Rasantes.

Se considera como rasante de un edificio la cota establecida en el plano nº. 6 Red Viaria y Cotas, que podrá variar en +_ 0,50 m. al replantear.

Artículo 12º.- Ocupación del suelo.

La superficie de ocupación del suelo se contará por proyección sobre plano horizontal de todas las plantas cubiertas existentes sobre rasante.

El coeficiente de ocupación podrá incrementarse en un 5% de la superficie del suelo, destinándose este: aumento a espacios cubiertos y abiertos que sirvan como pasos o porches, de una altura no superior a 3,5 metros.

Los cuerpos volados o porches cerrados totalmente con fábrica o cristal contarán íntegramente.

Los porches, cuerpos volados, terrazas o balcones cubiertos y cerrados lateralmente, contarán al 50%.

CVE-2022-8786

Los porches, cuerpos volados, terrazas o balcones que no estén cerrados lateralmente no contarán.

Artículo 13º.- Altura de la edificación.

1.- La altura de un edificio se medirá desde la rasante que se produce en aplicación del artículo número 11, hasta la parte superior del último forjado exceptuándose las cubiertas, remates de chimenea, etc.

2.- La altura libre total de cada planta estará comprendida entre 2,50 y 3,00 metros para forjados de 0,25m.

Artículo 14º.- Volúmenes.

El volumen se medirá a partir de la superficie de rasante del edificio, con excepción de los sótanos y bajo cubierta.

Los cuerpos volados, o porches, cerrados totalmente con fábrica o cristal, contarán íntegramente.

Los porches, cuerpos volados, terrazas o balcones, cubiertos y cerrados lateralmente con fábrica o cristal contarán la mitad del volumen que producen.

Los elementos anteriores que no estén cerrados lateralmente no contarán a efectos de volumen.

No contabilizarán, a efectos de volumen, los porches que sean abiertos con altura máxima de 3,0 metros, situados a nivel de parcela, que no impidan la visión o el paso y sean destinados a usos comunes de la edificación.

2.- DE LA EDIFICACIÓN

2.1.- CONDICIONES GENERALES.

Artículo 15º.- Clasificación del suelo y disposiciones de las edificaciones.

La superficie de cada parcela o área comunal se clasifica en edificable y no edificable, según que, en aplicación de las presentes Ordenanzas, concretamente en lo que se refiere a ocupación del suelo, se permitan o no construcciones elevadas por encima de la rasante del terreno, con total independencia de la utilización del subsuelo.

La ubicación de las edificaciones se ajustará a lo establecido en el presente Plan.

Artículo 16º.- Unidades edificables.

Los tipos de elementos constituyentes de la ordenación, así como la profundidad, altura,

CVE-2022-8786

volumen y estilo de las construcciones destinadas a vivienda, se ajustarán en todo caso a lo dispuesto con carácter específico para cada zona.

Cada conjunto edificable deberá ser objeto de un único anteproyecto arquitectónico que comprenda la totalidad del mismo.

El Ayuntamiento podrá otorgar licencias de construcción correspondientes a partes del conjunto anteriormente citado, siempre que la división se realice por motivos constructivos o funcionales, que se justificarán en el proyecto de la fase de que se trate o en la solicitud.

La superficie de parcela o área comunal no edificable en planta baja se considera afectada de modo permanente a la calificación de espacio libre no edificable, no pudiendo ser parcelada ni vendida con independencia del solar que incluye las construcciones.

El subsuelo de la parcela o área comunal, tanto en su parte edificable como no edificable, sólo podrá ser objeto de utilización para instalaciones, garajes o aparcamientos. Las condiciones, a que deberán ajustarse estas construcciones en el subsuelo serán las establecidas con carácter general en estas Ordenanzas.

Artículo 17º.- Edificabilidad.

La superficie edificable máxima del Sector es de 52.500 m2.

Articulo 18º.- viviendas.

1.- El número total de viviendas del Sector es de 120, de las cuales 103 corresponden a la zona de Vivienda Unifamiliar y las 17 restantes se sitúan en la zona comercial.

2.-De este número de viviendas corresponde al Ayuntamiento como cesión obligatoria y gratuita el suelo de 12 viviendas ubicadas según se indica (@) en el plano nº. 4: "ORDENANZAS". Esta cesión puede rescatarse económicamente.

Articulo 19º.- Uso del Suelo.

A efectos legales, el suelo del ámbito de aplicación del presente Plan Parcial de Ordenación, se clasifica en dos grandes grupos: suelo de uso público y suelo de uso privado.

Se entiende como suelo de uso público aquél que ésta destinado en el plano nº. 4 "ORDENANZAS" a Equipamiento Obligatorio como son el Docente y Social, y los Espacios Libres de Uso Público, así como las vías rodadas.

Las vías mixtas y peatonales se consideran como de propiedad privada.

Se entiende como suelo de uso privado el resto de superficies no especificadas en el apartado anterior, es decir, aquéllas destinadas a parcelas o espacios comunitarios cualquiera que sea el uso a que esté destinada la edificación que en su día se levante, los espacios libres de uso privado y el equipamiento turístico y comercial.

CVE-2022-8786

Artículo 20º.- Usos de la edificación.

La edificación en el ámbito del Plan, en aplicación de las presentes Ordenanzas, se clasifica en tres grupos: Usos permitidos, Usos tolerados y Usos prohibidos.

Usos permitidos.- Para desarrollar el aprovechamiento de un uso permitido de la edificación, basta la existencia de la correspondiente licencia de obras.

Usos tolerados.- Para desarrollar el aprovechamiento de un uso tolerado de la edificación es necesario disponer de un informe favorable emitido por la Comisión Municipal de Urbanismo, además de la correspondiente licencia de obras.

Usos prohibidos.- Para desarrollar el aprovechamiento de un uso prohibido de la edificación, es necesario realizar, previamente a cualquier otro procedimiento, la modificación correspondiente de las Normas Subsidiarias vigentes.

1.- Usos permitidos

Se establecen las siguientes categorías:

Vivienda unifamiliar definida como el edificio o parte del mismo destinado a residencia familiar situado en parcela independiente, en edificio agrupado a otro u otros de vivienda y con acceso exclusivo desde la vía pública, que reúna las condiciones siguientes:

1. Condiciones: Vivienda exterior.

a) No se permite el uso de vivienda en sótanos o semisótanos.

b) Toda vivienda ha de ser exterior, entendiéndose por tal la que presente piezas habitables a una fachada no inferior a 6 m., que reúna la siguiente condición:

- Que tenga huecos a una calle o plaza o a un espacio libre privado.

c) Programa mínimo: Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, comedor, dos dormitorios de dos camas y un cuarto de baño completo.

d) Dimensiones: Los dormitorios de una cama tendrán como mínimo 6 m2.
Los de dos camas tendrán al menos 10 m2.
En toda vivienda existirá al menos dos dormitorios de dos camas.
El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 14 m2.
La cocina tendrá al menos 5 m2.
Si la cocina y comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza ésta no será menor de 18 m2.
El retrete con ducha habrá de tener 1,5 m2 como mínimo.
El retrete sin ducha 1,10 m2.
La anchura mínima de pasillo será de 0,90 m2. salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá como mínimo 1 m.

e) Cocinas.: Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre estos y los dormitorios, que no abrirán tampoco directamente sobre aquellos.
Dispondrá al menos de una pila fregadero y tendrán una salida de humos y gases independiente del hueco de luz y ventilación.

CVE-2022-8786

Asimismo, será necesario otro conducto de ventilación para asegurar la de las despensas si las hubiera.

f) Se exigirán plazas de garaje fuera de la vía pública en las condiciones que establezcan las Ordenanzas específicas de la zona.

2.- Usos tolerados

Se establece la siguiente clasificación de servicios públicos o semipúblicos, tanto de edificación pública como privada:

1º - Hostelería, definido como edificaciones destinadas a alojamiento temporal, despacho de bebidas, restauración y otros servicios de Índole similar.

1. Condiciones:

a) Los locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones que fija la legislación vigente y, en particular, la Reglamentación del Ministerio de Transporte, Turismo y Comunicaciones.

b) Los locales dedicados a actividades de alojamiento cumplirán en todo caso las mismas condiciones higiénicas y sanitarias correspondiente al uso de vivienda.

c) Los locales dedicados a despacho de bebidas restauración y otros servicios de índole similar cumplirán en todo caso las mismas condiciones higiénicas y sanitarias correspondientes al uso comercial.

d) Se exigirán plazas de garaje fuera de la vía pública en las condiciones que establezcan las Ordenanzas específicas de zona.

2º - Comercial. Definido como edificios destinados a la venta de mercancías y servicios no comprendidos en otros usos.

1.- Clasificación

Se establecen dos categorías
Comercios en edificios de viviendas.
Comercios en naves o edificios independientes.

2.-Condiciones.

a) Los locales tendrán los siguientes servicios:
Hasta 100 m2 dispondrán de un servicio con retrete y lavabo.
A partir de 100 m2 se instalarán con independencia para señoras y caballeros y se aumentará un retrete y un lavabo por cada 200 m2 o fracción.

b) La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial. Caso de ser natural los huecos de luz y ventilación tendrán una superficie no inferior a un octavo de la planta del local. Se exceptúan los locales destinados exclusivamente a almacén, trastero o pasillos. Las escaleras tendrán un 'ancho mínimo de 1 m. Si han de ser utilizados por el público este será de 1,20 m.

CVE-2022-8786

c) En locales comerciales la zona destinada al público tendrá como mínimo 6 m2 de superficie y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con vivienda alguna.

Los comercios deberán tener acceso directo desde la vía pública. La altura del local deberá ser de 3,00 m. en planta baja, sótano o semisótano, salvo que se destinen exclusivamente a almacén trastero. Los comercios en planta primera, sótano o semisótano no podrán ser independientes del local situado en planta baja, debiendo tener acceso a través de ésta.

Se deberán tener en cuenta las disposiciones legales existentes sobre determinados tipos de establecimientos.

3º Oficinas. Definido como edificios y locales destinados a actividades administrativas y burocráticas, despachos profesionales, etc.

1.- Clasificación.
Se establecen 2 categorías:
Oficinas en edificios de viviendas.
Oficinas en edificios independientes.

2.- Condiciones.
Cumplirán al menos las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas. Se exigirán cuartos de aseo diferenciados para señoras y caballeros, debiendo establecerse un retrete y un lavabo por cada 10 empleados o fracción.

La altura mínima de los locales de oficina serán de 2,50 m.

Se exigirán plazas de garaje fuera de la vía pública en las condiciones que establezcan las Ordenanzas específicas de zona.

4º- Espectáculos. Definido como edificios e instalaciones con fines de recreo estructurado.

1.- Condiciones.

a) Los locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones que fija la legislación vigente y, en particular, la Reglamentación existente en materia de Policía de Espectáculos Públicos, así como las condiciones correspondientes a otros usos que fueran de aplicación en este caso.

En cualquier caso deberán adoptarse las medidas correctoras que fueran necesarias para evitar molestias al vecindario.

Se exigirán plazas de garaje fuera de la vía pública en las condiciones que establezcan las Ordenanzas específicas de zona.

5º- Salas de reunión. Definido como edificios e instalaciones destinadas a actividades de relación, tales como centros sociales, sedes de congreso, sedes de asociaciones, sindicatos o partidos políticos, etc. no comprendidos en otros usos.

1.- Condiciones.

CVE-2022-8786

a) Los locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones que fija la legislación vigente y, en particular, la Reglamentación existente en materia de Policía de Espectáculos Públicos, así como las condiciones correspondientes a otros usos que fueran de aplicación en este caso.

En cualquier caso, deberán adoptarse las medidas correctoras que fueran necesarias para evitar molestias al vecindario.

Se exigirán plazas de garaje fuera de la vía pública en las condiciones que establezcan las Ordenanzas específicas de zona.

6º - Religioso. Definido como edificios y locales destinados al culto, ya sea público o privado.

1.- Clasificación.

Se establecen 2 categorías:
Templos en edificios independientes.
Capillas, centros parroquiales y otros

2.- Condiciones.

Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones que fija la legislación vigente y la en materia de Policía de Espectáculos Públicos y la proveniente del Ministerio de Cultura, así como las condiciones correspondientes a otros usos que fueran de aplicación en este caso.

7º Sanitario. Definido como edificios e instalaciones destinados a dispensarios, clínicas, consultorios tanto públicos como privados y demás actividades relacionadas con la salud.

1.- Clasificación.
Se definen 2 categorías:
Clínicas y hospitales.
Consultorios y dispensarios.

2.-Condiciones:
Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones que fija la legislación vigente y, en particular, la Reglamentación proveniente del Ministerio de Sanidad y Consumo, así como las condiciones correspondientes a otros usos que fueran de aplicación en este caso.

8º Talleres artesanos. Definidos como edificios o parte de los mismos destinados a actividades industriales de tipo artesanal de escasa entidad al servicio de zonas residenciales.

1. - Condiciones:

Actividades permitidas:
No deberán estar clasificadas como nocivas o peligrosas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, cumplirán las normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo y demás disposiciones concordantes, la instalación

CVE-2022-8786

no superará los 2 CV. de potencia y la producción de ruidos será inferior a 30 decibelios.

Para que este uso pueda ser enclavado en los edificios de viviendas deberán cumplirse el conjunto de normas higiénicas, sanitarias y de dimensiones de vivienda que les sean aplicables, debiendo adoptarse en cualquier caso las medidas correctoras que fueran necesarias para evitar molestias al vecindario.

9º - Cultural. Definido corno edificios y locales destinados a la enseñanza, tanto pública como privada, y a otras actividades relacionadas con la cultura: bibliotecas, salas de exposiciones, etc.

1.- Condiciones:

Los locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones que fija la legislación vigente y, en particular, la Reglamentación de los Ministerios del ramo (Cultura, Educación y Ciencia) así como las condiciones correspondientes a otros usos que fueran de aplicación en este caso.

10º - Deportivo. Definido como edificios y locales destinados a la práctica de deportes y juegos deportivos estructurados.

1.- Clasificación:
Se definen 2 categorías:
Deportes sin espectadores
Deportes con espectadores

2.- Condiciones:
Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones que fija la legislación vigente y, en particular, la Reglamentación existente en materia de Policía de Espectáculos Públicos y la proveniente del Ministerio de Cultura, así como las condiciones correspondientes a otros usos que fueran de aplicación en este caso.

3. Usos prohibidos

Los restantes.

Artículo 21º.- Tipos de edificaciones.

Las edificaciones que se levanten en el ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación, deberán corresponder a alguno de los siguientes tipos, para los que se establecerán en las normas particulares las limitaciones relativas a parcela mínima, volumen edificable, superficie de ocupación, altura máxima, retranqueos y usos.

Tipo 1º: CONCENTRADA.
Destinado básicamente a uso residencial, en edificios unifamiliares en cadena de dos plantas máximas {Baja más una).

Tipo 2º: ESPECIAL.
Se consideran como edificaciones especiales aquellas destinadas a usos tolerados y equipamiento complementario, que por su especial función no encajan en el tipo anterior. La altura será la necesaria para cumplir la función a que estén destinadas y que se

CVE-2022-8786

especifica en la Ordenanza correspondiente.

Articulo 22º.- Condiciones sanitarias de la edificación.

Los edificios que se construyan en el territorio del Plan deberán reunir, según su uso y destino, las condiciones mínimas establecidas por la legislación vigente del departamento respectivo.

Artículo 23º.- Condiciones estéticas.

El estilo de las construcciones será libre. No obstante, el Ayuntamiento, de acuerdo con el artículo 73 de la Ley del Suelo, podrá rechazar los proyectos que se presenten a su aprobación, cuando desentonen del ambiente estético de la zona, o no se ajusten a las directrices dispuestas con carácter específico para cada zona.
El acuerdo será motivado en todo caso y deberá indicar las variaciones que deben introducirse en el proyecto para obtener la licencia.

Artículo 24º.- Cerramientos de parcelas.
1. Los cerramientos de cualquier tipo de parcela, tanto en sus alineaciones como en sus linderos, estarán formados como máximo por seto vegetal y tela o verja metálica, con una altura máxima de 1,50 m., de la cual hasta 1,00 m. podrán ser de obra de fábrica.

Articulo 25º.- Conservación de fachadas y espacios libres.

1. La conservación de las fachadas y de los espacios libres privados o comunales correrá a cargo de los propietarios en la forma dispuesta en la reglamentación del término municipal o que se disponga con carácter general.

2. Todas las fachadas se considerarán principales y en su confección se utilizarán materiales de primera calidad, acordes con la tipología de la zona.

CVE-2022-8786

2.2.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN.

2.2.1.- Zonificación

Artículo 26º.- Clasificación de las zonas.

El territorio comprendido en el Plan, con exclusión del ocupado por las vías urbanas y espacios libres, se divide en las siguientes zonas:

UNIFAMILIAR, TIPOS UA y UC
COMERCIAL, tipo CC
DOCENTE-SOCIAL, tipo DS
EQUIPAMIENTO TURÍSTICO, tipo ET

2.2.2.- Zona de vivienda unifamiliar.

Artículo 27º.- Definición de la zona.

Es la superficie señalada en el plano nº. 4 "ORDENANZAS" como UA y UC y que constituye el asentamiento de las edificaciones de tipo concentrado destinadas a usos residenciales (UA) y los espacios comunales ligados a estas destinados a juegos y esparcimiento (UC)

Artículo 28º.- Unidades edificables.

Se considera conjunto edificable al edificio exento de dos o más viviendas que deberá ser objeto de un único proyecto arquitectónico.

En el supuesto de que la ordenación de los volúmenes no se adapte a la ordenación impuesta por el presente Plan Parcial, la nueva distribución de volúmenes se ordenará mediante el correspondiente Estudio de Detalle de conjunto (UA + VP + VM) que modificará la ordenación del Plan Parcial.
En el área UC se permite la edificación de 500 m2 destinados a los servicios comunales de las viviendas unifamiliares y de las instalaciones de juegos y esparcimientos permitidos.

Artículo 29º.- Parcelación.

Una vez aprobado el presente Plan Parcial se podrá procederse a su parcelación de acuerdo con lo previsto en las presentes ordenanzas.

Artículo 30º.- Condiciones de edificabilidad y número de viviendas.

El número de parcelas unifamiliares incluidas en esta zona es de 103.
Las tipologías utilizadas de edificación son las siguientes:

Tipo	Frente	Fondo	Garaje
UA - 1	6,50	11,50	a nivel
	6,50	11,50	sótano

CVE-2022-8786

UA - 2	6,50	13,50	a nivel
	6,50	13,50	sótano
UA - 3	7,50	13,33	a nivel
UA - 4	7.50	15.00	a nivel

El número y superficie de cada tipo es el siguiente:

Tipo	**Número**	**m2 edif***	**Suma**
U A - 1	32	150	4.800
U A - 2	30	175	5.250
U A - 3	20	200	4.000
U A - 4	21	225	4.725
TOTAL			**18.775**

* en PB y primera sin contabilizar voladizos, balcones etc.

Instalaciones complementarias 500 m2.
La altura máxima es de planta baja y primera con aprovechamientos posibles de sótano y bajo cubierta.

Las superficies de las parcelas correspondientes a cada tipo son las siguientes:

Tipo	**Frente**	**U.A.**	**Sup.**	**U.C.**	**TOTAL**
UA-1	6,5	26,00	169	363	532
UA-2	6,5	30,00	195	337	532
UA-3	7,5	30,00	225	307	532
UA-4	7,5	34,00	255	277	532

UC juegos 9.000
UC esparcimiento 24.700

No obstante, se admite, mediante modificaciones a través de los oportunos Estudios de Detalle y cálculos pertinentes, la alteración de esta distribución siempre que dentro del ámbito no se altere ni la edificabilidad, ni el número de viviendas.

La composición de huecos, voladizos, balcones, etc., será libre.

Artículo 31º.- Alturas.

La edificabilidad se consumirá en edificaciones de 6,5 m. de altura medida desde el nivel del terreno a la cota inferior del último forjado equivalente a 2 plantas.

La edificación complementaria en UC será de una sola planta y 3,50 m. de altura.

En todo caso, la edificación deberá adaptarse a las cotas establecidas en el plano nº. 6 "RED VIARIA y COTAS".

Por encima de la altura permitida solo podrán sobrepasar las cubiertas y chimeneas.

CVE-2022-8786

Artículo 32º.- Condiciones de uso.

En UA:
Usos permitidos: Residencial unifamiliar.
Usos tolerados: Comercial.
Oficinas. Salas de reunión. Religioso. Cultural.
Sanitario (consultorios). Talleres artesanos.
Usos prohibidos: Los restantes.

En UC:
Usos permitidos: Salas de reunión.
Comercial. Oficinas. Deportivo Cultural.
Usos prohibidos: Residencial y Restantes

Artículo 33º.- Condiciones estéticas.

El estilo de las construcciones será libre, dentro de las tendencias actuales de la arquitectura. Así mismo, las edificaciones deberán tener un carácter adecuado a su función, componiendo sus fachadas y volúmenes con arreglo al uso a que estén destinadas.

Se prohíbe el falseamiento, tanto de los materiales empleados en fachada como de los detalles constructivos de resolución de problemas técnicos de la arquitectura.

Se prohíben los rótulos pintados, plaquetas vidriadas y pinturas en tonos chillones y brillantes.

Los faldones de las cubiertas serán de una pendiente máxima del 50% y del 25% a un lado y otro respectivamente contadas a partir del frente del forjado superior y estarán terminadas con teja (véase esquema siguiente).

La iluminación de los espacios bajo cubierta se efectuará mediante ventanas verticales tipo buhardilla.

Artículo 34º.- Condiciones higiénicas.

Las construcciones cumplirán las condiciones higiénicas generales que aparecen en el artículo 20 de las Condiciones Generales.

2.2.3.- Zona comercial

Artículo 35º.- Definición de la zona.

Es la superficie señalada CC en el plano nº. 4 de "ORDENANZAS" y que constituye el asentamiento de los servicios destinados a la venta de bienes y servicios con viviendas para sus propietarios situados encima.

CVE-2022-8786

Artículo 36º.- Unidades edificables.

Cada conjunto edificable de la zona deberá ser objeto de un único proyecto arquitectónico.

El Ayuntamiento podrá otorgar licencias de construcción siempre que la división se realice por motivos constructivos o funcionales, que se justificarán en el propio proyecto de la fase de que se trate o en la solicitud.

Artículo 37º.- Parcelación.

Una vez que hubiere recibido aprobación el proyecto de conjunto, podrá procederse a la parcelación del terreno transfiriéndose a cada una de las parcelas las obligaciones y responsabilidades alícuotas que le correspondieren al conjunto.

Las parcelas miden 7,5 x 16 m. en número de diecisiete.

Artículo 38º.- Condiciones de edificabilidad.

1.- La edificabilidad de cada parcela es de 200 m2, sin contabilizar los espacios bajo cubierta, ni sótanos o semisótanos y balcones o voladizos.

La composición de huecos, voladizos, balcones, etc., será libre.

En la planta baja con frente a ELUP-E se reservará, como porche cubierto, un frente corrido de 3,00 m. de ancho.

2.- Los accesos a garajes se efectuarán desde la vía pública rodada (VR).

Artículo 39º.- Alturas.

La altura máxima permitida es de dos plantas, con 6,5 m. sobre la cual solamente podrán disponerse cubiertas y chimeneas.

Artículo 40º.- Condiciones de uso.

Usos permitidos: Se admite el uso residencial para el propietario de la instalación además de los siguientes: Comercial. Oficinas. Espectáculos. Salas de reunión. Religioso. Cultural. Sanitario (consultorios) Talleres artesanos.

Artículo 41º.- Condiciones estéticas.

Es de aplicación lo expresado en el artículo 33.

Artículo 42º.- Condiciones higiénicas.

CVE-2022-8786

Es de aplicación lo expresado en el artículo 34.

2.2.4.- Zona docente y social.

Artículo 43º.-Parcelación.

Es la superficie señalada como DS en el plano nº. 4 "ORDENANZAS" y que constituye el asentamiento del equipamiento docente y social del Plan Parcial según las determinaciones de la Reglamentación vigente.

Artículo 44º.- Unidades edificables.

1.- El conjunto edificable sobre la zona deberá ser objeto de un proyecto único arquitectónico, el cual deberá recibir la aprobación municipal.

2.- El proyecto de conjunto especificará el destino de cada una de las edificaciones previstas en el mismo.

3.- El Ayuntamiento podrá otorgar licencias de construcción correspondientes a partes del conjunto anteriormente citado, siempre que la división se realice por motivos constructivos o funcionales, que se realice por motivos constructivos o funcionales, que se justificarán en el propio proyecto de la fase de que se trate o en la solicitud, fijando el plazo de realización del resto.

Artículo 45º.- Parcelación.

La parcela de 2.750 m2 se considera divisible a los efectos previstos en el artículo 95 de la Ley del Suelo, pudiendo fraccionarse para el buen uso de la misma.

Artículo 46º.- Condiciones de edificabilidad.

La superficie de edificación total computable para esta zona es de 600 m2.

No obstante, si el Ayuntamiento dentro de sus respectivos programas precisare de mayor superficie edificable podrán aumentarla siempre que la edificabilidad no supere el coeficiente de 0,5 m2/m2 sobre parcela neta.

La composición de huecos, voladizos, balcones, etc., será libre, computándose a efectos de superficie edificada y ocupación de suelo de acuerdo con los artículos 12 y 14 de las presentes Ordenanzas.

La ocupación máxima del suelo será superior al 50% de la superficie neta.

CVE-2022-8786

Artículo 47º.- Alturas.

La altura máxima permitida es de una planta y 3,5 m. de altura.

Artículo 48º.- Condiciones de uso.

Usos permitidos: Docente (guardería).
Cultural (Bibliotecas Salas de exposiciones, etc.).
Social (religioso, administrativo, recreativo y club de ancianos).
Usos prohibidos: No se permite el uso residencial en ninguna de sus categorías.

Artículo 49º.- Condiciones estéticas.

Es de aplicación lo expresado en el artículo 34.

2.2.5.- Zona de equipamiento turístico

Artículo 51.- Definición de la zona.

Es la superficie señalada como ET en el plano nº. 4 "ORDENANZAS" y constituye un equipamiento complementario de carácter privado del Plan Parcial destinado a usos turísticos.

Artículo 52º.- Unidades edificables.

Deberá ser objeto de un único proyecto arquitectónico.

El proyecto de conjunto especificará el destino de cada una de las edificaciones previstas en el mismo.

El Ayuntamiento podrá otorgar licencias de construcción correspondientes a partes del conjunto anteriormente citado, siempre que la división se realice por motivos constructivos o funcionales, que se justificarán en el propio proyecto de la fase de que se trate o en la solicitud, fijando el plazo de realización del resto.

Artículo 53º.- Parcelación.

La zona constituye una única parcela de 6000 m²

Artículo 54.- Condiciones de edificabilidad.

1.- La superficie de edificación total computable es de 1.500 m2.

La composición de huecos, voladizos, balcones, etc., será libre, computándose a efectos de superficie edificada y ocupación de suelo de acuerdo con los artículos 12 y 14 de las presentes Ordenanzas.

CVE-2022-8786

La ocupación máxima del suelo no será superior al 50% de la superficie neta.

2.-Deberá preverse una plaza de estacionamiento por cada 100 m2. construidos.

Articulo 55.- Alturas.

La altura máxima permitida es de 2 plantas y 6,5 m. de altura.

Artículo 56º.- Condiciones de uso.

Usos permitidos: Hostelería.
Comercial. Oficinas Espectáculos. Salas de reunión. Cultural. Deportivo.
Usos prohibidos: Residencial y restantes.

Artículo 57.- Condiciones estéticas.

Es de aplicación lo expresado en el art. 56.

Artículo 58ª.- Condiciones higiénicas.

Es de aplicación lo expresado en el art. 34.

3.- DE LA RED VIARIA.

3.1.- VÍAS.

Artículo 59º.- Concepto y categoría de las vías urbanas.

Las vías de circulación rodada mixta y peatonal comprendidas en el Sector se clasifican en las siguientes categorías:
A) VÍAS DE CIRCULACIÓN RODADA PÚBLICA.
B) VÍAS INTERIORES DE CIRCULACIÓN MIXTA DE CARÁCTER PRIVADO.
C) VÍAS PEATONALES PRIVADAS.

Articulo 60.- Características de las vías.

Las vías urbanas definidas en el artículo anterior cuyas características de trazado y dimensiona-miento aparecen en el plano nº. 6 "RED VIARIA" y nº. 7 "PERFILES Y SECCIONES" deberán reunir las características que a continuación se citan:

A) VÍAS DE CIRCULACIÓN RODADA PÚBLICAS. (VR)

- Ancho total de la sección
A - 10 m.
B - 9 m.

CVE-2022-8786

C - 8 m.
D - 22 m.

- Calzada con 2 bandas de circulación y 3 m. de anchura cada una para las secciones A - B - C y 4 m. cada una para la sección D.
2 bandas centrales de aparcamiento de 5 m. de anchura en la sección tipo D.

- 2 aceras pavimentadas a cada lado de 2,00 m. de anchura en A y D, 2 y 1 m. en B y 1 m. a cada lado en C.

B) VÍAS INTERIORES DE CIRCULACIÓN MIXTA DE CARÁCTER PRIVADO (VM).

Estas vías carecen de sección transversal constante.

Son vías sin delimitación específica entre calzada y aceras y zonas de estacionamiento.

La zona indicada para la circulación se establece como una banda interior a lo largo del espacio calificado como (VM).

- Las zonas de estacionamiento surgen como consecuencia de los diversos sobreanchos de la plataforma señalados con la letra P en el plano de "Red Viaria".

- Las áreas de estancia son espacios diseñados específicamente para juego y convivencia y aparecen señalados con la letra E en el plano de "Red Viaria".

Los accesos a garajes privados se producen con el mismo tratamiento superficial que el resto de la vía.

Dado el carácter de estas vías se establece la utilización preferente por parte del peatón respecto del vehículo.

C) VÍAS PEATONALES PRIVADAS (VP).

Vías para tráfico de peatones exclusivo, de carácter paisajístico.

Cuando para absorber el desnivel hayan de usarse tramos con peldaños, éstos no tendrán una altura superior a 15 cm. ni huella menor de 30 cm.

Estas vías, salvo la central E - O presentan un tratamiento blando, de carácter natural.

Se proyectarán obligatoriamente rampas y lugares de cruce para minusválidos en cruces con vía rodadas públicas.

3.2.- APARCAMIENTOS Y GARAJES - APARCAMIENTOS PRIVADOS.

Artículo 61.- Definición.

Se denomina aparcamiento a todo local destinado a la guarda con carácter regular de vehículos a motor.

Se denomina garaje - aparcamiento a las edificaciones o parte de las mismas destinadas

CVE-2022-8786

a la estancia de vehículos a motor.

Artículo 62º.- Aparcamientos.

1. Se distinguen los siguientes tipos:
Aparcamiento anexo o dependiente de vivienda unifamiliar para uso exclusivo de los usuarios de la vivienda.

Aparcamiento en planta baja, semisótano o sótano anexo a usos de servicios y usos tolerados.

Aparcamiento en espacios abiertos en los que se procurará que sean compatibles con el arbolado y ajardinado, no autorizándose más obras que las de pavimentación y señalización.

2. Las condiciones de diseño exigidas para los garaje-aparcamientos serán las exigidas para los aparcamientos.

Artículo 63º.- Garaje - aparcamiento.

1.- Condiciones.
a) La instalación y uso de garaje-aparcamiento y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes ordenanzas y demás disposiciones vigentes.
Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos y locales del servicio del automóvil dispondrán de un espacio de medidas mínimas de 2,2 m. de ancho por 5 m. de fondo, con piso sensiblemente horizontal en el que no podrá desarrollarse ninguna otra actividad.

b) Los garajes-aparcamiento tendrán acceso de tres metros de ancho como mínimo.

Los garajes-aparcamiento superiores a 500 m2 podrán disponer de un solo acceso de vehículos, pero dispondrán de un acceso independiente para personas.

La anchura mínima será de tres metros con el sobreancho necesario en las curvas.

4.- DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Artículo 64º.- Conceptos.

Se consideran espacios libres todos aquellos espacios en que no esté determinada una construcción, concretamente aquellos que aparecen zonificados como ELUP-N y ELUP-E (Espacios Libres de Uso Público Parque Natural y Plaza de Estancia) en el plano nº.4 de "ORDENANZAS" a los que se añadirán los que resulten de la aplicación del artículo 16 y concordantes y condiciones de edificabilidad específicas de cada zona.

Artículo 65º.- Naturaleza Jurídica.

1. - Los espacios libres pueden ser de propiedad privada o pública y dedicarse a su vez, respectivamente, a uso privado o público.

CVE-2022-8786

2 -Exclusivamente quedarán afectos a lo que expresa el artículo 50 y concordantes del Texto Refundido de la Ley de 2 de mayo de 1.975 los de propiedad pública destinados al uso público.

Artículo 66º.- Clasificación.

Los Espacios Libres previstos en el Plan se clasifican en:
Espacios Libres de propiedad y uso público.
Espacios Libres de propiedad y uso privado y comunal.

Artículo 67.- Espacios libres de propiedad y uso público ELUP-N y E.

Se consideran como tales todos los espacios graficados como Espacios Libres de Uso Público en el plano nº. 4 "ORDENANZAS", tipo Parque Natural (N) y Plaza de Estancial (E).

Se prohíbe terminantemente el acceso de vehículos en el ELUP-N. En el ELUP-E solo se admite el servicio de carga y descarga.

El área de Espacios Libres (N) tendrá un tratamiento acorde con el carácter de Parque Natural respetando su topografía e incrementando su vegetación. Se conservará la fuente existente.

El área de Espacios Libres (E) deberá ser tratada como una plaza destinada a la estancia de la población residente y visitantes y usuarios del Centro Cívico-Comercial.

Las escalinatas y contenciones para salvar desniveles serán tratados con materiales integrables en el entorno natural.

Las plataformas, salvo senderos, serán tratadas como praderas naturales drenadas.

5.- DE LA URBANIZACIÓN.

5.1.- URBANIZACIÓN GENERAL.

De acuerdo con las Normas Subsidiarias de Argoños serán las siguientes:

5.1.1.- Servicio de Abastecimiento de Agua.

Articulo 69.- Normas para el abastecimiento de aguas.

La dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a 300 litros por habitante y día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de la población previsible para un periodo de 12 años.

La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que queden debidamente dotadas las viviendas más elevadas.

CVE-2022-8786

Para riego de huertas y otros usos se dotará además 10 L./hab/día.

La presión mínima en el punto más desfavorable será de 1 atmósfera.

Articulo 70º.- Prescripciones para los proyectos de urbanización.

La estructura de la red general de abastecimiento de agua del Sector se concretará en los proyectos de urbanización que desarrollen el presente Plan. Se recogerán en ellos toda la red fundamental y secundaria, y salvo justificación técnica suficiente deberá ajustarse a los esquemas de servicio previstos en el Plan.

En la redacción de los proyectos de urbanización se tendrán en cuenta las prescripciones generales y particulares de aplicación contenidas en las Ordenanzas Generales y en el presente Plan y se señalarán en ellos las condiciones específicas no previstas que deben cumplimentar las tomas que se realicen a la red general.

Para las obras no comprendidas en los proyectos de urbanización serán de aplicación las normas indicadas en el apartado anterior y las que rijan en las compañías suministradoras de aguas.

Articulo 71º.- Prescripciones para las tomas y conducciones particulares.

Las tomas a las tuberías de la red general se realizarán en los puntos que se establezcan en los proyectos de urbanización.

En las acometidas a las edificaciones de cada parcela se dispondrán preceptivamente dos llaves, una en la propia toma y otra inmediatamente antes de la fachada de entrada.

De las tuberías alimentadoras de los hidrantes o de las bocas de riego no se podrá efectuar ninguna toma para usos distintos de los propios previstos.

5.1.2.- Servicio de saneamiento.

Artículo 72º.- Normas para el saneamiento.

1.- Se tendrá en cuenta la correspondiente Norma Tecnológica de la Edificación (I.S.A.).

2.- El caudal a tener en cuenta en el cálculo del saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego.

3.- Todas las conducciones serán subterráneas (seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público), y no se situarán bajo las calzadas, sino bajo aceras y jardines.

4.- La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado, adecuada a la zona que ha de servir.

5.- Las pendientes de las conducciones no serán inferiores al diez por mil para los de aguas

CVE-2022-8786

residuales.

La sección libre mínima de las conducciones no será inferior a 30 cm. de i.

6.- Las velocidades del agua en las conducciones no será inferior a 0,5 m/sg. ni superior a 3 m/sg. en las de hormigón centrifugado o vibrado, pudiéndose aumentar hasta 5 m/sg. en las de gres y fundición, u otras equivalentes por la dureza de su revestimiento, en los casos que esto sea preciso.

7.- En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a los 0,60 m, a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y en este caso se preverán pozos de limpieza en la entrada y salida de la obra especial correspondiente.

8.- En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancias de 50 m.

9.- En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será la adecuada para conseguir el arrastre de los posibles sedimentos que puedan producirse en cada caso.

Deberá preverse el correspondiente sistema de depuración.

10.- El afluyente de la estación depuradora podrá ser empleado para el riego, debiendo controlarse periódicamente sus condiciones sanitarias.

11.- Habrá de preverse una depuración total del afluente cuando el vertido haya que hacerse a cauce público, aunque no se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos ni aún con previa depuración, debiéndose arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

12.- Se tendrá en cuenta qué para el vertido a cauce público, el afluente deberá tener una demanda biológica de oxígeno a los cinco días y a 20 grados de temperatura, inferior a cuarenta puntos por millón, antes de ser vertido.

Artículo 73º.- Prescripciones generales.

1.- En los proyectos de urbanización que desarrollen el presente Plan deberá determinarse la estructura de las redes generales de colectores y alcantarillas, de acuerdo con las directrices contenidas en el esquema general del servicio.

2.- En dichos proyectos se tendrán en cuenta las prescripciones generales y particulares de aplicación contenidas en las Ordenanzas del Plan y se señalarán en ellas, asimismo, aquellas condiciones específicas que deban completar la regulación de las acometidas que se realicen a la red.

3.- Para las obras no contenidas en los proyectos de urbanización serán de aplicación las normas indicadas en el punto anterior.

En todo caso se tendrá presente:

CVE-2022-8786

a) En los espacios libres constituidos por superficies terrizas o ajardinas se protegerán las entradas o las alcantarillas contra los arrastres de hojas, ramas, etc., mediante sumideros especiales dotados de arquetas-arenero, en los que el agua pase a la alcantarilla por decantación, mediante vertedero.

b) Quedan prohibidas las arquetas sifónicas con arenero, autorizándose únicamente pequeños sifones tubulares obturadores de grasa y registrables y con aireación directa al exterior.

Articulo 74º.- Prescripciones para la acometida, vertido y conducciones particulares.

Se tendrán en cuenta las prescripciones que al respecto se establecerán en los proyectos de urbanización.

En los casos que la alcantarilla a la que se acometa sea tubular, el ramal principal de desagüe deberá acometer precisamente a un pozo de registro.

Queda prohibida la trituración de residuos sólidos, previamente al vertido de los mismos en la alcantarilla.

La estación depuradora prevista se encuentra situada en el área que se dispone al efecto en el plano nº. 9 "SANEAMIENTO y RIEGO".

5.1.3. Servicios de suministro de energía eléctrica.

Artículo 75º.- Normas sobre energía eléctrica.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT O 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán a 380/220 voltios y preferiblemente subterráneas. Este tipo de tendió tendrá carácter obligatorio en zonas con edificaciones unifamiliares o cuando la previsión de potencia a distribuir sea mayor de 2,5 MW/Km2.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre los terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter de la edificación de la zona.

CVE-2022-8786

Artículo 76º.- Prescripciones generales.

En los proyectos de urbanización que desarrollen el presente Plan deberá determinarse la estructura de las redes generales de colectores y alcantarillas, de acuerdo con las directrices contenidas en el esquema general del servicio.

En dichos proyectos se tendrán en cuenta las prescripciones generales y particulares de aplicación contenidas en las Ordenanzas del Plan y se señalarán en ellas, asimismo, aquellas condiciones específicas que deban completar la regulación de las acometidas que se realicen a la red.

Para las obras no contenidas en los proyectos de urbanización serán de aplicación las normas indicadas en el punto anterior.

5.1.4.- Servicio de alumbrado público.

Artículo 77º.- Normas sobre alumbrado público.

EL nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. Los niveles técnicos de iluminación serán los siguientes:

Iluminancia.

Vías de tráfico rodado: 15 lux como mínimo.
Vías mixtas: 10 lux como mínimo.
Zonas exclusivas para peatones: 5 lux como mínimo.
Uniformidad.- (relación iluminancia mínima/iluminancia me dial).
Vías con tráfico rodado:1/3
Vías mixtas: 1/6
Zonas exclusivas para peatones: 1/6

Artículo 78º.- Prescripciones generales.

1.- El conjunto del sistema de alumbrado público respetará el esquema contenido en el presente Plan, sin perjuicio de las ampliaciones del mismo que sean necesarias para la mejor iluminación de la totalidad de los viales y demás espacios de uso público.

2.- Se tendrá presente:
El alumbrado público deberá permitir circular con la mayor seguridad y comodidad a los usuarios nocturnos de las vías y espacios libres.

El sistema de iluminación estará constituido, en general, por luminarias sobre báculos que se situarán en los laterales de las vías.

En las vías públicas las luminarias estarán constituidas por lámparas de vapor de sodio.
Se cuidará especialmente la iluminación de los cruces de vías.

CVE-2022-8786

5.1.5.- Otros servicios públicos.

Artículo 79º.- Normas generales.

La instalación y funcionamiento de los servicios públicos que se implanten en el sector se ajustarán a las disposiciones generales de la legislación vigente que les afecte.

En los proyectos de urbanización que desarrollen este Plan Parcial se incluirá la previsión de elementos de paso de conductores eléctricos en puntos estratégicos por debajo de las calzadas, para su utilización por otros servicios urbanos, tales como teléfono, televisión, etc. de forma que las obras complementarias que sean precisas para su instalación reduzcan al mínimo posible los costes de calzada, arcenes y aceras de las vías.

5.2.- URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIA.

Artículo 80º.- Concepto.

Se entenderá por urbanización complementaria, a los efectos de estas Ordenanzas, las obras de urbanización correspondientes a las zonas clasificadas como privadas o comunales no edificables.

Con carácter general la urbanización complementaria constará de las siguientes obras:

- Movimiento de tierras.
- Ramales, arquetas, pozos de registro y conexiones a los pozos de registro de la red de saneamiento público.
- Acometidas y ramificaciones de la red de agua.
- Acometidas y ramificaciones de la red de energía eléctrica.
- Caminos y sendas peatonales.
- Jardines y ornato floral.
- Iluminación de los jardines y caminos y sendas de peatones en espacios libres de uso privado y comunal.
- Vías interiores de parcelas y sus conexiones con vías del Plan
- Aparcamientos de vehículos interiores.

Artículo 81º.- Licencia y conservación.

La solicitud de construcción de los edificios previstos en el Plan deberá acompañarse de la realización indicadas en el artículo anterior de acuerdo con el criterio general que preside la ordenación y con cuanto pueda establecerse en los proyectos de urbanización que desarrolle el Plan.

El Ayuntamiento, en el acuerdo de concesión de la licencia, deberá concretar las obras a realizar y las distintas modalidades que puedan revestir.

La conservación de estas obras será a cargo de los promotores particulares.

CVE-2022-8786

6. DISPOSICIONES FINALES

Artículo 82.- Derogación y vigencia

Quedan derogados cuantos Reglamentos, Ordenanzas y demás disposiciones municipales en vigor, en el ámbito de aplicación del Plan, se opongan a las presentes Ordenanzas, quedando en vigencia las que traten aspectos complementarios y no presenten oposición.

Artículo 83.- Exigencias mínimas

Todas las disposiciones que se contienen en estas Ordenanzas sobre condiciones que deberán reunir las obras, construcciones, instalaciones y servicios, se considerarán como exigencias mínimas de la Administración municipal, sin merma de las atribuciones que correspondan a otros órganos competentes en la materia de que se trate.

Articulo 84.- Modificación

Cualquier modificación de estas Ordenanzas requerirá laaprobación del Ayuntamiento Pleno, y el cumplimiento de los trámites y requisitos que establece el artículo 49 y en su caso 50 de la Ley del Suelo.

Articulo 85.- Condicionantes de la Ley de Costas

Gran parte del ámbito del Plan Parcial de Ordenación "Alto del Gromo" se localiza en servidumbre de protección por lo que sin perjuicio de lo regulado con carácter general en la normativa, a este área le son de aplicación las limitaciones de la Ley de Costas tanto para los usos propuestos en dicha servidumbre de protección (lo que supone la prohibición de nuevos usos residenciales en dichas parcelas en aplicación de lo establecido en el art. 25 de la Ley de Costas) así como para el régimen transitorio aplicable a las construcciones existentes.

CVE-2022-8786

CAPITULO 11. ÁREAS DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN

SECCION 1ª. AREAS DE NORMALIZACION DE FINCAS

X.11.1. Definición de Áreas de Normalización de Fincas

Las Áreas de Normalización de Fincas son aquellas áreas definidas por el Plan en el suelo urbano consolidado en las que no es necesaria la equidistribución entre los propietarios afectados de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, pero es preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las determinaciones del Plan.

X.11.2. Delimitación de Áreas de Normalización de Fincas

1. Las Áreas de Normalización de Fincas son las que aparecen delimitadas en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. Con independencia de ello, en desarrollo del Plan General, el Ayuntamiento podrá delimitar, a iniciativa propia o a instancia de parte, las Áreas de Normalización de Fincas que estime necesarias para el mejor cumplimiento de las determinaciones del planeamiento y la racionalidad de los procesos urbanizadores.

3. En el área ANF-2 se deberá hacer un estudio de detalle, en el que se analice el impacto visual sobre el Alto del Gromo

SECCION 2ª. UNIDADES DE ACTUACION

X.11.3. Definición de Unidades de Actuación

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.

X.11.4. Delimitación de Unidades de Actuación

1. Las Unidades de Actuación son las que aparecen delimitadas en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. Con independencia de ello, en desarrollo del PGOU, el Ayuntamiento podrá delimitar, a iniciativa propia o a instancia de parte, las Unidades de Actuación que estime necesarias para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento, la racionalidad de los procesos urbanizadores, la equidistribución de beneficios y cargas o cualquier otro de los fines contemplados en la legislación del suelo.

CVE-2022-8786

X.11.5. Desarrollo de las Unidades de Actuación

1. Se desarrollarán mediante los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que se apruebe por el Ayuntamiento determine en el documento de delimitación de la Unidad.

2. Las ordenaciones que se detallen para las Unidades podrán ser modificadas mediante Estudios de Detalle, pudiendo definir nuevos viales privados de acceso a las edificaciones, pero sin disminuir, en ningún caso, las superficies de cesión establecidas en cada Unidad de Actuación, ni en el caso de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable modificar la zonificación de la Ordenación Detallada, lo cual se deberá hacer como modificación puntual de un plan parcial.

CVE-2022-8786

CAPITULO 12. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECCION 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

X.12.1. Definición

1. Forman el suelo urbano no consolidado aquellos terrenos que el Plan General sectoriza al objeto de establecer las condiciones concretas para su desarrollo. Aparecen en los planos de Clasificación del Suelo a escala 1:5000 y, con mayor detalle en los planos de Calificación del suelo y Regulación de la edificación, a escala 1:1000, identificados con el código SUNC.

2. En los casos en los que el PGOU no considera oportuno ordenar un determinado sector de suelo urbano no consolidado se incorpora una ficha en la que se recogen las condiciones de su futuro desarrollo. El aprovechamiento que se atribuye a cada sector es el que figura en la ficha de desarrollo correspondiente. En la edificabilidad está comprendida la totalidad de superficie edificable susceptible de aprovechamiento lucrativo.

X.12.2. Delimitación de Unidades de Actuación

Las Unidades de Actuación son las que aparecen delimitadas en los planos de las Ordenaciones Detalladas contenidas en el presente Plan General.

SECCION 2ª. CONDICIONES GENERALES DE LOS SECTORES

X.12.3. Aprovechamiento medio

El aprovechamiento medio de cada sector de suelo urbanizable tiene la siguiente expresión:

$$A.M.= \frac{\sum S_{neta} x\ e\ x\ c}{S_{total}}$$

, siendo:

Σ sumatorio de los resultados que se obtienen al multiplicar la superficie de cada uso previsto en el sector, (excluidos sistemas generales y aquellas otras superficies a las que se refiere este epígrafe y, en su caso, la ficha de condiciones de desarrollo del mismo), por el coeficiente de edificabilidad del uso y por el coeficiente de ponderación del mismo con respecto al característico;

CVE-2022-8786

S_{neta} la superficie neta de cada uso

e la edificabilidad expresada en metros cuadrados edificables del uso por metro cuadrado de superficie de suelo;

c coeficiente de ponderación del uso con respecto al uso característico

S_{total} suma de todos los terrenos, incluidos sistemas generales y zonas de servidumbre, incorporados a efectos de gestión al sector considerado.

X.12.4. Desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado

1. Se desarrollarán mediante un Plan Parcial, que se someterá al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, y los instrumentos de gestión o ejecución que aparecen especificados en la ficha correspondiente a cada Sector.

2. Así mismo, los nuevos desarrollos deberán atender al cumplimiento del artículo 41 del PORN de forma íntegra,

X.12.5. Derechos y obligaciones de los propietarios

Se estará a lo dispuesto en los artículos 99 y 100 de la Ley 2/2001 de Cantabria

X.12.6. Criterios de ordenación.

1. Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

   a) Se propugnará la diversidad funcional de las implantaciones tradicionales.

   b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

   c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

   d) El nuevo tejido urbano contará con un sistema de áreas estacionales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos.

   e) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

   f) Se proyectarán el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.

   g) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales

CVE-2022-8786

compatibles con el uso residencial.

h) Los centros escolares se integrarán preferentemente de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar un acceso cómodo y seguro. Deberán distribuirse de manera adecuada en el ámbito territorial, a fin de que la distancia a recorrer por la población escolar, sea lo más reducida posible debiéndose garantizar un buen acceso a las mismas tanto desde el viario rodado como, especialmente, desde la red peatonal

i) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social se establecerá estudiando su relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del planeamiento. Se garantizará el aparcamiento en el interior del área de equipamiento

X.12.7. Condiciones de la edificación

1. Las ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título Octavo de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Los Planes Parciales desarrollarán la ordenación con las tipologías de edificación más coherentes con las determinaciones que se establecen en la ficha del sector correspondiente.

X.12.8. Condiciones de uso

1. Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean con arreglo a lo que establecen las fichas de los distintos sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en el título noveno de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Se conservarán los horizontes más fértiles de los suelos sobre los que vayan a desarrollarse actuaciones urbanísticas que tienen alto o muy alto valor agrológico, para destinarlos a restauración ambiental, mejora de suelos agrícolas u otros

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES

X.12.9. Alcance de las determinaciones particulares

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de los sectores tienen el alcance que a continuación se señala:

a) *Superficie*: La dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo alterarse en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en más o menos, en una cuantía no mayor que el diez por ciento (10%) de la comprendida en la delimitación para adaptarse a los límites de las parcelas catastrales. Ninguna alteración en sus límites podrá originar la exclusión de la

CVE-2022-8786

delimitación de suelos destinados a usos de equipamiento-servicios públicos y a espacios libres de uso público.

En el caso de que la cifra que figurase en la ficha indicando la superficie no fuese exacta, se sustituirá por la que resultare de una medición más fiable. Es sobre esta última sobre la que se calcularía el diez por ciento (10%) si procediese.

b) Uso: Salvo que expresamente se señale otra cosa, la superficie edificada destinada a la implantación del uso característico correspondiente a la zona será como mínimo el cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad total.

c) Edificabilidad: La edificabilidad bruta de cada sector se entiende como máximo absoluto que no podrá ser alterada en razón de ningún cambio en la delimitación de la zona. El cumplimiento de las restantes condiciones señaladas en las fichas o en las Ordenanzas de aplicación, prevalecerán sobre el derecho a agotar la edificabilidad. La superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos que fuesen de cesión obligatoria en virtud de las condiciones de desarrollo del Sector, no se entenderá comprendida en el máximo edificable antedicho. Si se modificase la superficie del Sector respecto de la que figura en la ficha, la superficie edificable deberá ser ajustada de manera que se mantenga invariable el coeficiente de edificabilidad.

d) Cesiones mínimas: Las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha, tendrán carácter obligatorio y gratuito. Cuando el destino de las mismas sea viario o jardines públicos serán acondicionados por la propiedad, antes de su cesión al Ayuntamiento.

e) Ocupación: La ocupación neta de parcela puede superarse siempre que no se supere la bruta, calculada sobre la superficie total de la unidad, descontada la superficie de viales.

f) Longitud: La edificación podrá rebasar la longitud máxima de fachadas establecida en el artículo VII.2.3, en aquellos sectores en los que se demuestre que no se puede materializar todo el aprovechamiento urbanístico.

g) Ordenanza de aplicación: la ordenanza de aplicación rige en todas las condiciones de la misma, salvo en lo referente a superficies mínimas de parcela neta vinculada a cada vivienda que serán las siguientes:

- Doscientos (200) metros cuadrados en el supuesto de edificación unifamiliar grado 1 y grado 2
- Ochocientos (800) metros cuadrados en el supuesto de edificación unifamiliar grado 3

Esta particularidad se tendrá en cuenta a la hora de establecer la superficie mínima de parcela a efectos de parcelaciones, reparcelaciones, segregaciones o divisiones horizontales de la propiedad.

2. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan General.

CVE-2022-8786

X.12.10. Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas destinadas a edificaciones unifamiliares

1. Se admite la edificación conjunta y agrupada de parcelas cuando se concentre la superficie edificable correspondiente a varias unidades de vivienda de modo que todas ellas disfruten comunitariamente del espacio libre resultante, cumpliéndose los siguientes requisitos:

   a) La superficie destinada a espacio libre común no será inferior a la resultante de aplicar los estándares de vinculación de parcelas señalados en la Ordenanza correspondiente.

   b) La edificabilidad y ocupación de suelo totales que resulten del conjunto de la Ordenación, no podrá superar el sumatorio de valores que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. Tampoco se podrá superar la altura máxima de la edificación.

   c) El espacio libre común se dispondrá de manera que exista continuidad física con las edificaciones y tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a veinte (20) metros y conectará con la vía pública con un paso peatonal de cinco (5) metros de ancho mínimo.

   d) El espacio libre común podrá destinarse a uso de jardín, área de juegos o espacio deportivo al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Si podrá ser ocupado bajo rasante para uso de garaje enteramente subterránea cuya cubierta permita ajardinamiento.

   e) No podrán disponerse hileras de viviendas cuya longitud de fachada a frente de calle sea superior a veintiséis (26) metros.

   f) Tanto la ordenación de la agrupación de viviendas, como las edificaciones, tendrán un tratamiento de diseño unitario.

X.12.11. Fichas particulares de los sectores de suelo urbano no consolidado

1. Todos los instrumentos de desarrollo urbanístico de los sectores deberán incluir un estudio de integración paisajística con el objetivo de mantener la calidad paisajística y de minimizar el previsible impacto visual. El estudio recogerá una valoración de los aspectos asociados a la situación, masa, altura de los edificios y elementos de urbanización, colores, muros, cierres (incluidos los vegetales) o la instalación de otros elementos con el fin de mantener una armonía del paisaje natural, rural o urbano, según los entornos, y de colaborar con el mantenimiento de las perspectivas de los mismos. Dicho Estudio incorporará una simulación paisajística o fotomontaje de la ordenación. Para la realización del mismo se utilizarán las escalas adecuadas para la mejor comprensión de sus contenidos. Este Estudio de Integración Paisajística deberá ser tenido en cuenta en la valoración de alternativas del correspondiente instrumento.

2. El desarrollo de los sectores estará condicionado a la ejecución de las previsiones del Plan Asón.

CVE-2022-8786

3. Será preciso la ejecución de redes separativas de aguas en cada uno de los sectores.

4. El aprovechamiento medio de cada sector de suelo urbano no consolidado es el que figura bajo cada epígrafe.

5. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado deberán cumplir las condiciones de la Zona de Uso General del PORN

6. Las cesiones mínimas obligatorias deberán cumplir con la tabla que aparece en el capítulo 8 de la memoria del PGOU.

FICHAS DE LOS SECTORES

SECTOR SUNC – 1		
LOCALIZACIÓN: Camino del Portillo	SUPERFICIE TOTAL:28.879m2	SUPERFICIE NETA: 27.404 m^2
S Generales : Viario 838 m2	ELUP 637 m2	APROVECHAMIENTO MEDIO:
Viario sin aprovechamiento: m2		0,238284 ua/m2
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN:		Pública Compensación/Cooperación
OBJETIVOS: Adecuar la falda del monte Cueto a los criterios paisajísticos del PGOU		
USO: Residencial edificación unifamiliar y colectiva. Nº máximo viviendas: 66 Nº de aparcamientos (50% públicos y 50% privados): 151		EDIFICABILIDAD: 0,2749 m^2/m^2 PLAZOS: 4 años
INDICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN (ver anejo nº2)		
CONDICIONES DE CONTORNO: Ver apartado III.6.2.2.1 SUNC-1 de la Normativa Urbanística El Proyecto de Urbanización incluirá, para el ámbito SUNC 1.2, un estudio específico de ruido que justifique que en dicho ámbito territorial los índices de ruido Ld, Le y Ln (tal y como se definen en el anexo I del Real Decreto 1513/2005) cumpliendo con los objetivos de calidad acústica exigidos por el Real Decreto 1367/2007, no afectando negativamente al espacio protegido ni a las viviendas cercanas, estableciendo, en su caso las medidas correctoras oportunas. Con objeto de potenciar el Camino de Santiago a su paso por el sector, la ordenación el proyecto de urbanización deberá tener en cuenta las siguientes medidas: - Incorporar una zona de anchura suficiente atendiendo a las preexistencias, bien señalizada y diferenciada, de entre 2-4 metros, para uso peatonal y ciclista. -Establecer áreas de descanso arboladas con bancos y fuentes. - analizar la vegetación del entorno del Camino, manteniendo y potenciando la característica de la zona e incorporando medidas para eliminar las especies invasoras existentes.		

SECTOR SUNC – 2		
LOCALIZACIÓN: Sumigedo	SUPERFICIE TOTAL: 47.673 m2	SUPERFICIE NETA: 42.236 m^2
S Generales: SG 1.10: 2.183 m2 SG 2.3 : 1.954 m2 SG 2.4: 1.200 m2		APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,241865 ua/m2
Viario sin aprovechamiento: 100 m2		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN:		Privada/Pública Compensación
OBJETIVOS: Ordenar los vacíos urbanos		
USO: Residencial edificación unifamiliar Nº máximo viviendas: 70 Nº de aparcamientos (50% públicos y 50% privados): 253		EDIFICABILIDAD: 0,30 m^2/m^2 PLAZOS: 12 años
INDICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN		

CVE-2022-8786

CONDICIONES DE CONTORNO: Ver apartado III.6.2.2.2 SUNC-2 de la Normativa Urbanística Con cargo al sector se ejecutará la ampliación del camino situado al sur del sector, hasta su conexión con la calle de acceso al Bº de Jado. El Plan Parcial incluirá un estudio específico de ruido que justifique que en dicho ámbito territorial los índices de ruido Ld, Le y Ln (tal y como se definen en el anexo I del Real Decreto 1513/2005) cumpliendo con los objetivos de calidad acústica exigidos por el Real Decreto 1367/2007, no afectando negativamente al espacio protegido ni a las viviendas cercanas, estableciendo, en su caso las medidas correctoras oportunas El Plan Parcial incluirá un estudio geotécnico específico El Plan Parcial incluirá un tramo de 240 metros de Fundición de 100mm para abastecimiento de agua, con un coste estimado de 12.000 euros, completamente instalada. También incluirá un tramo de 330 metros de tubo de hormigón de 600 mm para red de aguas pluviales, con un coste estimado de 33.300 euros, completamente instalada Con objeto de potenciar el Camino de Santiago a su paso por el sector, la ordenación del futuro Plan Parcial deberá tener en cuenta las siguientes medidas: - Incorporar una zona de anchura suficiente atendiendo a las preexistencias, bien señalizada y diferenciada, de entre 2-4 metros, para uso peatonal y ciclista. -Establecer áreas de descanso arboladas con bancos y fuentes. - analizar la vegetación del entorno del Camino, manteniendo y potenciando la característica de la zona e incorporando medidas para eliminar las especies invasoras existentes.

SECTOR SUNC – 3		
LOCALIZACIÓN: Tejiro	SUPERFICIE TOTAL: 11.397 m2	SUPERFICIE NETA: 11.397 m^2
S Generales: 0 m2 Viario sin aprovechamiento:		APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,273000 ua/m2
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN:		Privada/Pública Compensación
OBJETIVOS: Ordenar los vacíos urbanos		
USO: Residencial edificación unifamiliar Nº máximo viviendas: 19 Nº de aparcamientos (50% públicos y 50% privados): 68		EDIFICABILIDAD: 0,30 m^2/m^2 PLAZOS: 12 años
INDICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN		
CONDICIONES DE CONTORNO: Ver apartado III.6.2.2.3 SUNC-3 de la Normativa Urbanística El Plan Parcial incluirá un tramo de 360 metros de Fundición de 100mm para abastecimiento de agua, con un coste estimado de 18.000 euros, completamente instalada El Plan Parcial incluirá un tramo de 300 metros de tubo de hormigón de 400 mm para red de aguas pluviales, con un coste estimado de 21.000 euros, completamente instalada. Como carga de urbanización, el desarrollo del SUNC-3 está vinculado a la apertura y urbanización de la calle situada al sur del sector, desde el frente del mismo hasta su conexión con la calle de acceso al barrio de Jado. Con objeto de potenciar el Camino de Santiago a su paso por el sector, la ordenación del futuro Plan Parcial deberá tener en cuenta las siguientes medidas: - Incorporar una zona de anchura suficiente atendiendo a las preexistencias, bien señalizada y diferenciada, de entre 2-4 metros, para uso peatonal y ciclista. -Establecer áreas de descanso arboladas con bancos y fuentes. - analizar la vegetación del entorno del Camino, manteniendo y potenciando la característica de la zona e incorporando medidas para eliminar las especies invasoras existentes.		

CVE-2022-8786

SECTOR SUNC – 5		
LOCALIZACIÓN: La Llana	SUPERFICIE TOTAL: 12.626,50 m2	SUPERFICIE NETA: 8.525 m²
S Generales: SG 1.8: 4101,50 m2 Viario sin aprovechamiento: m2		APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,310577 ua/m2
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN:		Privada Compensación
OBJETIVOS: Completar el área productiva de la rotonda de encuentro de la CA-141 y la CA-148.		
USO: Productivo. Nivel c Nº máximo viviendas: Nº de aparcamientos (50% públicos y 50% privados): 68		EDIFICABILIDAD: 0,40 m²/m² PLAZOS: 20 años
INDICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN: En este sector se compensa el Sistema General 1.8 (4.101,50 m2 de superficie). En el interior del sector existe un cauce de agua que deberá ser tenido en cuenta, integrándole adecuadamente en su ordenación. Deberá cumplir el artículo 23.d del PORN. En su urbanización se utilizarán tamarindos. El alumbrado no superará los 4 metros de altura. La edificación no podrá superar los seis (6) metros de altura y se usarán materiales en color mate.		
CONDICIONES DE CONTORNO: Ver apartado III.6.2.2.4 SUNC-5 de la Normativa Urbanística Incluirá un apartado específico en sus ordenanzas relativo a la integración paisajística de la urbanización y de la edificación. El Plan Parcial incluirá un tramo de 180 metros de tubo de hormigón de 400 mm para red de aguas pluviales, con un coste estimado de 12.600 euros, completamente instalada		

SECTOR SUNC – 6		
LOCALIZACIÓN: Piedrahita	SUPERFICIE TOTAL: 5.100 m2	SUPERFICIE NETA: 5.100 m²
S Generales: 0 m2 Viario sin aprovechamiento: m2		APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,376000 ua/m2
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN:		Privada/Pública Compensación/Cooperación
OBJETIVOS: Ordenar los vacíos urbanos		
USO: Residencial edificación colectiva Nº máximo viviendas: 20 Nº de aparcamientos (50% públicos y 50% privados): 61		EDIFICABILIDAD: 0,40 m²/m² PLAZOS: 4 años
INDICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN		
CONDICIONES DE CONTORNO: Ver apartado III.6.2.2.5-SUNC-6 de la Normativa Urbanística La ordenación que figura en el plano de Calificación del suelo y en el plano de alineaciones se considera indicativa El Plan Parcial o el estudio de detalle incluirá un tramo de 240 metros de Fundición de 100mm para abastecimiento de agua, con un coste estimado de 12.000 euros, completamente instalada Con objeto de potenciar el Camino de Santiago a su paso por el sector, la ordenación del futuro Plan Parcial o del estudio de detalle deberá tener en cuenta las siguientes medidas: - Incorporar una zona de anchura suficiente atendiendo a las preexistencias, bien señalizada y diferenciada, de entre 2-4 metros, para uso peatonal y ciclista. -Establecer áreas de descanso arboladas con bancos y fuentes. - analizar la vegetación del entorno del Camino, manteniendo y potenciando la característica de la zona e incorporando medidas para eliminar las especies invasoras existentes.		

CVE-2022-8786

TÍTULO XI. ACTUACIONES BIOCLIMÁTICAS SOBRE LA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I. ACTUACIONES SOBRE LA RED VIARIA

XI.1.1. Ámbito pormenorizado de aplicación

Las determinaciones recogidas en este capítulo serán de aplicación a los suelos calificados como Red Viaria.

XI.1.2. Actuaciones sobre el Viario

1. Diseño del viario público. Tratamiento de las vías locales-viario compartido.

a) Criterio de diseño para viario local

Los viales pertenecientes a la red local en las zonas residenciales deberán diseñarse y señalizarse de modo que la velocidad de circulación sea menor de 30 km/h.

A tal fin, los siguientes elementos podrán incorporarse en la vía siempre que estén admitidos en la normativa vigente: badenes, elevaciones y estrechamientos de la calzada, cambios de alineación, franjas transversales de alerta, y obstáculos en intersecciones.

b) Criterio de diseño para viario compartido

Con el objetivo de reducir el impacto del tráfico sobre los peatones, las vías de la red local que presenten un ancho menor de los 6,00 metros se tratarán como vías de coexistencia de tráfico rodado y peatonal según los siguientes criterios de diseño:

I. Pavimento a cota uniforme, sin distinción entre acera y calzada, o con leves desniveles.

II. Utilización en la pavimentación de materiales y texturas que favorezcan la distinción de funciones.

III. Sistemática disposición de elementos de disuasión del tráfico rodado, incluyendo la adecuada señalización de entrada en los tramos de coexistencia.

IV. Protección de áreas estanciales y entradas a edificios y garajes mediante bolardos o elementos de disuasión.

V. Empleo del ajardinamiento como elemento de definición de áreas peatonales y de disuasión del tráfico rodado y del aparcamiento.

c) Criterios para la ejecución de tratamientos superficiales

Los acabados superficiales de los pavimentos serán en general de colores claros que aprovechen la iluminación natural al máximo, y que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores. La absortancia máxima de estos materiales no deberá superar el valor de 0,7.

CVE-2022-8786

d) Criterios de diseño de la red de bicicletas

Sobre los ámbitos sobre los que sea de aplicación este apartado deberá diseñarse una red ciclista que interconecte los equipamientos dotaciones tanto locales como generales incluidos en ese ámbito.

Estas redes se diseñarán según las directrices recogidas en la normativa regional.

2. Diseño de viario. Permeabilización de los elementos del viario y diseño de Espacios estanciales y peatonales.

a) En la toda nueva urbanización deberán maximizarse las superficies permeables respecto de las impermeabilizadas, de forma que se minimice la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable:

I. En aceras de ancho superior a 1,5 metros: 20% como mínimo de superficie permeable.

II. Para bulevares y medianas: 50% como mínimo de superficie permeable.

III. Para aparcamientos sobre el viario o exento: 50% como mínimo de superficie permeable.

b) Se excluirán de la urbanización, ordenándolos como espacios libres o zonas verdes, los cauces privados del sistema hídrico. Su adscripción como espacios libres estará condicionada al cumplimiento de los siguientes estándares:

I. La velocidad de diseño de la corriente de agua en cualquier punto del cauce será inferior, para cualquiera de las posibles secciones de control consideradas, tendrá que ser superior a 0,3 m/s e inferior a 0,5 m/s. Alternativamente, se admitirá otro régimen de caudal siempre que no produzca una erosión de tierras superior.

II. Los parámetros de diseño de los elementos ejecutados sobre estos cauces cumplirán las siguientes condiciones:

i. La superficie ocupada en planta por la lámina de agua para T=100 no excederá los límites del cauce más 1 metro a cada lado de éste, medido a partir de su límite exterior (la superficie ocupada por el cauce se calculará según el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado según Real Decreto 1/2001, de 20 de julio).

ii. La altura de la lámina de agua en la superficie inundada en ningún caso excederá de los 5 cm, cumpliéndose en cualquier caso que el régimen de la corriente, en cualquier sección de control del cauce integrado en el espacio público, es lento-

A estos efectos, y cumpliendo las condiciones antes señaladas podrán utilizarse las vaguadas naturales como elementos lineales de conexión peatonal, acondicionándolos con tratamientos suaves que permitan la infiltración al terreno de las aguas de escorrentía recogidas en dicho cauce.

CVE-2022-8786

3. Diseño de playas de aparcamiento

El espacio de aparcamiento como espacio independiente, debe diseñarse de modo que al menos el 50% de la superficie total de aparcamiento será permeable al agua de lluvia. Se podrán utilizar pavimentos filtrantes, diseñados y dimensionados adecuadamente para evitar la contaminación del subsuelo por infiltración.

4. Diseño del arbolado en playas de aparcamiento

Los aparcamientos que se sitúen en superficie se acondicionarán de acuerdo a los siguientes estándares mínimos:

Hasta 20 plazas, 1 árbol cada 5 plazas.

A partir de 20 plazas, al menos un 5% de la superficie se destinará a acondicionamientos vegetales, con un mínimo de un árbol por cada 100 metros cuadrados de superficie total.

A partir de 50 plazas, y adicionalmente a lo anterior, el perímetro contará con acondicionamientos vegetales, con un mínimo de 1 árbol por cada 15 metros lineales o una banda perimetral de vegetación de 0,75 metros de anchura.

5. Diseño del arbolado sobre el viario

a) Diseño del arbolado en vías arteriales de ancho = 20 metros.

En las vías principales con ancho entre alineaciones superior a los 20 metros, se dispondrán árboles de porte medio (con una altura superior a los 6 metros).

Se eximen del cumplimiento de este apartado aquellas vías que dispongan infraestructuras bajo rasante que puedan verse afectadas por las plantaciones propuestas.

b) Diseño del arbolado en vías de ancho < 20 metros.

En las calles de ancho < 20 metros, se utilizarán especies de altura, diámetro de copa y tronco pequeños (con una altura inferior a los 6 metros).

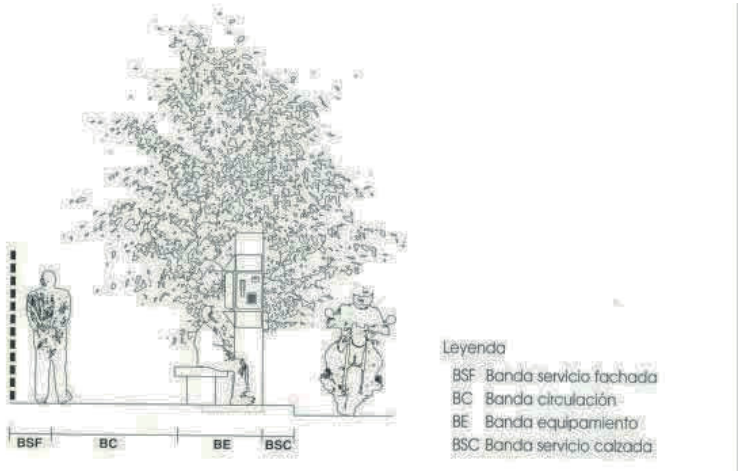
c) Condiciones generales de disposición de arbolado en vía pública.

I. Las plantaciones que se ejecuten en el viario propuesto, ya sea en bulevares o en las aceras, se ajustará a las determinaciones recogidas en el Artículo III.5.17 de estas Normas.

En la ejecución de alcorques, éstos cumplirán las siguientes determinaciones:

i. Se localizarán en la parte exterior de las aceras más cercana a la calzada, respetando las dimensiones impuestas para la banda de equipamiento, según la división establecida para las diferentes bandas de afección ubicadas sobre la acera:

CVE-2022-8786



1. Banda de Servicio de Fachada (mínimo 0,70 metros).
2. Banda de Circulación Peatonal (mínimo 0,70 metros).
3. Banda de Equipamiento (Banda sobre la que se ubicará el arbolado con un mínimo de 1 metro).
4. Banda de Servicio de la Calzada (mínimo 0,45 metros).

ii. Se establecen como dimensiones mínimas de los alcorques o bandas de vegetación 0,8x0,8 metros. Para árboles de gran porte se diseñarán bandas continuas con dimensión mínima de 1,00 metro.

iii. Los alcorques se dispondrán de forma que los árboles disten un mínimo de un metro de la zona de rodadura de la calzada.

II. En los Arcos Solares 1 y 28 (69º SE-120º NO) las especies de árboles de porte medio o superior que se utilicen en la vía pública y que se localicen a menos de 10 m. de las edificaciones, serán de hoja caduca.

6. Diseño espacio del viario público. Los servicios públicos en la Red General Viaria

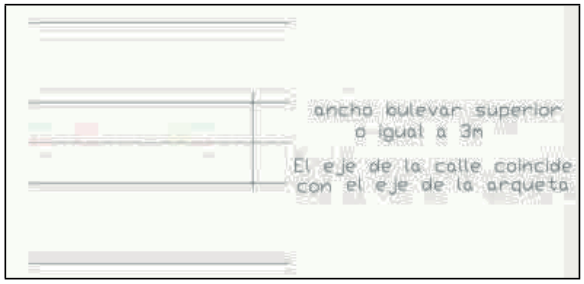
a) Criterio de ejecución de servicios bajo rasante

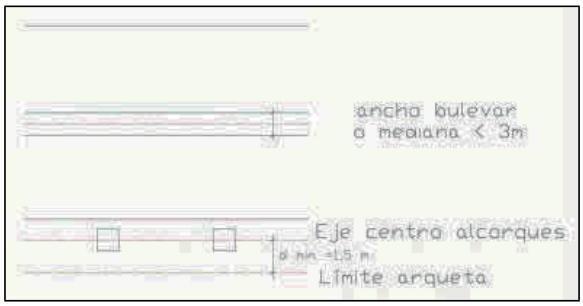
Los servicios en las vías arteriales de la Red General viaria deberán realizarse según el sistema de arqueta continua bajo la acera o la mediana, admitiéndose por razones de diseño o de cumplimiento de regulación sectorial la canalización bajo la calzada, pero con arquetas en la acera o en la mediana.

El eje en planta de la arqueta habrá de coincidir con el eje de la calle en aquellas vías en las que exista un bulevar central de ancho = 3 metros, salvo justificación en proyecto, de existencia de circunstancias especiales o pre-existentes. En las vías arteriales con medianas y/o bulevares de ancho <3 metros, el límite de la arqueta distará, como mínimo, 1,5 metros del centro de los alcorques. En caso de la red de

CVE-2022-8786

gas, ésta deberá disponerse independientemente del resto de servicios, ajustada a plano del encintado bajo la calzada, e inmediata al bordillo.





b) Baldeo de calles

Se prohíbe expresamente la colocación de nuevas bocas de riego de agua potable para baldeo de calles. El baldeo de calles se realizará obligatoriamente con aguas depuradas.

7. Diseño del viario. Iluminación

a) Criterios para el diseño de la red de alumbrado pública y privada

El sistema de alumbrado de los espacios públicos, así como de las zonas comunes o mancomunadas privadas, deberá utilizar luminarias que incorporen reductores de consumo, y sensores de intensidad luminosa, que controlen apagado y encendido.

Independientemente de los reductores, cada luminaria deberá producir un nivel de iluminación mínima de 15 luxes en el sistema público de iluminación, y de 5 luxes en el privado.

b) Criterios para la reducción de la contaminación lumínica

En la iluminación exterior sobre la red viaria se debe minimizar la contaminación

CVE-2022-8786

lumínica del cielo.

8. Diseño del viario público y medio acústico

Los viales de nueva ejecución se pavimentarán con materiales que reduzcan el impacto acústico en cumplimiento de los límites definidos en la normativa vigente.

CVE-2022-8786

CAPÍTULO II. ACTUACIONES SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

XI.2.1. Ámbito de aplicación por usos

Las determinaciones recogidas en esta sección serán de aplicación a las Zonas Verdes y Espacios Libres proyectados sobre los nuevos desarrollos, así como aquellos parques existentes de superficie superior a 5000 m^2 que sufran remodelaciones integrales en una proporción igual o superior al 50 % de su superficie.

XI.2.2. Condiciones para el diseño y ejecución de Espacios Libres y Zonas Verdes

1. Eficiencia Hídrica

a) Criterios de Selección de los Elementos Vegetales

La distribución de los elementos vegetales en las zonas verdes y espacios libres se planificará agrupándolos por necesidades hídricas similares (Bajas, Medias y Altas), de acuerdo con los siguientes porcentajes de superficies:

I. Zona/s ajardinada con bajas necesidades hídricas, que representará al menos el 50% de la superficie total ajardinada ($0,2 < K_C < 0,4$).

II. Zona/s ajardinada con necesidades hídricas medias, que representará como máximo el 30% de la superficie total ajardinada ($0,5 < K_C < 0,8$), o el 50% si no existe la siguiente zona.

III. Zona/s ajardinadas con necesidades hídricas altas, que representará como máximo el 20% de la superficie total ajardinada ($K_C > 0,8$).

b) Diseño del sistema de recogida de aguas pluviales en las zonas verdes y espacios libres

I. Todas las zonas verdes y espacios libres de nueva creación con superficies superiores a 3 Has, o que sufran modificaciones en superficies superiores a 3 ha, incorporarán un sistema de recogida y almacenamiento de agua de lluvia en estos ámbitos, salvo que la ausencia de pendiente del terreno no lo haga factible.

II. El diseño del sistema de gestión de aguas de lluvia en deberán incluir alguno o todos de los siguientes sistemas ecológicos de filtración, drenaje y canalización de agua:

i. Caces permeables vegetados.

ii. Pavimentos permeables y adoquinados drenantes en paseos y caminos.

iii. Celdas drenantes.

CVE-2022-8786

iv. Tuberías filtrantes.

v. Depósitos ecológicos.

vi. Geotextiles permeables e impermeables

vii. Estanques y humedales artificiales de acumulación.

viii. Tanques de Tormenta.

III. En el caso de nueva urbanización este sistema de drenaje ecológico recogerá además los caudales, previamente tratados, que se deriven desde los tanques de tormenta que laminen las escorrentías recogidas por la red de aguas pluviales.

IV. La calidad de las aguas almacenadas que vayan a ser utilizadas en el riego de las zonas verdes y espacios libres deberá cumplir los criterios recogidos en las presentes normas.

c) Criterios de Diseño de la Red de Riego

I. El uso de aguas de lluvia recogidas y almacenadas en el ámbito del ámbito, y de las aportadas desde el depósito de tormenta (en el caso del suelo urbanizable) se complementará con agua potable en la proporción necesaria para garantizar la dotación necesaria de las áreas vegetadas.

II. Las redes de riego de zonas verdes públicas con superficies superiores a las 3 Ha habrán de ser independientes de las de agua potable para el consumo humano. En tal caso, las tuberías de uno y otro tipo deberán tener un color diferente, o bien llevar un encamisado de color que sirva para diferenciarlas.

III. El diseño y dimensionamiento de esta red de riego mixta cumplirá con la normativa técnica de aplicación del Canal de Isabel II.

El diseño de la red deberá atenerse, además, a las siguientes condiciones:

i. Las bocas de riego llevarán impresa la leyenda de "agua no potable" en sitio visible, y su color será del mismo color del encamisado de la red de aguas depuradas, diseñándose, en cualquier caso, según la normativa técnica actualmente vigente.

ii. La totalidad de los ajardinamientos de parcela de más de 5.000 m2, sea pública o privada, deberá contar con un sistema de riego automático, o cualquier método de ahorro de agua de eficacia similar o mayor, incluyendo:

1. Programadores

2. Sensores de Humedad del Suelo.

3. Sensores de Viento para aspersores de largo alcance.

CVE-2022-8786

iii. Los sistemas de riego empleados deberán demostrar su eficacia de modo justificado en la Memoria.

El Proyecto de Urbanización podrá sustituir estos sistemas y tipos de riego por otros que justifique como de mayor o similar eficacia para el ahorro de agua.

Complementariamente se realiza la siguiente asignación de tipologías de riego según el tipo de planta a regar:

-Riego por Goteo: arbustos, árboles y matas.

-Microdifusores: macizos, plantas de flor y matas.

-Microaspersores: tapizantes y rocallas.

-Inundadores: macetas y jardineras.

-Aspersores: praderas y céspedes.

-Mangueras: Riegos de Apoyo y de Arraigo posteriores a la plantación.

IV. En el plazo de seis años desde la entrada en vigor de esta Ordenanza, deberá estar en servicio este sistema de riego de zonas verdes.

2. Iluminación en Zonas Verdes

a) El proyecto urbanización de cualquier zona verde con una superficie superior a 3 Ha incorporará un Anexo de cálculo de iluminación.

b) En tanto no exista una Normativa Técnica Municipal, se utilizarán a modo de criterios de diseño, las Decreto 48/2010, de 11 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento por el que se desarrolla parcialmente la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica.

3. Conservación del suelo

a) Movimiento de tierras

El movimiento de tierra para la ejecución de las vías proyectadas en las zonas verdes limitará su ocupación en planta a 1,5 veces la de la superficie que vaya a ocupar el vial dentro de los límites de la zona verde considerada.

En los movimientos de tierras en el interior de las zonas verdes de la urbanización se deberán cumplir los siguientes requisitos:

I. Buscar el equilibrado del relleno y la excavación (compensación de tierras) dentro del ámbito considerado, justificando en Memoria su cumplimiento o desviación.

II. Para la ejecución del drenaje superficial en las zonas verdes y espacios libres se utilizarán sistemas ecológicos para la gestión del agua, tal y como se

CVE-2022-8786

recoge en el Art. XI.2.2.b).II de la presente Normativa. En aquellos casos en los que no sean técnicamente aplicables estos sistemas se utilizarán supletoriamente las condiciones recogidas en la Instrucción de Drenaje de Carreteras 5.1 y 5.2- IC.

III. La ejecución de cualquier explanación se hará siguiendo las determinaciones recogidas en las Normas Tecnológicas de Jardinería correspondientes o en su defecto en la Parte 3ª de Explanaciones del PG-3 de Carreteras del Ministerio de Fomento.

En el caso de tener que ejecutar un terraplén por bancadas sucesivas, las tongadas a compactar tendrán un grosor máximo de 20 cm.

IV. Las operaciones vinculadas a la remodelación de zonas verdes utilizarán técnicas tales como aplicación de geotextiles y geomallas, ejecución de muros ecológicos y de contención, así como el dimensionamiento de muros de gaviones.

V. En la retirada y manejo de los materiales edáficos se deberán cumplir los siguientes requisitos:

i. Se realizará una retirada selectiva del horizonte superficial, evitando su deterioro por compactación, lo que se traduciría en una pérdida de la estructura del suelo y un aumento de la erosión hídrica y eólica.

ii. Para evitar la compactación de los materiales edáficos acopiados, se tomarán las siguientes medidas:

1. Se manipulará la tierra acopiada cuando esté seca o cuando el contenido de humedad sea inferior al 75%.
2. Se evitará el paso reiterado de la maquinaria sobre ella.
3. Se depositará en capas delgadas evitando la formación de grandes montones, con una altura máxima de 2,0 m. para favorecer su aireación.

iii. Para evitar el deterioro de sus características edáficas durante su almacenamiento se tomarán las siguientes medidas:

1. Se reducirán al máximo los tiempos de almacenamiento, buscando en lo posible transferir las tierras continuamente desde su posición original a su nuevo emplazamiento.

2. Durante su almacenamiento, los materiales deberán estar protegidos de la erosión eólica e hídrica, por lo que se pondrá especial cuidado en la elección de las zonas de acopio.

b) Conservación del Agua del Suelo

Para conservar el agua del suelo en el ámbito de las zonas verdes y espacios libres se aplicarán las siguientes técnicas, sobre las zonas definidas en el Art. XI.2.2.a) III y IV:

CVE-2022-8786

I. Práctica del Mulch o Acolchado.

i. Se establecerá al año del establecimiento de la plantación, siendo los espesores mínimos a utilizar, 5 cm. en el caso de utilizar materiales inertes y 10 cm. en el caso de utilizar materiales orgánicos.

ii. En ningún caso se contemplará la práctica del acolchado en caso de suelos excesivamente arcillosos.

II. Utilización de Retenedores de Agua, incorporándolos al suelo en las labores previas a la plantación y/o siembra de las especies vegetales.

4. Conservación de la Diversidad Biológica

a) Se potenciará el uso de especies vegetales autóctonas, prohibiéndose el uso de toda planta alóctona que por su rusticidad y capacidad reproductiva sea capaz de naturalizarse y desplazar a las especies autóctonas.

b) En el tratamiento vegetal de la ciudad y su entorno, se incluirán en general las series de vegetación propias del medio tricantino. En todo caso en el diseño de la configuración espacial de toda composición vegetal deberá potenciarse la presencia de todos los niveles de vegetación (arbolado, arbustos, tapizantes y plantas de flor).

5. Condiciones particulares de aplicación sobre zonas verdes en suelo urbanizable

a) Criterios de protección de ámbitos naturalizados

I. Se deberán preservar de la actuación urbanizadora aquellos ámbitos naturalizados que se pretenda incluir como tales en las Redes de Zonas Verdes y de Espacios Libres, integrándolos en los diseños de estos espacios públicos, aunque con un tratamiento diferenciado.

II. La separación del límite físico de los ámbitos naturalizados se realizará vallando su perímetro a excepción de las zonas de paso sobre las que fuesen a ejecutarse viarios.

III. El planeamiento de desarrollo deberá recoger el deslinde de los límites de las zonas verdes ordenadas, incorporando el replanteo topográfico de dicho límite.

IV. Para la correcta ejecución de los las obras en las zonas verdes, se limitará el ancho de los accesos de maquinaria al ancho de los vehículos a utilizar, más un sobreancho de 1,5 metros a cada lado del límite impuesto por aquellos.

b) Criterios de protección del arbolado y la vegetación de ribera

Los árboles existentes en la red de zonas verdes en el suelo urbanizable deberán ser respetados, con trasplante o sustitución si fuera estrictamente necesario. Con este fin, el Proyecto de Urbanización o el Proyecto de Jardinería incluirán un inventario de la vegetación arbórea y arbustiva.

La vegetación de ribera del cauce principal se incorporará en su totalidad al diseño de las zonas verdes de los nuevos desarrollos salvo justificación de la necesidad de su

CVE-2022-8786

alteración. Las actuaciones sobre la vegetación de ribera implicarán incorporar aquellas medidas correctoras que restauren y mejoren la imagen del cauce.

c) Mantenimiento de caminos existentes: El planeamiento de desarrollo o el Proyecto de Urbanización mantendrá, en general, los caminos existentes como parte de la red de paseos peatonales de las zonas verdes, con objeto de minimizar la actuación sobre zonas naturalizadas.

d) En las superficies para el tránsito peatonal dentro de los espacios libres se utilizarán pavimentos parcialmente permeables que aumenten la absorción de agua, pero sin producir encharcamiento, y que posibiliten el crecimiento de vegetación estacional.

Como mínimo el 75% de la superficie dedicada a paseos peatonales y espacios estanciales (plazas,…) en los espacios libres deberán permitir la infiltración de las aguas pluviales.

6. Condiciones del Proyecto de Jardinería

a) Criterios de aplicación

Los proyectos de urbanización y edificación con superficies ajardinadas de más de 5.000 m2 deberán incluir un Proyecto de Jardinería que concretará la metodología de ejecución, las especies seleccionadas, y el mantenimiento de dichos espacios.

b) Criterios de selección de especies seleccionadas

En los Proyectos de Jardinería señalados en la letra anterior se justificará la selección de las especies vegetales teniendo en cuenta los criterios que fueran de aplicación entre los siguientes:

I. ADAPTACIÓN ECOLÓGICA

i. Adaptación climática.
ii. Adaptación a las condiciones edáficas
iii. Adaptación a la contaminación urbana e industrial
iv. Adaptación a la calidad de agua de riego
v. Caracterización de sus necesidades hídricas (Alta, Media o Baja)
vi. Necesidades de Insolación (Vocación de sombra, semisombra o pleno sol)

II. CARACTERIZACIÓN DE SU ORNAMENTALIDAD

i. Interés paisajístico, histórico o cultural
ii. Descripción de sus características ornamentales
iii. Ficha cromática anual

III. OTRAS CARACTERÍSTICAS

i. Disponibilidad en viveros comerciales
ii. Resistencia a las Plagas y Enfermedades más comunes del medio urbano
iii. Capacidad para generar alergias
iv. Capacidad para atraer a la fauna urbana
v. Necesidades de Mantenimiento

CVE-2022-8786

IV. CARACTERIZACIÓN ESPECÍFICA PARA ESPECIES ARBÓREAS

i. Longevidad de la especie y tipo de crecimiento (Lento, medio o rápido)
ii. Forma general y tamaño estimado del árbol adulto, tanto en su altura como la superficie proyectada por su copa
iii. Tipo de sistema radicular y superficie proyectada por el sistema radicular del árbol adulto
iv. Características de la madera: robustez y resistencia al viento

CVE-2022-8786

DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIAS

ADICIONAL PRIMERA

Los trazados recogidos en las fichas del Plan de Sendas y Caminos del Litoral serán de obligado cumplimiento y desarrollo integro en las acciones del PGOU.

ADICIONAL SEGUNDA

Las alineaciones y rasantes recogidas en este PGOU deberán ser respetadas y mantenidas con carácter orientativo, debiendo ser completadas y mejoradas con levantamientos topográficos recogidos en el Estudio de Detalle.

ADICIONAL TERCERA

Para las segregaciones de parcelas en Suelo Rústico, se atenderá a lo establecido en la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y posteriores modificaciones.

TRANSITORIA PRIMERA

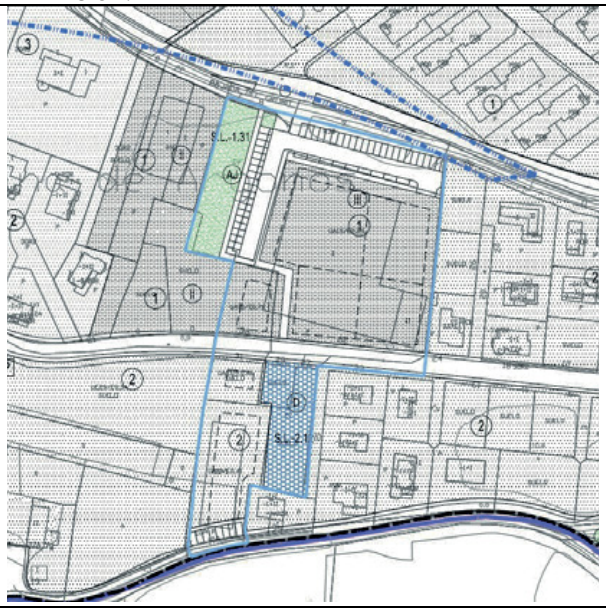
1. Determinados ámbitos previstos en el PGOU vigente se incluyen en el nuevo PGOU como suelo urbano consolidado por corresponderse con Unidades de Ejecución o áreas de Ordenación Especial cuyo planeamiento de detalle se ha aprobado y cuyos propietarios han iniciado el proceso de gestión aún, cuando no han culminado dicho proceso. A dichos suelos, el nuevo PGOU 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 de 2007.

   Correlativamente, los propietarios y promotores de dichas Áreas deberán cumplir las cargas precisas para adquirir la condición de suelo urbano consolidado que les corresponden conforme a lo dispuesto en el PGOU y en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2001 de Cantabria, incluida la cesión de suelo correspondiente al aprovechamiento no susceptible de apropiación privada si aún no la hubieren realizado. En tanto no se cumpla la totalidad de dichas cargas, las fincas no adquirirán la condición de solar ni podrán ser edificadas sin perjuicio de la aplicación de lo establecido en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística en su caso. Las AREAS a las que se refiere la presente Disposición por concurrir las anteriores circunstancias son las siguientes;

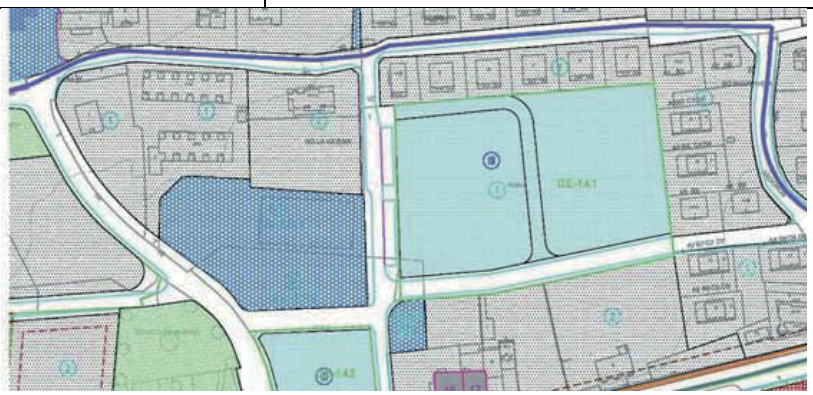
UE-13		
LOCALIZACIÓN	Carretera al Gromo	
Estudio de detalle		BOC nº 182 21de septiembre 2010
Proyecto de compensación		BOC 103 de 31 de mayo de 2010
Proyecto de urbanización		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN:		Privada Compensación
USO: Residencial Unifamiliar Grado 2 y Edificación Abierta Grado 1		EDIFICABILIDAD NETA: 0.50 m²/m²
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS: 53		

CVE-2022-8786

CESIONES: Espacio Libre 1.125 m2 Dotacional 1.125 m2 Viario 1.391 m2
GRADO DE URBANIZACION:

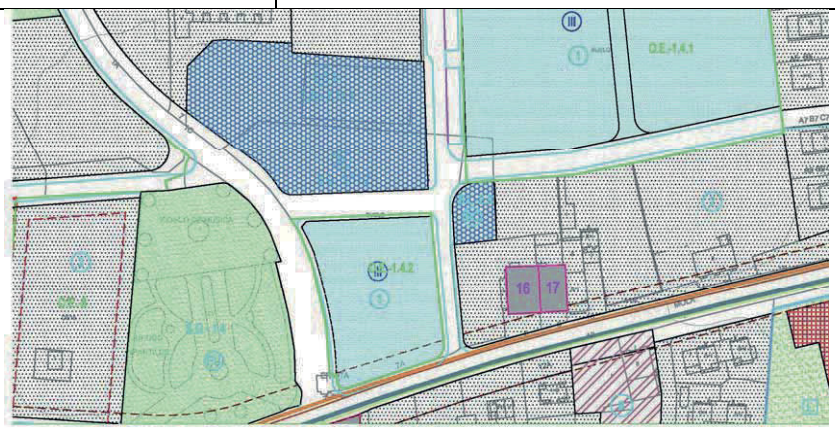


OE.- 1.4.1	
Superficie	**9.880 m2**
Ordenanza subsidiaria	Edificación abierta grado 1
Uso	Residencial y comercial planta baja
Edificabilidad	máxima: 11.206,40 m2
Cesiones	379 m2 para equipamiento socio cultural
Altura máxima (nº de plantas)	Baja +dos
Parcela mínima	200 m2



CVE-2022-8786

OE.- 1.4.2	
Superficie	**2.700 m2**
Ordenanza subsidiaria	Edificación abierta grado 1
Uso	Residencial y comercial planta baja
Edificabilidad	máxima: 3.246,35 m2
Altura máxima (nº de plantas)	Baja +dos
Parcela mínima	200 m2



2. En el caso de no preverse plazo, se entenderá que el plazo para urbanizar es de cuatro años desde la aprobación definitiva del presente Plan General. Si hubiere transcurrido dicho plazo sin ejecutarse el proyecto de urbanización se aplicará el Plan General con el régimen urbanístico de Suelo Urbano No Consolidado.

3. La ficha del sector de suelo urbano no consolidado SUNC-7, correspondiente a la UA-13, para el caso de no cumplir el régimen impuesto en los apartados 1 y 2 de la presente Disposición Transitoria Primera, es la siguiente:

SECTOR SUNC – 7		
LOCALIZACIÓN: Tejiro	SUPERFICIE TOTAL: 10.348 m2	SUPERFICIE NETA: 10.348 m^2
S Generales: 0 m2 Viario sin aprovechamiento: m2		APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,50 ua/m2
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN:		Privada Compensación
OBJETIVOS: Sustitución de una industria		
USO: Residencial edificación abierta grado 1 y edificación unifamiliar grado 2colectiva Nº máximo viviendas: 52 Nº de aparcamientos (50% públicos y 50% privados): 103 M2 edificables VPO. 1.152 m2 Nº de viviendas VPO: 16		EDIFICABILIDAD: 0,50 m^2/m^2 PLAZOS: 4 años
CESIONES: Espacio Libre 1.125 m2 Dotacional 1.125 m2 Viario 1.391 m2		

CVE-2022-8786

TRANSITORIA SEGUNDA

1. Expedientes en trámite

1. Suelos urbanizados o en curso de urbanización antes de la entrada en vigor del PGOU.

   a. Se regirán por el PGOU de 2007 siempre que la urbanización se haya recibido por la Administración.

   b. En el supuesto de no haberse finalizado la urbanización prevista en el proyecto de urbanización aprobado antes de la entrada en vigor del PGOU, pero se hubiese Iniciado la misma, el suelo se regirá por la normativa que se deroga en tanto no se declare la caducidad del proyecto de urbanización. Si el proyecto de urbanización fuese caducado una vez consumidos los plazos, será de aplicación la normativa prevista en el presente PGOU.

   c. De no preverse plazos para ejecutar el proyecto de urbanización ni en el acto de aprobación ni en el documento aprobado, la administración podrá establecer dicho plazo, no pudiendo exceder de cuatro años.

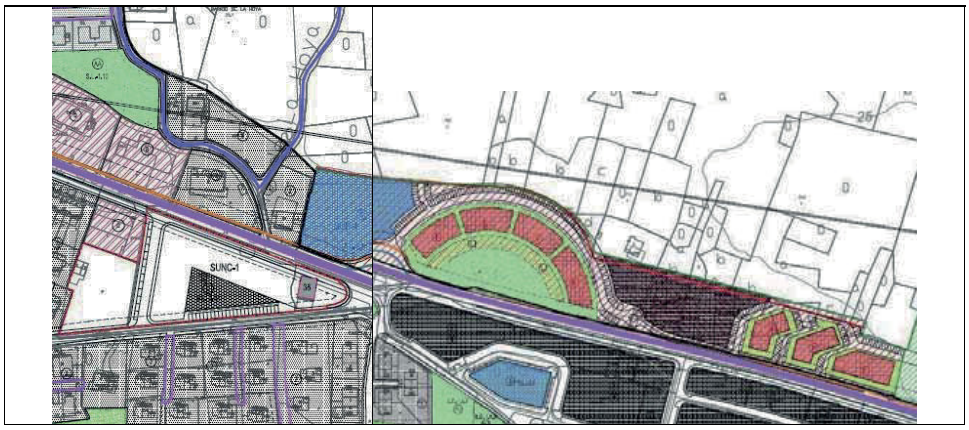
   d. En los supuestos anteriores, las condiciones de aprovechamiento de cada parcela lucrativa resultante serán las determinadas en el instrumento de equidistribución aprobado, debiendo urbanizarse y cederse los espacios previstos en los instrumentos de equidistribución y de urbanización aprobados conforme a las Normas Subsidiarias que se derogan.

2. Suelos gestionados y no urbanizados ni iniciada la urbanización.

   a) Se aplicará al Sector SUD_4.

SECTOR SUD-4		
LOCALIZACIÓN: La Hoya	SUPERFICIE TOTAL: 42.299 m2	SUPERFICIE NETA: 35.416 m²
S.G. ELUP 1.2.2: 2.178 m2 Sist. General Viario: 4.298 m2		APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,406586 ua/m2
Superficie sin aprovechamiento: 407 m2		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN:		Privada Compensación
OBJETIVOS: Completar el tejido urbano con una trama y un viario definido que consiga el correcto funcionamiento del sector garantizando la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios al mismo tiempo que se recupera el concepto tradicional de calle y la calidad del área residencial. Obtener suelo para vivienda protegida		
USO: Residencial edificación colectiva (Libre y protegida) y edificación unifamiliar. Nº máximo viviendas: 177		EDIFICABILIDAD: 0,50 m²/m² PLAZOS: 4 años
CONDICIONES DE DESARROLLO: Además de las cesiones legales para dotaciones, espacios libres y viario, se cederán al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas 4.250 m2 de suelo edificable para la construcción de vivienda acogida algún tipo de protección. Un mínimo de 40 viviendas deberá ser protegidas.		

CVE-2022-8786



b) Se aplicará al Convenio Urbanístico nº2 del PGOU de 2003

c) Se regirán por la normativa anterior siempre que no se hayan vencido los plazos previstos para su ejecución en el documento de gestión.

d) En el caso de no preverse plazo, se entenderá que el plazo para urbanizar es de cuatro años desde la aprobación definitiva del presente Plan General. Si trascurriese dicho plazo sin ejecutarse el proyecto de urbanización se aplicará el Plan General con el régimen urbanístico de suelo rústico de especial protección agropecuaria para la totalidad del sector, tal y como recoge la Revisión del PGOU.

3. Licencias de construcción y proyectos de urbanización autorizados conforme al PGOU de 2007.

a. Las licencias de construcción concedidas y proyectos de urbanización aprobados conforme al Plan General de 2007 y no ejecutadas mantendrán su vigencia en tanto no sea declarada su caducidad.

b. Cuando no se haya notificado plazo de ejecución en el condicionado de la licencia o proyecto de urbanización, el plazo para el inicio de las obras será el de seis meses desde la entrada en vigor del PGOU. El plazo de ejecución y finalización de las obras será el previsto en el proyecto y en caso de no preverse será de cuatro años.

TRANSITORIA TERCERA

1. Las construcciones existentes sin licencia respecto a las que ya no proceda la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística por el transcurso de los plazos establecidos en la legislación aplicable en cada caso, podrán obtener un certificado expresivo de dicha situación.

2. En las construcciones sin licencia situadas en suelo urbano con más de cuatro años de antigüedad que no estén sometidas a expediente de restauración de la legalidad urbanística, podrán modificarse los usos e implantarse actividades dentro de los usos

CVE-2022-8786

permitidos por el Plan General de Ordenación Urbana, previa renuncia por el titular a todo incremento del valor expropiatorio en la forma prevista para las situaciones fuera de ordenación o bien, en caso contrario, previa legalización de lo edificado si cumple los parámetros del PGOU.

3. En las construcciones sin licencia situadas en suelo rústico de protección especial, anteriores a 1 de julio de 1992 , y en suelo rústico de protección ordinaria, anteriores a 4 de septiembre de 2001, que no estén sometidas a expediente de restauración de la legalidad urbanística, estaría prescrita la infracción cometida, así como las posibles medidas tendentes a la restauración del orden jurídico, y podrán modificarse los usos e implantarse actividades dentro de los usos permitidos por el Plan General de Ordenación Urbana, previa renuncia por el titular a todo incremento del valor expropiatorio en la forma prevista para las situaciones fuera de ordenación o bien, en caso contrario, previa legalización de lo edificado si cumple los parámetros del PGOU.

CVE-2022-8786

AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ANEJO Nº1: ORDENACION DETALLADA DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Nº1 – SUNC 1

Ref: PLA_01-13

DOCUMENTO: TEXTO REFUNDIDO

Octubre de 2022

Avda. Reina Victoria, 25 bajo · 39004 Santander · Cantabria · España
Tel.: 942 311 498 · e-mail: jleonardo@dirsur.es

CVE-2022-8786

El objeto del presente Proyecto es la redacción de la Ordenación Detallada del Sector *de Suelo Urbano No Consolidado nº 1 – SUNC-1 – de los definidos en el Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana Argoños.*

Santander, octubre de 2022

Francisco Javier Leonardo Martín
Ingeniero de Caminos
Colegiado nº 7.236

CVE-2022-8786

INDICE

I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA 4
I.1. OBJETO Y ÁMBITO DEL PROYECTO 4
I.2. PROMOTOR DE LA ORDENACION DETALLADA 4
I.3. EQUIPO REDACTOR 4
I.4. SITUACIÓN ACTUAL 4
I.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 5
I.6. DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS 7
I.7. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE 8
II. ORDENACIÓN PROYECTADA 10
II.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN 10
II.2. PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN 10
II.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN 11
II.3.1. Estructura general 11
II.3.2. Reservas y cesiones 13
II.3.3. Servicios e Infraestructuras 14
II.3.4. Accesibilidad peatonal 17
II.3.5. Medidas de amortiguación y tratamiento del borde 18
II.4. RELACION CON PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES 20
II.4.1. Plan de Ordenación del Litoral 20
II.4.2. Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del litoral 21
II.4.3. El PORN de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel 21
II.4.4. Otros planes sectoriales 21
II.5. RESUMEN DE LOS PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN 22
II.5.1 Superficies Totales Resultantes 23
II.5.2 Superficies Edificables y aprovechamiento lucrativo 23
II.6. CARÁCTER DE LOS TERRENOS ORDENADOS 24
III. GESTIÓN 25
IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA 26
IV.1. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO 26
IV.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 28
IV.2.1.-ANTECEDENTES 28
IV.2.2. OBJETO 29
IV.2.3. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA EN LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS RESULTANTES 29
V. PLAN DE ETAPAS 34
VI. ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN 35
VI.I. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO 35
CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES 35
CAPITULO 2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN 40
CAPITULO 3. NORMATIVA DE PROTECCION MEDIOAMBIENTAL 41
VI.II. ORDENANZAS 73
CAPITULO 1. ORDENANZA Nº 1: EDIFICACIÓN ABIERTA 73
CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 2: EDIFICACION UNIFAMILIAR 77

CVE-2022-8786

CAPITULO 3. ORDENANZA Nº 3: EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS 82
CAPITULO 4. ORDENANZA Nº4: PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS 84
ADENDA: PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL 85

CVE-2022-8786

MEMORIA

CVE-2022-8786

I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

I.1. OBJETO Y ÁMBITO DEL PROYECTO

El presente proyecto tiene por objeto la redacción de la Ordenación Detallada del Sector de SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Nº 1, en adelante SUNC-1, de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Argoños, definiendo una ordenación completa y detallada del ámbito territorial abarcado por el referido sector.

Los terrenos incluidos en el SUNC-1, se sitúan en la zona occidental del núcleo urbano de Argoños, al pie de la ladera norte del Monte Cueto.

La delimitación, los usos, así como las características urbanísticas del sector están contempladas en el Plan General de Ordenación Urbana de Argoños.

I.2. PROMOTOR DE LA ORDENACION DETALLADA

El presente proyecto está promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Argoños.

I.3. EQUIPO REDACTOR

La redacción del presente proyecto ha sido realizada por DIRSUR SL, mismo equipo redactor de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Argoños.

I.4. SITUACIÓN ACTUAL

El sector SUNC-1 se define en el área occidental del municipio, en el límite con el municipio de Arnuero. Con una superficie total de 28.879 m2, está dividido en dos áreas de actuación situadas ambas en el Camino del Portillo, una en cada margen del mismo, próximas pero separadas, aproximadamente, 500 metros.

El área situada al sur del Camino del Portillo, en la falda del Monte Cueto, se corresponde con el área afectada por diversas sentencias de derribo (urbanizaciones Las Llamas) y tiene 19.993 m2 de superficie.

Además, el Camino del Portillo está prácticamente urbanizado como una calle (excepto una pequeña zona en la que falta una acera) y se ha construido en la carretera autonómica CA-141, la rotonda recogida en el PGOU vigente que da acceso a los sectores urbanizables delimitados SUD-3 y SUD-4 (del PGOU de 2007).

CVE-2022-8786

En el Plan General de Ordenación Urbana se denomina como SUNC 1.1.

En su interior existen construidas 45 viviendas unifamiliares aisladas o adosadas y se desarrollan por debajo de la cota 50, límite oficial del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel, en la falda del monte Cueto.

Las 45 viviendas se reparten en dos bancadas de cotas no uniformes, paralelas al Camino del Portillo, separadas por calles interiores, teniendo todas ellas sentencia firme de derribo.

También existe un espacio libre de uso público que alberga al Centro de Transformación (situado a ras de suelo, junto a la acera, en el centro del área) que abastece a toda el área de Las Llamas.

El acceso a todas las parcelas se realiza desde el Camino del Portillo, que es el eje que articula el sector.

Por su parte, el área situada junto a la carretera CA-141 se corresponde con un espacio triangular, en el que no se ha desarrollado nunca ninguna actuación urbanística. En el Plan General se denomina como SUNC 1.2.

Tiene una superficie de ocho mil ochocientos ochenta y seis (8.886,00) m2 y en su interior existen dos viviendas, una de ellas incluida en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico de la Revisión del PGOU, con el número 38, denominada "casa de D. Simón Alvarado".

Las características naturales se recogen en el inventario ambiental del documento ambiental estratégico.

I.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

De acuerdo con la información obrante en el Ayuntamiento, los propietarios incluidos en el sector de suelo urbano no consolidado nº1 son los siguientes:

REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL / DNI
8919503VP5181N0001X	JOSE ANTONIO OTERO LAMELAS y MARIA GLORIA RUIZ LOPEZ
8919503VP5181N0002M	HEREDEROS DE Dª MARIA EMMA RUIZ LOPEZ
8919503VP5181N0003Q	FRANCISCO GRANADOS CONDE
8919503VP5181N0004W	IGNACIO MEDINA VILLA RODRIGUEZ
8919503VP5181N0005EJ	CONSTRUCCIONES MUNARGO, S.L.

CVE-2022-8786

REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL / DNI
8919502VP5181N0001DD	GRACIELA GARCIA GARCIA
8919502VP5181N0002FF	JESUS MARIA SALCEDO CLEMENTE
8919502VP5181N0003GG	ROBERTO RUIZ VILLANUEVA
8919502VP5181N0004HH	OBDULIO ANGULO TAJADURA
8919502VP5181N0005JJ	JOSE RAMÓN GOMEZ SAIZ
8919502VP5181N0006KK	JUAN LUIS DE DIOS ARRAUSI
8919502VP5181N0007LL	IGNACIO MARTINEZ GARCIA
8919502VP5181N0008BB	BERNARDINO DEL PRADO BLANCO Y OTROS TITULARES
8919502VP5181N0009ZZ	JOSE SANCHEZ SEOANE Y OTROS TITULARES
8919502VP5181N00010LL	JOSE MARIA SANZ PEREZ
8919502VP5181N00011BB	JESUS MARIA SALCEDO CLEMENTE
8919502VP5181N00012ZZ	EDILBERTO MIGUEL CARRASCO
8919502VP5181N00013XX	CECILIO CALURANO ORTIZ
8919502VP5181N00014MM	JOSE ANTONIO FERNANDEZ MENDEZ
8919502VP5181N00015QQ	VICTORINA FRONTELA VILLANUEVA
8919502VP5181N00016WW	MARIA ANGELES MARTIN GONZALEZ Y OTROS TITULARES
8919502VP5181N00017EE	JOSE MARIA PEREZ SANCHA
8919502VP5181N00018RR	ANTONIO JOSE GARCIA RUIZ
8919502VP5181N00019TT	ANGEL SEOANE CRUZ
8919502VP5181N00020EE	MARIA JOSEFA ROBLEDO BARANDA
8919502VP5181N00021RR	ESTABAN LUIS CELAA DIEGUEZ
8919502VP5181N00022TT	JOSE GARCIAGARCIA
8919501VP5181N0001RD	CARMELO MARTIN APARICIO
8919501VP5181N0002TF	AMANCIO ABEJO RUBIO
8919501VP5181N0003YG	JUAN IGNACIO ARGALUZA ARRIAGA
8919501VP5181N0004UH	RICARDO SECADA FERNANDEZ
8919501VP5181N0005IJ	ISIDORO MANOVEL ARROYO
8919501VP5181N0006OK	A.T.C. SOLINGEN SL
8919501VP5181N0007PL	A.T.C. SOLINGEN SL
8919501VP5181N0008AB	EPIFANIO PINAR PEREZ
8919501VP5181N0009SZ	HILARIO GARCIA RIO

CVE-2022-8786

REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL / DNI
8919501VP5181N00010PL	MARIA JESUS SAGASTI LEGARDA Y JOSE MEDA SAAVEDRA
8919501VP5181N00011AB	FRANCISCO CASTAÑO RODRIGUEZ
8919501VP5181N00012SZ	ALVARO GOMEZ GALLASTEGUI
8919501VP5181N00013DX	CARMELO MARIA CASTILLO ECHEVARRIA
8919501VP5181N00014FM	ARNAL QUIROGA Y TEODORO Y OTROS TITULARES
8919501VP5181N00015GQ	FAUSTO TERRADILLOS GUTIERREZ
8919501VP5181N00016HW	JOSE MANUEL VAZQUEZ FERNANDEZ
8919522VP5181N0001QD	HEREDEROS DE TEODORO GUTIERREZ TAZON
8919522VP5181N0001YD	FRANCISCO JAVIER VEGA BARCINA
8919522VP5181N0001GD	MERCEDES FERNANDEZ DIEGO
9020903VP5192S0001ZL	CONCEPCIÓN REVUELTA ECHEVARRIA
9020907VP5192S0001AL	VALENTINA ALVARADO MARTÍNEZ
9020904VP5192S0001UL	COMERCIAL GONFER, S.A.

I.6. DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

La red de infraestructuras existentes en el sector SUNC 1 se compone de:

1) *Red de abastecimiento*

En la actualidad, el área posee todas las instalaciones de abastecimiento dentro del sector. Dependiendo de la ubicación de las diferentes unidades las características de la red varían en cuanto a diámetros y materiales.

Existe una tubería de fundición de diámetro 100 mm que discurre a lo largo del Camino del Portillo, delimitando con el SUNC 1.1 en el norte y con el SUNC 1.2 al sur.

2) *Red de saneamiento*

Del mismo modo que ocurre con el abastecimiento, a lo largo del Camino del Portillo transcurre una tubería de red unitaria y se propone en el Plan General una red de aguas pluviales para desarrollar una red de saneamiento separativa.

Se plantea una nueva red de aguas pluviales por la carretera autonómica CA-141 Carretera de Argoños a Pontejos, la cual delimita el subsector SUNC 1.2 por el norte.

CVE-2022-8786

3) *Red de energía eléctrica*

En el Camino del Portillo existe un Centro de Transformación (denominado CT Camino al Portillo – 6617) que garantiza el suministro de energía eléctrica a la zona sur del sector.

También en la cercanía se encuentra el CT Carretera, del cual se servirá la zona norte.

Tanto el trazado de las redes existentes como las nuevas infraestructuras propuestas en el desarrollo del sector quedan reflejadas en el plano correspondiente a cada infraestructura.

Dado que en la actualidad se dispone de todos los servicios y que el número de viviendas va a ser inferior al número servido en la actualidad no es preciso justificar la suficiencia de recursos ni el coste de implantación de las infraestructuras.

I.7. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

En la actualidad, Argoños, está en proceso de redacción de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, al cual se adapta la presente ordenación detallada.

Este nuevo Plan General califica los terrenos sobre los que se desarrolla esta Ordenación Detallada como Suelo Urbano No Consolidado, para el uso Residencial tanto en tipología de edificación Abierta como edificación Unifamiliar.

En el SUNC 1.1, se dispone edificación unifamiliar con una edificabilidad bruta de 0,2 m2/m2 y en el SUNC 1.2 se dispone edificación unifamiliar y colectiva con un coeficiente de edificabilidad bruta de 0,455 m²/m², por lo que la edificabilidad media neta del sector es de 0,274888 m2/m2.

Los parámetros urbanísticos del desarrollo del SUNC-1 quedan recogidos en las fichas siguientes, extraídas del texto del Plan General de Ordenación Urbana de Los Argoños:

CVE-2022-8786

SECTOR SUNC – 1		
LOCALIZACIÓN: Camino del Portillo	SUPERFICIE TOTAL:28.879m2	SUPERFICIE NETA: 27.404 m²
S Generales: Viario 838 m2 ELUP 637 m2		APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,238284 ua/m2
Viario sin aprovechamiento: m2		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN:		Pública Compensación/Cooperación
OBJETIVOS: Adecuar la falda del monte Cueto a los criterios paisajísticos del PGOU		
USO: Residencial edificación unifamiliar y colectiva. Nº máximo viviendas: 66		EDIFICABILIDAD: 0,2749 m²/m² PLAZOS: 4 años
INDICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN (ver anejo nº2)		
CONDICIONES DE CONTORNO: Ver apartado III.6.2.2.1 SUNC-1 de la Normativa Urbanística El Proyecto de Urbanización incluirá, para el ámbito SUNC 1.2, un estudio específico de ruido que justifique que en dicho ámbito territorial los índices de ruido Ld, Le y Ln (tal y como se definen en el anexo I del Real Decreto 1513/2005) cumplen con los objetivos de calidad acústica exigidos por el Real Decreto 1367/2007, no afectando negativamente al espacio protegido ni a las viviendas cercanas, establecimiento, en su caso de las medidas correctoras oportunas.		

I.8. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA ORDENACION DETALLADA

El Plan General de Ordenación Urbana podrá establecer tanto la delimitación como la ordenación del correspondiente sector de suelo urbano no consolidado SUNC-1, de acuerdo con los artículos 43.3 y 44.2 de la Ley de Cantabria 2/2001.

En ese caso, la necesidad de redactar el presente proyecto deriva de un imperativo legal, ya que de acuerdo con el artículo 44.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, deberán en este caso aplicarse las exigencias y determinaciones de los Art. 54 y 55 de la misma Ley, ya que es el instrumento de planeamiento que desarrolla las determinaciones que sobre un terreno clasificado como Suelo Urbano No Consolidado.

El sector queda definido por una Unidad de Actuación que engloba toda su superficie.

La Ordenación Detallada se elabora con absoluto respeto al ámbito, usos, coeficientes de edificabilidad y demás determinaciones del planeamiento de rango superior.

CVE-2022-8786

II. ORDENACIÓN PROYECTADA

II.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado nº 1 (SUNC-1) en el Plan General de Ordenación Urbana de Argoños se empiezan a desarrollar con la redacción de esta Ordenación Detallada.

Con este Proyecto se plantean los siguientes objetivos básicos:

1) Regenerar el área de Camino del Portillo.

2) Regular de manera pormenorizada los usos y aprovechamientos del terreno.

3) Integración visual de la nueva área con su entorno, intentando aprovechar al máximo las cualidades naturales del terreno.

4) Realizar una cesión de espacios libres de uso público y zonas verdes de acuerdo a lo establecido en el Art. 39 de la Ley de Cantabria 2/2001, y cuando sea posible, mayores de las estrictamente necesarias.

5) Incorporar la perspectiva de género en la construcción de la ciudad

Los criterios considerados para alcanzar los objetivos marcados, han sido los siguientes:

1) Adaptar la ordenación a la topografía existente.

2) El viario proyectado se diseña teniendo en cuenta: el carácter público o privado de las calles, los espacios a los que sirven (vivienda, equipamientos, zonas verdes, etc.) y la voluntad de ordenar los tráficos que soporta.

3) Distribuir los espacios libres de uso público y los equipamientos en todo el sector de forma que la accesibilidad de estos sea máxima, y se concentren donde "den servicio" a un mayor número de habitantes, subrayando el carácter público de los mismos.

4) Economía en la implantación de las infraestructuras y servicios necesarios para el desarrollo de la Ordenación detallada.

II.2. PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN

Los parámetros que debe cumplir la ordenación propuesta son los derivados del cumplimiento del propio Plan General de Ordenación Urbana de Argoños y de la Ley de Cantabria 2/2001, LOTRUSCA.

Los fijados por la Revisión del Plan General quedan recogidos en la tabla siguiente:

CVE-2022-8786

SECTOR	ZONA	SUPERFICIE TOTAL		SISTEMAS GENERALES	SISTEMAS GNRALES elup	Vías y caminos sin aprovechamiento	SUPERFICIE NETA (m²)	DENSIDAD	Nº MAX VIV.	COEF DE EDIF.	SUP. CONS. TOTAL (m²)	SUP. CONS. TOTAL residencial (m²)	SUP. CONS. residencial unifamiliar (m²)	SUP. CONS. VPO (m²)	SUP. Construida comercial (m²)	SUP. CONS. MEDIA VIV. (m²)	Aprov. Lucrativo Total (ua's)	APROVEC. MEDIO	Aprovech. Particular	Aprov. Municipal	ESPACIOS LIBRES LOCALES			EQUIPAMIENTOS LOCALES	
		m²	Ha																			10% superficie	20m²/100m² construidos	Mínimo Propuesto	12m²/100 m²	Mínimo Propuesto
RESIDENCIAL																										
	SUNC 1.1	19.993,00	2,00	0,00	637,00		19.356,00	17 viv/Ha	34	0,200	3.871,20	3.871,20	3.871,20			113,86	3.871,20									
	SUNC 1.2	8.886,00	0,89	838,00			8.048,00	40 viv/Ha	32	0,455	3.661,84	3.661,84	875,00	2.259,91		113,75	3.010,21									
SUNC-1- camino del portillo	TOTAL	28.879,00	2,89	838,00	637,00		27.404,00	24 viv/Ha	66 viv	0,2749	7.533,04	7.533,04	4.746,20	2.259,91	0,00	113,81	6.881,41	0,238284	5.849,20	1.032,21	2.740,40	1.506,61	3.000,00	903,96	1.000,00

II.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

II.3.1. Estructura general

Como ya se ha indicado el sector de suelo urbano no consolidado nº1 el subsector SUNC 1.1 está constituido por las áreas afectadas por las sentencias judiciales correspondientes a las urbanizaciones Las Llamas, situadas en la ladera del Monte Cueto.

El paisaje actual es un paisaje urbano, no natural ni abierto, en el que la presencia del mar es inexistente y en el que prevalece la mano del hombre sobre la naturaleza.

El único elemento apreciable es la perspectiva del Monte El Cueto desde el camino del Portillo que en este tramo tiene un carácter netamente urbano con edificaciones a ambos lados, abstracción hecha de las afectadas por Sentencias de derribo.

Por otro lado, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 1 de febrero de 2011, confirmó la clasificación urbana del suelo con los parámetros del PGOU de 2007. La doctrina de la propia Sala en su Sentencia de 16 de mayo de 2003 establece que la normativa en materia de adaptación al paisaje constituye un mandato modal para el suelo urbano edificable. Un mandato que se concreta en dos aspectos;

- La obligación de no desfigurar los paisajes abiertos y naturales, rurales o marítimos
- La obligación de no desfigurar las perspectivas propias de estos paisajes.

En un entorno netamente urbano como el actual las construcciones situadas en su borde urbano no pueden desfigurar el paisaje natural inexistente de dicho entorno urbanizado.

El PGOU a través de este sector ordenado pormenorizadamente, prevé un espacio libre en el borde del suelo urbano, accesible desde el camino del Portillo, desde el cual las vistas hacia el Monte El Cueto se abren a quien lo contemple fuera del marco urbano en que ahora se integra dicho camino.

El incremento de las zonas verdes consistente en pasar de cero metros cuadrados de uso y dominio público a tres mil quinientos sesenta (3.112) m2 de espacios libres locales públicos y seiscientos treinta y siete (637) m2 de sistema general situada en la unión del suelo urbano con el rústico, permite que las edificaciones se integren en el entorno del monte, rompiendo la actual linealidad y creando espacios verdes, que sirvan de elementos de continuidad con el paisaje natural.

Por otro lado, la altura de las edificaciones, su ubicación y la del espacio libre se proyecta teniendo en cuenta las perspectivas, entendiendo por tales, el conjunto de objetos que desde un punto determinado se presentan a la vista del espectador, especialmente cuando están lejanos (Diccionario RAEL). Es decir, las visiones de conjunto desde un punto con un mínimo grado de frecuentación que permita la contemplación de dicho conjunto. No constituye una perspectiva abierta y natural la

CVE-2022-8786

que se contempla desde la misma puerta de una vivienda edificada dentro de un conjunto urbano, sino la del observador situado a una distancia del mismo.

La medida consigue que **se incremente la visibilidad** del espacio natural (Monte del Cueto), **aumente la riqueza del entorno** al prolongarse la naturaleza al **recuperarse la topografía**, eliminando su actual deterioro.

Además, todo el fondo del suelo edificado se convierte en espacio libre, contiguo al monte, lo que permite **mejorar la integración de edificación y naturaleza**.

Con ambas medidas, de ordenación y normativas, se conseguirá que las edificaciones se integren en el entorno natural.

Pero la cuestión básica es el derribo de las viviendas que permite una nueva ordenación de los accesos y el aparcamiento.

En primer lugar, se crea un acceso peatonal mediante rampas menores del 6%, en segundo lugar, se conecta todo el viario rodado existente en la zona mediante una calle que discurrirá por la parte posterior de la zona residencial situada junto al Camino del Portillo, Esta nueva calle permite convertir la existente en espacio libre y conexión peatonal.

Se crea un nuevo equipamiento destinado a la construcción de una bolera u otro tipo de actividad deportiva de 471 m2.

En total, en el área sur se pueden ejecutar 34 viviendas, frente a las 45 existentes.

Por las características topográficas y su situación geográfica el área SUNC 1.2 es apropiado para la edificación residencial. En esta área se propone una densidad de vivienda de 40 viv/ha con el fin de construir diez viviendas unifamiliares (residencial unifamiliar en grado 2), una de ellas existente, y 22 viviendas en bloque abierto, para las que se propone una ordenación similar a las edificaciones de igual tipología del entorno.

Se crea una calle que conecta el Camino del Portillo con la vía de servicio de la CA 141.

Esta vía de servicio, de acuerdo con la Dirección General de Obras Públicas, queda cerrada con respecto a la CA-141 en el extremo oeste.

Se destinan 917 m2 a equipamiento en el centro de la zona residencial, para usos deportivos.

En las áreas residenciales se propone construir 22 nuevas viviendas en tipología de edificación abierta, en base a la ordenanza del PGOU de edificación abierta en grado 1, para las que se propone una ordenación similar a las edificaciones de igual tipología del entorno (antiguo sector SUD-3).

El aprovechamiento lucrativo correspondiente al Ayuntamiento (15% del total) se materializará en viviendas situadas en esta zona norte.

CVE-2022-8786

II.3.2. Reservas y cesiones

***Espacios libres de uso y dominio público locales:**

20 m² por cada 100 m ² de superficie Construida	1506,61 m²
10 % del Sector neto	2740,40 m²
Superficie Mínima fijada por PGOU de Cesión ELUP	**3.000 m²**

La superficie de cesión de espacios libres según la ordenación planteada para el desarrollo del SUNC 1 es la siguiente:

SUNC 1.1	**3.112** m²
SUNC 1.2	0 m²
Superficie TOTAL Cesión ELUP	**3.112 m²**

por tanto, se cumple con la superficie mínima necesaria.

***Equipamiento:**

12 m² por cada 100 m ² de superficie Construida	903,96 m²
Superficie Mínima fijada por PGOU	**1.000,00 m2**
Superficie Cesión Equipamiento (SUNC-1.1)	471,00 m²
Superficie Cesión Equipamiento (SUNC-1.2)	917,00 m²
Superficie TOTAL Cesión Equipamiento	**1.388,00 m²**

por tanto, se cumple con la superficie mínima necesaria.

***Aparcamientos**

Con respecto al aparcamiento, es preciso situar en la vía pública un mínimo de 76 plazas y 76 plazas en parcela privada. La ubicación exacta de las plazas públicas aparece en los planos, obteniéndose un número mínimo de 46 plazas en el SUNC-1.1 y 37 plazas en el SUNC-1.2, para un total de 83 plazas valor superior al exigido.

En la zona sur, se dispondrá una plaza por vivienda, lo que supone 34 plazas de aparcamiento.

En la zona norte se dispondrán dos plazas por cada una de las 22 viviendas de edificación abierta (44 plazas) y una plaza en cada vivienda unifamiliar (10 plazas).

En total de las zonas norte y sur se dispondrán 88 plazas privadas, lo que supera el estándar del artículo 40 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

Además, para cumplir con la Ley 9/2018, de 21 de diciembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad se dispondrán, al menos, una plaza para personas con movilidad reducida por cada 50 o fracción, por lo cual se deberían disponer 2 plazas.

CVE-2022-8786

Resumen de la Ordenación Detallada:

El resumen conjunto de reservas y cesiones de la ordenación detallada se recoge en el cuadro adjunto, verificándose el cumplimiento de los estándares.

En el mismo cuadro se recogen las reservas de acuerdo con la Ley 2/2001 de Cantabria y de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento, pudiendo comprobarse que se cumplen ambas.

CESIÓN	(m²)	LEY 2/2001 (m²)	PGOU
E.L.U.P.	3.112	2.740,40	3.000
EQUIPAMIENTOS	1.388	903,96	1.000
APARCAMIENTOS (Públicos)	83	76	75
APARCAMIENTOS (Privados)	88	76	75

Se comprueba como las reservas y cesiones de equipamiento, de espacios libres de uso y dominio público y de aparcamientos públicos anexos al viario de la ordenación detallada superan los requisitos mínimos de la Ley 2/2001.

II.3.3. Servicios e Infraestructuras

II.3.3.1 *Abastecimiento de agua*

En el expediente del PGOU existen informes favorables de la CHC y de la Subdirección General de Aguas del Gobierno de Cantabria con respecto a la suficiencia del recurso agua para abastecer al municipio de Argoños.

Debido a la existencia de red de abastecimiento en los límites del sector, se aprovecharán los nuevos trazados previstos, ubicados mayoritariamente bajo los nuevos viales proyectados, para conseguir una red de abastecimiento de tipo "mallado" que mejore el servicio prestado y pueda evitar "futuros cortes de abastecimiento" en caso de averías puntuales.

Los diámetros y materiales de las nuevas tuberías serán acordes a los diámetros y materiales existentes en el entorno más cercano de las diferentes unidades, debiendo realizarse la sustitución de los tramos de tubería existentes que no tengan características adecuadas para los crecimientos previstos.

Desde la nueva red instalada se realizarán la toma a los edificios o viviendas con tubería de polietileno de 63 mm de diámetro. Toda la red irá a una profundidad mínima de 0,70 metros, medidos desde la generatriz superior de la tubería hasta la rasante del viario o acera.

En los cruces y derivaciones se colocarán válvulas de corte de asiento elástico, alojadas en arquetas con marco y tapa de fundición.

CVE-2022-8786

En relación con el riesgo de incendios en las zonas colindantes al Monte Cueto, y según se indica en el informe de la Dirección General de Protección Civil y Emergencias y en el de la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático, el trazado de redes de abastecimiento de agua contempla la instalación de hidrantes perimetrales, como se recoge en el plano de la Red de Abastecimiento de agua.

II.3.3.2 *Alcantarillado y saneamiento*

En el expediente del PGOU existen informes favorables de las administraciones responsables con respecto a la capacidad de la EDAR de San Pantaleón para procesar los vertidos del municipio.

En el SUNC-1.2, se plantea una red separativa que discurre en zanja bajo calzada del nuevo vial proyectado, de tal forma se conectará a la nueva red separativa municipal propuesta en la zona. En el resto del sector como ya existen las conexiones no es necesario plantear unas nuevas.

El trazado de toda la red de saneamiento discurre por debajo de la calzada. La separación entre pozos de registro es variable en función de las necesidades de diseño, con una distancia máxima en nuestro caso de 50 metros. Estos también se sitúan en los cambios de pendiente y dirección de las tuberías.

Los colectores generales diseñados son de PVC corrugado de 315 y 400 mm de diámetro nominal y rigidez SN8 kN/m^2. Las aportaciones de caudal tanto de las aguas negras y pluviales de las viviendas, como de las pluviales del viario se recogerán mediante tubería de PVC corrugada de 200 mm de diámetro y SN8. El drenaje superficial del viario se realiza mediante sumideros de calzada colocados en los puntos bajos.

La generatriz superior de los colectores no estará a menos de uno con veinte metros (1,20 m) por debajo de la superficie del terreno y siempre por debajo de la tubería de la red de distribución de agua.

Los pozos de registro serán de hormigón "in situ", de 0,80 metros de diámetro interior y un espesor de 20 cm. La tapa de los mismos será de fundición D-400 con características adecuadas para soportar las cargas de tráfico y llevarán inscritas la leyenda "SANEAMIENTO PLUVIALES" o "SANEAMIENTO FECALES".

Las secciones de zanja tendrán una anchura en la base de la misma de 0,50 m más el diámetro exterior de la tubería y una anchura variable en la coronación de la misma.

CVE-2022-8786

II.3.3.3 *Red Eléctrica*

En la presente Ordenación Detallada, sólo se incluirán y valorarán las obras relativas a la posible obra civil necesaria para la nueva infraestructura (canalizaciones, obras de fábrica, ...).

El trazado previsto es orientativo puesto que deberá ser definido y autorizado por la empresa suministradora del servicio.

La Ordenación Detallada propone el soterramiento del centro de Transformación existente, con el fin de poder crear una rampa peatonal que cumpla con la normativa de accesibilidad (máxima pendiente longitudinal el 6%) y permita el acceso a los nuevos espacios libre que se crean en la plataforma superior de las actuales urbanizaciones y permiten el acceso y la de conexión con el Monte Cueto.

Por otro lado, de acuerdo con el informe de Viesgo de 27 de octubre de 2017, relativo a la Ordenación detallada del sector tramitado de acuerdo al PGOU de 2007, existe capacidad suficiente para abastecer de energía eléctrica al sector SUNC-1, siendo preciso ampliar la capacidad de transformación del CT Carretera en 400 kVA.

II.3.3.4 Gestión de residuos

A) Recogida de residuos sólidos urbanos (RSU)

La recogida de residuos sólidos urbanos se realiza mediante contenedores. Para las nuevas viviendas no es preciso poner nuevos contenedores, dado que como se ve en la tabla adjunta la capacidad de los existentes no está agotada.

Contenerización (L)				Volumen Instalado (l)	Densidad (kg/l)	Peso instalado (kg)	Capacidad total disponible (Tn)	Producción más desfavorable (Tn)		% Llenado	
240	800	1100	Soterrados					T.Baja	T.Alta	T.Baja	T.Alta
14	17	130	0	159.960,00	0,10	15.996,00	15,99	2,79	3,29	17,44	20,61

De los datos de la anterior tabla, se puede obtener que el municipio de Argoños en la época más desfavorable dispone de capacidad para recoger todos los RSU generados por la población, pudiendo crecer hasta tres veces la producción de RSU.

Dado que Argoños pertenece a la Mancomunidad del Brusco, será la empresa concesionaria del servicio de recogida de basuras de la Mancomunidad (Urbaser) la que llevará a cabo la recogida.

En el plano adjunto se recoge el recorrido actual del servicio mancomunado de basuras de EL Brusco, en temporada baja, observándose como está garantizada la recogida diaria en el sector.

CVE-2022-8786

Todos los residuos que se recogen, se trasladan a Meruelo, al vertedero de MARE.

B) Gestión de sobrantes de obra

En la ejecución de la Ordenación Detallada se prevé exclusivamente la generación de residuos procedentes de la excavación ya que se parte del hecho de que los generados por los derribos no afectan a la Ordenación Detallada. Por tanto, los de origen extractivo, se estiman en un máximo de 750 m3.

De esta cantidad se puede estimar en un 15% el volumen de tierra vegetal que se reutilizará en los jardines de las viviendas y, por tanto, no serán objeto de traslado a ningún lugar fuera del sector.

Los 600 m3 restantes (equivalentes a 1.200 tn) se trasladarán a un vertedero de inertes de los situados en Cantabria, fundamentalmente a Meruelo, al Centro de Reciclado de Sadisa, aunque también se han trasladado a Carasa y a Carceña.

II.3.3.5 *Otros servicios*

Habiéndose definido las infraestructuras básicas, el resto de los servicios se definirán en el momento de redacción de los posteriores documentos de desarrollo (Estudio de detalle / Proyecto de urbanización).

II.3.4. Accesibilidad peatonal

La zona norte del sector no tiene ningún problema de accesibilidad peatonal dada que su topografía es prácticamente plana y, en consecuencia, todos los espacios públicos son accesibles, sin necesidad de ningún tipo de medida especial.

En cambio, la zona sur presenta notables problemas dado que existen dos plataformas situadas a cotas notablemente diferentes. La inferior, situada junto al Camino del Portillo, se encuentra aproximadamente entre las cotas +34,00 m y + 36,00 m, y la superior se encuentra en el entorno de la cota +41,00 m (ver plano I.2.Topográfico).

CVE-2022-8786

Para cumplir con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y con el Documento Básico SUA Seguridad de utilización y accesibilidad y salvar el mencionado desnivel se proyecta una rampa de 102,7 metros de longitud aproximada (incluyendo descansos) y una pendiente del 7%, en tramos de 10 metros (el valor de la pendiente es inferior al 8% señalado en el art 14 del Anexo de la Orden VIV/561/2010) , situada junto al Centro de transformación existente junto al Camino del Portillo (cota +34,70 m).

Esta rampa que arranca del Camino del Portillo va zigzagueando con una pendiente del 6% hasta alcanzar la cota +40,80 m, que es la existente en la calle superior. Esta rampa tiene una anchura en todo su recorrido superior a 1,80 m (exactamente 1,85 m) y una altura libre de paso no inferior a 2,20 m (en ningún punto está cubierta). Los rellanos disponen de una profundidad de 1,80 m y la misma anchura que la rampa. Al inicio y al final de la rampa existe un espacio de su misma anchura y una profundidad mínima de 1,50 m libre de obstáculos, que no invade el itinerario peatonal accesible, ya que al itinerario se accede por aceras de anchura igual o superior a 1,50 metros.

En el plano de O.2 Alineaciones y rasantes se observa esta rampa y sus cotas.

Con esta solución todo el ámbito es accesible, ya que las calles paralelas al Camino del Portillo tienen una pendiente inferior al 3% y la calle, que conecta el Camino del Portillo con la nueva calle de la zona sur, tiene una pendiente proyectada del 6,8% y a través de ella se sirven dos viviendas (las otras dos viviendas de la zona se encuentran junto al Camino del Portillo).

Con esta solución el futuro espacio libre situado al sur del subsector SUNC 1.1 es plenamente accesible para los peatones, al dar frente a una calle con menos del 3% de pendiente y a dicha calle se puede acceder por la rampa peatonal del 7%.

II.3.5. Medidas de amortiguación y tratamiento del borde

Con el fin de intentar una mayor integración de la ordenación, así como para mejorar las condiciones ambientales del -ámbito SUNC 1.2 (reducción del ruido y de la contaminación) dada la proximidad de infraestructuras de comunicación a usos residenciales y ser limítrofe con un entorno natural, se propone un tratamiento de borde o de amortiguación a lo largo de la CA-141,

Para ello en el borde norte del subsector SUNC-1.2 se dispondrá una doble barrera arbórea/arbustiva con funciones de cortavientos, protección acústica y de apantallamiento estético,

A lo largo de la acera de la CA-141 y cada 8 metros, se dispondrá de un árbol (se propone encinas y/o laureles)

Esta primera barrera se completa con una segunda barrera arbustiva (laurel) dispuesta en los linderos frontales de todas las parcelas del mismo subsector SUNC 1.2.

CVE-2022-8786

La uniformidad del seto actuará también como elemento integrador en el paisaje.

En el SUNC 1.1 ya están previstas actuaciones de integración paisajística a lo largo de la nueva via paralela al Camino del Portillo, así como en el espacio libre de uso público,

Estas medidas del SUNC 1.1 son exclusivamente paisajísticas (integración del sector en el Monte Cueto), en tanto que las medidas del sector SUNC 1.2 tienen además un factor medioambiental importante (reducción de ruido y contaminación).

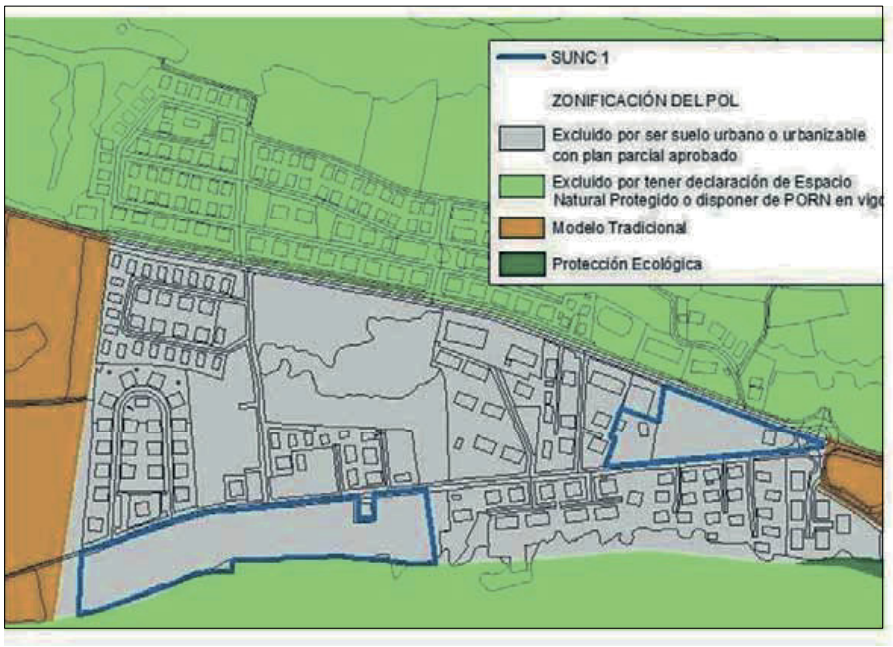
CVE-2022-8786

II.4. RELACION CON PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES

II.4.1. Plan de Ordenación del Litoral

En primer lugar, hay que señalar que el sector de suelo urbano no consolidado nº 1 (SUNC 1) del PGOU de Argoños queda fuera del ámbito de aplicación del Plan de Ordenación del Litoral (POL) de Cantabria, aprobado en la Ley 2/2004, de 27 de septiembre.

Esta ley establece unos criterios y normas para la protección de los elementos naturales, playas y paisaje litoral, fijando así unas pautas para la ordenación del territorio en los municipios costeros. De esta ordenación, según el artículo 2, tan sólo quedan excluidos aquellos suelos clasificados como urbanos o urbanizables con Ordenación detallada aprobado y las zonas declaradas como Espacios Naturales Protegidos o con Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) en vigor. Por tanto, las dos áreas del SUNC 1 quedan excluidos del ámbito de aplicación del POL al ser suelos urbanos en el momento de aprobación del POL.



CVE-2022-8786

II.4.2. Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del litoral

Por lo que respecta a la afección del Plan Especial de Sendas y Caminos del Litoral sobre el SUNC 1, no aparece ninguna senda ni camino atravesando los terrenos que enmarcan la actuación. El más próximo, que discurre por el pie de monte del Monte Brusco, es el Pequeño Recorrido Litoral nº 17 denominado "Camino de la Mies de Argoños", pero su trazado discurre al norte de la carretera CA-141.

II.4.3. El PORN de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel

Actualmente las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel constituyen un espacio protegido bajo la figura de Parque Natural desde 2006 (Ley 4/2006 de Conservación de la Naturaleza de Cantabria) y con un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) vigente aprobado en el Decreto 76/2018, de 6 de septiembre.

El límite exterior del Parque Natural en la zona del Monte Cueto coincide con el límite meridional del SUNC 1, pero este último queda excluido del ámbito protegido al estar por debajo de la curva de nivel de los 50 metros, límite aplicado en el PORN para marcar el cierre del parque.

El PORN establece una zonificación determinando unas limitaciones generales y específicas sobre los usos permitidos y prohibidos según la categoría asignada. Dichas categorías son: uso limitado, uso compatible y uso general. Todo el Monte Cueto está incluido dentro de la categoría más restrictiva en cuanto a usos permitidos siendo definida como uso limitado. Por ello será preciso tener especial precaución en el desarrollo de las obras del Área Sur, siendo necesaria una correcta aplicación de las medidas preventivas definidas.

II.4.4. Otros planes sectoriales

En cuanto a las carreteras autonómicas, el IV Plan de Carreteras Autonómicas de Cantabria no recoge ninguna actuación significativa en la CA-141, dentro del entorno próximo al SUNC 1.

Por su parte, el Plan de Movilidad Ciclista de Cantabria, aprobado en la Orden MED/03/2013, de 23 de enero, tampoco recoge ninguna propuesta específica que afecte de manera directa al SUNC 1.

La adecuación a los planes sectoriales relativos a las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, depuración y calidad de las aguas se justifica dentro del Plan General, documento urbanístico superior a la Ordenación Detallada

CVE-2022-8786

II.5. RESUMEN DE LOS PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Todos los parámetros urbanísticos del Sector de Suelo Urbano No Consolidado Nº 1 (SUNC-1) para su futura gestión, así como la comprobación del cumplimiento de reservas y cesiones exigibles al mismo, aprovechamientos, usos, coeficientes de ponderación... quedan recogidos en el cuadro que se adjunta a continuación.

Superficie TOTAL del Sector SUNC-1	2 8.879 m²
Superficie de la zona Sur SUNC-1.1	19.993 m²
Superficie de la zona Norte SUNC 1.2	8.886 m²

Parámetros del SUNC 1.1 (zona Sur)

Superficie bruta	19.993 m²
Superficie de Sistema General ELUP	637 m²
Superficie NETA	19.356 m²
Número de viviendas	34
Coeficiente de edificabilidad parcelas Unifamiliares	0.3084 m²/m²
Superficie parcelas residenciales Unifamiliares	*12.531 m²*
Superficie de equipamiento	471 m²
Superficie del Espacio Libre de Uso Público	3.112 m²
Superficie Infraestructuras (CT)	15 m²
Superficie Viario local	3.227 m²
Superficie edificable Lucrativa MÁXIMA (P.G.O.U.)	***3.871,20 m²***

Parámetros del SUNC 1.2 (zona Norte)

Superficie bruta	8.886 m²
Superficie de Sistema General viario	838 m²
Superficie Viario local	1.493 m²
Superficie del Equipamiento (EQP)	917 m²
Superficie Viario	1.361 m²

CVE-2022-8786

Superficie NETA Edificación Abierta	.3-484 m²
Superficie NETA Vivienda Unifamiliar	2.154 m²
Número de viviendas unifamiliares	10
Número de viviendas edificación abierta	22
Coeficiente de edificabilidad parcelas Unifamiliares	0.40 m²/m²
Superficie edificable Unifamiliar	*875 m²*
Coeficiente de edificabilidad parcelas edif. abierta	0,80 m²/m²
Superficie edificable edificación abierta	*2.786,84 m²*
Superficie edificable COMPUTABLE TOTAL PREVISTA Zona Norte	***3661,84 m²***

II.5.1 Superficies Totales Resultantes

Las superficies resultantes de la ordenación anteriormente descrita son las siguientes:

Áreas residenciales edificación abierta (colectiva)	3.484,0 m²
Áreas residenciales edificación unifamiliar	14.685,0 m²
Espacios libres locales (EL):	3.112,0 m²
Equipamientos (EQP):	1.388,0 m²
Infraestructuras (I):	15,0 m²
Sistema General de Espacios Libres (S.G.ELUP-1.2.2):	637,0 m²
Sistema General Viario:	838,0 m²
Sistema de Viario local:	4.720,0 m²
TOTAL:	**28.879,0m²**

En las superficies destinadas a viario peatonal y segregado, y en este último tipo se incluyen calzadas, aceras, aparcamientos anexos al viario y las zonas verdes anexas a la red viaria, así como la reserva de espacio para la ampliación de la CA-141.

II.5.2 Superficies Edificables y aprovechamiento lucrativo

En el siguiente cuadro se recoge las características del Sector y se calcula el aprovechamiento real de la unidad.

CVE-2022-8786

Áreas	Superficie Total	Ss. Gles Viario.	Ss.Grales. Equipam	Ss.Gles. elup	Superf neta	Cesión viario local	Cesión ELUP local	Cesión Equip. Local	Superficie infraestructuras	Parc.neta (unifam)	Parc. neta (colectiv)	Coef. Edific	Sup. Edificable	coef edific. Neto unif	coef edific. Neto col	Sup. Edif.unif.	Sup. Edif.col	Coef. ponder.	Coef. pond.ll	Coef. ponder. VP	Aprovech area	Aprovech. privat prop.	Aprov. medio	Uso-tipo característico	Nº VIVIEND
SUNC 1.1	19993	0	0	637	19356	3227	3112	471	15	12531	0	0,2	3871,2	0,3089	0	3871,2	0	1		**0,7**	3871,200			Res. unifamiliar	34
SUNC 1.2	8886	838	0	0	8048	1493	0	917		2154	3484	0,455	3661,84	0,41	0,80	875,00	2786,84	1	1,05	0,7	3010,21			R.unif.y colectiva	32
UA	28879	838	0	637	27404	4720	31120	1388	15	14.685	3484	0,274888	7533,04			4746,2	2786,84				6881,41	5849,19	0,2383		66
																								densidad viviendas	24,1

El sector asigna el 30% de la superficie edificable total a viviendas colectivas de Protección

Aprov. sector 0,2569

Cesiones mínimas Ley 2/2001

	ELUP	Sistemas locales Equipamiento	Aparc. vía pública
10% Sector Neto	1506,608 2740,4	903,9648	76

CVE-2022-8786

II.6. CARÁCTER DE LOS TERRENOS ORDENADOS

Serán privados los terrenos destinados a uso residencial, excepción hecha de aquellas parcelas en las que se localice el aprovechamiento lucrativo del Ayuntamiento, que pasarán a engrosar el patrimonio municipal de suelo de dicha entidad. Su localización corresponde al Proyecto de Compensación / Reparcelación.

Serán públicos los terrenos que la Ordenación Detallada destina a espacios libres de uso público y de equipamientos públicos. Igualmente serán públicas las calles no señaladas como privadas en los planos.

CVE-2022-8786

III. GESTIÓN

La Ordenación Detallada define al sector como una única unidad de actuación.

El sistema de actuación será el de COMPENSACIÓN o COOPERACIÓN.

Será necesaria la redacción de un Proyecto de Compensación/ Reparcelación, así como de un Proyecto de Urbanización, que podrá dividir el sector en fases.

CVE-2022-8786

IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

IV.1. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

El objeto del presente estudio económico financiero es la determinación de la viabilidad de la Ordenación Detallada del sector SUNC-1 de Argoños.

De conformidad con el contenido del artículo 58.1.de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria es preciso redactar el estudio económico financiero.

La Ordenación Detallada debe evaluar el coste de implantación de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector. Es evidente que sin desarrollar el Proyecto de Urbanización no cabe una valoración precisa de tales costes. No obstante, a continuación, se efectúa una evaluación de las obras, manejando grandes unidades y considerando unos costes unitarios fruto de la experiencia en la realización de proyectos en la zona.

Los costes de zonas verdes y viario incluyen las medidas exigidas por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en cuanto a firmes y drenes filtrantes.

Se incluye el Control Arqueológico de todas aquellas obras que impliquen movimientos de tierras, principalmente durante la fase de urbanización y dotación de infraestructuras de los terrenos afectados por la Ordenación Detallada, en cumplimiento del art. 83 de la Ley 11/98.

Se incluye la ampliación de la capacidad del CT Carretera.

También se incluye el coste de las Medidas Preventivas y Correctoras Ambientales.

El importe de tales obras es de cuatrocientos noventa y cinco mil doscientos noventa y ocho (495.298) euros, según Relación Valorada adjunta.

CONCEPTO	UD.	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
RED VIARIA	M² de **pavimentación de viales**, incluyendo formación de explanada, base de zahorra artificial y paquete de firme.	3.242	30 _	**97.260,00_**
	M² de **pavimentación de aceras**, incluyendo solera de hormigón, base de mortero, baldosa o adoquín, según zonas y encintado de bordillos.	1.376	35 _	**48.160,00 _**
	Ml de **tubería de abastecimiento** (fundición o polietileno, según cálculos del	145	40 _	**5.800,00 _**

CVE-2022-8786

ABASTECIMIENTO	proyecto de urbanización), totalmente colocada			
	Ud. Conjunto de valvulería y accesorios necesarios para el correcto funcionamiento de la red de abastecimiento (codos, arquetas etc)	1	5.800 _	**5.800,00 _**
SANEAMIENTO Fecales	Ml de **tubería de saneamiento** (pvc u hormigón, según cálculos del proyecto de urbanización) para aguas fecales incluso excavación, relleno, y accesorios necesarios para el correcto funcionamiento de la red (pozos, arquetas etc), totalmente colocada.	133	130 _	**17.290,00 _**
SANEAMIENTO Pluviales	Ml de **tubería de saneamiento** (pvc u hormigón, según cálculos del proyecto de urbanización) para aguas pluviales incluso excavación, relleno, y accesorios necesarios para el correcto funcionamiento de la red (pozos, arquetas, imbornales etc), totalmente colocada.	531	140 _	**74.340,00 _**
RED ELÉCTRICA	Ml. **Canalización enterrada para red de baja tensión** con tubos de polietileno, reforzada con hormigón, según norma de Compañía, incluso excavación y relleno, totalmente colocada.	167	51 _	**8.517,00 _**
	Ml. soterramiento de red eléctrica de media tensión.	204	300 _	**61.200,00 _**
	Ampliación **Centro de Transformación** Carretera 400 KVA,.	1	10.000 _	**10.000,00 _**
ALUMBRADO	Ml. **Canalización enterrada para alumbrado público** con dos tubos de PVC, incluso excavación y relleno de la zanja, y suministro y tendido de los tubos. Totalmente terminado	517	33 _	**17.061,00 _**
	Ud. Punto de alumbrado	21	1.250 _	**26.250,00 _**
TELEFONÍA	Ml. **Canalización en red telefónica** de conductos bajo acera, i/ excavación y relleno de la zanja, y colocación de los tubos según norma de Compañía. Totalmente terminado	145	40 _	**5.800,00 _**

CVE-2022-8786

ESPACIOS LIBRES	M2 de acondicionamiento	3.749	30	**112.470**
VARIOS	Medidas preventivas y correctoras ambientales	1	16.500	**16.500**
	Control arqueológico	1	1.500	**1.500**
	Vigilancia ambiental	1	9.000	**9000**
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN DE MATERIAL (PEM)				**516.948,00 _**
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA				**615.168,12**
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA + IVA				**744.353,43**

A la vista del Presupuesto de Ejecución Material estimado y para justificar la viabilidad económica de la presente Ordenación Detallada, se va a calcular la repercusión económica de la urbanización del ámbito ordenado por METRO CUADRADO EDIFICABLE, teniendo en cuenta los siguientes condicionantes:

- No se incluye en el presupuesto la red de gas, ya que la ejecuta el propio suministrador

- La superficie edificable es de 8.210,73 m2, por lo que la repercusión de la urbanización por m² es de 91,25 euros (coste de ejecución por contrata, IVA incluido),

Analizando la oferta inmobiliaria para cada tipo de vivienda en el municipio, se estima un valor medio de venta de 1.500 €/m² construido.

Por tanto, la repercusión por m² de la urbanización es de 85 euros (coste de ejecución por contrata, IVA incluido), lo que representa el 5,6%, por lo que la viabilidad económica de este sector está sobradamente justificada.

IV.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El RDL 7/2015, de 30 de octubre, en su artículo 22.4 establece:

> 4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe 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

En la presente Ordenación Detallada no existe suelo destinado a usos productivos, por lo que no es precisa su justificación.

IV.2.1.-ANTECEDENTES

CVE-2022-8786

Dentro del municipio de Argoños se encuentra ubicado el sector de Suelo Urbano no consolidado nº1 de acuerdo a la clasificación dada por el PGOU del Municipio, en tramitación que establece los siguientes parámetros urbanísticos:

FICHA TÉCNICA DEL SECTOR:

Nº Sector	Nombre del Sector y núcleo	Uso predominante	Aprov. Medio Máx. (ua/m²)	Nº Viv	Sup (m²)	Aprov. Lucrativo Total (m²)	Viviendas de Protección Sup (%)	Viviendas de Protección Sup (m²)
	SUNC-1	Residencial	0,238284	66	28.879	7.533,04		

SERVICIOS URBANOS NO EXISTENTES ANTES DE LA ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN

En la zona norte y sur del sector existen áreas de suelo urbano consolidado, y la zona sur está edificada, por tanto, cuentan con todos los servicios e infraestructuras necesarias para abastecer al sector. Las infraestructuras existentes, en conjunto, son adecuadas para conectar a las mismas las redes que se proyecten en el sector que nos ocupa y garantizar un servicio óptimo, acorde con la actual demanda.

A iniciativa del Ayuntamiento se pretende el desarrollo del sector mediante la urbanización del mismo, habiéndose redactado los documentos correspondientes para la misma, cuyo coste se resume a continuación:

COSTE DE URBANIZACIÓN:

El coste de la urbanización ascienda a la cantidad de 744.353,43 euros (presupuesto de ejecución por contrata IVA incluido).

IV.2.2. OBJETO

De conformidad con lo establecido en el art. 22.4 del RDL 7/2015, el presente documento se realiza al objeto de formalizar el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica (IMSE) de la actuación de urbanización en el sector "SUNC-1" ponderando el impacto de la actuación sobre las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Al objeto de cumplir la finalidad establecida legalmente en el presente documento y, puesto que no se prevé la instalación de usos productivos, solo se analizará la Sostenibilidad económica de la actuación respecto a las infraestructuras y servicios resultantes. Se determinará en primer lugar las Administraciones Públicas cuya Hacienda puede resultar afectada, para posteriormente determinar las nuevas infraestructuras/servicios que se implantan, valorándolas, para ponerlas en relación con las aportaciones de la Administración afectada.

IV.2.3. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA EN LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS RESULTANTES

CVE-2022-8786

A. Identificación de las Administraciones afectadas:

La actuación de urbanización pretendida se desarrolla en el término municipal de Argoños, determinando, así como principal Administración afectada por la actuación al Ayuntamiento de Argoños, al afectarse servicios de titularidad municipal que consecuentemente impactan sobre la Hacienda Pública de dicha Administración.

Es preciso señalar que, como ya se ha indicado en el apartado correspondiente de la Memoria Informativa en el sector no existen bienes y servicios pertenecientes a otra Administración, si bien el Gobierno de Cantabria está afectado dadas las sentencias existentes en el área 1.

B. Determinación de las nuevas infraestructuras/servicios:

Al objeto de valorar el impacto que la actuación de urbanización en el sector supone sobre la hacienda pública de la Administración indicada en el apartado anterior, en la Memoria y en el apartado anterior de este Estudio Económico se especifican cuáles son los nuevos elementos urbanos en el ámbito de actuación: red de abastecimiento de agua, red, evacuación de aguas fecales, red de evacuación de aguas pluviales, suministro de energía, alumbrado público, red de gas, red de telecomunicaciones, parques y jardines así como la puesta en funcionamiento del sector implica la prestación de los siguientes servicios públicos: servicio de abastecimiento de agua, servicio evacuación y servicio de alumbrado público.

C. Valoración económica de las nuevas infraestructuras/servicios resultantes:

Atendiendo a las nuevas infraestructuras/servicios resultantes que se pone en marcha como consecuencia de la actuación, procede valorar el impacto sobre la Hacienda Pública de la Administración afectada.

- **Valoración económica de las nuevas infraestructuras:**

Siguiendo la Ordenación Detallada del sector el valor económico de las nuevas infraestructuras del sector es de 744.353,43 euros.

- **Valoración económica del mantenimiento de las infraestructuras:**

Los costes de mantenimiento de infraestructura son los siguientes:

DESCRIPCIÓN	UD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE (€)	TOTAL UNIDAD (€)
RED VIARIA					
Limpieza calzada	M2	3.836,00	0,75		
Limpieza aceras	m2	1.376,00	0,75		
				Subtotal	3909
RED DE ABASTECIMIENTO					
Tubería	ml	145	0,22		
Acometidas	ud	48	4,35		
				Subtotal	240,7
RED DE SANEAMIENTO					
Tubería	ml	664	0,35		
Acometidas	ud	48	6,50		544,4

CVE-2022-8786

DESCRIPCIÓN	UD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE (€)	TOTAL UNIDAD (€)
				Subtotal	
RED DE ALUMBRADO PUBLICO					
Puntos de luz en red viaria	ud	21	60		
				Subtotal	1.260,00
ESPACIOS LIBRES					
Mantenimiento	m2	3679	0,25		
				Subtotal	919,75
				TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA:	***6.873,85***
				IVA (21%)	1443,.50
				TOTAL:	**8.317,35**

- **Valoración económica de la puesta en marcha y prestación de los nuevos servicios**

Los nuevos servicios en funcionamiento representan el siguiente coste:

DESCRIPCIÓN	UD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE (€)	TOTAL UNIDAD (€)
REDES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO					
Sustitución contadores (6% anual)	ud	5	60		
Personal y vehículo/habitante	ud	231	30		
				Subtotal	7.230,00
ALUMBRADO					
Conservación	ud	21	50,00		
Coste de energía luminaria	ud	21	175,00		
				Subtotal	4.725,00
				TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA:	***11.955,00***
				IVA (21%)	2.510,55
				TOTAL:	**14.465,55**

D. Previsión de ingresos de la administración por el sector:

A la hora de efectuar la valoración del impacto de la actuación sobre la Hacienda Pública, es preciso tomar en consideración los nuevos ingresos de la Administración Pública generada como consecuencia de dicha actuación.

Los nuevos ingresos anuales deben ser los generados por el sector, a saber, el Fondo de Cooperación Regional, la participación en tributos estatales y el IBI.

Los dos primeros pueden suponer aproximadamente, unos ingresos de 150 euros/persona y año.

De acuerdo con la memoria del PGOU se considera que el 58,89% de las viviendas serán permanentes con una densidad de 2, 5 habitantes por vivienda, lo que hace que 97 personas estén empadronadas, por lo que los ingresos nuevos para el Ayuntamiento serán de 14.550 euros /año.

Por su parte el IBI puede generar unos ingresos de 200 euros por vivienda en edificación colectiva y 500 euros por vivienda unifamiliar.

CVE-2022-8786

Dado que en el sector habrá 22 viviendas en piso y 44 viviendas unifamiliares, se puede estimar que el IBI nuevo recaudado será aproximadamente de 26.400 euros.

E. Resumen de la valoración:

Al objeto de ofrecer un resumen sobre los datos analizados en los apartados anteriores se procede a la realización del siguiente cuadro-resumen:

ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN IMPLANTADOS					
Elementos urbanización	**Coste**	**Promotor**	**Otros**	**Administración/Importe**	
Total implantación	**0**	**744.353,43**	0	0	

MANTENIMIENTO DE LOS ELEMENTOS URBANIZACIÓN (euros/año)					
Elementos urbanización	**Coste**	**Promotor**	**Otros**	**Administración/Importe**	
Red viaria					
Abastecimiento					
Saneamiento					
Alumbrado					
Espacios libres					
Total	**8.683**			municipal	**8.683**

PRESTACIÓN DE SERVICIOS RESULTANTES					
Servicios resultantes	**Coste**	**Promotor**	**Otros**	**Administración/Importe**	
ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO					
ALUMBRADO					
Total	**14.465,55**			municipal	**14.465,55**

TOTALES SERVICIOS.					
	Coste	**Promotor**	**Otros**	**Administración/Importe**	
	8.317,35			municipal	8.317,35
	14.465,55			municipal	14.465,55
Total	22.782,90			municipal	22.782,90

F. Impacto de la actuación:

Siguiendo el reparto de los costes a los que se ha hecho mención en los apartados anteriores y atendiendo a los ingresos que obtiene la Administración del sector, nos encontramos con los siguientes datos:

- Coste a asumir por la Administración: 22.782,90 euros /año

- Ingresos de la Administración en el sector: 14.550+26.400= 40.950 euros/año

Atendiendo a los parámetros indicados, observar que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es **positivo**, ya que los ingresos anuales derivados del

CVE-2022-8786

desarrollo del sector son un 79,74% superior a los gastos anuales derivados del mantenimiento y prestación de los nuevos servicios.

En los primeros años y en tanto se desarrolle completamente el sector, el Ayuntamiento percibirá solo una parte de los ingresos estimados, aunque también contará con los ingresos suplementarios derivados de las licencias municipales de construcción.

El resumen es que el sector es sostenible desde el punto de vista de la hacienda municipal.

CVE-2022-8786

V. PLAN DE ETAPAS

El desarrollo posterior del sector, si se desarrolla por el sistema de cooperación, se producirá de acuerdo con los siguientes plazos, considerando la existencia de varios propietarios particulares en cada unidad:

a) Proyecto de Reparcelación y de Urbanización, DOS AÑOS a partir de la aprobación de la ordenación detallada.

b) Aprobación definitiva de la documentación, UN AÑO, más tarde.

c) Urbanización básica, DOS AÑOS a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

d) Edificación, CUATRO AÑOS a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

e) Las edificaciones no podrán utilizarse en tanto no se haya culminado la totalidad de las obras de urbanización básica y las obras de urbanización complementaria correspondientes al tramo de calle al que da frente la parcela.

Las obras de urbanización, debido a la necesidad de sustitución de las viviendas derribadas podrían desarrollarse en dos etapas.

Así mismo, los plazos anteriores tienen carácter de máximos, pudiendo adelantarse siempre que estén cumplidas las condiciones exigidas para el inicio de la actuación pretendida.

En el supuesto de modificación puntual de la Ordenación Detallada o de cualquiera de los instrumentos de desarrollo del mismo, los plazos anteriores quedarán en suspenso durante el tiempo que dure la tramitación de la referida modificación.

En el caso de desarrollo por el sistema de compensación, los plazos señalados se contarán a partir de la Constitución de la Junta de Compensación para el proyecto de urbanización y a partir de la disponibilidad de todos los terrenos para el proyecto de compensación.

CVE-2022-8786

VI. ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

VI.I. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

VI.1.1.1. Definición y delimitación

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el artículo 95 de la *Ley 2/2001, de 22 de junio, sobre ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de Cantabria*, incluyen en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

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.

2. La delimitación en detalle del suelo urbano se contiene en los Planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

VI.I.1.2. Régimen urbanístico

1. En los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación se señala el suelo urbano no consolidado, que está constituido por aquellos terrenos que el Plan General define expresamente como tal por resultar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente distinta de la hasta entonces existente, que deben de ser desarrollados de forma sistemática a través de Planes Parciales.

2. El resto del suelo urbano tendrá la consideración de suelo urbano consolidado.

3. Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de las fichas de los sectores de suelo urbano no consolidado o de las Unidades de Actuación (para los sectores cuya ordenación detallada incluye el PGOU, se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la Ley o las propias Normas atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

En estos planos se señalan también aquellas áreas de suelo urbano consolidado en los que se han delimitado Áreas de Normalización de Fincas, en las que, previa

CVE-2022-8786

regularización de la configuración física de las fincas conforme a las determinaciones del Plan General, puede culminarse el proceso urbanístico.

4. En el resto del suelo urbano, el Plan General contienen la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que se estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

VI.I.1.3. Facultades y derechos de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particularidades que éstas asignen a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la Ley del Suelo, su desarrollo reglamentario y, en lo que sea de aplicación, del presente Plan General.

2. En ejercicio de tales facultades, los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y al desarrollo mediante obras de nueva planta del aprovechamiento urbanístico que las Normas asignen a tales terrenos según el área de ordenación en que se encuentren situados. Tal derecho estará sujeto al previo o, en su caso, simultaneo cumplimiento de las obligaciones de cesión, urbanización y equidistribución que fuesen exigibles por aplicación de la Ley del Suelo y del contenido del Plan General.

A estos efectos se considerarán obras de nueva planta las que se señalan en el artículo II.3.5. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3. También en ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas, sin menoscabo en todo caso de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho, al cual pertenece el contenido normal de las respectivas propiedades. Igualmente podrán dichos propietarios realizar las obras de restauración, consolidación o conservación que se definen en el artículo II.3.3. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

4. Los propietarios de suelo urbano cuyos terrenos carezcan de aprovechamiento por determinación del Plan General y de la presente Ordenación detallada serán compensados con el valor urbanístico que en función del aprovechamiento fija el Plan General para el sector SUNC-1, salvo, que se traten de terrenos de dominio público.

5. En todo caso los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley, y en su virtud el Plan General, establece.

CVE-2022-8786

VI.I.1.4. Deberes y cargas de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado deberán cumplir con los deberes recogidos en el artículo 98 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano no consolidado deberán cumplir con los deberes recogidos en el artículo 100 de la Ley de Cantabria 2/2001. En concreto:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del Sector en el que sus terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos a efectos de gestión en la misma Unidad o Sector que los terrenos considerados.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al quince por ciento del aprovechamiento correspondiente a dicha Unidad o Plan, libre de cargas, incluida la de costear la urbanización, de acuerdo con el artículo 100 de la Ley de Cantabria 2/2001.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el Plan General.

3. El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas normas se efectuará, en su caso, en los Polígonos o Unidades de Actuación que se delimiten a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la Ley del Suelo y, en lo que resulte de aplicación, por la presente Ordenación Detallada. En concreto, en este sector en una única unidad de actuación, la nº1.

VI.I.1.5. Régimen de los sectores de suelo no consolidado.

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución que las presentes Normas prevén en los sectores de suelo urbano no consolidado, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y uso del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructuras o aspecto exterior de las edificaciones existentes o modificación del uso de los mismos.

2. No obstante, lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

3. Las condiciones particulares de ordenación, gestión o ejecución de las

CVE-2022-8786

Unidades se establecen en el Capítulo nueve del Título décimo de las Normas Urbanísticas del PGOU

VI.I.1.6. Condiciones generales previas para la edificación

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

a) Previamente a la concesión de licencia, tener formalizadas a favor del Ayuntamiento la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos libres de cargas, gravámenes y ocupantes, a que viniera obligado el terreno por imperativo de la Ley del Suelo y, en su virtud, de estas Normas.

b) Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad de la parcela la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se fijan en el artículo siguiente.

c) Que hayan cumplimentado previamente los trámites del sistema de actuación correspondiente y que haya adquirido firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas de las Normas.

3. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en el artículo VIII.1.10. de las Normas del PGOU.

4. Excepcionalmente podrán autorizarse mediante licencia municipal las obras contempladas en los apartados 2 y 3 del artículo 102 de la LOTRUSC.

VI.I.1.7. Edificación previa a la condición de solar

1. En cumplimiento de las condiciones y garantías que establece el apartado b) del número 1 del artículo anterior, para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en Unidades de Actuación, será preciso el cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 101 de la LOTRUSC.

2. A idéntico fin, los propietarios de terrenos del suelo urbano que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán solicitar licencia de edificación siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a) y c) del punto 1 del artículo anterior y en especial los siguientes:
a) Que la infraestructura básica de la Unidad de Actuación esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación.

CVE-2022-8786

b) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

3. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica, la instalación de los servicios urbanos enumerados a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores:

a) Explanación.
b) Saneamiento.
c) Encintado de bordillos y base del firme.
d) Red de distribución de agua.
e) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
f) Red de alumbrado público.
g) Red de gas, cuando se prevea en el proyecto de urbanización.
h) Obra civil de los parques y jardines públicos.
i) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

4. A los mismos efectos se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:

a) Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas de la Unidad de Actuación y que se configuren como espacios privados en la Ordenación Detallada.
b) Base de rodadura de aceras públicas.
c) Capa de rodadura del pavimento.
d) Red de canalizaciones telefónicas.
e) Red de riego e hidrantes.
f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

I.1.8. Condiciones de urbanización

1. Todos los nuevos aparcamientos situados en vías públicas se efectuarán con firmes filtrantes.

2. El Proyecto de urbanización incluirá drenes filtrantes en los bordes en contacto con calles y espacios edificados de todos los espacios libres de uso y dominio público y de todos los equipamientos.

CVE-2022-8786

CAPITULO 2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

VI.I.2.1. Definición y adecuación al planeamiento

1. La Ordenación Detallada define los usos, edificios e instalaciones fuera de ordenación en el sector, así como los criterios objetivos que permiten su identificación, de acuerdo con el punto f) del apartado 1 del art.44 de la LOTRUSC.

2. Las situaciones fuera de ordenación en que pueden encontrarse las edificaciones e instalaciones existentes son las definidas en los párrafos a), b), c) y d) del punto 1 del artículo III.2.2. de las Normas Urbanísticas del PGOU.

3. La adecuación al nuevo planeamiento de edificios e instalaciones fuera de ordenación en situaciones a), b) y c) deberá realizarse en un plazo inferior a cuatro años a contar desde la aprobación de la presente Ordenación detallada.

4. Cuando para edificios e instalaciones fuera de ordenación se soliciten licencias de obras, el Ayuntamiento podrá concederlas, emitiendo un pronunciamiento expreso sobre su situación respecto a la ordenación y los tipos de obras que le fueren permitidas, dentro de los límites que se fijan en el artículo siguiente.

VI.I.2.2. Obras en edificaciones fuera de ordenación

1. Los tipos de obras que pueden permitirse en edificaciones fuera de ordenación son, aparte de las de demolición, los que se expresan en los puntos siguientes, definidos en el artículo II.4.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

2. En las edificaciones fuera de ordenación en situación a) sólo se admitirán obras de conservación o mantenimiento. En tanto no sea demolida la parte de edificación que se encuentra fuera de alineación, la afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el edificio, salvo que por el Ayuntamiento se acepte la aplicación del punto 3 del Artículo 88 de la Ley 2/2001.

3. En las edificaciones fuera de ordenación en situaciones b) o c) no se permitirán obras de ningún tipo en tanto no se modifique el uso a uno de los admitidos como característicos o compatibles. La afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el uso disconforme.

4. En las edificaciones fuera de ordenación en situación d) podrán admitirse obras de conservación, acondicionamiento o de reforma menor siempre que no modifiquen el volumen actual del edificio.

VI.I.2.3. Edificaciones fuera de ordenación.

1. Se encuentran fuera de ordenación los edificios grafiados en el plano de Zonificación con las siglas FO.

CVE-2022-8786

CAPITULO 3. NORMATIVA DE PROTECCION MEDIOAMBIENTAL

SECCIÓN 1ª: PROTECCIÓN DEL PAISAJE

VII.1.3.1. Principios generales de la protección del paisaje.

1. Con carácter general se estará a lo dispuesto en la Ley del Paisaje de Cantabria.

2. El ámbito de aplicación de los requisitos exigidos para la protección del paisaje se extiende a las actuaciones y obras de nueva planta y a las obras de rehabilitación, conservación y modernización de las edificaciones existentes en los ámbitos del municipio que pueden afectar a las unidades de paisaje definidas en la Memoria, en aras de la protección de la calidad y visualización de dichas unidades.

2. Precisarán licencia municipal, además de las construcciones autorizadas en estas Normas, los movimientos de tierras y la tala de árboles en suelo urbano y urbanizable, para cuya concesión deberá presentarse un proyecto de reposición.

3. Cualquier actuación que, a juicio del Ayuntamiento, pueda alterar el equilibrio ecológico del territorio deberá presentar un estudio de impacto ambiental previo a la concesión de la licencia. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto a tal efecto en la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado y en el Decreto 19/2010 de 18 de marzo, por el que se aprueba su reglamento

4. Los planes parciales de los suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables incluirán un documento técnico denominado Análisis de Impacto e Integración Paisajística vinculante ambientalmente para la ordenación, de acuerdo con la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje. Este Análisis de Impacto e Integración Paisajística deberá ser tenido en cuenta en la valoración de alternativas de la correspondiente evaluación ambiental estratégica.

5. En particular, se protegerán las masas forestales y/o singularidades arbóreas pertenecientes a especies consideradas como autóctonas según la *Ley 6/1984 de 29 de octubre, de la Comunidad Autónoma de Cantabria, sobre Protección y Fomento de las Especies Forestales Autóctonas.*

6. Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Quinto - Contaminación del paisaje - de la Ordenanza Municipal para la Regulación y Limitación de los Efectos Contaminantes.

7. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco se acentuarán las exigencias de adaptación al ambiente de las construcciones que se autoricen y no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, colores, muros, cierres o la instalación de otros elementos limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje natural, rural o

CVE-2022-8786

urbano, o desfiguren la perspectiva propia del mismo, con el fin de minimizar los impactos paisajísticos de las futuras construcciones, para que la tipología constructiva se integre y asemeje a la de las viviendas circundantes.

8. Las características constructivas de las edificaciones habrán de ser acordes con las características del entorno, de forma que armonicen con el medio, de acuerdo a lo contemplado en el artículo 34 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, asimismo, se mantendrán todos los criterios definidos en las Ordenanzas. En todo caso, la tipología de las edificaciones (excepto de las industriales) será similar a la tradicional de la zona, empleando teja árabe o similar en la cubierta, y paramentos exteriores revocados en blanco o colores neutros.

VI.1.3.2. Principios de integración paisajística.

Todos los proyectos que se ejecuten deberán cumplir con los siguientes principios de integración paisajística:

a. Armonización de la obra con su entorno, para lo cual se utilizará como vegetación las especies arbóreas y arbustivas autóctonas. Las nuevas zonas que se incorporen al proceso urbanizador o aquellas existentes en las que se haya constatado impacto paisajístico, se dotarán de apantallamientos vegetales, zonas verdes, especies arbóreas, etc. Se incrementará la superficie verde de las zonas de carácter urbano y se tratará de lograr una unidad paisajística con las zonas arboladas próximas, con la plantación de especies autóctonas.

b. Control de la erosión. Cuando a juicio de los técnicos municipales y como consecuencia de un proyecto se puedan producir procesos de erosión, se deberán incluir en el citado proyecto las medidas correctoras paisajísticas y edafológicas que eviten dicho procedo erosivo

c. Ornamentación y mejora del entorno., lo que exige la utilización de materiales de construcción y vegetación comunes y homogéneos para todos los elementos del proyecto (viviendas, naves, etc), evitando el empleo de materiales altamente reflectante, colores no acordes con el entorno, etc.

d. Ocultación de vistas indeseables. La aparición de muros de hormigón, escolleras y/o taludes deberá ser subsanada mediante su integración/ocultación en el entorno en base a pantallas vegetales.

e. Recuperación de áreas deterioradas. Si el proyecto afecta a algún área deteriorada, su integración paisajística pasará a formar parte del objeto del proyecto.

f. A fin de evitar una excesiva eliminación de la cubierta vegetal, se ejercerá el control de talas y desbroces para que estos sean mínimos, y se revisará la protección del arbolado colindante a las zonas de obra.

g. Para mejorar las condiciones estéticas del entorno, la aparición de muros de hormigón, escolleras y/o taludes deberá ser subsanada mediante su

CVE-2022-8786

integración / ocultación en el entorno en base a pantallas vegetales.

h. Se deberá incluir en los futuros desarrollos, llevados a cabo mediante planes parciales, un estudio de integración paisajística, con pantallas vegetales con ejemplares de árboles de vivero de especies autóctonas y porte similar a los existentes en el entorno, para mejorar su integración visual.

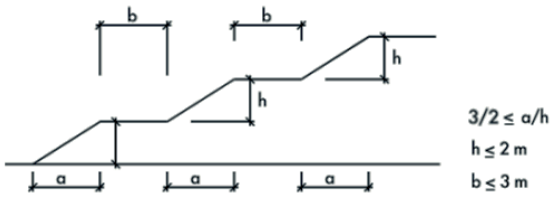
VI.1.3.3. Requisitos paisajísticos en los proyectos

1. Todo proyecto que se desarrolle en el suelo urbano deberá cumplir con la Ordenanza Municipal para la Regulación y limitación de los efectos contaminantes, siendo de aplicación los párrafos siguientes en función de la actividad afectada.

2. Movimientos de tierras, rellenos y desmontes

Los rellenos y desmontes, estarán sometidos a previo informe específico de adecuación ambiental, en especial en sus aspectos paisajísticos y edafológicos, así como en su influencia sobre las servidumbres de aguas. Deberán cumplir con carácter general los siguientes requisitos:

a) No podrán tener una altura superior a tres metros, y la distancia entre los mismos será como mínimo de dos metros. En el supuesto de que fuera preciso adoptar dimensiones superiores, deberán establecer soluciones escalonadas, con bancales cuya altura no supere los dos metros y pendientes inferiores al 66%, y calles entre taludes que no supere los tres metros.



b) Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención estableciendo taludes de transición inferiores al 50% de pendiente.

c) Los movimientos de tierra deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia o de afloramientos de aguas subterráneas.

d) Los impactos que se prevean deberán ser sometidos a medidas de corrección y cuando supongan impactos paisajísticos deberán acompañarse los proyectos de una simulación de paisaje resultante

CVE-2022-8786

después de la aplicación de los rellenos, desmontes y de las medidas correspondientes.

Las medidas correctoras propuestas y aprobadas son condiciones de la licencia, deben en consecuencia mantenerse por el promotor y sus sucesivos causahabientes en la propiedad del inmueble, quienes estarán obligados al mantenimiento de las condiciones de la licencia.

La destrucción de los ajardinamientos o la alteración de las medidas correctoras tendrán consideración de actuaciones contrarias a la obligación de mantener el ornato de las fachadas y elementos del edificio y podrán ser objeto de sanción y exigirse su inmediata reposición.

3. Arbolado, flora y fauna

a) Las talas de árboles, cuando no constituya la explotación forestal de montes, suponen un impacto sobre el paisaje que habrá de ser objeto de valoración mediante el correspondiente informe especifico de impacto, pudiendo exigirse cuando las dimensiones de la actuación así lo requieran el correspondiente informe específico de impactos, así como la simulación de la situación final una vez tomadas las medidas correctoras correspondientes.

b) Queda prohibida la corta de árboles en espacios públicos, así como en las orillas de las carreteras salvo que se trate de evitar situaciones de peligro debidamente justificadas.

c) Los lindes de las parcelas localizadas en suelo rústico se establecerán mediante setos vivos, con plantaciones de especies de flora autóctona, y se conservarán los ya existentes de estas características.

d) Todas aquellas acciones que impliquen el movimiento de tierras, deberán realizarse según lo establecido en las Prescripciones Técnicas Generales para la erradicación de las plantas con potencial invasor en Cantabria y deberán implantar medidas específicas destinadas al control de las especies alóctonas de carácter invasor, en especial la Cortaderia selloana (plumero), la Baccharis halimifolia (chilca) y la Reynoutria japonica (bambú japonés). Las medidas a implantar serán, entre otras, el control de los materiales de relleno, revegetación inmediata de las nuevas superficies generadas con especies pratenses, eliminación de las especies invasoras situadas en las proximidades de la zona del proyecto, etc.

e) Los métodos de erradicación de las especies invasoras serán preferentemente mecánicos, evitando el empleo de productos químicos en las proximidades de cursos y masas de agua, debido a la fragilidad de estos hábitats y de su fauna y deberán realizarse según lo establecido en las Prescripciones Técnicas Generales para la erradicación de las plantas con potencial invasor en Cantabria.

f) Los ajardinamientos de carácter urbano emplearán especies autóctonas.

g) Cualquier cambio de uso en zonas arboladas o de matorral maduro que implique la eliminación de parte de ellas, se podrá autorizar, previa consulta a

CVE-2022-8786

la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático, cuando el proyecto garantice:

- El mantenimiento de una cobertura arbolada o arbustiva equivalente al ochenta por ciento (80%) de la originaria.

- El cumplimiento de la obligación de reponer el doble de árboles o arbustos que los eliminados en las zonas de dominio o de uso público, de las especies adecuadas.

4. Edificaciones

a) Con carácter general todas las edificaciones que se construyan en el Término municipal deberán atenerse a las condiciones establecidas en el Título VIII, "Condiciones generales de la edificación" de la Normativa Urbanística del PGOU.

b) Cerramientos: los cerramientos de las parcelas situadas en estas áreas deberán realizarse en las condiciones señaladas en el artículo VIII.5.14 de la normativa del PGOU y completados si fuera necesario con pantallas vegetales.

c) Fachadas y cubiertas: los materiales empleados en la construcción de las fachadas deberán ser elegidos atendiendo a la calidad de los revestimientos, textura y color, de manera que se adecuen a las características del entorno.

d) Se prohíbe así el alicatado de fachadas y las fachadas completas de ladrillo cara vista, pudiendo utilizarse este material siempre que no represente más del 20% de la fachada total del edificio, debiendo elegirse como materiales de fachada aquellos considerados como tradicionales, piedra y enfoscados en colores suaves. Excepcionalmente se permitirá el uso de otros materiales siempre que se adecuen al entorno y no supongan impactos visuales negativos.

e) Se prohíbe la utilización de colores llamativos en los revocos o enfoscados de fachadas.

f) Las carpinterías exteriores tendrán colores homogéneos y acordes con las fachadas.

g) El material utilizado para las cubiertas en viviendas unifamiliares deberá ser teja cerámica curva parda o rojiza.

h) Todas las fachadas se tratarán con condiciones de composición igualmente cuidadas, utilizando materiales de idéntica calidad.

i) Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

j) Se prohíbe el uso de cristales amarillos.

CVE-2022-8786

k) El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación oficial exterior no excederá de ciento veinte (120) cm. en calles con sección igual o mayor a ocho metros (8 m).

l) En las calles con anchura menor el saliente de cornisas y aleros se reduce a cero con ochenta metros (0,80 m).

m) Solución de banqueos: Las diferencias de cota entre viario y parcelas privativas y las existentes entre las parcelas, se resolverán preferiblemente mediante taludes vegetales combinados con muretes de escollera, que deben tener un tratamiento vegetal que haga posible su integración en el entorno.

n) Las edificaciones correspondientes a los nuevos desarrollos y que se localicen en el borde de áreas consolidadas, deberán proyectarse como transición entre lo no construido y los nuevos espacios.

o) Las actuaciones en laderas, debido a su incidencia sobre el paisaje de la zona, deberán realizar con carácter previo un estudio paisajístico desde el que se analice la visibilidad, fragilidad y calidad visual de la actuación.

p) Las nuevas construcciones deberán prever, en su diseño, la posibilidad de colocación posterior de aparatos e instalaciones con elementos exteriores, como captadores de energía solar, evaporadores, etc.

Para ello deberán disponer en su fachada de los elementos necesarios que posibiliten, llegado el caso, la colocación de estos elementos sin romper la armonía de la fachada y cubierta, ni resultar excesivamente visibles desde la vía pública.

q) En cuanto a otros elementos distorsionantes de la armonía constructiva, como pueden ser toldos, evacuación de humos, tenderos, etc., el Ayuntamiento establecerá criterios que posibiliten la existencia de dichos elementos en consonancia con una necesaria sensibilidad estético/paisajística.

r) Las construcciones en laderas evitarán la aparición de las estructuras del edificio y pilares debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto previstos desde los alzados del proyecto.

s) Todas las licencias estarán condicionadas al cumplimiento de los requisitos en materia de adecuación paisajística de la edificación y en especial a los que expresamente establezca de forma pormenorizada el texto de la licencia y a los del artículo 34 de la Ley de Cantabria 2/2001 o norma que lo sustituya.

t) Todas las edificaciones, una vez construidas deberán mantener el ornato público de sus fachadas y elementos visibles y de las medidas correctoras de impactos visuales impuestas en la licencia.

5. Características formales, constructivas y estéticas de los cerramientos

Se utilizará vegetación autóctona, por ejemplo, laurel

CVE-2022-8786

El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos se resolverá mediante los siguientes elementos:

a) Con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima del conjunto de doscientos (200) centímetros.

b) Mediante soluciones diáfanas de dos (2) metros de altura total

6. Características formales, constructivas y estéticas del mobiliario urbano y viales

Los elementos verticales de señalización e iluminación deberán situarse de forma que no constituyan obstáculo para invidentes o personas con movilidad reducida.

Todo tipo de elementos urbanos de amueblamiento y uso público tales como asientos, papeleras, kioscos, bancos u otros análogos se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser accesibles para todos los ciudadanos y que no constituyan obstáculos para el tráfico peatonal.

Cualesquiera elementos sobresalientes de las alineaciones que interfieran en un espacio o itinerario peatonal, como toldos, marquesinas y otros análogos se dispondrán de modo que no constituyan obstáculo para las personas con movilidad reducida y/o discapacidad sensorial.

En la proximidad de infraestructuras de comunicación, por proximidad a usos residenciales, limítrofe con un entorno natural, se dispondrán barreras arbóreas conformadas por laurel como elemento fundamental y completadas con arbustos y arbolado autóctono, con funciones de cortavientos, protección acústica o lumínica, o de apantallamiento estético

7. Xerojardinería

1. La jardinería pública y privada debe plantearse como un recurso que restaura el paisaje. Con la aplicación de la Xerojardinería se busca la construcción de espacios verdes de alta calidad paisajística, a los que se les aplica el conocimiento más avanzado de todos los aspectos fisiológicos, agronómicos y técnicos.

2. Los principios a aplicar en los proyectos de jardinería en la búsqueda de la eficiencia ecológica son los siguientes:

- Planificación y diseño adecuados.

- Análisis del suelo.

- Selección adecuada de plantas.

- Practicidad en zonas de césped.

- Diseño y planificación del riego con sistemas eficientes (goteo, microaspersión)

CVE-2022-8786

- Uso de Mulching (acolchados para mantener la humectación del suelo y minorar la evaporación

- Mantenimiento adecuado.

3. Bajo estos preceptos iniciales, en los posteriores proyectos de desarrollo de la Ordenación Detallada, tanto para los espacios libres públicos como para los privados, así como en la colindancia con el viario se debe elaborar un proyecto específico de jardinería y revegetación que incorpore las medidas de integración paisajística como son la disposición de la pantalla vegetal, las especies a utilizar, los portes y origen de las plantas y el sistema de riego o reutilización de aguas pluviales.

VI.1.3.4. Áreas de integración paisajística (A.I.P.).

1. El presente apartado es de aplicación al Área de Integración Paisajística grafiada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Ordenación de la edificación del PGOU, denominada en la Memoria como A.I.P. La Maza.

2. Se entiende por Áreas de Integración Paisajística aquellas zonas dotadas de un paisaje de características más frágiles que el resto, con menor capacidad de absorción de actividades edificatorias, por tratarse de paisajes abiertos y naturales, que precisan por ello de una mayor protección para evitar impactos significativos y que han sido sometidas a procesos de desnaturalización paisajística por la presión antrópica a la que se han visto sometidas.

3. Todos los proyectos de obra nueva, rehabilitación, modernización o conservación de las edificaciones existentes que se ejecuten en estas A.I.P. deberán cumplir, no sólo con las condiciones generales y los principios de integración paisajística establecidos en los apartados anteriores y en los establecidos en el Título VIII Condiciones Generales de la Edificación, sino también con las condiciones que se enumeran a continuación:

a) Cerramientos: los nuevos cerramientos de las parcelas situadas en estas áreas deberán realizarse en las condiciones señaladas en el artículo VIII.5.14 y completados si fuera necesario con pantallas vegetales.

b) Fachadas y cubiertas: los materiales empleados en la construcción de las fachadas deberán ser elegidos atendiendo a la calidad de los revestimientos, textura y color, de manera que se adecuen a las características del entorno.

a) Se prohíbe el alicatado de fachadas, debiendo elegirse como materiales, aquellos considerados tradicionales: piedra y enfoscados en tonos suaves.

b) Se prohíbe la utilización de colores llamativos en los revocos o enfoscados de fachadas.

c) Las carpinterías exteriores tendrán colores homogéneos y acordes con las fachadas.

CVE-2022-8786

d) El material utilizado para las cubiertas deberá ser teja cerámica curva parda o rojiza.

c) Arbolado: En los jardines interiores de las parcelas privativas se plantarán las siguientes especies arbóreas autóctonas: encinas, robles, tejos, hayas y acebos y las asociaciones vegetales de estrato arbustivo, subarbustivo, herbáceo y epifítico mencionados en la memoria (apartado 13. Protección del medio ambiente)

d) De igual modo se evitará la disposición lineal de las especies plantadas, para aumentar el grado de naturalidad del espacio.

e) Solución de banqueos: Las diferencias de cota entre viario y parcelas privativas y las existentes entre las parcelas, se resolverán preferiblemente mediante taludes vegetales combinados con muretes de escollera (menores de 1 metro de altura), que deben tener un tratamiento vegetal, mediante plantas trepadoras, que haga posible su integración en el entorno.

f) Las nuevas construcciones deberían prever, en su diseño, la posibilidad de colocación posterior de aparatos e instalaciones con elementos exteriores, como captadores de energía solar, evaporadores, etc. Para ello deberán disponer en su fachada de los elementos necesarios que posibiliten, llegado el caso, la colocación de estos elementos sin romper la armonía de la fachada y cubierta, ni resultar excesivamente visibles desde la vía pública.

g) Los escombros y materiales de obras desechados serán depositados en vertederos de inertes debidamente autorizados.

h) En cuanto a otros elementos distorsionantes de la armonía constructiva, como pueden ser toldos, evacuación de humos, antenas, cables de comunicación, tenderos, etc., el ayuntamiento establecerá, mediante ordenanza, los criterios que posibilitasen la existencia de dichos elementos en consonancia con una necesaria sensibilidad estético/ambiental.

i) Las construcciones en laderas evitarán la aparición de las estructuras del edificio y pilares debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería o fábrica de ladrillo o bloque de hormigón revocado y pintado, en ambos casos, tratados como fachada, e incluso cubiertos por vegetación y por tanto previstos desde los alzados del proyecto.

j) A fin de reducir el impacto paisajístico, atenuar la contaminación visual y anular la formación de brillos y destellos, los materiales empleados en las viviendas presentarán un acabado en colores mates.

k) Aquellos elementos que sean metálicos y sea imposible sustituirlos por otros, deberán mimetizarse mediante pintura con colores semejantes al entorno próximo.

VI.1.3.5. Proceso urbanizador

1. En el desarrollo del sector SUNC 1, se prestará especial atención a los siguientes

CVE-2022-8786

aspectos:

1. La conservación y creación de masas forestales y/o singulares arbóreas pertenecientes a especies consideradas como autóctonas según la Ley 6/1984, de 29 de octubre, de la Comunidad Autónoma de Cantabria, sobre Protección y Fomento de las Especies Forestales Autóctonas con el objeto de mejorar la calidad del medio ambiente, así como otros espacios verdes.

2. Creación de apantallamientos vegetales de especies autóctonas que sirvan para minimizar tanto la presión antrópica como otros efectos resultantes de la urbanización.

3. La red de saneamiento a desarrollar en el futuro será de tipo separativo, siendo las pluviales reutilizadas para riego, mediante la construcción de aljibes, lagos artificiales o pequeños embalses, y en caso necesario, desviadas a cauces naturales pero tratadas previamente a su vertido. En cualquier caso, no se admitirán pozos negros, que se clausurarán paulatinamente para ser sustituidos por sistemas individuales de depuración cuando no sea posible su conexión al alcantarillado.

4. Los Planes Parciales propondrán un espacio destinado a depósito de los sobrantes de las tierras de excavación que se deriven de su desarrollo. En cualquier caso, se evitará que los residuos inertes generados se acumulen descontroladamente en el territorio municipal.

5. Se conservarán los horizontes más fértiles de los suelos sobre los que vayan a desarrollarse actuaciones urbanísticas que tienen alto o muy alto valor agrológico, para destinarlos a restauración ambiental, mejora de suelos agrícolas u otros

6. Se establece la obligatoriedad de ajustar las rasantes propuestas a la rasante teórica original del ámbito (antes de las ejecuciones de las viviendas y sus viales internos) tratando de minimizar la afección a la geomorfología, buscando recuperar la topografía original.

VI.1.3.6. Medidas de protección y conservación del paisaje

1. Cualquier actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico o la configuración topográfica del territorio deberá presentar un estudio de impacto ambiental previo a la concesión de licencia. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto a tal efecto en la Ley 17/2006 de Control Ambiental Integrado de Cantabria, así como en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, además de previa autorización de la Administración Gestora del Parque Natural de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel en caso de tratarse de un uso autorizable en el PORN y ubicarse en su zona de afección.

2. Asimismo, precisarán Licencia municipal, además de las construcciones autorizadas en estas Normas, los movimientos de tierras y la tala de árboles en suelo urbano, para cuya concesión deberá presentarse un proyecto de reposición.

CVE-2022-8786

3. El proyecto de urbanización deberá incluir apantallamientos vegetales con ejemplares arbóreos de vivero de especies autóctonas, procurando utilizar especies propias del encinar cantábrico y su estrato arbustivo, además de especies productoras de frutos carnosos, con porte similar a los existentes en el entorno, debiéndose procurar el método de plantación a tresbolillo para mejorar su integración visual.

4. Las desmontes y terraplenes resultantes del desarrollo proyecto habrán de ser revegetados. Asimismo, los muros de escollera necesarios para reforzar taludes, siempre que las condiciones técnicas lo permitan, se realizarán mediante piedras de tamaño y forma irregulares, permitiendo la revegetación de los mismos.

5. Para mejorar las condiciones estéticas del entorno, la aparición de muros de hormigón, escolleras y/o taludes deberá ser subsanada mediante su integración / ocultación en el entorno en base a pantallas vegetales con especies autóctonas, plantadas preferentemente con el método a tresbolillo.

6. Las edificaciones, obras y cerramientos se deberán realizar evitando colores que destaquen respecto de los predominantes en el paisaje o materiales que generen reflejos sin perjuicio de que se tendrán en cuenta que estos acabados.

7. Al finalizar las obras de cada proyecto, se procederá a la recuperación ambiental de todas aquellas zonas que se hayan podido ver afectadas por la ocupación temporal de instalaciones

8. Se tratará de conservar las especies arbóreas y arbustivas que se localicen dentro de terrenos sometidos a actuaciones urbanísticas como parte inalterable del paisaje existente y reducción del impacto visual.

9. Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con bordes difusos.

10. En ningún caso, se podrá talar las especies arbóreas o arbustivas del ecosistema: Encinar cantábrico del Monte Cueto.

VI.1.3.7. Medidas de integración paisajística

VI.I.3.7.1. Plantación de arbolado

Las medidas basadas en la plantación de arbolado dentro de las parcelas se apoyan en los resultados obtenidos sobre la exposición visual del SUNC 1, que ofrecían como resultado que era toda la franja meridional del subsector SUNC 1.1, situada a mayor cota de altitud, la más susceptible de recibir posibles afecciones paisajísticas.

Atendiendo a la ordenación propuesta se plantea una mínima pantalla visual que pretende, más que ocultar la actuación detrás de una hilera arbórea que ofrecería un aspecto tendente a la artificialidad, integrar elementos naturales dentro de una perspectiva urbana y que, desde el punto de vista del paisaje,

CVE-2022-8786

amortigüe visualmente el tránsito visual desde el espacio urbano hacia el encinar que ocupa el Monte Cueto.

En cuanto a las especies a utilizar, la búsqueda de un resultado lo más natural posible hace que se deseche el uso de especies alóctonas. De las especies autóctonas propias de la vegetación potencial de esta zona se ha optado por el laurel (*Laurus nobilis*), especie perennifolia que puede llegar hasta los 15 metros de altura si se planta en tierra y que presenta una copa densa de tonalidades verde oscuro.

El laurel es una especie apropiada para usarla en este contexto debido a la proximidad del encinar del Monte Cueto, aportando colores y texturas en concordancia con el encinar puesto que el laurel es una especie que, de modo natural, constituye parte de la orla forestal de este tipo de masa arbórea. Igualmente, el carácter perenne de sus hojas asegura un efecto pantalla durante todo el año.

Para su ubicación en las parcelas se han tenido en cuenta las líneas visuales desde el Camino del Portillo, colocándose en aquellos puntos en donde se producirán cortes bruscos respecto al fondo escénico del Monte Cueto.

En síntesis, las actuaciones planteadas para mitigar la incidencia visual del desarrollo urbanístico del SUNC 1.1 son:

- En las 10 viviendas unifamiliares situadas de manera lineal en segundo plano en la franja suroccidental del subsector, plantación de 14 árboles (laurel) en los frentes de parcela. La altura buscada de los mismos rondará los 5 o 6 metros, algo inferior a la altura de la edificación para no ocultarla completamente y evitar un aspecto fraccionado de las fachadas.

- En el espacio libre de uso público que aloja un equipamiento deportivo se plantea una doble línea vegetal:

    - Una primera pantalla, en primer plano, con laurel de porte más arbustivo (no más de 2 metros) que contribuya a una transición visual hacia la segunda pantalla arbórea y hacia el fondo escénico, no significando un corte brusco de la visión.

    - Una segunda línea, compuesta de árboles (laurel) de alturas entre 5 o 6 metros, que servirá de transición hacia el fondo escénico dominado por el encinar.

La distribución de los árboles queda plasmada en el plano relativo a las medidas correctoras.

VI.I.3.7.2. Traslado de vegetación

El desarrollo urbanístico del SUNC 1.1 supondrá unas labores de tala y desbroce de la vegetación que podrían afectar, en el espacio de borde meridional del subsector, al encinar cantábrico que se extiende por el Monte Cueto. En caso de ser necesaria la supresión de alguna encina de porte significativo será preciso

CVE-2022-8786

valorar su traslado y trasplante a otra zona próxima o a algún espacio destinado a tal fin dentro del sector.

Atendiendo a la ordenación del SUNC 1.1 y la distribución de sus espacios libres, el extremo suroriental del mismo, una parcela integrada en el encinar del Monte Cueto y que forma parte de un sistema general, parece el ámbito más adecuado para el posible traslado de los pies arbóreos que sea preciso trasplantar.

SECCIÓN 2ª: PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

VI.1.3.8. Protección contra la contaminación atmosférica.

1. Las emisiones a la atmósfera se mantendrán dentro de los límites establecidos por el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972 de protección del medio ambiente atmosférico. Durante la fase de urbanización se procederá al riego de viales y acopios de materiales, en situaciones desfavorables, para minimizar el polvo en suspensión. Asimismo, se procederá al adecuado mantenimiento de la maquinaria utilizada, en todo lo relativo a emisiones acústicas y de gases.

2. Todas las actuaciones en suelo urbano no consolidado se adaptarán a las previsiones de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, así como los objetivos de calidad del aire expuestos en el *Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire*, que además habrán de ser tenidos en cuenta a efectos del seguimiento ambiental. Para su determinación se seguirán los criterios de agregación y cálculo que figuran en la sección J del anexo I. Estos objetivos serán tenidos en cuenta a efectos del seguimiento ambiental del Plan.

3. Medidas de prevención de la contaminación atmosférica del ISA

- Será de aplicación lo establecido en la *Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera* y el *Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire*.

- No se permitirá ninguna emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables sin la necesidad de instrumentos.

- Las actividades clasificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvos, nieblas, vapores o gases de esa naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo por procedimiento eléctrico o higroscópico.

- No se permitirán emisiones de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que pueda causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad por encima de los umbrales máximos establecidos por la diferente legislación aplicable.

CVE-2022-8786

- Se utilizarán tecnologías de baja y nula emisión de residuos, fundamentalmente en las zonas de Suelo Urbanizable Productivo y en el Suelo Urbano No Consolidado con uso productivo.

- Se aplicarán programas de reducción de la contaminación derivada de las industrias instaladas.

- Establecimiento de Programas de control y vigilancia de la calidad del aire.

4. Calidad acústica

4.1. El PGOU incluye un plano de zonificación acústica, en el que los suelos susceptibles de transformación urbanística se incluyen en algún ámbito de la zonificación, conforme a lo previsto por el *RD* 7367/2007, *de 79 de octubre, por el que se desarrolla la Ley* 37/2003, *de* 17 *de noviembre, del Ruido* y el *RD* 1513/2005, *de* 76 *de diciembre, por el que se desarrolla la Ley* 37/2003, a los efectos de determinar la compatibilidad con el régimen de usos.

- Según el Anexo V del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, se atenderá a los criterios para determinar la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica, cada área acústica corresponderá al uso correspondiente, por lo que deberán cumplirse los objetivos de calidad acústica y los valores límite de inmisión asociados.

- En cuanto al ruido ambiental se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas por el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, que desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

- En cuanto al ruido ambiental generado por la maquinaria y tránsito de vehículos, durante la fase de obras, se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas por el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, que desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

4.2. Medidas de prevención de la contaminación acústica del ISA

- Será de aplicación lo establecido *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido*; el *Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido medioambiental*; y del *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido*.

- Durante las obras y trabajos de construcción y con el fin de evitar las molestias por ruido procedentes de la maquinaria utilizada, se realizará un mantenimiento preventivo y regular, para eliminar los ruidos procedentes de elementos desajustados o muy desgastados, que trabajan con altos niveles de vibración. Se regulará su tráfico y se limitará a una velocidad de 20 km/h en la zona de obras. No podrán realizarse obras ruidosas entre las 22 y las 8 horas en las zonas sensibles próximas a los puntos habitados. En las áreas urbanas se deberá respetar un horario estricto para llevar cabo obras y labores de carga-

CVE-2022-8786

descarga. El nivel de ruido no sobrepasará en ningún caso los niveles establecidos por la OMS como recomendaciones de emisiones acústicas

- En los nuevos sistemas generales viarios se crearán apantallamientos vegetales para reducir la contaminación acústica, utilizándose especies autóctonas propias del encinar cantábrico (*Quecus ilex, Arbustus unedo, Laurus nobilis, Rhamnus alaternus, etc.)* además de especies productoras de frutos carnosos, con el objetivo de favorecer la biodiversidad.

- Creación de cinturones verdes (setos o plantaciones vegetales) alrededor del suelo urbano de nueva creación.

- Utilización de pavimentos que reduzcan la emisión de ruidos en los puntos que se considere pertinente.

- Deberá prestarse especial cuidado al mantenimiento correcto de la superficie de los viales procediéndose a sustituirlo por un pavimento que reduzca la emisión de ruido en los puntos que se considere pertinente.

- En caso de previsión de sobrepasar los umbrales de ruido permitidos, deberán instalarse pantallas antiruido en todo el perímetro de afección.

- Con el objetivo de minimizar el impacto acústico, las actividades industriales se han concentrado en un sector urbanizable delimitado y un sector de suelo urbano no consolidado. En caso de que los usos llevados a cabo en las empresas instaladas en estos sectores generasen un gran impacto sonoro, se deberá proceder a insonorizar las instalaciones.

5. Calidad lumínica

5.1. El PGOU incorpora un mapa de zonificación lumínica municipal según contempla la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica. En el citado plano se indica expresamente que todas las áreas clasificadas como Suelo Rústico de Especial Protección Ambiental-Paisajística (SRU-EPAP), Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuaria (SRU-EPAG) y Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica (SRU-EPE) deben establecerse como zona El, as.

- Se deberá atender a soluciones que reduzcan el consumo de energía en los sistemas de alumbrado, fomentando la iluminación natural de las viviendas y espacios de trabajo y ocio, la implantación de luminarias de bajo consumo (tanto en espacios públicos como en las construcciones), y la implantación de sistemas de control de funcionamiento (sensores de movimiento, sensores de luminosidad, etc).

5.2. Medidas de prevención de la contaminación lumínica del ISA

- Se cumplirá lo dispuesto en la normativa vigente de aplicación, referida a:

  ✓ *Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica*.

CVE-2022-8786

- ✓ *Decreto 48/2010, de 11 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento por el que se desarrolla parcialmente la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica*

- ✓ *Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.*

- Utilización de sistemas de bajo consumo, evitando así la contaminación lumínica en los espacios públicos y lugares comunes de los nuevos desarrollos. Del mismo modo se tendrá en cuenta la frecuencia, distancia y tipología de las luminarias para evitar sobreiluminación.

- Se potenciará al máximo el empleo de luz natural, de manera que la iluminación artificial sólo se utilizada en horario nocturno y en condiciones especiales.

- Se protegerán de la contaminación lumínica todas las áreas incluidas en la red de espacios naturales o ámbitos territoriales que deban ser objetos de especial protección por razón de sus características naturales o de su valor astronómico, en los cuales se podrá admitir únicamente un brillo mínimo.

- Para impedir que los niveles de contaminación lumínica se incrementen, al ejecutarse los nuevos desarrollos, de manera general se evitará:

  - ✓ La publicidad nocturna con dispositivos aéreos.

  - ✓ La instalación de luminarias situadas bajo el nivel del pavimento que emitan un flujo luminoso por encima del mismo.

- Las instalaciones de alumbrado exterior cumplirán las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento fijadas por la normativa europea, estatal y de la Comisión Electrotécnica Internacional. Se conseguirá así mejorar su eficiencia y ahorro energético y prevenir la contaminación lumínica.

- En los nuevos sistemas de espacios libres, la iluminación deberá limitarse a la necesaria por razones de accesibilidad y seguridad, utilizándose luminarias energéticamente eficientes y que no contribuyan a la contaminación lumínica.

VI.1.3.9. Protección contra ruidos y vibraciones.

1. Se precisa autorización previa a la concesión de licencia por parte del Ayuntamiento para las instalaciones productoras de ruidos y vibraciones, como grupos electrógenos, motores fijos, aireación, calefacción, refrigeración, etc.

6. Se deberá tener en cuenta el nivel sonoro máximo admitido para las industrias ubicadas en cada sector según sus respectivas categorías.

7. La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a usos más sensibles desde el punto de vista acústico (por ejemplo los dormitorios), se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión de los mismos,

CVE-2022-8786

adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, en particular el tráfico rodado, de forma que en el medio ambiente interior no se superen los niveles establecidos.

8. Las terminaciones de las fachadas de las edificaciones se harán con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes basados en cristales o materiales rígidos pulimentados.

9. En todas las edificaciones de nueva construcción, los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por el Código Técnico de la Edificación o norma que la sustituya y por el PGOU.

10. En cualquier caso, el aislamiento acústico exigido para las nuevas construcciones será aquel que permita que se alcancen los niveles señalados en el interior de las viviendas.

11. Las actividades de hostelería, tales como bares, restaurantes, pubs y otros tipos de locales, deberán tramitar el correspondiente expediente de comprobación ambiental.

12. Los establecimientos señalados en el anterior párrafo deberán contar entre otras medidas con doble puerta de entrada con vestíbulo intermedio.

13. Los locales de hostelería situados en zonas residenciales de modo previo a la concesión municipal de la licencia de apertura, deberán presentar un informe con mediciones que demuestre que en los espacios situados inmediatamente encima de los locales (independientemente de su uso) y en el exterior de los mismos se cumple con las limitaciones de ruido establecidas en la normativa municipal, regional y nacional, tanto para horario diurno como nocturno.

VI.1.3.10. Protección contra incendios.

1. La instalación de actividades que exija la utilización de materias primas inflamables y/o explosivas se prohibirá en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas.

2. Los locales destinados a depósitos de películas, industrias, instalaciones petrolíferas, garajes y estaciones de servicio deberán atenerse, en cuanto a su localización y protección, a lo dispuesto en el *Reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas*.

3. Los centros de gases envasados y las instalaciones eléctricas, se ajustarán, en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación, a lo dispuesto a tal efecto en la normativa del Ministerio de Industria.

4. De acuerdo con el artículo 15 del POL no se podrán disponer nuevas explotaciones forestales a menos de 50 metros de los núcleos de población. Tampoco se podrán levantar nuevas edificaciones a menos de 50 metros de los suelos clasificados como rústicos de especial protección forestal.

5. En las zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales deberán cumplirse

CVE-2022-8786

las condiciones que se establecen en el Documento Básico de Seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación.

6. Se hace constar que las urbanizaciones o edificaciones que se encuentren en la interfase urbano forestal (norte del Monte "El Cueto) deben disponer de un Plan de Autoprotección según Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales. El contenido mínimo que tendrá este plan será el recogido en el Anexo 11 del RD 393/2007, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros establecimientos y dependencias dedicados a actividades que pueda dar origen a situaciones de emergencia.

VI.I.3.11. Protección de elementos del patrimonio arqueológico o histórico-artístico

1. Se estará a lo dispuesto en la *Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria* y en las condiciones de protección del Catálogo que forma parte de estas Normas, debiendo cumplirse las determinaciones específicas que en cada caso corresponden cuando se trata de elementos catalogados.

2. En el Plan se refleja la necesidad de preservar todos los bienes incluidos en los distintos inventarios y catálogos oficiales del municipio, incluidos sus áreas de presunción arqueológica y entornos de protección, con independencia de la calificación del suelo propuesta en cada caso, y de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 11/1998 de 13 de octubre de Patrimonio Cultural de Cantabria. En este sentido, también deberán ser preservados aquellos elementos que por distintas circunstancias pudieran sumarse en un futuro al Catálogo de protección.

3. Toda obra, construcción o alteración del subsuelo, que vayan a desarrollarse dentro del entorno de protección de un yacimiento o que pueda potencialmente afectar al mismo, deberá contar con un informe de impacto arqueológico previo a la ejecución del proyecto, que deberá ser autorizado por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, y realizado por un técnico cualificado.

4. Toda obra, construcción o alteración del subsuelo que vaya a desarrollarse dentro del entorno de protección de una cavidad y que pueda potencialmente afectar a la misma, deberá incluir en su proyecto y de forma previa a la ejecución del mismo, un informe arqueológico de afección a la cavidad además de una topografía de precisión que deberá ser autorizada por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, y realizado por un técnico cualificado.

5. Toda obra, construcción o alteración del subsuelo que vaya a desarrollarse dentro del entorno de protección de una cavidad y que pueda potencialmente afectar a la misma por transmisión de vibraciones en la roca encajante (uso de martillos percutores, voladuras, hincas, etc.), deberá incluir en su proyecto y de forma previa a la ejecución del mismo, un control de vibraciones de afección a la cavidad que deberá ser autorizado por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, y realizado por un técnico cualificado.

CVE-2022-8786

6. Toda obra de edificación o construcción de nueva planta que vaya a desarrollarse dentro del entorno de protección de una cavidad y que puedan potencialmente afectar a la misma, deberán realizarse ajustándose a la rasante natural del terreno, prescindiendo de este modo de la construcción de sótanos o semisótanos que puedan afectar a la roca encajante de la cavidad y al propio sistema.

7. Las medidas preventivas señaladas en el Catálogo de elementos del patrimonio cultural se incorporarán en el Proyecto de Urbanización a fin de que sean tenidas en cuenta en el futuro desarrollo de los proyectos.

8. La remoción de tierras en áreas de presunción arqueológica, salvo para actividades agrícolas se efectuará con la presencia de un arqueólogo.

9. Con carácter general se estará a lo dispuesto en los siguientes artículos de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria:

   - Artículo 89.2: Todos los yacimientos arqueológicos incluidos en el Inventario Arqueológico Regional contarán con un régimen de protección idéntico a los Bienes de Interés Cultural, aunque formalmente no haya sido incoado en expediente para su declaración.

   - Artículo 93.2: Todo proyecto sometido a evaluación de Impacto Ambiental según la legislación vigente, deberá incluir informe arqueológico con el fin de incluir en la evaluación ambiental las consideraciones resultantes de dicho informe.

   - Artículo 76.2 c: Considera que las actuaciones arqueológicas de carácter preventivo consisten en los documentos técnicos en los que se incluye la incidencia que un determinado proyecto, obra o actividad pueda tener sobre los elementos que componen el patrimonio histórico, en general, y arqueológico en particular.

   - Artículo 83: La Consejería de Cultura y Deporte, como medida preventiva podrá ordenar el seguimiento arqueológico, entendido como supervisión por un arqueólogo, de cualquier proceso de obras que afecte o pueda afectar a un espacio done se presuma la existencia de restos arqueológicos.

   - Artículo 77.5: Cualquier actividad arqueológica tendrá que ser realizada por personal habilitado y autorizado por la Consejería de Cultura.

10. Si durante los diferentes trabajos de ejecución del proyecto apareciera algún yacimiento, hallazgo o indicio que pudiera tener una trascendencia arqueológica de importancia, la empresa responsable de las obras, las subcontratas, y/o las direcciones facultativas deberán paralizar con carácter cautelar todas las labores que pudieran afectarle. Con carácter inmediato se remitirá al Servicio de Patrimonio Cultural un informe de lo encontrado, para su valoración y determinación, si procede, de la realización de una excavación de urgencia para la recuperación y estudio de los restos arqueológicos. En todo caso, la actividad no se reanudará en tanto no exista una comunicación del Servicio mencionado que lo permita. En cumplimiento del artículo 83 de la Ley

CVE-2022-8786

11/1988, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria, las actuaciones serán efectuada por personal titulado y debidamente autorizado por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, bajo la supervisión de la Sección de Arqueología del Servicio de Patrimonio Cultural, en los términos establecidos en la Ley 11/1998 y el Decreto 36/2001, de 2 de mayo, de desarrollo parcial de la Ley.

11. Será obligatorio el Control Arqueológico de todas aquellas obras que impliquen movimientos de tierras, principalmente durante la fase de urbanización y dotación de infraestructuras de los terrenos afectados por la Ordenación detallada, en cumplimiento del art. 83 de la Ley 11/98.

    Esta actuación será efectuada por personal titulado y debidamente autorizado por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, bajo la supervisión de la Sección de Arqueología del Servicio de Patrimonio Cultural, en los términos establecidos en la Ley 1 111998 y el Decreto 36/2001 , de 2 de mayo, de desarrollo parcial de la Ley.

VI.I.3.12. Régimen de protección de la cueva de "El Cueto"

1- La Cueva de El Cueto es parte integrante del Patrimonio Cultural de Cantabria con un régimen de protección idéntico al de un Bien de Interés Cultural.

2- Como bien que integra el Patrimonio Cultural de Cantabria gozará de las medidas de protección establecidas en la Ley de Cantabria 11/1998, de Patrimonio Cultural y en el *Decreto 36/2001, de 2 de mayo, de desarrollo parcial de la Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural.*

3- Los propietarios, poseedores y titulares de derechos reales sobre la Cueva de El Cueto estarán obligados a protegerlo y conservarlo para evitar su pérdida, destrucción, deterioro o expolio.

4- Con el fin de verificar tales deberes de protección y conservación, la Consejería de Cultura y Deporte estará facultada para adoptar cuantas medidas de inspección considere necesarias. En consecuencia, los propietarios, poseedores o titulares de derechos reales sobre los bienes afectados, conforme disponen los artículos 39.2 y 42.1 de la Ley 11/1998, de Patrimonio Cultural de Cantabria, deberán facilitar el acceso a los representantes de la Administración Pública que ejerzan la actividad inspectora.

5- Cuando de tales actividades de inspección o por otro cauce se descubra la existencia de obras, actividades o usos que por acción u omisión puedan hacer peligrar la debida conservación del bien integrante del Patrimonio Cultural, la Consejería de Cultura y Deporte adoptará las medidas oportunas para poner fin a dicha situación, incluyendo las posibilidades de arreglo a costa del responsable de su deterioro, pudiendo la Administración Pública ordenar su inmediata paralización mediante resolución del consejero de Cultura y Deporte.

6- La Consejería de Cultura y Deporte podrá imponer, mediante resolución del consejero, en el caso de daños causados ilícitamente al Patrimonio Cultural, las

CVE-2022-8786

medidas de reconstrucción, reparación y demás necesarias para la reposición del bien a su estado originario, a cargo del responsable del daño, y sin perjuicio de las medidas sancionadoras que en dicha resolución puedan acordarse.

7- En el caso de aquellos bienes cuya ruina sea consecuencia del incumplimiento por sus responsables del deber de conservación, la Administración Pública ordenará, incluso en el propio expediente de declaración de ruina, la ejecución de las actuaciones omitidas o la suspensión de las lesivas para el inmueble. De no cumplirse dichas órdenes por los destinatarios, la Administración Pública podrá ejecutarlas subsidiariamente a costa de aquellos.

8- Los propietarios, poseedores y titulares de derechos reales sobre bienes culturales, además de facilitar las actividades de inspección de la Administración Pública competente, deberán permitir, conforme se prevé en el artículo 42 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria, el acceso con fines de investigación a toda persona debidamente acreditada por la Dirección General de Cultura.

9- Sobre los titulares de los bienes de interés cultural recaerá igualmente el deber de permitir la visita pública de los mismos, en las condiciones y supuestos que a continuación se establecen.

10- Las visitas públicas serán gratuitas determinados días al año, en fecha y horarios prefijados mediante acuerdo con sus titulares. En el supuesto de que tal acuerdo no sea alcanzado, la Consejería de Cultura y Deporte podrá establecer unilateralmente y si lo considera conveniente, los días en que serán posibles las visitas.

11- En el título oficial de Bien de Interés Cultural deberá incluirse el régimen de visitas, y, del mismo modo, la guía que los señalice deberá hacerlo constar de forma visible.

12- La obligación de permitir la visita pública podrá limitarse o excepcionase, por causa justificada y valorada por la Dirección General de Cultura previo acuerdo con sus titulares en cada caso concreto.

13- El cumplimiento de los deberes citados de acceso a investigadores e inspectores, información y visita, deberán hacerse compatibles con el derecho al honor, intimidad y propia imagen de las personas reconocido constitucionalmente.

14- En cumplimiento del artículo 49 de la Ley de Cantabria 11/1998, de Patrimonio Cultural, la cueva de El Cueto como bien inmueble que forma el Patrimonio Cultural de Cantabria, deberá incluirse en la categoría de Zona Arqueológica.

15- De acuerdo con el art.39 del *Decreto 36/2001, de 2 de mayo, de desarrollo parcial de la Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural* se requerirá, en todo caso, autorización de la Consejería de Cultura y Deporte para llevar a cabo las siguientes intervenciones:
a. Actuaciones urbanísticas incluyendo cambios de uso, así como en el entorno de protección del mismo. Dicha autorización determinará los criterios y condiciones de intervención, atendiendo a las determinaciones de la Ley de

CVE-2022-8786

Cantabria 11/1998, de Patrimonio Cultural y las contenidas en el expediente de declaración.

En caso de que esté aprobado el instrumento de planeamiento para la protección de dicho entorno afectado, tal autorización de la intervención competerá al Ayuntamiento, si bien deberá comunicar su intención de conceder la licencia municipal con una antelación de al menos 10 días a su concesión.

b. Eliminación de aportaciones artísticas de cualquier época añadidos al inmueble principal, y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuera necesaria para una mejor interpretación histórica del mismo, quedando las partes suprimidas debidamente documentadas.

c. Instalaciones provisionales anexas al inmueble o incluidas en su entorno, siendo autorizadas aquéllas que faciliten la conservación o rehabilitación del bien inmueble o de su entorno.

d. La colocación de elementos publicitarios e instalaciones aparentes en el entorno de protección. En todo caso, no se permitirá la instalación de dichos elementos cuando con ello se limite el campo visual del inmueble cultural o de su entorno, se rompa la armonía del mismo con el paisaje o se desfigure su perspectiva.

Los criterios de distancia y medidas que deben respetar las instalaciones y elementos referidos en los dos apartados anteriores serán objeto de regulación a través de la correspondiente Orden de la Consejería de Cultura y Deporte.

16- Cualquier remoción de tierras en el entorno de la cueva de El Cueto habrá de ser autorizada por la Consejería de Cultura y Deporte, con independencia o no de que exista un instrumento básico de protección

SECCIÓN 3ª: MEDIDAS AMBIENTALES COMPLEMENTARIAS

VI.I.3.13. Suelo

1. Con la finalidad de optimizar el consumo del suelo, considerado recurso natural no renovable, el horizonte fértil afectado por las distintas acciones derivadas del PGOU, deberá conservarse en montones trapezoidales de altura 1,5-2 metros, en superficies llanas previamente drenadas. Esta tierra vegetal se destinará a las labores de restauración paisajística que se deban aplicar al Sector o área de actuación, y deberá ser convenientemente mantenida mediante las técnicas agronómicas que sean de aplicación, como riegos periódicos, empleo de fertilizantes, etc, que garanticen la conservación de su estructura y del banco de semillas y microfauna que contiene, para su posterior utilización en labores de integración paisajística, zonas de espacios libres, jardines y cualquier actuación que suponga la necesidad de tierra vegetal.

CVE-2022-8786

2. Asimismo, las acciones derivadas de la Ordenación Detallada, y en especial todas aquellas que impliquen movimiento de tierras, deberán:

   a) Conservar y proteger el suelo de las áreas que no vayan a ser ocupadas por las edificaciones y/o viales (zonas verdes).

   b) Minimizar la compactación del suelo por las obras, reduciendo a lo imprescindible el tráfico y estacionamiento de maquinaria, zonas de acopios de materiales, etc. en las zonas que, posteriormente, no vayan a ser pavimentadas.

   c) Implantar medidas específicas destinadas al control de las especies alóctonas de carácter invasor, tales como control de materiales de relleno, revegetación inmediata, etc.

3. Se fomentará la disminución de la presión antrópica total, en aquellas zonas que se pretenden incorporar al proceso urbanizador, de forma que mantengan características físicas similares a los ecosistemas inmediatamente colindantes, lo que implica un desarrollo gradual y progresivo del suelo urbanizable.

4. En todas las actuaciones urbanísticas (tanto de edificación como de urbanización) se reducirá la transformación del suelo en aquellos ámbitos no afectados por la edificación y urbanización, en donde se tenderá a minorar los movimientos de tierra y los acopios temporales de material.

5. Todos los suelos afectados temporalmente durante el desarrollo de las obras, y que no vayan a ser necesarios posteriormente, serán debidamente acondicionados de forma que recuperen su grado de naturalidad original.

6. Se procurará la conservación de los horizontes más fértiles del suelo en las áreas destinadas a actuaciones urbanísticas que cuenten con algún valor agroecológico, para destinarlos a restauración ambiental, mejora de suelos agrícolas u otros.

VI.1.3.14. Vegetación

1. Se deberá tener presente lo establecido en el Real Decreto 630/2013 de 2 de agosto por el que se regula el Catálogo Español de especies exóticas invasoras, que deberá tenerse en cuenta en la gestión y mantenimiento de parques y jardines públicos del municipio.

2. Se realizarán los controles necesarios durante la fase de obra para detectar la presencia de especies alóctonas de carácter invasor, y especialmente del plumero (*Cortaderia selloana*), la Chilca (Baccharis halimifolia), la Uña de Gato (Carpobrotus edulis), la Onagra (oenothera sp), el Bambú Japonés (Reynoutria japonica/fallopia japonica) y la Juncia (Cyperus eragrostis).

   En caso de detectar su presencia, los ejemplares serán inmediatamente destoconados mediante medios mecánicos o manuales.

   Dicha eliminación debe seguir los protocolos técnicos establecidos por parte de

CVE-2022-8786

la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático del Gobierno de Cantabria.

3. Teniendo en cuenta la presencia en el municipio de especies exóticas invasoras, para evitar nuevos focos de invasión, se deberán revegetar todos los taludes, eras y depósitos de tierra que queden al descubierto, con una mezcla de especies vegetales de la zona que contendrá al menos el 3% de especies arbustivas locales.

4. Con el fin de proteger y evitar la desaparición de la vegetación arbustiva y arbórea de valor que pudiese verse afectada en el desarrollo de la Ordenación Detallada, y cuya eliminación no esté justificada expresamente por razones de ocupación directa o necesidad para el desarrollo de los proyectos, todos los planes y proyectos incluirán un plano en el que se refleje la vegetación existente en el ámbito o parcela de actuación. Esta recomendación es especialmente relevante en el caso de preservar la vegetación de los futuros espacios libres, linderos, cauces, y en el borde de la carretera.

5. En todos los planes y proyectos se evitará el uso de especies alóctonas con carácter invasor contempladas en el Atlas de las Plantas Alóctonas Invasoras en España publicado por la Dirección General para la Biodiversidad del Ministerio de Medio Ambiente.

6. Tal y como indica el informe de la Dirección General del Medio Natural, las obras no afectarán al encinar cantábrico del monte El Cueto, por lo que no podrán talarse especies arbóreas ni arbustivas de ese ecosistema. Así mismo, no podrán depositarse los residuos generados dentro del ámbito del Parque Natural de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel y de la ZEPA Marismas de Santoña, Victoria y Joyel y la Ría de Ajo.

7. Medidas de protección y conservación de la vegetación

- De manera general se establece que el arbolado existente debe ser protegido y conservado. En la creación de nuevos sectores urbanísticos el planeamiento o proyecto que lo desarrolle deberá tratar de mantener en todo momento la vegetación arbórea existente, así como los setos y linderos arbustivos. En caso de que sea totalmente necesario eliminar algún ejemplar se procurará que afecten a los de menor edad y porte. Además, en caso de que se prevea afectar a algún ejemplar arbóreo quedará debidamente indicado en la solicitud de licencia correspondiente y previa autorización de la Administración Gestora del Parque Natural de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel en caso de que la actuación se enmarque dentro del ámbito de afección del PORN.

- En el caso de ser necesaria la tala de algún ejemplar de vegetación autóctona se procederá a la plantación del doble de ejemplares de la misma especie con los años que tuviese el árbol eliminado.

- La proximidad del arbolado a la zona donde se vayan a realizar obras en los tramos en que existen plantaciones arbóreas limítrofes, supone un riesgo de afección a tronco, ramas y copas que se proyecten sobre la zona de obra, debido al movimiento de la maquinaria. Para la prevención de estos posibles

CVE-2022-8786

daños mecánicos a ramas y copas por esta causa se debe prever la ejecución, antes del inicio de las obras y de forma puntual, de un jalonamiento específico que evite el daño. En el caso de que se determine la existencia de algún árbol de interés especial, estos deberán rodearse de un cercado fijo que cubra en su totalidad la proyección de la copa del árbol sobre el suelo.

- En todos los espacios calificados como Sistema General de Espacios Libres, se deberán proteger todas las especies vegetales, especialmente las de carácter autóctono, y en su defecto, revegetar esas zonas con especies autóctonas, con el objetivo de reconstruir la vegetación climácica del área. Se atenderá especialmente la presencia y la utilización del encinar cantábrico (*Quercus ilex subsp ilex*) y su estrato arbustivo.

- Antes de inicio de cualquiera de las obras derivadas de la implantación del PGOU se deben eliminar todos los ejemplares de especies alóctonas invasoras que puedan expandirse por efecto de las obras como los ejemplares de plumero *(Cortaderia selloana*), chilca (*Baccharis halimifolia), Reynoutria japonica, Arctotheca calendula* y *Carpobrotus edulis* y de cualquier otra especie alóctona invasora. La eliminación de estas especies se realizará siguiendo las prescripciones técnicas *del Programa para el Control de Plantas Invasoras en Cantabria* (Anexo IV) y los métodos de trabajo para la erradicación de dichas especies, ambos de la administración competente, la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza.

- Para evitar nuevos focos de invasión de este tipo de especies se revegetarán todos los taludes, eras y depósitos de tierra que queden al descubierto, con una mezcla de especies vegetales de la zona que contengan un 3% de especies arbustivas locales.

- Los proyectos de infraestructuras lineales valorarán y evitarán los puntos críticos donde se localice la vegetación natural con especies singulares, endemismos o especies protegidas.

- Las especies utilizadas en los apantallamientos siempre serán autóctonas, preferencialmente especies asociadas al encinar cantábrico como la propia encina y variedades de su estrato arbustivo como el laurel (*Laurus nobilis*), el madroño (*Arbutus unedo*), el majuelo (*Crataegus monogyna*) además de especies productoras de frutos carnosos, quedando prohibida la plantación de especies invasoras y en particular la chilca (*Baccharis halimifolia*) y el plumero (*Cortaderia selloana*).

- En las labores de apantallamiento vegetal se utilizará preferentemente el método *a tresbolillo* en vez de plantaciones lineales, pero de forma irregular para favorecer la creación de una formación más natural.

- Para favorecer la creación de condiciones adecuadas se alternarán especies de crecimiento rápido (*Salix* ssp) con otras de crecimiento más lento (*Quercus ilex ssp. ilex, Arbustus unedo, Laurus nobilis, Rhamnus alaternus*, etc.)

- A fin de evitar una excesiva eliminación de la cubierta vegetal, se ejercerá el control de talas y desbroces para que estos sean mínimos, y se revisará la protección del arbolado colindante a las zonas de obra.

CVE-2022-8786

- Correspondiendo con el periodo fenológico apropiado en cada caso, y con carácter previo al inicio de las obras de los desarrollos, se realizarán prospecciones dirigidas a detectar o descartar la presencia en el ámbito del estudio de poblaciones de especies vegetales bajo algún régimen de protección. En caso de localizarse poblaciones afectadas se procederá a su balizamiento y posterior trasplante a lugar adecuado, todo ello bajo asesoramiento ambiental

- Las repoblaciones se realizarán con especies autóctonas de la zona o especies que aunque no cumplan esta característica se encuentren frecuentemente y suficientemente adaptadas en el entorno de la zona de actuación. En todo caso se procederá a la repoblación alternativa de distintas especies evitando la homogeneización de la vegetación.

- Se deberán establecer medidas de protección contra incendios en áreas forestales por parte de las autoridades competentes, con el fin de evitarlos.

- En la zona de Dominio Público Forestal del Brusco, se atenderá a lo establecido en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. En lo que se refiere a aquellas actividades estrictamente relacionadas con los aprovechamientos forestales no podrán ser objeto de regulación o sometimiento a autorización por la administración local, recayendo tales competencias sobre el Órgano Forestal de la Comunidad Autónoma, en particular las siguientes actividades:

    - ✓ Corta de vegetación arbórea o arbustiva, como parte de los tratamientos de la masa o de aprovechamientos forestales.

    - ✓ Movimientos de tierra vinculados a la apertura, mejora o mantenimiento de las vías forestales.

    - ✓ Cierres de malla cinegética o ganadera de carácter temporal destinados a la protección perimetral de repoblaciones forestales frente a los efectos de la fauna silvestre y el ganad, durante los primeros años de plantación.

- En dicho monte de Utilidad Pública, toda actuación deberá ser sometida a otorgamiento de autorización o concesión, según corresponda, ante el Órgano Forestal, para lo cual deberá remitirse a éste memoria o proyecto de obra con la descripción pormenorizada de la actividad.

VI.1.3.15. Gestión de residuos

1. Se habilitarán medidas para la correcta gestión de los residuos inertes que se puedan generar durante las obras de urbanización, que permitirían su almacenamiento, recogida y transporte a gestor autorizado, al objeto de evitar impactos paisajísticos.

2. Se tendrá en cuenta lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y

CVE-2022-8786

demolición (RCDs), e incluirá en sus proyectos de urbanización, obra pública o edificación, un estudio de gestión de los residuos.

3. En los movimientos de tierra, se incluirá la necesidad de que el promotor de las diferentes actuaciones urbanizadoras, determine con carácter previo su origen y destino, fomentado siempre su reutilización y revalorización frente a su depósito en vertedero. Previamente a cualquier remoción o movimiento de tierras se eliminará todo tipo de residuos y escombros.

4. El espacio que se reserve para el almacenamiento y la gestión de los residuos durante la fase de ejecución deberá estar debidamente acondicionado de forma que se evite la contaminación del suelo debido a las inclemencias del tiempo y se garantice la segregación de los distintos residuos.

5. La gestión de los residuos que se puedan generar se hará de acuerdo a lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados y la normativa de desarrollo de la misma. En el caso concreto de los residuos de construcción y demolición, se estará a lo dispuesto en el decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

VI.1.3.16. Energías renovables

Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria

1. Los edificios deberán cubrir una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de la demanda de agua caliente sanitaria mediante la incorporación en los edificios de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura.

2. Los edificios de nueva construcción y los edificios existentes rehabilitados integralmente o que cambien de uso, en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria y/o climatización de piscina cubierta, de titularidad pública o privada, dispondrán de instalaciones de aprovechamiento de la energía solar o sistemas de aerotermia o geotermia para el calentamiento de agua caliente sanitaria.

3. Las instalaciones
4. térmicas señaladas en el apartado anterior aportarán un mínimo del 30% de la energía necesaria para satisfacer la demanda de agua caliente sanitaria o para el calentamiento de las piscinas cubiertas climatizadas. En el caso de instalaciones que superen una demanda de 5.000 litros/día de agua caliente sanitaria, y con una fuente de apoyo eléctrica, el porcentaje será el señalado por el Código Técnico de la Edificación.

5. Se reducirán, justificadamente, los porcentajes de aporte mínimo de energía por captación solar, respecto de lo establecido en el apartado anterior, en los siguientes casos:

   a) Cuando el emplazamiento no cuente con suficiente acceso al sol por barreras externas al mismo.

CVE-2022-8786

b) En edificios rehabilitados, cuando existan graves limitaciones arquitectónicas derivadas de la configuración previa del edificio existente o de la normativa urbanística que le sea de aplicación.

c) En edificios de nueva construcción, cuando, por aplicación de estas ordenanzas o de los criterios de cálculo especificados en la normativa vigente, no sea posible disponer de la superficie de captación suficiente.

d) Cuando una cantidad superior al 40% de la demanda total sea suministrada por energías renovables o residuales, de manera que la suma de esta aportación y la solar cubra el 100% de las necesidades energéticas.

5. Se eximirá de realizar la instalación, justificadamente, en los siguientes casos:

a) Cuando la aplicación de esta ordenanza recaiga sobre bienes protegidos por la legislación de patrimonio histórico - artístico, o edificios catalogados de niveles integral y estructural.

b) En uso residencial: en viviendas unifamiliares, cuando no sea posible alcanzar el 25% de la demanda energética necesaria para agua caliente sanitaria;

c) En uso distinto al residencial, cuando la demanda de energía diaria para la producción de agua caliente sanitaria fuera inferior a 20 MJ.

d) Cuando se justifique la imposibilidad de realización de la instalación previa a solicitud del promotor mediante informe suscrito por técnico competente y siempre que así sea determinado por los Servicios Técnicos Municipales.

6. Las instalaciones de energía solar térmica deberán cumplir la normativa vigente en cada momento.

7. En las instalaciones de energía solar, se aplicarán las medidas necesarias para impedir la desfiguración de la perspectiva del paisaje o perjuicios a la armonía paisajística o arquitectónica. Se preservarán y protegerán los edificios, conjuntos, entornos y paisajes incluidos en los correspondientes catálogos o planes urbanísticos de protección del patrimonio.

VI.1.3.17. Condiciones bioclimáticas de la edificación

1. Proyectos bioclimáticos

Con carácter general, en los proyectos de edificación se deberán justificar los siguientes extremos:

a) Inclusión de cubiertas vegetadas en atención al apartado anterior.

b) Orientación de las edificaciones atendiendo a una relación equilibrada entre las preexistencias edificadas, los condicionantes físicos y el soleamiento.

CVE-2022-8786

c) El emplazamiento de los equipamientos al aire libre y de los espacios libres (públicos y privados).

d) El tamaño y número de huecos según su orientación.

e) En el caso de soluciones constructivas acristaladas, o tipo muro-cortina, justificación de la eficiencia o medidas correctoras para minimizar el balance energético.

f) Todo proyecto de nueva planta requerirá certificado de que el edificio proyectado reduce en un 5% como mínimo el valor del coeficiente Kg calculado según la norma CT-DB.HE.

g) En caso de ejecutar varias edificaciones en una misma parcela, se recomienda disponer los edificios con sus fachadas contrapeadas de tal modo que no se arrojen sombras entre sí.

2. Soleamiento y orientación de los edificios ecoeficientes

2.1. Se realizarán estudios detallados de soleamiento de los edificios y su ordenación con el fin de aprovechar al máximo su energía, así como la incidencia de los vientos dominantes.

2.2. En edificios de vivienda de nueva planta se exigirán al menos fachadas a dos orientaciones con el fin de garantizar la ventilación cruzada. No se permitirán viviendas de nueva planta orientadas únicamente al NORTE y tampoco se admitirá el uso residencial en locales que no cuenten como mínimo con una hora de soleamiento. Se dará prioridad a las siguientes orientaciones:

- Salones y comedores SUR
- Dormitorios OESTE
- Cocinas ESTE
- Espacios de servicio NORTE

2.3. Los huecos orientados a SUR (± 45º) y OESTE contarán con un mecanismo de protección solar. Al SUR se permitirán salientes superiores a 1 metro, mientras que al OESTE será preciso aportar un mecanismo de protección solar por el exterior del hueco.

3. Envolvente de los edificios ecoeficientes

3.1. Se dará prioridad a la mejora de la envolvente de los edificios mediante soluciones pasivas (que no demandan energía durante la vida del edificio): mayores aislamientos, eliminación de puentes térmicos, carpinterías y vidrios con bajos coeficientes de transmisión térmica, protecciones solares exteriores y mejora de la hermeticidad.

3.2. Se limitarán las soluciones activas (demandan energía durante la vida del edificio): ventilación mecánica controlada con recuperación de calor, sistemas de calefacción, iluminación, electrodomésticos, domótica, etc. Un edificio bien diseñado no debiera requerir de sistemas de refrigeración.

CVE-2022-8786

3.3. Se promoverá la incorporación de elementos ajardinados (cubiertas y fachadas vegetales, árboles y césped en las urbanizaciones privadas, etc.) de forma que contribuyan a amortiguar las condiciones climáticas adversas sobre los edificios: soleamiento en verano, frío en invierno, protección frente al viento, etc. Se conseguirán así espacios más amables, recurriendo a especies autóctonas, adaptadas al clima en el que se ubican, que no requieran riego, podas o cuidados especiales, de forma tal que su mantenimiento sea mínimo (atendiendo a lo previsto en el Artículo VIII.1.5.).

3.4. Para evitar el sobrecalentamiento, en todas las orientaciones, pero especialmente en las orientaciones sur y oeste, se prohíbe en general la utilización dominante de colores oscuros en los acabados de las fachadas y de cubierta, salvo que se demuestre en el proyecto constructivo que se van a implementar medidas complementarias de carácter bioclimático que van a atenuar el sobre-calentamiento producido por estos acabados.

4. Instalaciones y dotaciones de los edificios ecoeficientes

4.1. Se dará prioridad al recurso de energías renovables producidas en los edificios o en su entorno (biomasa, bombas de calor geotérmicas o aerotérmicas, paneles solares en cubierta, fachadas, etc.) en detrimento de energías procedentes de fuentes no renovables como las derivadas del petróleo.

4.2. Se estudiarán posibles afecciones relativas a contaminaciones del aire, acústicas o electromagnéticas para evitar o paliar en lo posible sus efectos adversos en las personas.

4.3. Se fomentarán sistemas de consumo de agua eficiente como tanques de inodoros de doble descarga con aprovechamiento de aguas grises (lavabo, ducha, etc.) y pluviales, grifos termostáticos de agua con difusores, etc.

4.4. Se dará prioridad a sistemas de calefacción y ACS centralizados, convenientemente discriminados los gastos de forma individual para cada vivienda.

4.5. Se procurará incorporar sistemas térmicos de baja temperatura, así como sistemas inteligentes de gestión para lograr una mayor eficiencia y capacidad de control del gasto energético por parte del usuario de la vivienda.

4.6. Se procurará conectar las lavadoras y lavavajillas a la red de Agua Caliente Sanitaria únicamente cuando su generación provenga de fuentes renovables.

5. Materiales de los edificios ecoeficientes

5.1. Se valorará la utilización de materiales, productos y sistemas obtenidos en la proximidad del entorno geográfico con el fin de evitar gastos innecesarios de transporte.

5.2. Se promoverá la reutilización y el reciclaje así como el empleo de materiales fabricados con materias primas abundantes y productos y sistemas de baja huella de carbono con el fin de conseguir edificios más sanos para las personas

CVE-2022-8786

y minimizar el impacto de la construcción en el medio ambiente. Se empleará madera obtenida a través de prácticas forestales sostenibles.

5.3. Se utilizarán alternativas al PVC en las instalaciones de saneamiento, abastecimiento o electricidad.

5.4. Al objeto de reducir la huella ecológica de las edificaciones, se propone que los proyectos de ejecución incorporen medidas para el fomento de materiales de bajo impacto ambiental.

a) Se recomienda la utilización de pinturas hidrosolubles con una proporción mínima de ingredientes tóxicos.

b) En el caso de utilizar papeles para cubrir las paredes se recomienda no aplicar papeles satinados, ya que el satinado está compuesto de PVC.

c) En el caso de aplicar cerámicas, maderas o papeles se recomienda utilizar adhesivos que no contengan disolventes orgánicos. En su lugar se recomienda aplicar morteros en suelos y colas adhesivas de base-agua en muros y techos.

d) Si se han de utilizar barnices en las terminaciones de algunos materiales se recomienda la utilización de barnices con base cera, aceite o los conocidos como barnices ecológicos, ya que el resto de barnices pueden ser cancerígenos.

e) Si se van a aplicar moquetas sobre los suelos se recomienda la utilización de moquetas hechas con materias animales, aunque en el caso de aplicarse otras sintéticas se ha de buscar aquellas que presenten nivel de VOC (Compuestos Orgánicos Volátiles) bajos.

6. Condiciones de ecoeficiencia en viviendas existentes.

6.1. Las obras de rehabilitación se llevarán a cabo de modo que las viviendas satisfagan de forma equilibrada las necesidades del usuario y el medioambiente.

6.2 Para satisfacer esta condición, la vivienda será rehabilitada de forma que se fomente la reducción del consumo de recursos energéticos, permita un mayor ahorro de energía y favorezca un consumo racional del agua. El objetivo es una vivienda que contribuya además a la reducción de la contaminación, ya que no emplea productos tóxicos y disminuye la producción de residuos, mediante estrategias para lograr la eficiencia energética, favorecer el reciclaje (aguas de lluvia, aguas grises, etc.) y la construcción limpia.

VI.1.3.18. Riesgos naturales

1. Tal y como indica el informe de la Dirección General Protección Civil, al objeto de reducir el riesgo de incendios forestales y minimizar los daños en caso de ocurrir, en las zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales deberán cumplirse las condiciones que se establecen en el Documento Básico de

CVE-2022-8786

Seguridad en caso de incendios del Código Técnico de la Edificación. Se elaborará un Plan de Autoprotección para estas edificaciones o instalaciones en base a lo establecido en el Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz Básica de planificación de protección civil de emergencia por riesgos forestales.

2. Con el fin de evitar que el riesgo de deslizamiento de ladera que el Estudio Ambiental Estratégico detecta en la zona de pendiente del subámbito sur, no suponga riesgos para personas, bienes y medio ambiente, los proyectos de viviendas del citado ámbito incluirán un análisis de la ladera en la que se encuentren las viviendas proyectadas.

3. A lo largo de la vía sur del SUNC-1.1 el Proyecto de Urbanización deberá contemplar la instalación de hidrantes que deben estar situados en el perímetro exterior de la zona edificada, en lugares fácilmente accesibles y la red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas.

CVE-2022-8786

VI.II. ORDENANZAS

CAPITULO 1. ORDENANZA Nº 1: EDIFICACIÓN ABIERTA

VI.II.1.1. Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Zonificación.

2. Responde a la tipología de edificación aislada en bloque, desde el exento hasta ordenaciones conformando calle.

VI.II.I.2. Uso característico

El uso característico es el residencial.

VI.II.I.3. Usos compatibles

1. Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Productivo:

- Industrial en categoría I y situaciones A y B.
- Comercial, categorías I y II, en situaciones de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo.
- Oficinas.
- Hospedaje, en situación de planta primera y en régimen de edificio exclusivo.
- Salas de reunión en situación de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo. Sólo en esta última situación se permite la categoría IV.

b) Equipamientos y Servicios Públicos:

Los usos pormenorizados de educativo, socio-cultural, sanitario-asistencial y público-administrativo en situación de planta primera, baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo. Se admite, además el uso deportivo en planta baja.

VI.II.I.4. Clasificación en grados

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distingue un (1) grado, que corresponde, al grado 1 del PGOU.

VI.II.I.5. Condiciones de la parcela

1. A efectos de segregación de parcelas, parcelaciones y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados y un lindero frontal mínimo de parcela de veinte (20) metros.

CVE-2022-8786

VI.II.I.6. Posición de la edificación en la parcela

1. La posición de la edificación se define por:

   a) La separación a linderos laterales y testero.
   b) La separación entre planos de fachada de edificios situados en la misma parcela.

2. La línea frontal de la edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a la alineación exterior. En caso de retranqueo, éste será como mínimo de tres (3) metros.

VI.II.I.7. Separación a linderos

1. La separación entre las líneas de edificación de la construcción y los linderos de la parcela será igual a la mitad de la altura de cornisa de la edificación con un mínimo de cinco (5) metros.

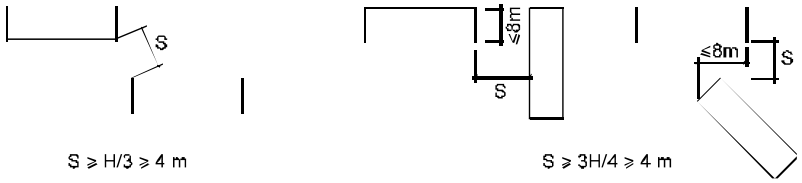
2. Cuando la construcción proyectada tenga cuerpos de edificación de diferente altura, cada uno de ellos respetará sus propias condiciones de separación.

VI.II.I.8. Separación entre edificios

1. Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física entre sí, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la altura de cornisa del edificio más alto, con un mínimo de seis (6) metros.

2. Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (1/3 H), con un mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:

   a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
   b) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
   c) Cuando no exista solape entre las construcciones tal como se indica en el gráfico adjunto.



3. Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación a tres cuartos de la altura (3/4 H) del edificio más alto, con un mínimo de cuatro (4) metros.

CVE-2022-8786

VI.II.I.9. Ocupación de la parcela

1. La edificación no podrá rebasar en plantas sobre rasante un coeficiente de ocupación en relación a la parcela bruta del:

40% en Grado 1

2. Las plantas bajo rasante no podrán rebasar un coeficiente de ocupación del setenta y cinco por ciento (75%) de la parcela neta.

VI.II.I.10. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente máximo de edificabilidad bruta se establece en:

- Grado 1: 1,113484 metros cuadrados por metro cuadrado de parcela

2. En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con la excepción de la planta bajo cubierta o ático en las condiciones recogidas en el apartado VIII.1.20 de las Normas del PGOU.

VI.II.I.11. Longitud y profundidad del edificio

1.La edificación no podrá rebasar treinta (30) metros de longitud.

2. La edificación no podrá rebasar veintidós (22) metros de profundidad.

3. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque o solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad edificada se medirá independientemente en cada uno de ellos, si la longitud del solape es inferior a la mitad (1/2) de la profundidad. Si la longitud del solape es superior a ese valor, la profundidad edificada, en el espacio de contacto entre cuerpos de edificación, no podrá rebasar los veinte (20) metros.

4. A efectos de la aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los salientes o vuelos permitidos.

VI.II.I.12. Altura de la edificación

1. La altura de la edificación en número de plantas es la que figura en el plano de Zonificación (dos plantas y bajocubierta), que incluye la planta baja. A estos efectos no se considera planta el espacio bajo cubierta ni los áticos, en las condiciones generales establecidas para ambos.

2. La altura máxima será:

CVE-2022-8786

a) Altura a cornisa: seiscientos cincuenta (650) centímetros.
b) Altura a cumbrera: novecientos cincuenta (950) centímetros.

3. La altura máxima entre la cara superior del forjado de techo de la última planta piso y la cumbrera no podrá superar los trescientos cincuenta (350) centímetros.

4. La edificación existente no quedará fuera de ordenación, aunque supere la altura máxima a cornisa o cumbrera.

5. La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de cincuenta (50) centímetros sobre la rasante establecida en el plano de alineaciones y rasantes de la presente ordenación detallada.

VI.II.I.13. Plantaciones en los espacios libres de parcela

1. En todas las parcelas en que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas de porte medio, con un mínimo de una (1) por cada cien (100) metros cuadrados de espacio libre.

2. Deberán plantarse además los setos y especies arbóreas que figuran en el plano de Integración Paisajística. Arboles de la presente Ordenación detallada.

CVE-2022-8786

CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 2: EDIFICACION UNIFAMILIAR

VI.II.2.1. Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Zonificación y Regulación de la Edificación de la ordenación detallada.

2. Responde a la tipología de vivienda unifamiliar aislada, pareada, en hilera o agrupada, según definición del apartado VIII.1.15 de las Normas del PGOU.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

VI.II.2.2. Uso característico

El uso característico es el uso residencial en edificio unifamiliar.

VI.II.2.3. Usos compatibles

Son usos compatibles en la parcela o en el ámbito de aplicación de la ordenanza (sector) los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	SITUACIÓN
Residencial	Residencia comunitaria	Edificio exclusivo
Productivo	Industrial, categoría I	Situación A o B
	Comercial, categoría I	Cualquiera
	Comercial, categorías II y III	Edificio exclusivo
	Oficinas	Cualquiera
	Hospedaje	Edificio exclusivo
Equipamientos	Todos	Cualquiera

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

VI.II.2.4. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona relativas a ocupación y edificabilidad, se distingue un único grado, el nº2 de los correspondientes al PGOU.

VI.II.2.5. Condiciones de la parcela

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones, segregaciones o divisiones horizontales de propiedad de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

CVE-2022-8786

a) Longitud mínima de lindero frontal: seis (6) metros.

b) Superficie mínima de parcela (por unidad de vivienda, descontadas cesiones):

Será de doscientos (200) metros cuadrados

c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a 15 metros.

En el supuesto de viviendas agrupadas, resultantes de un proyecto unitario, la parcela vinculada resultante lo podrá ser en su totalidad o en parte al conjunto de las viviendas, localizándose de modo que mantenga la continuidad física con los edificios.

2. A todos los efectos, se considerarán inedificables aquellas parcelas, existentes o de nueva creación, cuyo acceso a vía pública sea inferior a seis (6) metros o tengan una superficie inferior a cien (100) metros cuadrados. El acceso a vía pública se podrá conseguir por cualquiera de los medios siguientes:

- Tener lindero frontal en contacto directo con dicha vía

- Acceder a la misma a través de calle particular o servidumbre debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, de anchura no inferior a seis (6) metros.

VI.II.2.6. Posición de la edificación en la parcela

1. La posición de la edificación se define en ambos grados, en base a:

a) La separación de linderos.

b) La separación entre planos de fachada de edificios situados en una misma parcela.

VI.II.2.7. Separación a linderos

1. La línea frontal de la nueva edificación deberá, en todos los grados, retranquearse en relación a la alineación exterior un mínimo de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 metros). No obstante, si alguna de las parcelas colindantes está construida, la nueva edificación, con informe favorable de los Técnicos Municipales, podrá adoptar como retranqueo el de la edificación existente en caso de ser menor, y cuando no existiera retranqueo, la nueva edificación podrá adosarse a la alineación exterior para ocultar medianerías o mantener la imagen actual de la calle.

2. La edificación residencial existente no quedará fuera de ordenación en el caso de no cumplir el retranqueo al lindero frontal.

3. La separación entre las líneas de la edificación de la construcción y los linderos laterales y testero de la parcela será de cinco (5) metros para todos los grados.

CVE-2022-8786

4. La edificación podrá adosarse a uno o los dos linderos laterales y al lindero testero:

   a) Cuando exista ya una edificación medianera destinada a uso residencial.

   b) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las parcelas colindantes para adosarse a la medianera, aun no estando edificada alguna de ellas. Se realizará la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

   c) Que se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario, o agrupadas hasta un máximo de cuatro (4) viviendas.

   d) Las edificaciones existentes construidas en hilera o agrupadas de más de cuatro viviendas no se encontrarán en fuera de ordenación.

5. Los sótanos de las edificaciones deberán guardar como mínimo un retranqueo a los linderos, igual o superior a un (1) metro, salvo cuando se adose a uno o los dos linderos laterales.

VI.II.2.8. Separación entre edificios

1. Cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física entre si, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la altura de cornisa del más alto, con un mínimo de seis (6) metros.

2. Esta norma no se aplicará cuando se coloquen casetas prefabricadas de madera de altura inferior a 2 metros y dimensiones inferiores a 3 metros cuadrados, las cuales no computarán a efectos de edificabilidad.

VI.II.2.9. Ocupación de la parcela

1. La edificación no podrá rebasar en plantas sobre rasante un coeficiente de ocupación del treinta por ciento (30%) y el veinticinco por ciento (25%) de la superficie neta de parcela, respectivamente, salvo que se trate de una parcela situada entre medianeras (caso 1) o adosada a una medianera (caso 2), en donde se permitirá cubrir las medianeras existentes, con un fondo igual al existente y como máximo de 12 metros. En el caso 1, se permitirá una ocupación del 100% del fondo señalado. En el caso 2 se permitirá hasta una longitud máxima de fachada de 15 metros.

2. En el caso de destinarse a viviendas de promoción pública la ocupación podrá alcanzar el sesenta por ciento (60%) de la superficie neta de la parcela.

3. Las plantas bajo rasante no podrán rebasar, en todos los grados, un coeficiente de ocupación del treinta y cinco por ciento (35%) de la parcela bruta.

CVE-2022-8786

VI.II.2.10. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad bruta máximo por parcela y área es el siguiente:

   SUNC 1.1: 0,279413 m^2/m^2.

   SUNC 1.2: 0,3500 m^2/m^2.

2. En el cómputo de la superficie edificable se incluirá la totalidad de la superficie construida en planta bajo cubierta.

VI.II.2.11. Profundidad y longitud máxima del edificio

1. A efectos de la aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los salientes o vuelos permitidos.

2. La edificación residencial colectiva no podrá rebasar la medida de treinta (30) metros de profundidad ni de longitud máxima de fachadas.

3. La edificación residencial unifamiliar aislada no podrá rebasar la medida de veinte (20) metros de profundidad ni de longitud máxima de fachadas.

4. La edificación residencial unifamiliar adosada no podrá rebasar la medida de veinte (20) metros de profundidad ni de longitud máxima de fachadas.

3. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque o solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad edificada se medirá independientemente en cada uno de ellos, si la longitud del solape es inferior a la mitad (1/2) de la profundidad. Si la longitud de solape es superior a ese valor, la profundidad edificada, en el espacio de contacto entre cuerpos de edificación, no podrá rebasar los treinta (30) metros.

4. La dimensión máxima de las nuevas edificaciones para usos hoteleros, medida en cualquier dirección, no podrá superar los treinta (30) metros.

VI.II.2.12. Altura de la edificación

1. En la edificación unifamiliar situada en el SUNC 1.1, la altura de la edificación se establece en el plano de Zonificación para cada una de las zonas edificables.

2. En la edificación unifamiliar situada en el SUNC 1.2, la altura de la edificación se establece en dos plantas (baja más una), siendo aprovechable el espacio bajo cubierta, de acuerdo con las condiciones generales señaladas en estas Normas,

3. En las edificaciones de una planta (con o sin bajo cubierta), la altura máxima de cornisa será de tres (3) metros, medida como se indica en el apartado VIII.2.5 del PGOU.

CVE-2022-8786

4. En las edificaciones de una planta y bajo cubierta, la altura máxima a la línea de cumbrera, en la edificación será de seis (6) metros.

5. En las edificaciones de dos plantas (con o sin bajo cubierta), la altura máxima de cornisa será de seis con cincuenta (6,50) metros, medida como se indica en el apartado VIII.2.5 del PGOU.

6. En las edificaciones de dos plantas y bajo cubierta, la altura máxima a la línea de cumbrera, en la edificación será de nueve (9) metros.

7. La altura máxima entre la cara superior del forjado de techo de la última planta piso y la cumbrera no podrá superar los trescientos cincuenta (350) centímetros.

8. La edificación existente no quedará fuera de ordenación, aunque supere la altura máxima a cornisa o cumbrera.

VI.II.2.13. Plantaciones en los espacios libres de parcela

1. En todas las parcelas en que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas de porte medio, con un mínimo de una (1) por cada cien (100) metros cuadrados de espacio libre. Así mismo no se pavimentará más del sesenta por ciento (60%) del espacio libre de parcela.

2. Deberán plantarse además los setos y especies arbóreas que figuran en el plano de Integración Paisajística. Arboles de la presente Ordenación Detallada.

CVE-2022-8786

CAPITULO 3. ORDENANZA Nº 3: EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS

VI.II.3.1. Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Zonificación del Suelo.

2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de equipamiento (tanto público como privado) y servicios públicos.

SECCION 1ª. CONDICIONES DE USO

VI.II.3.2. Uso característico

En los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación se señala el uso característico que corresponde a cada parcela con la siguiente simbología:

- D: Deportivo

VI.II.3.3. Usos compatibles

1. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

2. En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación también se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico educativo o socio-cultural.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

VI.II.3.4. Posición de la edificación

1. La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

a) No queden medianeras al descubierto.

b) Si las parcelas colindantes están calificadas con las Ordenanzas de Edificación Abierta o Unifamiliar, no presentando medianeras al descubierto, o bien están clasificadas como suelo urbanizable o rústico, la edificación deberá separarse a los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4) metros.

2. En el espacio deportivo situado en el subsector SUNC-1.1 no se podrá ejecutar

CVE-2022-8786

ninguna edificación,

VI.II.3.5. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta se establece en cuarenta centésimas de metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado neto de parcela (0,40 m2/m2).

2. Cuando se trate de equipamientos públicos obtenidos o implantados mediante un desarrollo sistemático del Plan General, podrá adoptarse un coeficiente de edificabilidad distinto del considerado en el apartado precedente, atendiendo a la especificidad del uso dotacional de que se trate.

VI.II.3.6. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación se establece en dos (B+1) plantas y siete cincuenta (7,50) metros a cornisa y nueve (9) metros a la cumbre, medidos en la forma especificada en estas Normas.

CVE-2022-8786

CAPITULO 4. ORDENANZA Nº4: PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

VI.II.4.1. Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el de plano de Zonificación.

2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de parques y jardines públicos.

VI.II.4.2. Condiciones de la edificación y de los usos

1. Serán los señalados en el Capítulo 5 del Título IX de las Normas Urbanísticas del PGOU.

2. Se procurará que el área alcance el mayor grado de naturalización, para lo cual se limita su urbanización, no pudiendo tener una superficie pavimentada superior al 30%, debiendo usarse pavimento permeable.

3. Las obras admisibles se limitarán a las necesarias para intentar alcanzar la pendiente originaria del lugar, así como la recuperación de la vegetación primitiva (encinas), para lo cual se utilizarán especies arbóreas iguales a las existentes en el Monte Cueto.

4. Se limita la implantación de mobiliario urbano a la zona más próxima a la nueva vía de circulación y se reducirá el nivel de iluminación al mínimo que garantice la seguridad ciudadana.

CVE-2022-8786

ADENDA: PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

Se traspone a continuación íntegramente el programa de seguimiento ambiental de la Evaluación Ambiental detallada.

El Programa de Seguimiento Ambiental (PSA) constituye un conjunto de acciones orientadas a verificar la eficacia de las medidas ambientales destinadas a prevenir, mitigar, corregir y compensar los efectos **del desarrollo del sector SUNC-1**, con el **objetivo general** de garantizar la preservación de la calidad ambiental que puede verse afectada por el desarrollo del Plan.

De modo más concreto, los **objetivos específicos** del Plan de Seguimiento Ambiental son los siguientes:

- Controlar el correcto desarrollo del sector de acuerdo con todos los condicionantes ambientales que sean de aplicación, conservando y protegiendo los elementos y recursos del medio de alto valor ambiental.
- Verificar que las medidas preventivas, correctoras y compensatorias propuestas en el documento ambiental se cumplen y/o ejecutan correctamente en las distintas fases de desarrollo del Plan.
- Detectar posibles deficiencias de las medidas realmente ejecutadas y, en caso necesario, subsanarlas con nuevas medidas o cambiando la priorización de las mismas.
- Detectar impactos no previstos en la evaluación ambiental, proponiendo las medidas oportunas si fuera necesario.
- Comprobar la cuantía de aquellos impactos cuya predicción sólo puede realizarse cualitativamente.
- Emitir los informes pertinentes acerca del seguimiento realizado al órgano ambiental competente, así como informarle de posibles cambios que se pudieran realizar en el desarrollo de la Ordenación Detallada para una correcta supervisión del proyecto.

RESPONSABILIDAD DEL SEGUIMIENTO

En base al artículo 15 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, serán los órganos promotores los que deberán realizar el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación de los planes, participando igualmente el órgano ambiental en dicho seguimiento. Esta misma responsabilidad queda recogida dentro de la legislación autonómica en la Ley 17/2006 de Control Ambiental Integrado de Cantabria.

Por tanto, corresponden las labores de control y supervisión en la aplicación de las medidas ambientales al **promotor del proyecto**, contando igualmente con la participación y colaboración del órgano ambiental competente en la materia, en

CVE-2022-8786

este caso la **Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio**, perteneciente a la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria.

Es responsabilidad de los Servicios Técnicos Municipales del **Ayuntamiento de Argoños** la verificación del cumplimiento del Programa de Seguimiento Ambiental, para lo cual el promotor nombrará un interlocutor ante el Ayuntamiento para tal finalidad.

Si durante los controles se detectase una desviación negativa de las previsiones realizadas se deberá, además de tomar las medidas oportunas, notificar dichas incidencias al órgano ambiental.

El Ayuntamiento de Argoños comprobará que las posibles revisiones o modificaciones de la Ordenación Detallada no produzcan nuevos efectos significativos sobre el medio ambiente y, en caso de que los tuvieran, arbitrarán las medidas preventivas y correctoras necesarias y el seguimiento de las mismas.

Por su parte, el promotor está obligado a elaborar y ejecutar los proyectos correspondientes de acuerdo con las condiciones ambientales establecidas para el desarrollo del sector, debiendo poner en marcha todas las medidas ambientales estipuladas y cumpliendo la normativa sectorial que sea de aplicación. Igualmente, el promotor deberá colaborar con los funcionarios o asesores técnicos encargados del seguimiento ambiental, permitiéndoles el acceso a las obras y facilitándoles la información y documentación necesarias para comprobar el cumplimiento del condicionado ambiental.

DIRECCIÓN DEL PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

El contratista de las obras será el responsable de velar por el cumplimiento del Programa de Seguimiento Ambiental, responsabilizándose del cumplimiento estricto de la totalidad de los condicionantes y medidas ambientales establecidas para la obra en los diferentes documentos urbanísticos de aplicación (PGOU, Ordenación Detallada y evaluaciones ambientales de ambos) y en la legislación vigente.

El promotor y el contratista principal definirán el personal asignado a las labores de seguimiento y vigilancia ambiental en las obras. En el caso de la vigilancia del contratista principal se designará un Jefe de Medio Ambiente o, en caso de que no exista esta figura, un Jefe de Obra.
El **equipo** encargado de ejecutar el Programa de Seguimiento Ambiental estará compuesto por personal cualificado para ello. Se procurará que el control lo lleve a cabo un equipo multidisciplinar compuesto por el responsable del PSA y un equipo técnico de especialistas en distintas ramas del medio ambiente.

Las principales **funciones** de este personal, además de controlar la ejecución del PSA, son las siguientes:

- Seguimiento y vigilancia ambiental durante la ejecución de las obras y control de la ejecución de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias.
- Control y seguimiento de las relaciones con proveedores y subcontratistas.

CVE-2022-8786

- Emitir informes de seguimiento periódicos y dejar constancia de todas las actividades de seguimiento, detallando el resultado de las mismas.

- Comunicar los resultados del seguimiento y vigilancia ambiental al Director de Obra y al Jefe de Obra.

Para el seguimiento y vigilancia ambiental de las obras, el personal asignado realizará visitas periódicas in situ desde el inicio de las actuaciones, realizando mediciones cuando sea necesario.

El equipo del PSA deberá coordinar sus actuaciones con el personal técnico planificador y el personal técnico de las obras, estando informado de las actuaciones de obra que se vayan a poner en marcha para así asegurar su presencia en el momento exacto de la ejecución de las mismas teniendo ya definidos los puntos de inspección oportunos de acuerdo a los indicadores a controlar.

Todos los informes emitidos por el equipo de trabajo del PSA deberán ser supervisados y firmados por el técnico responsable, el cual los remitirá al promotor en la fase previa y a la Dirección de las Obras en la fase de construcción. El promotor y la Dirección de Obras remitirán todos los informes al Ayuntamiento de Argoños, encargado de la supervisión en el cumplimiento de las medidas ambientales, o al órgano ambiental competente (Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio) si este así lo requiriese.

FASES DEL PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

El Programa de Seguimiento Ambiental se divide en tres fases sucesivas claramente diferenciadas:

1. Fase previa

   Constituye la fase antes del comienzo de las obras, coincidente con la elaboración de los diferentes documentos urbanísticos de desarrollo para el sector. Las actuaciones a desarrollar por parte del promotor, responsable del control ambiental, consistirán básicamente en asegurarse que el documento de la Ordenación Detallada presentado para la aprobación definitiva, así como los posteriores proyectos de desarrollo del mismo (Proyecto de Urbanización y Proyecto de Edificación) contengan todas las medidas preventivas, correctoras y compensatorias incluidas en los documentos de planeamiento y ambientales relativos al Plan.

2. Fase de obras

   Constituye la fase de urbanización y edificación del proyecto (fase de ejecución), extendiéndose desde la aprobación definitiva de la Ordenación Detallada hasta la conclusión de la fase de desarrollo del mismo. Durante esta segunda fase se debe verificar la correcta ejecución de las medidas

CVE-2022-8786

ambientales contenidas en los diferentes documentos de aplicación durante la urbanización y edificación del sector afectado.

3. Fase de explotación

   Esta fase de funcionamiento se inicia tras la conclusión de la fase de obras (urbanización y edificación). Durante la misma se deberá realizar una valoración final acerca de la eficacia y adecuación de algunas de las medidas ambientales puestas en marcha en las dos fases anteriores.

En apartados posteriores del presente documento se recogerán los objetivos de control, las medidas y los indicadores específicos para cada una de las fases.

SISTEMAS, ASPECTOS Y VARIABLES AMBIENTALES OBJETO DE SEGUIMIENTO

Los controles de seguimiento ambiental se deben dirigir especialmente a verificar:

- La no acentuación de los impactos que la evaluación ambiental de la Ordenación Detallada valora como moderados o severos.

- La adecuación y ejecución de las medidas ambientales definidas en la ordenación detallada y en los futuros proyectos de desarrollo (Proyecto de Urbanización y Proyecto de Edificación) así como en sus respectivos documentos de evaluación ambiental.

Además del control sobre los proyectos y obras que se ejecuten en el desarrollo del sector SUNC 1, y con los objetivos ya señalados de analizar la eficacia de las medidas y detectar la aparición de impactos imprevistos, por parte del responsable del programa de seguimiento se deberá supervisar la evolución del estado de los distintos factores ambientales en el ámbito de actuación y su entorno, comprobando si su evolución se ajusta a lo esperado de acuerdo a la evaluación ambiental realizada.

Los aspectos y variables que han de ser controlados son aquellos que presentan algún tipo de impacto y para los cuales se ha determinado la aplicación de medidas ambientales. Serán principalmente los indicados en la siguiente tabla adjunta.

CVE-2022-8786

ASPECTOS Y VARIABLES AFECTADOS OBJETO DE SEGUIMIENTO	
Factor	**Variables**
1. Atmósfera	• Calidad del aire. • Contaminación acústica. • Contaminación lumínica.
2. Suelos	• Retirada y aprovechamiento de suelos. • Contaminación por vertidos. • Ocupación del suelo.
3. Hidrología	• Calidad del agua.
4. Paisaje	• Integración paisajística.
5. Residuos	• Gestión de residuos.
6. Vegetación	• Individuos afectados. • Comprobación de la ausencia de talas en el encinar • Especies invasoras.
7. Fauna	• Evolución de las comunidades faunísticas.
8. Patrimonio cultural	• Afección a bienes culturales y arqueológicos.
9. Calidad de vida	• Acceso a la vivienda. • Equipamientos y espacios libres. • Movilidad.
10. Infraestructuras	• Red de abastecimiento. • Red de saneamiento. • Red viaria. • Red eléctrica y otros suministros.

El seguimiento de estas variables deberá de realizarse tanto en la fase de construcción como en la fase de explotación.

MEDIDAS DEL PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

A continuación, se exponen las diferentes acciones y medidas a aplicar para un correcto seguimiento de los aspectos y variables seleccionadas en función de la fase del proyecto. Para cada una de las tres fases se incluyen los factores de control, con las medidas a desarrollar, así como los pertinentes indicadores de seguimiento.

1. FASE PREVIA

1.1. Factores de control

Con anterioridad al inicio de las obras se deberá ejercer un adecuado control en base a los proyectos presentados de los siguientes aspectos:

- Verificar que los proyectos de urbanización y edificación se ajustan a los condicionantes contenidos en **la Ordenación Detallada** y los documentos ligados a su tramitación ambiental, debiendo reflejar las directrices urbanísticas y ambientales marcadas por el Plan en sus ordenanzas.

CVE-2022-8786

- Vigilar que se seleccionan, con anterioridad al comienzo de las obras y desde una perspectiva ambiental, el parque de maquinaria y los lugares para localizar los vertederos temporales.

- Controlar las soluciones técnicas respecto a las infraestructuras y servicios afectados (red de abastecimiento, saneamiento, telefonía, electricidad, gas y ejes viarios) con anterioridad al comienzo de las obras.

- Comprobar que en el diseño del alumbrado público se aplican medidas relativas a la eficiencia energética. Se deberá dar cumplimiento a la reglamentación técnica específica para cada clase de alumbrado exterior (alumbrado de viario, áreas deportivas y recreativas, ornamental, parques y jardines, rotondas, etc.) contenida en el Decreto 48/2010, de 11 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento por el que se desarrolla parcialmente la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica.

- Poseer las acreditaciones correspondientes, emitidas por las empresas u organismos suministradores, que aseguren la existencia de recursos hídricos suficientes para el abastecimiento de agua potable y que aseguren el correcto suministro de otros servicios (electricidad, gas, red de telecomunicaciones, etc.).

- Comprobar que las determinaciones para las futuras construcciones contenidas en el Proyecto de Edificación se ajustan a los condicionantes incluidos dentro de las ordenanzas de la Ordenación Detallada, así como a las medidas ambientales relativas a la integración paisajística de la edificación.

1.1.1. **Indicadores de seguimiento**

Los indicadores de seguimiento propuestos para esta fase de proyecto son los recogidos en la siguiente tabla adjunta.

CVE-2022-8786

INDICADORES DE SEGUIMIENTO - FASE PREVIA					
Factor	**Variable**	**Indicador**	**Método de control**	**Frecuencia**	**Umbral de alerta**
General	Verificar los proyectos de ejecución	Inclusión en el proyecto de urbanización de las medidas ambientales	Revisión del proyecto técnico	Una vez, antes de su aprobación	Ausencia o carencias en las medidas incluidas
		Inclusión en el proyecto de edificación de las medidas ambientales	Revisión del proyecto técnico	Una vez, antes de su aprobación	Ausencia o carencias en las medidas incluidas
	Diseño de las infraestructuras	Uso de criterios de sostenibilidad en el diseño de las redes de suministros	Revisión de los proyectos técnicos	Una vez, antes de su aprobación	Trazado de las redes por lugares sensibles; soluciones técnicas con impactos en el medio
	Suministro de agua y otros servicios	Acreditación de empresas u organismos suministradores	Documento emitido	Una vez, antes de su aprobación	No disponer de acreditación
Paisaje	Integración paisajística	Inclusión en el proyecto de edificación de las medidas de integración para la edificación	Revisión del proyecto técnico	Una vez, antes de su aprobación	No cumplimiento de las ordenanzas del Plan General: tipologías, colores y materiales

CVE-2022-8786

2. FASE DE CONSTRUCCIÓN

2.1. Factores de control

A continuación, se exponen las medidas a considerar para poder realizar un adecuado seguimiento ambiental de las obras que implican el desarrollo del SECTOR. Con carácter general se deberá:

- Informar a los operarios a pie de obra de los distintos requisitos contemplados en el Programa de Seguimiento Ambiental.
- Tomar las muestras precisas antes del inicio de las obras de las variables ambientales a controlar con objeto de tener datos previos con los que poder confrontar los obtenidos durante la fase de obras.

Con carácter más específico se incorporan a continuación una serie de programas compuestos de diversas actuaciones cuya puesta en marcha contribuirá a la preservación de los factores ambientales considerados.

A. Programa de señalización y control de tránsito

El contratista deberá presentar en el Ayuntamiento de Argoños para su aprobación un plan de manejo de transito antes de iniciar los trabajos. Este debe incluir los esquemas o planos de las calles, carreteras y componentes ambientales importantes, el plano de las rutas de desvío y accesos temporales propuestos para el área de influencia e, igualmente, los datos sobre volumen de flujo peatonal y vehículos con el fin de poder visualizar las principales características de las intersecciones actuales y elaborar alternativas a nivel de transporte.

Los principales objetivos del plan de manejo de tránsito son:

- Evitar y prevenir posibles accidentes peatonales en la vía y del parque automotor.
- Advertir sobre posibles peligros en zonas determinadas, utilizando señales reglamentarias e informativas temporales o permanentes si es el caso.
- Evitar accidentes con maquinaria pesada o de transporte de productos potencialmente contaminantes y que supongan un riesgo para la salud y el medio ambiente.

La presencia en el margen septentrional del sector de la carretera CA-141, eje principal de comunicaciones de todo el ámbito, hace preciso elaborar el plan de manejo de tránsito para mitigar, durante las obras, las posibles afecciones sobre el tránsito de vehículos y peatones. El plan de tránsito deberá ser acompañado de una adecuada señalización temporal.

CVE-2022-8786

1. Plan de manejo de tránsito

   Este plan debe contener:

   - Las rutas de desvío o vías alternas disponibles, rutas opcionales y mecanismos de información a los usuarios de los ejes viarios.
   - Manejo de cierres, con la definición de vías a intervenir y la programación de cierres en horario diurno y nocturno si es necesario.

2. Señalización temporal

   El aumento del flujo de vehículos y el transporte continuo de materiales hace preciso el uso de señales preventivas, reglamentarias e informativas:

   - Señales preventivas, que indiquen al usuario su aproximación a las obras.
   - Señales reglamentarias, que determinen las limitaciones y prohibiciones que deben tener los peatones y conductores en las proximidades a la obra.
   - Señales informativas, que informen al usuario básicamente de los desvíos.
   - Señales para delimitación (barricadas, vallas metálicas, cintas reflectivas, conos de guía y delineadores luminosos) para aislar el perímetro de la obra.

B. Programa de control de contaminaciones atmosféricas y ruido

Las emisiones atmosféricas generadas en las obras tienen su origen en la operación de maquinaria, equipos y vehículos, así como en el movimiento de escombros y materiales de construcción.

Los efectos más significativos sobre la atmósfera serán la emisión de elementos contaminantes (gases y partículas) y la generación de ruidos. Para mitigar o minimizar estos efectos nocivos se deben implementar unas adecuadas medidas de manejo y control con el objeto de:

- Minimizar y controlar las emisiones de gases y material particulado y la generación de ruido por la operación de la maquinaria.
- Implementar medidas preventivas y de vigilancia de vehículos, maquinaria y equipo utilizados durante la etapa de construcción.

Las principales acciones de control a realizar durante la fase de obras se centrarán en dos aspectos básicos:

1. Control de operación de maquinaria

   La operación de maquinaria y equipos utilizados en la obra deben tener en cuenta los requisitos técnicos para su adecuado uso, minimizando así sus

CVE-2022-8786

efectos negativos generados por su funcionamiento, en especial las emisiones de ruido, debiendo igualmente cumplir aquellas normas ambientales incluidas en la legislación de aplicación. Las acciones a desarrollar son:

- Comprobación, antes de la obra, de los certificados de la maquinaria a emplear expedidos por una entidad o taller autorizado, así como el certificado para los vehículos de haber superado la ITV (Inspección Técnica de Vehículos).
- Mantenimiento periódico de la maquinaria, vehículos y equipos para minimizar las emisiones gaseosas.
- Control sobre la emisión de ruido de la maquinaria y los vehículos, asegurando un adecuado mantenimiento de los automotores y otros aspectos que podrían incidir en la contaminación acústica.
- Los turnos de trabajo para la realización del proyecto serán diurnos, comprendidos entre las 7 a.m. y las 9 p.m.
- Los protectores auditivos personales se ajustan a la legislación vigente.
- Procurar que el nivel de presión sonora en horario diurno no supere los 45 dB en zonas de trabajo.

No se empleará máquinas o vehículos que no hayan superado las inspecciones reglamentarias. La aplicación del resto de acciones se comprobará por medio de inspecciones directas durante las obras, con una periodicidad mensual.

2. Control de emisión de partículas por movimiento de materiales

El material particulado se suele producir en las excavaciones, el movimiento de materiales de construcción, el movimiento de maquinaria, vehículos, disposición del material de excavación, de escombros y la conformación de terrenos.

Las obras se desarrollarán según las especificaciones y los niveles máximos que se definen en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, así como lo dispuesto en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que desarrolla la Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico.

Durante la ejecución de las obras el personal perteneciente al equipo de vigilancia visitará los puntos sensibles más cercanos a los lugares donde se realicen las distintas unidades de obra, evaluando el grado de molestia ocasionado por el polvo.

Los puntos de inspección serán aquellos más proclives a generar emisiones de polvo o partículas: zonas de movimientos de tierra, preparación de hormigones,

CVE-2022-8786

carga y descarga de materiales, etc. a las que se suman las superficies desprovistas de vegetación susceptibles de emitir polvo por la acción del viento.

Para evitar una concentración elevada de polvo en el ambiente se deben aplicar las siguientes acciones:

- Riego en las zonas productoras de polvo: accesos y caminos de obra, zonas donde se realizan movimientos de tierras, acopios de tierra y materiales, superficies desprovistas de vegetación, etc.
- Instalación de protecciones adecuadas (lonas o plásticos) en las cajas de los camiones que transporten tierras u otros materiales.
- Cubrimiento a almacenamiento en el interior de recintos techados o debidamente cubiertos de los acopios de materiales susceptibles de ser dispersados por el viento.
- Restricción de paso a la zona de obras a personal y vehículos no autorizados.
- Reducción de la velocidad de circulación de vehículos pesados en obra (20 Km/h).

Las inspecciones serán semanales, pudiendo ampliarse la frecuencia si coincide con época de lluvias.

C. Programa de control de la contaminación lumínica

La fase de obras del proyecto requerirá una serie de acciones con incidencia en la contaminación lumínica, con instalación de iluminación temporal e instalación de las luminarias permanentes en espacios públicos. Por ello es preciso poner en marcha medidas que eviten deslumbramientos e intrusión luminosa para asegurar la seguridad pública y vial.

Las acciones principales a desarrollar son:

- Uso de luminarias de bajo consumo, asegurando su adecuado mantenimiento.
- Utilización de luminarias que orienten la luz hacia el suelo con el fin de no generar contaminación luminosa.

D. Programa de control de aguas de escorrentía y manejo de residuos líquidos

La construcción de la obra puede afectar las aguas superficiales o subterráneas presentes en el terreno debido, principalmente, al aumento de sedimentos ocasionados por la excavación, al manejo de materiales de construcción y al riesgo de vertidos líquidos accidentales. Por tanto, es necesario implementar medidas de prevención, control y mitigación para minimizar los efectos ambientales sobre el recurso hídrico.

Este programa tiene los siguientes objetivos:

CVE-2022-8786

- Implementar medidas de control y manejo de las aguas lluvias y de escorrentía superficial para evitar procesos erosivos.

- Minimizar el aporte de sedimentos, aceites y/o combustibles a los cuerpos de agua.

- Supervisar el vertido final de los residuos líquidos. Para ello se llevarán a cabo las siguientes acciones:

- Delimitar las áreas a intervenir por medio de obras de geotecnia preventiva como estacas de madera y contenedores para los materiales de construcción y escombros, evitando la erosión hídrica superficial.

- Implementar canales y cunetas con desarenadores para la conducción de aguas de lluvias que puedan ocasionar procesos erosivos y aporte de sedimentos a cuerpos de agua.

- Cubrir los materiales de construcción y aquellos provenientes de excavación para evitar el arrastre por acción de las lluvias.

- Colocar elementos de protección (malla fina, plástico) en los sumideros y alcantarillas para retención de partículas mientras dure la obra.

- Procurar que las fuentes de aguas o las redes de acueducto y alcantarillado, no sean los receptores finales de materiales como arena, cemento y hormigón entre otros, mediante el uso de desarenadores y obras de contención.

- Evitar el lavado de vehículos en la obra. Esta actividad debe realizarse únicamente en sitios que cuenten con las debidas medidas de manejo y que tengan la respectiva autorización. Esta medida no impide el mangueo de ruedas y bajos de máquinas y camiones antes de acceder a vías públicas para eliminar el barro.

- Impedir la disposición de residuos de aceites y lubricantes a los cuerpos de agua y sistemas de alcantarillado. El cambio de aceite debe realizarse en centros autorizados.

E. Programa de manejo de escombros, materiales de construcción y residuos

Los materiales de construcción están constituidos por elementos como ladrillo, cemento, arena, grava, gravilla, acero o madera, así como los escombros por desechos de estos mismos elementos. Estos materiales son colocados temporalmente, durante la obra, en espacio público, pudiendo ocasionar perjuicios sociales y ambientales.

El objetivo básico de este programa es el de implementar medidas de prevención y control para un manejo adecuado de los escombros y materiales de construcción, minimizando así el impacto que las obras pudieran ocasionar.

CVE-2022-8786

1. Supervisión de las áreas de almacenamiento de materiales de construcción

   Los materiales de construcción empleados deben almacenarse temporalmente en sitios adecuados previamente definidos y acondicionados. Para evitar posibles afecciones se pondrán en marcha las siguientes acciones de control:

   - Proteger las zonas verdes, evitando depósitos de materiales en ellas.
   - Cubrir los materiales con lonas o plásticos para evitar el arrastre de sedimentos.
   - El lugar de almacenamiento deberá ser acordonado y señalizado.
   - El tiempo de almacenaje no debe ser mayor de 24 horas.
   - A la finalización de los trabajos, se deberá restaurar el espacio usado para el depósito, libres de cualquier material de desecho y en unas condiciones similares a las que se encontraba antes de iniciar las actividades.

2. Control del transporte, carga y descarga de escombros

   El transporte de escombros puede generar pérdida de material que puede derivar en una alteración en el ambiente. Para evitar estas posibles afecciones se deberán desarrollar, junto a las acciones previstas en el programa de control de contaminaciones atmosféricas, las siguientes actuaciones:

   - Verificar el buen estado del cierre de los remolques o contenedores de los vehículos encargados del transporte de materiales, asegurándose que la carga esté cubierta con lonas o carpas durante el traslado.
   - Utilizar rutas programadas y horarios establecidos para el transporte.
   - El manejo, transporte y disposición final de escombros y materiales de construcción se deberán hacer conforme a la legislación vigente, principalmente el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y el Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en Cantabria.

3. Gestión de otros residuos

   La ejecución de las obras puede generar algunos residuos incluidos dentro de la categoría de peligrosos. Para su correcto almacenaje y gestión:

   - Los residuos peligrosos (resultantes del uso de acelerantes, soldaduras, impermeabilizantes, sellantes y antisoles) se recolectarán en bolsas o recipientes adecuados para ellos, entregándoselos a las compañías de gestión autorizadas previa marcación del contenido.

CVE-2022-8786

- Los residuos resultantes del mantenimiento de la maquinaria y los equipos (filtros, aceites, baterías, etc.) deberán ser entregados a un gestor autorizado.

F. Control de las áreas de estacionamiento de maquinaria e instalaciones

La puesta en marcha de las obras implica la necesidad de delimitar determinados espacios para la ubicación provisional o permanente de maquinaria e instalaciones para el desarrollo de los trabajos. Sobre estas áreas, previamente definidas, se realizará una supervisión específica al menos una vez al mes. Las labores de vigilancia se centrarán en:

- Comprobar que se ha realizado de manera previa la impermeabilización de la zona.
- Comprobar que se utiliza para tal fin la zona delimitada en el diseño y que no se ha ampliado su superficie.
- Confirmar la presencia de maquinaria en estas áreas durante los periodos no laborales o de descanso.
- Comprobar la presencia de contenedores para residuos sólidos y líquidos, su utilización y retirada periódica a destinos adecuados (vertederos, plantas, etc.).
- Inspeccionar el mantenimiento de la maquinaria utilizada en la obra.
- Vigilar que las labores de limpieza de la maquinaria se realizan en los puntos fijados para tal fin y se recogen todos los vertidos generados.

G. Programa de manejo de cobertura vegetal y protección del suelo

Las afecciones sobre la cobertura vegetal preexistente en el ámbito de actuación hacen necesaria la ejecución de una serie de acciones que contribuyan a prevenir daños mayores sobre la vegetación y a la recuperación de la cobertera vegetal en aquellas zonas donde sea preciso.

La supervisión de las medidas de conservación del suelo fértil y la vegetación se realizará en dos fases:

- En la fase inicial de las obras, en las primeras excavaciones que se lleven a cabo, se detectarán aquellas anomalías que puedan incidir en la correcta ejecución de la extracción, transporte o depósito del suelo fértil, informando a los operarios de la manera más adecuada de proceder. Se procederá a la observación minuciosa de las labores de extracción, transporte y acopio, poniendo especial énfasis en la detección de aquellas anomalías que puedan incidir en la correcta ejecución de estas tareas.
- Durante el resto de la fase de obras, se confirmará periódicamente (al menos una vez al mes), la utilización de las zonas de acopio del suelo y el mantenimiento de éste, mediante la evaluación del volumen total del suelo existente en estas zonas, en relación con el esperable, de acuerdo al estado de

CVE-2022-8786

ejecución de las obras.

- Previo a la realización de las obras, el contratista debe marcar los árboles que se van a talar o a trasladar y localizar el sitio de reubicación. Igualmente se debe realizar un panorama de riesgos para evitar daño a personas o a propiedades.

- Se debe delimitar y señalizar solamente las áreas de cobertura vegetal a ser intervenidas por la obra, las cuales deben ser conocidas por la adjudicataria.

- Si en la zona a intervenir se encuentran árboles para tala se deben ubicar los nidos de aves y proceder a su rescate.

- En zonas de césped a intervenir, se debe hacer descapote que consiste en separar la capa superior con vegetación, hasta 10 cm. de profundidad (cespedones) y colocarla lejos del resto de material en pilas cubiertas con un plástico; esto se hace con el fin de preservarla para la recuperación. Si no se utiliza en la misma obra, debe ser llevado a una escombrera que cuente con la respectiva autorización.

- Las zonas verdes intervenidas deben ser restauradas de tal forma que las condiciones sean iguales o mejores a las existentes antes de ejecutar la obra.

- Para la recuperación de árboles y arbustos se deben tener en cuenta las especies que se encontraban inicialmente y que pueden obedecer a un diseño paisajístico.

H. Programa de protección del patrimonio arqueológico

Los movimientos de tierra que implica la urbanización y edificación del sector suponen un riesgo para el patrimonio arqueológico si así lo hubiera. Por ello la vigilancia debe abarcar igualmente el seguimiento arqueológico de las obras.

Se debe controlar, cuando se ejecute un movimiento de tierra significativo, la posible aparición de un yacimiento o cualquier hallazgo que se considere pudiera tener significado arqueológico. Si así fuese se aplicará el procedimiento para estos casos marcado en la Ley 11/1998 de Patrimonio Cultural de Cantabria.

Es necesario comunicar con carácter de urgencia al organismo local y autonómico competente, la aparición de cualquier resto encontrado como consecuencia de los movimientos de tierras que se realicen en un futuro desarrollo urbano de la zona, a la vez que se detienen inmediatamente todas aquellas obras o actuaciones que pueden comprometer la conservación o interpretación científica de estos restos.

I. Programa para la integración paisajística

Con vistas a una adecuada integración paisajística de la actuación, además del necesario control de la misma en los proyectos de urbanización y edificación, se pondrán en marcha varias medidas protectoras consistentes en:

CVE-2022-8786

- En las infraestructuras viarias se realizarán plantaciones, en la medida de lo posible en ambos márgenes, con especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías y reducir el impacto paisajístico.

- En los tendidos eléctricos y en el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, estos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad.

- Para la instalación de las redes de telefonía y telecomunicaciones se deberá tener en cuenta su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos se encuentren integrados con el entorno.

- Se prohíben las plantaciones monoespecíficas.

2.1.1. Indicadores de seguimiento

Los indicadores de seguimiento propuestos para esta fase de proyecto son los recogidos en la siguiente tabla adjunta.

CVE-2022-8786

INDICADORES DE SEGUIMIENTO - FASE DE OBRAS					
Factor	**Variable**	**Indicador**	**Método de control**	**Frecuencia**	**Umbral de alerta**
Suelos	Ocupación del suelo por la obra	Longitud señalizada en relación al total de longitud del perímetro de la zona de obra	Inspección visual	Al inicio de la obra y después mensual	Menos del 803 de longitud señalizada
	Protección de zonas colindantes	Longitud de la zona colindante señalizada	Inspección visual	Al inicio de la obra y después mensual	Menos del 803 de longitud señalizada
	Ocupación de áreas excluidas	Ocupación por maquinaria y acopios de materiales de las zonas previstas en proyecto	Inspección visual	Quincenal	Aparición de instalaciones no autorizadas
	Evitar daños fuera de límites de rodadura	Circulación de vehículos fuera de las zonas señalizadas	Inspección visual	Semanal	Presencia de vehículos de obra fuera de las zonas señalizadas
	Retirada y conservación de la tierra vegetal	Espesor de la tierra vegetal retirada	Inspección visual	Control diario durante el período de retirada	Espesor mínimo retirado de 30 cm en zonas aptas
	Reutilización de la tierra vegetal retirada	Extendido de tierra sobre las superficies a revegetar	Inspección visual	Mensual	No reutilización de la tierra vegetal
	Contaminación por vertido	Vertidos líquidos accidentales	Inspección visual y medición si fuese preciso	Semanal	El determinado por la legislación vigente
Hidrología	Control de la calidad de las aguas de los cursos fluviales	Contaminación por áridos de los cursos de agua próximos	Inspección visual y mediciones si fuese preciso	Semanal	Procesos de escorrentía
	Vertidos líquidos	Vertidos líquidos accidentales	Inspección visual y mediciones si fuese preciso	Semanal	Los determinados por la Ley 10/1993
	Vertidos por maquinaria	Vertidos líquidos del parque de maquinaria	Inspección visual	Semanal	Manchas de líquidos en el parque de maquinaria

INDICADORES DE SEGUIMIENTO - FASE DE OBRAS					
Factor	**Variable**	**Indicador**	**Método de control**	**Frecuencia**	**Umbral de alerta**
Atmósfera	Control de las emisiones de polvo	Existencia de nubes de polvo	Inspección visual	Semanal	Presencia ostensible de polvo
		Control de los riegos	Inspección visual	Semanal /	Presencia ostensible de polvo
		Control de vehículos cubiertos	Inspección visual	Semanal /	Ausencia de toldos y plásticos en cajones
	Control de las emisiones de gases	Posesión certificado ITV de vehículos y maquinaria	Documentación del contratista	Una vez, en el inicio de las obras	No poseer ITV
	Control del nivel de ruidos	Control del cumplimiento de horarios	Inspección visual	Semanal	Ruidos fuera de los horarios previstos
	Control de la contaminación lumínica	Nº luminarias adecuadas colocadas	Inspección visual	Quincenal	Luminarias que generan deslumbramiento o de alto consumo
Flora	Vegetación existente de valor afectada	Nº de árboles talados	Inspección visual	Quincenal	Talado de árboles no recogido en el proyecto técnico
		Protección del arbolado existente dentro del sector	Inspección visual	Quincenal	Eliminación de ejemplares a conservar o trasplantar
		Protección de vegetación existente en el límite septentrional del sector	Inspección visual	Mensual	Eliminación de ejemplares en esta zona
	Control de la nueva vegetación	Nº árboles plantados	Inspección visual	Mensual	Plantado de árboles inferior a lo previsto en el proyecto técnico
		Nº árboles trasplantados	Inspección visual	Mensual	No realización de los trasplantes
	Seguimiento de las plantaciones	Porcentaje de marras	Inspección visual	Estacional	53 en marras de gran tamaño

CVE-2022-8786

INDICADORES DE SEGUIMIENTO - FASE DE OBRAS					
Factor	**Variable**	**Indicador**	**Método de control**	**Frecuencia**	**Umbral de alerta**
Fauna	Afección sobre la avifauna	Medidas para la mínima afección a la avifauna en la red eléctrica	Inspección visual y proyectos técnicos	Al inicio de la obra y después mensual	Alteración en los vuelos de las aves
	Afección sobre la fauna silvestre	Nº individuos atropellados	Inspección visual	Quincenal	Aparición de fauna silvestre atropellada
Residuos	Control de vertidos	Vertidos ilegales	Inspección visual	Quincenal	Detección de un vertido
	Control de residuos según normativa vigente	Cantidad y tipo de residuos generados	Inspección visual	Quincenal	Detección de irregularidades respecto a lo recogido en el plan de gestión de residuos
	Traslado de residuos	Traslado de los residuos a vertedero o gestor autorizado	Inspección visual y documentación del contratista	Quincenal	Falta de documentación sobre gestor autorizado
	Almacenamiento de residuos	Almacenamiento adecuado	Inspección visual	Quincenal	Detección de almacenamientos inadecuados
Paisaje	Implantación de bandas de protección en infraestructuras	Plantación de especies autóctonas en las infraestructuras viarias	Inspección visual y proyectos técnicos	Antes de la obra	No realización de la plantación
	Evitar impacto visual en centros de transformación	Aplicación de medidas de integración	Inspección visual y proyectos técnicos	Antes de la obra	No aplicación de medidas de integración
	Redes de telefonía	Aplicación de medidas de integración	Inspección visual y proyectos técnicos	Antes de la obra	No aplicación de medidas de integración
	Realización de plantaciones	Nº de ejemplares plantados en las áreas a revegetar	Inspección visual	Quincenal	Plantaciones monoespecíficas y 103 de desviación respecto a lo previsto

INDICADORES DE SEGUIMIENTO - FASE DE OBRAS					
Factor	**Variable**	**Indicador**	**Método de control**	**Frecuencia**	**Umbral de alerta**
Calidad de vida	Ordenación del tráfico	Fluidez en el tráfico rodado y peatonal	Inspección visual	Mensual	Detección de conflictos en el tránsito de vehículos y peatones
	Señalización de las obras	Sistema de señalización en el perímetro de la obra	Inspección visual	Mensual	Señalización insuficiente o poco visible
Patrimonio cultural	Prevención de efectos sobre el patrimonio arqueológico	Presencia de restos arqueológicos	Inspección visual	Permanente en los movimientos de tierra	Presencia de restos o estructuras de interés

CVE-2022-8786

3. FASE DE EXPLOTACIÓN

3.1. Factores de control

Durante la fase de funcionamiento o explotación del proyecto, el Programa de Seguimiento Ambiental tiene como objetivo comprobar la efectividad de las medidas protectoras y correctoras propuestas o aplicadas durante la fase de planificación y la fase de obras. En caso de no cumplirse los objetivos previstos estas medidas deberán complementarse.

Debido a los diferentes usos a implantar en el sector (residencial, espacios libres, equipamientos e infraestructuras básicamente) los controles a realizar serán los comunes a las labores propias de las oficinas municipales, sin perjuicio de las competencias propias de otras administraciones. No obstante, se realizarán controles periódicos durante la fase de funcionamiento de las actividades, procediéndose a la corrección en caso de encontrar alguna anomalía en los factores analizados.

A. Control de la calidad del aire

Se vigilará el cumplimiento de la normativa relativa a la atmósfera. El desarrollo del sector no supondrá la implantación de industrias o actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera según la categorización contenida en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire. Por ello los controles tan sólo deberán verificar que se cumplen los valores límite de inmisión establecidos de acuerdo a la estrategia nacional de Calidad del Aire y la legislación vigente.

Serán de aplicación como umbrales de alerta en las mediciones los valores máximos estipulados en el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, para el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno, monóxido de carbono, ozono, arsénico, cadmio, níquel y benzopireno en el aire.

Si se efectuasen mediciones en colaboración con el organismo oficial competente se centrarán, básicamente, en el control de las concentraciones de monóxido de carbono (CO), dióxido de azufre (SO_2), óxidos de nitrógeno (NO_x) y partículas en el aire.

B. Control de la contaminación acústica

Se deberán cumplir los límites establecidos en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Para ello se realizarán muestreos necesarios para verificar el cumplimiento de la legislación sectorial a

este respecto, en las localizaciones y con la periodicidad que establezca el órgano ambiental competente.

CVE-2022-8786

Como posible indicador a considerar se propone el 3 de población afectada por niveles de ruido superior a 65 dB diurnos o 55 dB nocturnos.

C. Control de la contaminación lumínica

Se verificará que las condiciones lumínicas del sector tras su edificación se ajustan a las determinaciones contenidas en el Decreto 48/2010, de 11 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento por el que se desarrolla parcialmente la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica.

El sector edificado se considerará como zona E3, correspondiente con las áreas urbanas consolidadas.

Se deberá cumplir la reglamentación técnica contenida en dicho Decreto 48/2010 relativa a los diferentes tipos de alumbrado exterior con el fin de aplicar criterios para una mayor eficiencia energética.

Si se efectuaran mediciones por iniciativa de las administraciones públicas relativas a los niveles lumínicos dentro del sector, se comprobará que se cumplan los niveles lumínicos máximos según los umbrales recogidos en el anexo del Reglamento de la Ley 6/2006 para las zonas E3.

D. Control de las aguas

En cuanto a la calidad de las aguas se llevarán a cabo revisiones de los distintos elementos de la red de saneamiento con objeto de controlar que no se producen anomalías respecto a su funcionamiento (encharcamientos, obstrucciones, roturas, etc.). En este mismo sentido se comprobará la correcta conexión de la red de saneamiento al colector general que se dirigirá hacia las estaciones depuradoras.

Por lo que respecta a la red de abastecimiento se controlará su correcto funcionamiento y la no existencia de fugas.

E. Control de la vegetación

Periódicamente se comprobará el estado de las plantaciones efectuadas como medida de integración paisajística en todo el ámbito del sector, aplicando las labores de conservación necesarias para asegurar la viabilidad de las plantaciones.

Igualmente se controlará el uso de pesticidas en las labores de tratamiento de los espacios verdes, debiéndose proponer otros mecanismos o productos si se comprobase su inadecuación para una adecuada preservación del medio.

F. Control de la gestión de residuos

En general, se vigilará la correcta gestión de todos los residuos de cualquier naturaleza que se generen en esta fase.

CVE-2022-8786

En particular, se vigilará el correcto funcionamiento del punto limpio o puntos limpios localizados en el sector, asegurándose que los residuos reciben el tratamiento adecuado según su tipología.

G. Control de la integración paisajística

Se deberá comprobar, tras la finalización de las obras, que se han aplicado de modo adecuado las condiciones estéticas determinadas en las ordenanzas reguladores de la Ordenación Detallada.

A fin de proteger con carácter general las visualizaciones del nuevo desarrollo tanto hacia el entorno exterior como desde éste hacia las zonas urbanas, se realizará un control sobre el mismo, teniendo especial consideración la posible colocación de carteles o anuncios.

7.5.2.1. Indicadores de seguimiento

Los indicadores de seguimiento para esta fase de proyecto son los siguientes.

CVE-2022-8786

INDICADORES DE SEGUIMIENTO - FASE DE EXPLOTACIÓN					
Factor	**Variable**	**Indicador**	**Método de control**	**Frecuencia**	**Umbral de alerta**
Suelos	Ocupación del suelo	Superficie de suelo ocupado por usos	Inspección visual y documentación gráfica	Al finalizar las obras	Desviación mayor al 53 de la superficie reservada en proyecto para espacios públicos
Hidrología	Control del abastecimiento	Existencia de deficiencias de abastecimiento	Inspección visual	Anual	Presencia de fugas
		Evolución del volumen de agua consumida del total municipal	Datos de la empresa de suministro	Anual	Suministro insuficiente
	Eficacia del saneamiento	Análisis de la eficacia de la depuradora para el tratamiento de las aguas	Datos de la empresa de suministro	Anual	Capacidad insuficiente para la depuración
	Eficacia de la red separativa	Volumen de reutilización de aguas pluviales	Datos de la empresa de suministro	Anual	No utilización de las aguas pluviales
Atmósfera	Control de la emisión de gases	Consumo energético doméstico (electricidad y gas)	Mediciones	Anual	Legislación vigente en materia de emisiones
		Medición de emisiones asociadas al tráfico	Mediciones	Anual	Legislación vigente en materia de emisiones
	Control del nivel de ruidos	Mediciones del nivel de ruido	Mediciones	Anual	Legislación vigente en materia de ruidos
	Control de la contaminación lumínica	Intensidad lumínica	Mediciones	Anual	Los dispuestos en el Decreto 48/2010 para suelos urbanos
	Control sobre eficiencia energética en las luminarias	Tipo de luminarias en los espacios públicos	Inspección visual y documentación técnica del contratista	Después de las obras	No cumplimiento de la reglamentación técnica del Decreto 48/2010

INDICADORES DE SEGUIMIENTO - FASE DE EXPLOTACIÓN					
Factor	**Variable**	**Indicador**	**Método de control**	**Frecuencia**	**Umbral de alerta**
Flora	Desarrollo de los espacios verdes	Superficie ocupada por los espacios verdes	Inspección visual y documentación técnica	Anual	No cumplir las previsiones de los proyectos técnicos
	Seguimiento de las plantaciones	Porcentaje de marras	Inspección visual	Estacional	53 en marras de gran tamaño
Residuos	Gestión de los residuos	Nº de contenedores por tipo de residuo	Inspección visual	Anual	Insuficiente dotación para el volumen poblacional
		Nº de puntos limpios	Inspección visual	Anual	Insuficiente dotación para el volumen poblacional
	Volumen de residuos	Residuos urbanos generados	Documentación de órgano competente	Anual	No aplica
Paisaje	Integración paisajística	Control de elementos discordantes	Inspección visual	Anual	Detección de nuevos elementos discordantes visualmente en el paisaje
Calidad de vida	Ordenación del tráfico	Fluidez en el tráfico rodado y peatonal	Inspección visual	Mensual	Detección de conflictos en el tránsito de vehículos y peatones
	Señalización de las obras	Sistema de señalización en el perímetro de la obra	Inspección visual	Mensual	Señalización insuficiente o poco visible
	Acceso a la vivienda	Nº de viviendas construidas	En el diseño del proyecto	Al finalizar las obras	Nº de viviendas finales diferente al determinado en el proyecto
	Superficie destinada a equipamientos y espacios libres	M2 de equipamientos y espacios libres	En el diseño del proyecto y Fase de Explotación	Al finalizar las obras	Superficie inferior a la prevista en proyecto

CVE-2022-8786

4. APLICACIÓN DE NUEVAS MEDIDAS

En el caso de que el responsable del Plan de Seguimiento Ambiental detecte que las medidas de vigilancia descritas anteriormente son insuficientes, propondrá medidas complementarias o nuevas medidas.

Así mismo, si se detectasen nuevos impactos no contemplados en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, el responsable del Plan de Seguimiento Ambiental definirá, caracterizará y propondrá las medidas correctoras que estime oportunas.

5. LIBRO DE REGISTRO

Con el fin de asegurar que la vigilancia ambiental sea efectiva, en cada control se procederá al registro de los datos más relevantes y al posterior análisis de la información recogida, elaborando un listado con todas las anomalías detectadas, que servirá de base para informar a los responsables a nivel de obra, para su corrección. Toda esta información formará parte de los Informes Técnicos asociados al Programa de Seguimiento Ambiental.

6. TRAMITACIÓN DE INFORMES

La verificación de la eficacia se llevará a cabo por medio de la elaboración de informes de seguimiento periódicos a remitir al órgano competente en materia ambiental. Estos informes pueden ser:

1. Informes ordinarios

   Con carácter periódico (mensual) durante la duración de la fase de obras, donde se recogerán incidencias, observaciones y eficacia de las medidas propuestas, y en concreto:

   - Cumplimiento de las medidas de protección de fauna y vegetación, control de operaciones, etc.
   - Localización y mantenimiento de los acopios, parque de maquinaria e instalaciones auxiliares.
   - Seguimiento de la calidad atmosférica y de las medidas de protección.
   - Control de las medidas de restauración e integración paisajística ejecutadas.

CVE-2022-8786

- Control del mantenimiento de los servicios.

2. Informes finales

A presentar a la finalización de la fase de obras, y donde se recogerá lo relativo a las actuaciones realmente ejecutadas, cómo se han llevado a cabo, resultados obtenidos, actuaciones pendientes y propuestas de mejora, y en concreto:

- Unidades realmente ejecutadas de cada actuación y unidades previstas.
- Forma de realización de las medidas y materiales empleados.
- Resultados hasta la fecha de redacción del informe, siempre que sea posible.
- Actuaciones pendientes de ejecución.
- Propuestas de mejora.

3. Informes especiales

Se emitirán siempre que se detecte cualquier afección al medio no prevista, de carácter negativo y que precise una medida de actuación para ser evitada o corregida o cuando los impactos generados sean superiores a los esperados.

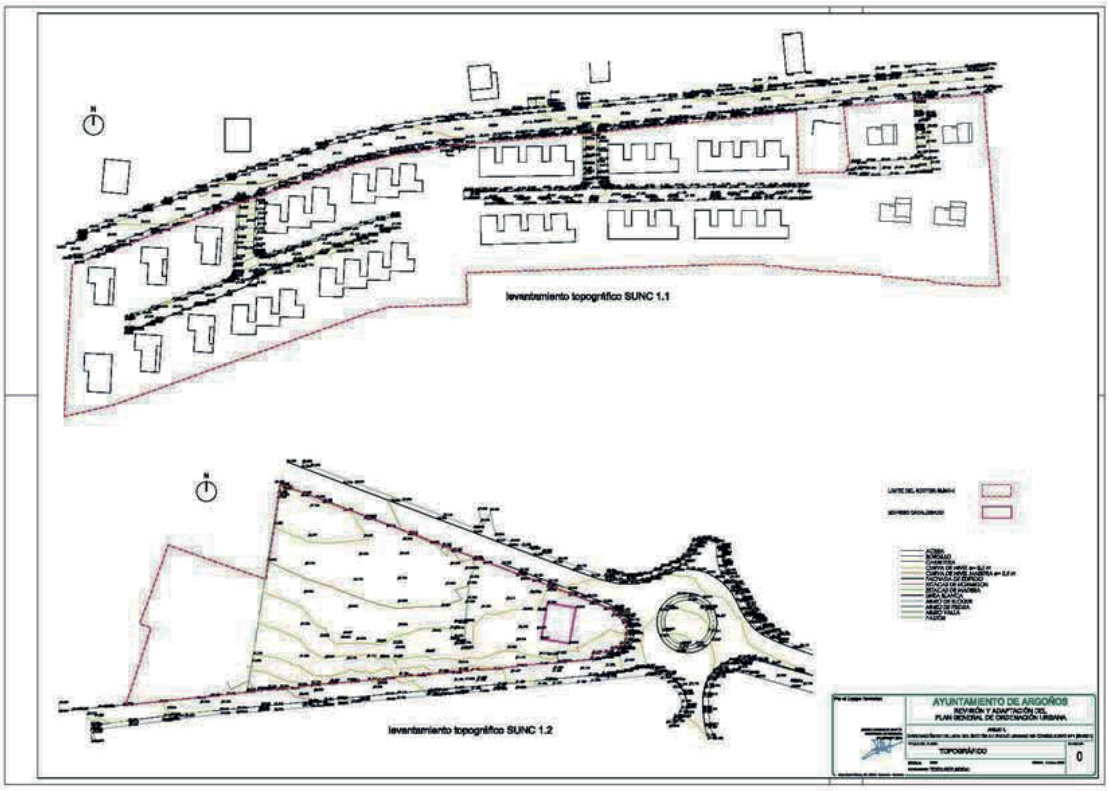
Las situaciones de riesgo que se tendrán en cuenta de forma especial serán, entre otras:

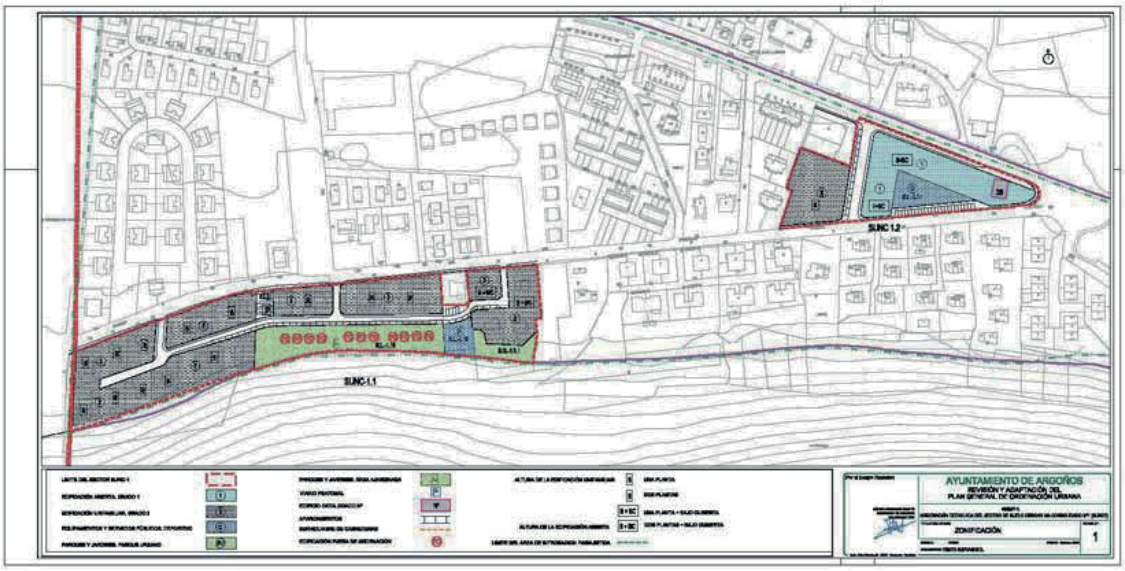
- Niveles elevados de contaminación atmosférica.
- Niveles sonoros superiores al umbral límite emitidos por la maquinaria durante periodos prolongados.
- Afecciones no esperadas a la vegetación y fauna.
- Vertidos accidentales.

CVE-2022-8786

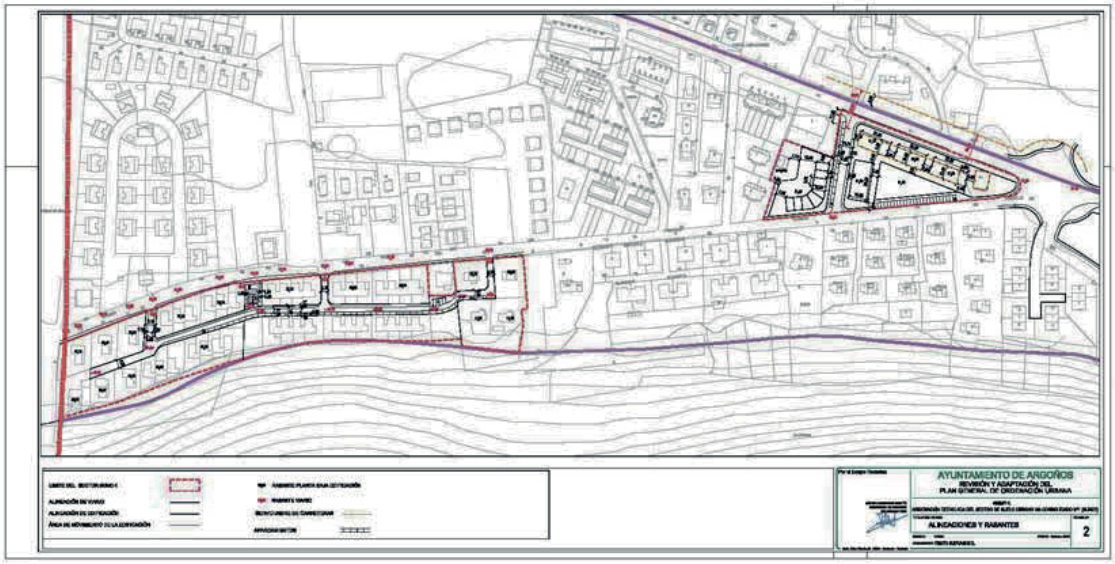
PLANOS

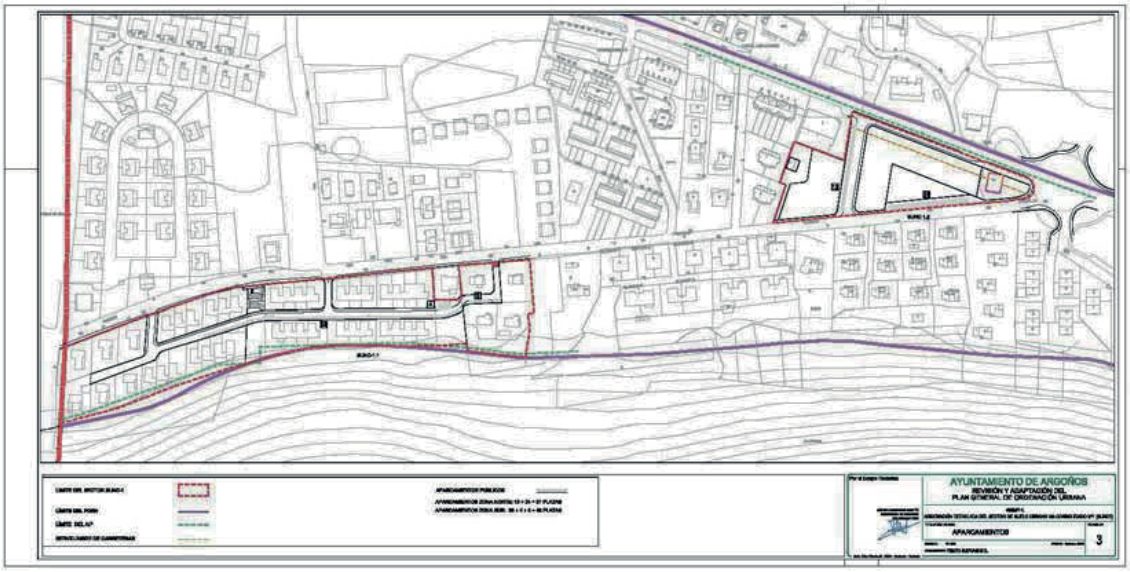
CVE-2022-8786



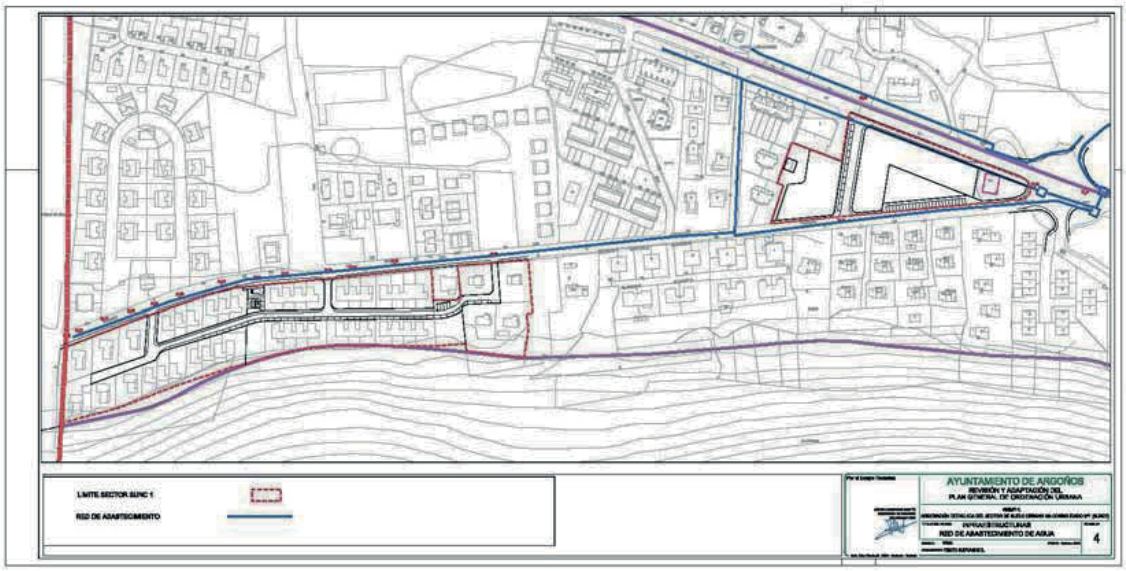


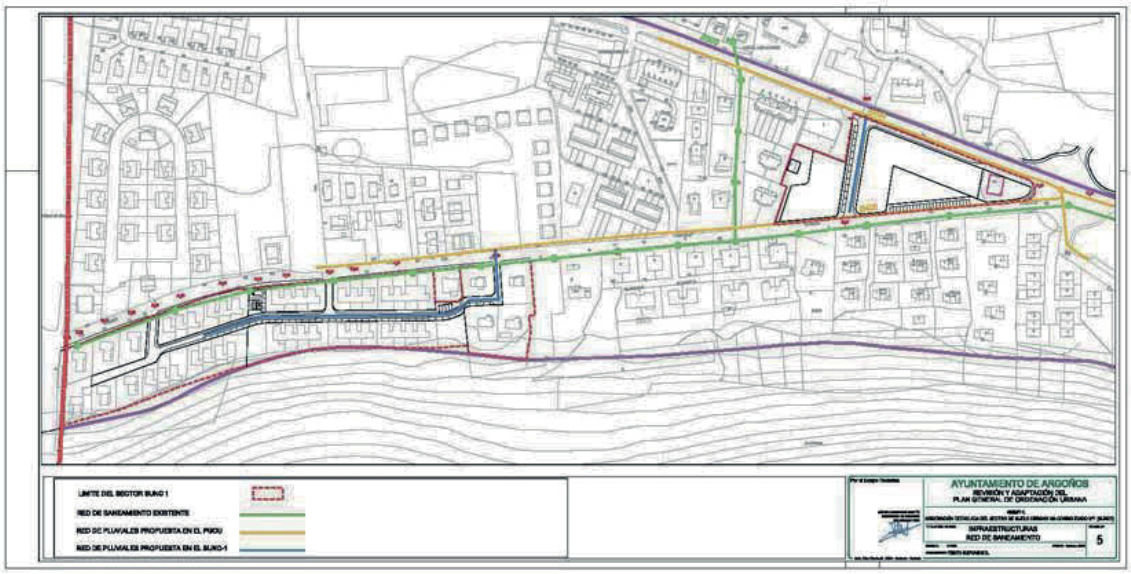
CVE-2022-8786



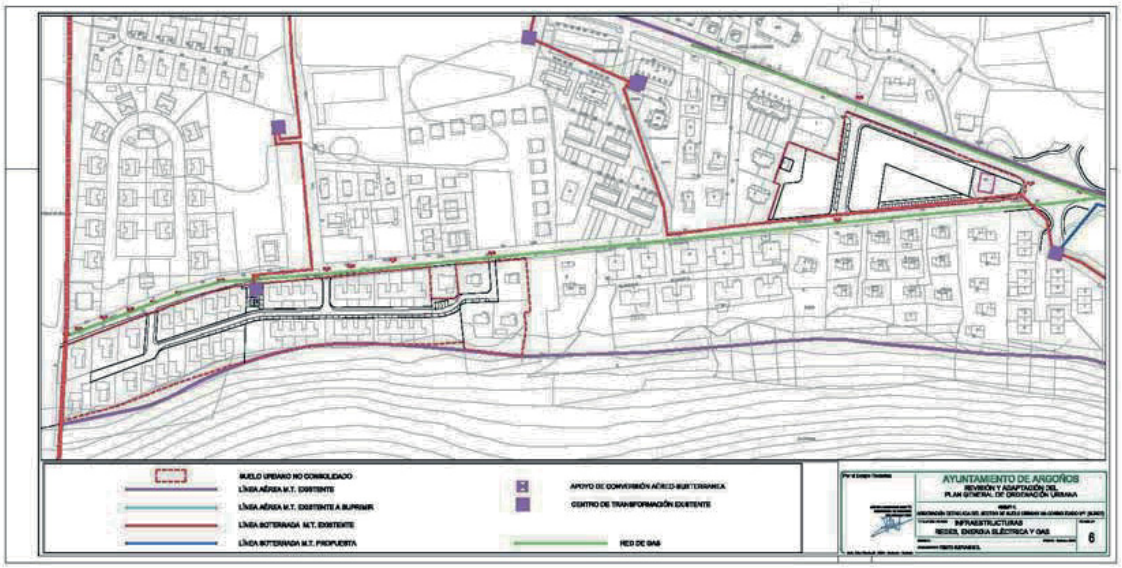


CVE-2022-8786

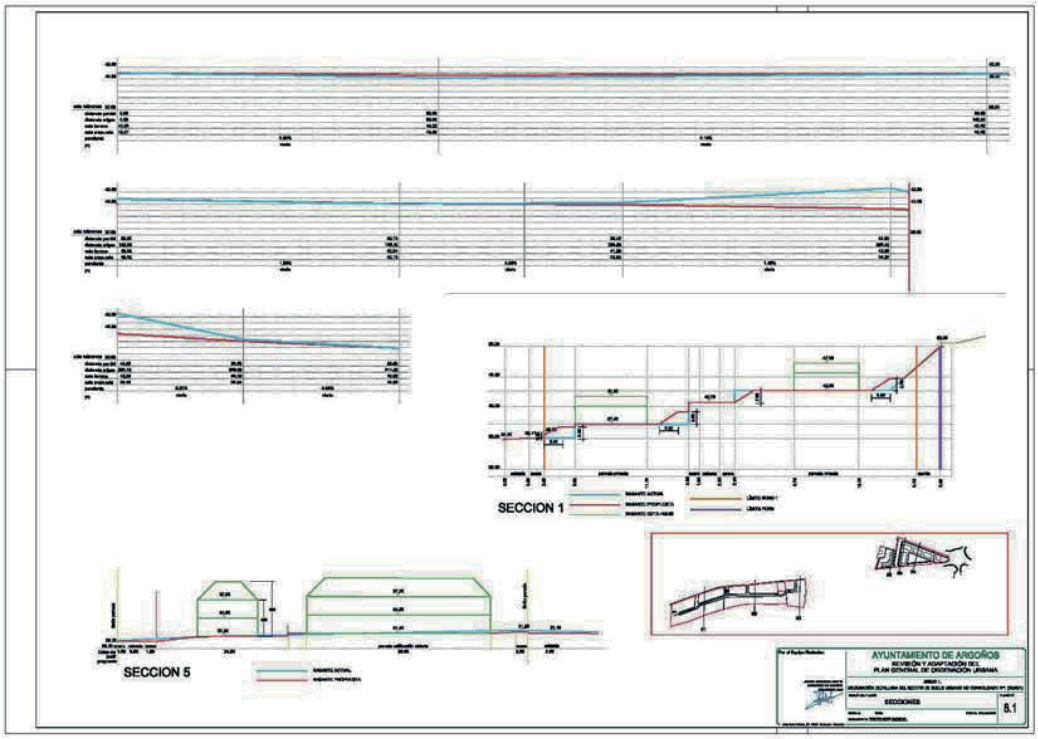


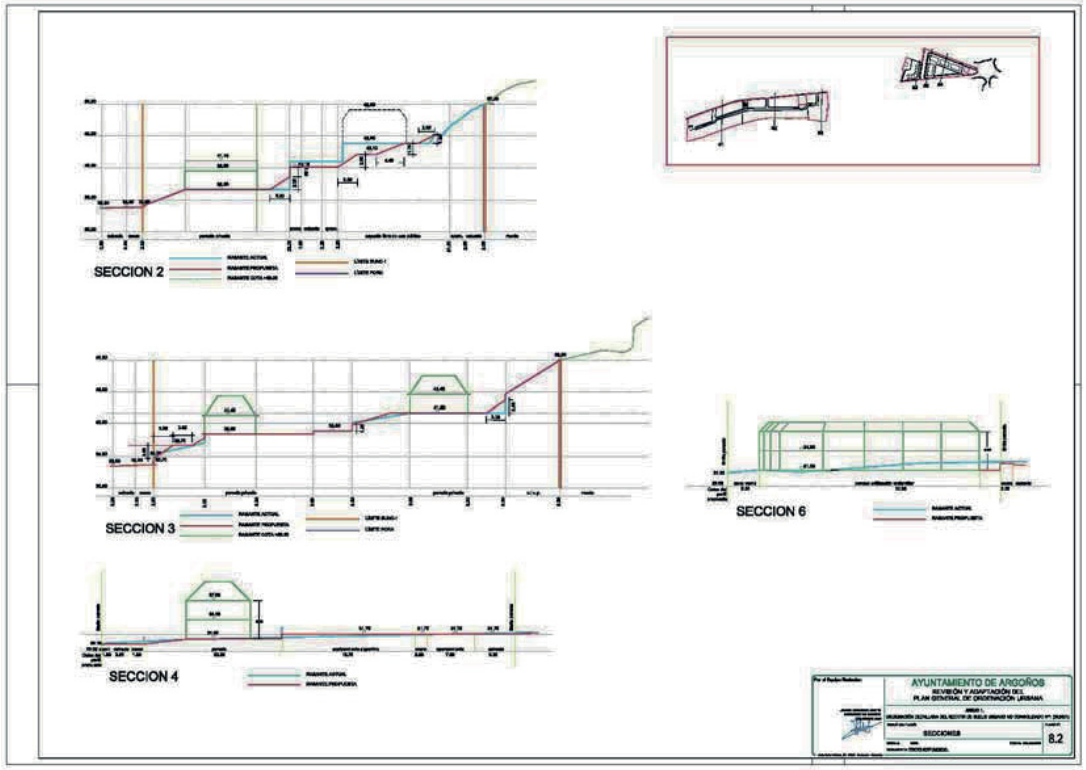


CVE-2022-8786



CVE-2022-8786





CVE-2022-8786

AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

EXTRACTO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 26 DE LA LEY 21/2013, 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Ref: PLA_01-13

DOCUMENTO: TEXTO REFUNDIDO **Octubre de 2022**

Avda. Reina Victoria, 25 bajo · 39004 Santander · Cantabria · España
Tel.: 942 311 498 · Fax: 942 311 609
e-mail: jleonardo@dirsur.es

CVE-2022-8786

INDICE

1. INTEGRACIÓN EN EL PGOU DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES

2. TOMA EN CONSIDERACIÓN EN EL PLAN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

3. RESULTADOS DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y DE LAS CONSULTAS

4. RAZONES DE LA ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA, EN RELACIÓN CON LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS.

5. MEDIDAS ADOPTADAS PARA EL SEGUIMIENTO DE LOS EFECTOS EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ARGOÑOS.

CVE-2022-8786

1. INTEGRACIÓN EN EL PGOU DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES

Para analizar la integración de los aspectos ambientales, en el Plan General de Ordenación Urbana de Argoños, se procede a explicar cómo se ha realizado tal acción en la Memoria del PGOU, ya que es este documento el que explica y explicita tanto la base conceptual del PGOU como el desarrollo concreto del mismo.

1.1. MEMORIA

La Memoria recoge en una serie de sus apartados la integración de los aspectos ambientales. Ello no significa que en otros tipos de suelo (urbano y urbanizable) no se hayan tenido en cuenta, sino que en otros documentos del PGOU se comprende y observa mejor como se han incorporado los mismos.

Los apartados que en la Memoria del PGOU recogen los aspectos ambientales son los que, por su importancia, se reproducen íntegros a continuación:

1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DE LA REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

Modelo territorial

El Plan General que se revisa adoptó un determinado modelo territorial condicionado por la Ley de la Reserva de las Marismas de Santoña y por el PORN de las Marismas.

La desaparición de la Ley de la Reserva, las sentencias que afectan al PORN y la aprobación de un nuevo PORN, por parte del Gobierno Regional, aconsejan introducir algunos ajustes en el modelo territorial:

Adaptar el PGOU al nuevo PORN, aprobado por el Decreto 76/2018, de 6 de septiembre, utilizando las ventajas derivadas de las últimas modificaciones legales referentes al suelo rústico.

3.1. OBJETIVOS GENERALES

La redacción del Plan General de Ordenación Urbana persigue:

1) Dotar a Argoños de un plan adecuado a la dinámica urbanística del municipio, **desarrollando un modelo sostenible medioambiental**, económico y socialmente.

2) De acuerdo con la Constitución, incorporar la perspectiva de género a la redacción del PGOU.

3) Definir un conjunto de elementos estructurantes que articulen el territorio municipal, configurando un modelo global de funcionamiento, cuya principal característica sea la calidad (medioambiental, urbana, etc.).

CVE-2022-8786

4) Dentro del marco general señalado en el punto anterior, prestar especial interés al fomento de las actividades productivas y continuar con el desarrollo de viviendas susceptibles de poderse acoger al régimen de ayudas públicas

5) **Diseñar un esquema de ordenación teniendo en cuenta los principios de accesibilidad universal, movilidad urbana y eficiencia energética,** primando la tendencia a la compacidad frente a las propuestas de crecimiento difuso.

6) **Proteger los valores ambientales más relevantes**.

7) Dotar al municipio de un documento en el que el paisaje sea un elemento considerado en la ordenación.

8) **Adaptar el Plan General al nuevo PORN de las Marismas de Santoña, aprobado por el Decreto 76/2018, de 6 de septiembre.**

3.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS ESPECIFICOS

3.2.1. Modelo Territorial

OBJETIVOS:

3) Equipar al municipio con una red de dotaciones, tanto de áreas de recreo como equipamientos colectivos, así como adecuar el soporte de infraestructuras a las demandas de una **estrategia de desarrollo basada en la puesta en valor de los recursos endógenos del municipio**.

5) **Preservar, mantener y proteger los valores naturales** del municipio, favoreciendo la conexión de las distintas zonas a preservar y la conservación del paisaje de fondo.

CRITERIOS:

1) Garantizar un crecimiento urbano afín al **principio de desarrollo sostenible**, minimizando el impacto del crecimiento y potenciando los tejidos urbanos existentes con el fin de lograr una **ocupación eficiente del suelo**.

3) Identificar y clasificar como suelo rústico, todo el suelo sometido algún régimen de protección especial, apoyándose en las protecciones definidas en el PORN, y el suelo que por otros motivos deba ser preservado del desarrollo urbano, todo ello conforme a los artículos 108 y 109 de la Ley 2/2001 (LOTRUSC), y además incentivar políticas de renovación de los valores del paisaje.

3.2.3. Medio Ambiente

OBJETIVOS:

1) **Garantizar una protección efectiva e integral de la costa y de los espacios naturales que se localizan en el municipio**.

2) **Conservación y creación de masas forestales y espacios verdes, con el objeto de mejorar la calidad del medio ambiente**, en particular en las bandas limítrofes tanto de los desarrollos urbanos como de las infraestructuras.

3) **Integración paisajística de determinadas áreas urbanas**.

4) **Definición de una red peatonal que mejore el medio ambiente urbano**, privilegiando al peatón frente al automóvil.

Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Argoños.

CVE-2022-8786

5) **Mejorar la calidad de las aguas**, tanto continentales como oceánicas.

CRITERIOS:

1) **Definir Áreas de Protección**, como los ámbitos que, en atención a sus singularidades o sus características físicas y ambientales, son merecedores de una especial protección.

2) **Clasificar y diferenciar el suelo rústico de acuerdo con el PORN y a sus específicas características de protección** como: protección de riesgos, protección ambiental paisajístico, protección agropecuaria, protección ecológica, protección forestal, protección costera, o protección ordinaria.

3) Será **imprescindible la autorización de actuaciones en el Área de Protección teniendo carácter de excepcional y tasado sin que puedan transformar la naturaleza y vocación del suelo**, ni lesionar de manera importante o sustancial el valor que fundamentó su inclusión en esta área.

4) **Clasificar como suelo rústico de especial protección las áreas más frágiles del territorio municipal, evitando la destrucción de sus valores ambientales** o actuaciones irracionales sobre las mismas.

5) **Control y depuración de las aguas residuales** de cualquier origen.

5.2. ESTRUCTURA GENERAL Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

5.2.1. Definición del modelo territorial

Para ello el nuevo Plan propone las siguientes líneas de trabajo:

- La protección ambiental y paisajística como elemento diferenciador del entorno. Dadas las especiales circunstancias que existen en el municipio, la protección surge como un valor que debe ponerse en primera línea del nuevo PGOU. No solo se protege lo ya protegido por el PORN, sino que también se mantiene la normativa de protección del paisaje.

10. SUELO RUSTICO

Este apartado explica como los aspectos ambientales se tienen en cuenta en la clasificación del suelo rústico, que se materializan de forma gráfica en el plano nº1. Clasificación del suelo, y se reproduce a continuación:

El Suelo rústico es el que, por sus condiciones naturales, características ambientales o paisajísticas, valor productivo agropecuario, patrimonio arqueológico, localización dentro del municipio, características topográficas, geotécnicas o geomorfológicas, o razones semejantes debe ser mantenida al margen de los procesos de urbanización. A los efectos de la diferente regulación de las condiciones de uso, el suelo rústico se divide en la categoría de especial protección y de protección ordinaria.

El de especial protección se divide en función de los elementos naturales más relevantes en Suelos rústico de especial protección ecológica, Suelos rústico de especial protección agropecuaria y Suelos rústico de especial protección forestal

Los suelos rústicos de especial protección se delimitan en los planos de "Clasificación del suelo", donde se han señalado con el código "SRU-EP", que a su vez se han subdividido en:

CVE-2022-8786

- SRU-EPE - Suelos rústico de especial protección ecológica, que se corresponde, por un lado, con el Parque Natural de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel y Noja (se corresponden con zonas de uso limitado y de uso compatible del PORN) y, por otro lado, con áreas de arbolado autóctono (que se corresponden con zonas de uso limitado y de uso general.

- SRU-EPA - Suelos rústico de especial protección agropecuaria, es decir, espacios donde las características edafológicas los hacen idóneos para uso el agropecuario.

- SRUP-F - Suelos rústico de especial protección forestal, que se corresponden a las zonas altas del municipio, con arbolado autóctono y de fuerte pendiente en las que los procesos de urbanización son incompatibles con el mantenimiento de su riqueza forestal y, a la vez, causa de fuerte impacto paisajístico.

- SRU-EPR - Suelos rústico de especial protección por riesgos, que se corresponde con un área inundable, en la zona de Santa Ana.

El régimen de suelo rústico de protección ordinaria se ha extendido al espacio que no tiene especial protección al sur de Ancillo y se encuentra incluido en la zona de uso general del PORN. Igualmente se incluye una "tira" de terreno situada en el borde occidental del municipio situada entre la carretera CA-141 y el Camino del Portillo.

Igualmente, y como consecuencia de la desclasificación transitoria del SUD-4, pasa a suelo rustico de especial protección agropecuaria, la totalidad del ámbito.

12. PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Este apartado explica como el paisaje es un elemento fundamental en la redacción del PGOU. A continuación, se reproduce el apartado.

El paisaje puede definirse como la percepción que se posee de un sistema ambiental, si bien más concretamente y de acuerdo con la definición dada por la Convención Europea de Paisaje, de 20 de octubre de 2000 se entiende que el término "paisaje" designa cualquier parte del territorio, tal como es percibida por las poblaciones, cuyo carácter resulta de la acción de factores naturales y / o humanos y de sus interrelaciones.

Es igualmente indubitada la consideración del paisaje como elemento del medio ambiente, manifestación que implica dos aspectos fundamentales: el paisaje como elemento aglutinador de una serie de características del medio físico y la capacidad que tiene un paisaje para absorber los usos y actuaciones que se desarrollan en él.

Partiendo de la importancia del paisaje como patrimonio colectivo, con independencia de su valor y localización y entendiéndolo como bien paisajístico de gran complejidad consistente en dos variable fundamentales, una absolutamente subjetiva, basada en la capacidad del individuo de establecer una relación concreta con la tierra y sus elementos y otra, objetiva, desde la que se entiende como un bien constituido por las zonas percibidas a través de esa relación, las entidades locales deben asumir que el paisaje debe ser objeto de una política ad hoc por medio de la cual se le reconozca como componente esencial del entorno en el que viven las poblaciones, expresión de la diversidad de su patrimonio común cultural y natural y fundamento de su identidad.

El Plan General de Ordenación Urbana es, de acuerdo con las determinaciones establecidas en el artículo 34 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, uno de los instrumentos en los que se debe hacer patente el compromiso del Ayuntamiento para definir y aplicar políticas que tiendan a la protección, gestión y ordenación

CVE-2022-8786

del paisaje de su entorno, partiendo de su importancia particular. Es preciso para ello que se proceda a la identificación y cualificación de las unidades paisajísticas del territorio comunal, de modo que se puedan fijar los objetivos de calidad paisajística perseguidos y se instauren las actividades de protección, gestión y ordenación apropiados para cada municipio.

Para proceder a la identificación de los valores paisajísticos a regular en el municipio se parte, en un principio de la clásica división del paisaje que se acuña por primera vez en el Informe Dobris, publicado por la Agencia Europea de Medio Ambiente de la Unión Europea en 1991, y según el cual se distingue entre dos tipos de paisaje, naturales y culturales, entendiendo como natural el que no se ha visto afectado por la actividad humana y por cultural el que abarca la relación entre la naturaleza y la población y su consiguiente evolución.

Desde el ámbito de una terminología tan estricta se debiera entender que en el Término Municipal de Argoños no existe prácticamente paisaje natural, pues todo el paisaje se ha visto en un modo u otro afectado por la actividad del hombre, de modo que el único paisaje existente sería el entendido como cultural, en el que se refleja la población, la economía, la sociedad y la cultura histórica del municipio y sus usos.

Desde el interior del municipio de Argoños solo determinadas perspectivas de los Montes Cueto y Brusco mantienen el carácter de paisaje natural.

Una vez determinado que el paisaje del municipio es fundamentalmente cultural, se ha procedido a analizar el paisaje in situ, de modo que se identifiquen las distintas unidades territoriales de paisaje, que constituyen una forma "territorializada" de caracterizar los valores del paisaje como soporte para una adecuada clasificación y calificación de los suelos, y se han cualificado los paisajes institucionalizados ya sometidos a procedimientos de gestión y protección determinados, en este caso, el paisaje que se encuentra afectado por la zonificación efectuada por el PORN de las Marismas de Santoña, Noja, Victoria y el Joyel.

Desde este análisis el Ayuntamiento de Argoños ha podido determinar la política de actuación que quiere llevar a cabo para obtener los objetivos de calidad paisajística que pretende para el municipio, fundamentados en contener el proceso de degradación del paisaje municipal, intensificando la perspectiva de sostenibilidad, la prudencia en el desarrollo territorial futuro y la explotación respetuosa del paisaje.

Uno de los factores paisajísticos más importantes en el área de estudio, es el relieve, junto con las asociaciones vegetales. Así se diferencian dos grandes tipos de unidades de paisaje:

- Paisaje de piso colino
- Paisaje de llanura

Desde el punto de vista cuantitativo, son las zonas de llanura la unidad paisajística que ocupa mayor extensión superficial. Entremezclándose con estas y con menor extensión aparecen zonas de matorral.

Por su parte, la unidad definida como piso colino, donde aparece el bosque autóctono, ocupa menor extensión y se encuentra situada en las zonas más elevadas y presenta una gran calidad visual, como ocurre en la ladera de El Cueto, en el área de La Maza.

Con respecto a las zonas de llanura, la calidad visual y la fragilidad es baja, puesto que se trata de áreas muy modificadas por las actividades antrópicas. Es un paisaje luminoso, de amplios horizontes, pero escasa perspectiva y cierta monotonía, donde resalta el área ocupada por la marisma (Área de Los Hornos).

En el ámbito definido y a modo de resumen se puede decir que el paisaje presenta en general una calidad visual y una fragilidad media, siendo la unidad paisajística más representativa la zona ocupada por el encinar y la que forma la combinación de una topografía bastante accidentada, con presencia de agua esporádicamente, y una vegetación autóctona formada por el bosque

CVE-2022-8786

de encinar cantábrico.

En cuanto a la cuenca visual, ésta es muy reducida en extensión, quedando limitada al plano medio o primer plano, por lo que se trata de una cuenca llena de grandes huecos o zonas de sombra que es imposible visualizar desde las zonas más próximas a dicha área.

Dichos huecos propician que en su morfología no exista un único eje focal y, por otro lado, que para los observadores en movimiento muchas de las visuales dejen de serlo por ser puntuales (por ejemplo, desde la carretera CA-141 el tramo de visibilidad continua más largo ronda los 15 metros; o en el caso de la zona del camino El Portillo a la altura de La Hoya).

En conclusión, se trata de una cuenca visual con una fragilidad potencial reducida, que se podría reducir más aún si se desarrolla una continuación de las masas arbóreas anexas de encinar, consiguiendo de este modo un apantallamiento muy eficaz.

En definitiva, se trata de un paisaje modificado y alterado por la actividad humana (ganadería, agricultura, viviendas, carreteras, tendidos, etc.) donde el grado de naturalidad ha desaparecido y por ello se proponen una serie de medidas que regeneren las condiciones del medio.

Una vez analizado el paisaje del municipio y establecidas las distintas unidades básicas, el Ayuntamiento ha procedido a fijar tres tipos de actuaciones tendentes a conseguir los objetivos de sostenibilidad paisajística mencionados anteriormente:

1.- Actuaciones de Protección: tendentes a la conservación y el mantenimiento de los aspectos característicos de un paisaje determinado justificado por su valor.

En el municipio de Argoños, la mayor parte de las unidades de paisaje que reúnen estas características susceptibles de una especial protección se encuentran afectadas por el PORN de las Marismas de Santoña, de modo que las actuaciones de protección en estas unidades exceden del ámbito competencial del municipio.

Si bien el PORN no regula el aspecto de protección de la perspectiva del paisaje desde distintos puntos de observación, de modo que el Ayuntamiento de Argoños incluye en sus actuaciones de protección paisajística los siguientes paisajes, constitutivos del paisaje de piso colino:

- La unidad de paisaje definida por el perfil del Monte Cueto.

Para ello se adoptan en el PGOU una serie de medidas consistentes en la limitación de altura en el suelo urbano consolidado, la regulación de una ordenanza en materia de paisaje y la conformación de un nuevo espacio libre a adquirir en un SUNC en la zona más alta y visible, que permita cohonestar los derechos en la zona clasificada como suelo urbano conforme a la STSJ de 1 de febrero de 2011, articulando una espacio libre-mirador adecuado para la contemplación, libre de toda interferencia, del monte Cueto desde este espacio urbano. Un espacio en el que, por su propio carácter urbano, la frecuentación no se produce con el fin de contemplar el paisaje en la actualidad.

- La unidad paisajística del Monte Cueto como encinar cantábrico.

Para cuya conservación y mantenimiento se ha clasificado el suelo incluido en el PORN como suelo de especial protección ecológica y todos los espacios libres (actuales o por ejecución de sentencia) situados en el pie de la ladera se califican como espacios libres de uso y dominio público (tanto de carácter local como sistemas generales), de modo que se preserven sus elementos diferenciadores en aquellos no alterados y se repongan en los ya humanizados, de manera que la transición entre el espacio natural y el humanizado se desarrolle de manera armónica .

El objetivo final de estas medidas protectoras es el de conseguir que las edificaciones situadas más cerca del monte se perciban por un observador que se encuentre sobre la CA 141, integradas

CVE-2022-8786

en una masa boscosa y no como ahora formando parte de una barrera edificatoria.

- La perspectiva del Monte del Brusco.

El Monte del Brusco constituye el cierre visual del municipio de Argoños hacia el norte. Su imagen y silueta forman parte de la memoria histórica del municipio y no puede verse alterada por las futuras edificaciones.

Para ello deberá mantenerse la citada perspectiva para un observador que se traslade andando por las carreteras autonómicas, CA - 141 y CA - 148, que atraviesan el municipio de este a oeste y de norte a sur.

Para ello, entre otras medidas, se prohíbe la edificación en altura en su falda sur, limitándolo a dos plantas y un máximo de 7,5 metros al punto más alto de la cumbre. Además, los promotores y técnicos de las edificaciones a construir en el SUD-3, deberán realizar un análisis paisajístico y visual de las mismas, de manera que no se pierda la perspectiva desde la futura rotonda prevista en la CA 141.

2.- Actuaciones de Ordenación: tendentes a mantener, restaurar, mejorar, modificar o regenerar paisajes que hayan sido degradados.

Del estudio efectuado se concluye que se considerarán como áreas de protección paisajística todas aquellas que por su destacada posición en el marco urbano o rural constituyen perspectivas visuales de carácter singular, por lo que requieren de un estudio más detallado de la afección que toda nueva obra pueda suponer.

Para conseguir éste, equilibrio se ha determinado la fragilidad visual del paisaje del territorio abarcado en el término municipal de Argoños, con el fin de disponer de una valoración del paisaje que permita planificar de forma adecuada la implantación de determinados usos y actividades en dicho territorio. Por ello se han considerado necesarias definir dos áreas de integración paisajística, por tratarse de zonas que han sido sometidas a procesos de desarrollo urbanístico que han supuesto una degradación elevada del paisaje existente, y cuyo fin es evitar grados de susceptibilidad al cambio o grados de fragilidad de cada componente ambiental frente a intervenciones antrópicas con el objeto de prescribir e implantar prácticas de manejo paisajísticas que minimicen los impactos negativos al entorno.

Dichas áreas están determinadas por sus características morfológicas, edafológicas y biogeográficas y se corresponden con las zonas conocidas como La Maza y Los Hornos.

En la zona conocida como "La Maza", ubicada en la parte inferior de la ladera de El Cueto, destaca la presencia de formaciones esclerófilas combinadas con lapiaz semidesnudo. Por ello es necesario conseguir una continuidad del ecosistema esclerófilo, para lo cual se propone actuar sobre el estrato arbóreo y de este modo conseguir que aumente su regeneración, evitando su deterioro y desaparición.

En cuanto a la segunda área, ubicada en Los Hornos, se ha considerado necesario dotar a dicho espacio de una serie de pautas de integración, puesto que se trata de un área sometida a la propia dinámica de la ría de Argoños, donde se encuentran unidades de vegetación características de dicho ecosistema.

El modelo territorial propuesto se basa en la protección de todo elemento que quede fuera de la propia clasificación del suelo urbano y urbanizable, por lo que con carácter general y para todo tipo de suelo clasificado por este Plan General, las construcciones, instalaciones y usos serán respetuosas con las características naturales y urbanas del entorno, a cuyo efecto se estará, además de lo dispuesto en la Ley del Suelo, y en concreto se respetarán, conservarán y potenciarán dichos ecosistemas.

Se han establecido una serie de medidas que se puntualizan y especifican dentro de estas Áreas

CVE-2022-8786

de Integración Paisajística (grafiadas en la serie de planos de Calificación del Suelo y Ordenación de la edificación), definidas como aquellas zonas dotadas de un paisaje de características más frágiles que el resto, con menor capacidad de absorción de actividades edificatorias, por tratarse de paisajes abiertos y naturales, que precisan por ello de una mayor protección para evitar impactos significativos y que han sido agredidas en parte por la alta presencia antrópica.

Todos los proyectos que se ejecuten en estas A.I.P. deberán cumplir no sólo con las condiciones generales y los principios de integración paisajística establecidos en la Normativa, TIT-III Régimen General del Suelo, Capítulo IV "Servidumbres Sectoriales, Protección del Paisaje y Protección del Medio Ambiente", Sección 2ª "Protección del Paisaje", en su apartado nº III.4.7, sino con las medidas a aplicar en cada caso concreto para incrementar la calidad visual del territorio afectado por la actuación generadora, en su caso, de impacto, empezando por la calidad visual intrínseca asociada directamente a la zona donde se localiza la citada actuación y pudiéndose ampliar la calidad visual del entorno inmediato o cercano. Además, se deberá reducir la accesibilidad y/o visibilidad de la actuación.

3.- Actuaciones de Gestión: definidas como aquellas dirigidas al mantenimiento del paisaje con el fin de guiar y armonizar las transformaciones inducidas por la evolución social, económica, de futura edificación y ambiental.

Existe unanimidad en reconocer que el impacto paisajístico de una actuación determinada, puede llegar a ser corregido, y en identificar y admitir cuáles son las medidas ambientales más adecuadas para corregir el citado impacto.

En particular, las siguientes medidas son reconocidas como perfectamente válidas para corregir un posible impacto paisajístico, de modo que sirvan como guía para cualquier futura modificación derivada de la evolución social y urbanística que se puede prever en el municipio.

- Plantaciones de pantallas vegetales o formaciones vegetales.
- Revegetación de zonas afectadas por las obras, como taludes y desmontes.
- Instalación de barreras visuales
- Uso de colores adaptados a las condiciones cromáticas del entorno, por ejemplo, de cubiertas o fachadas.
- Uso de materiales que eviten brillos o reflejos, especialmente en entornos naturales.
- Mejorar el diseño de las obras (por ejemplo, de los viales) para adaptarse a las formas del lugar.
- Adaptación a la tipología constructiva local.
- Remodelación de taludes y terraplenes.

Hay que resaltar la importancia que tiene el uso de la vegetación, en forma de pantallas, para la corrección e incluso anulación del impacto paisajístico, tanto por actuar como barrera visual (es decir, tapando el objeto generador del impacto y, por consiguiente, haciendo imposible su visualización con lo que desaparece el impacto paisajístico) como por la calidad escénica del mismo.

Con carácter de aplicación general se proponen como medidas de protección paisajística las siguientes:

- Emplear en los nuevos proyectos de jardinería especies arbóreas y arbustivas autóctonas. Lo que se pretende es conseguir una armonización de la obra con su entorno, para lo cual se utilizará como vegetación las especies autóctonas: encinas, robles, tejos, hayas y acebos.

- A fin de evitar una excesiva eliminación de la cubierta vegetal se ejercerá el control de talas y desbroces para que éstos sean mínimos, y se revisará la protección del arbolado colindante a las zonas de obra, que al menos en principio no vaya a verse afectado por éstas

- Para mejorar las condiciones estéticas del entorno, la aparición de muros de hormigón, escolleras y/o taludes deberá ser subsanada mediante su integración/ocultación en el entorno

CVE-2022-8786

en base a pantallas vegetales.

- En cuanto a integración visual de los proyectos se proponen las siguientes medidas:

· Cerramientos: los cerramientos de las parcelas situadas en estas áreas deberán realizarse con las alturas señaladas en el artículo VIII.5.14 de la normativa y completados si fuera necesario con pantallas vegetales.

· Fachadas y cubiertas: los materiales empleados en la construcción de las fachadas deberán ser elegidos atendiendo a la calidad de los revestimientos, textura y color, de manera que se adecuen a las características del entorno.

· Se prohíbe así el alicatado de fachadas y las fachadas completas de ladrillo cara vista, pudiendo utilizarse este material siempre que no represente más del 20% de la fachada total del edificio, debiendo elegirse como materiales de fachada aquellos considerados como tradicionales, piedra y enfoscados en colores suaves.

· Se prohíbe la utilización de colores llamativos en los revocos o enfoscados de fachadas.

· Las carpinterías exteriores tendrán colores homogéneos y acordes con las fachadas.

· El material utilizado para las cubiertas deberá ser teja cerámica curva parda o rojiza.

- Solución de banqueos: Las diferencias de cota entre viario y parcelas privativas y las existentes entre las parcelas, se resolverán preferiblemente mediante taludes vegetales combinados con muretes de escollera, que deben tener un tratamiento vegetal que haga posible su integración en el entorno.

- Las licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento deberán hacer mención expresa a las condiciones de las obras y actuaciones complementarias de ellas, como pueden ser las instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, formas de utilizar los materiales de las obras, red de drenaje, accesos, carreteras utilizadas por la maquinaria pesada, etc. Todo ello de forma que tanto la programación de las obras como la ejecución de las mismas garantice las mínimas molestias para la población.

- El análisis de efectos paisajísticos debe constituir un mecanismo eficaz en la prevención y corrección de impactos negativos. Por lo que también atiende al control posterior de las actuaciones sometidas a este procedimiento.

En cuanto a otras recomendaciones se establecen las siguientes:

- Dada la relación histórica de Argoños con sus marismas y cursos de agua, y su integración en la vida cotidiana de la población, el Ayuntamiento realizará un esfuerzo en el mantenimiento de estos ecosistemas en condiciones que permitan considerarlos como tales.

- Las edificaciones correspondientes a los nuevos desarrollos de nueva urbanización y que se localicen en el borde de áreas consolidadas, deberán proyectarse como transición entre lo no construido y los nuevos espacios.

- En los nuevos desarrollos urbanísticos próximos a los viales, y con independencia de la localización en ellos de espacios libres que actúan como colchón amortiguador, parece lógico adoptar medidas que minimicen el impacto visual de estas vías. Se pueden propiciar actuaciones necesarias ante los organismos responsables, para que la renovación de firmes en estas vías se realice con los materiales que reduzcan el ruido de la rodadura; para que se impongan límites de velocidad que, con independencia de la seguridad vial, contribuyan a la reducción del impacto sonoro; y para que se implanten y mantengan barreras, preferentemente vegetales.

- Tanto los espacios libres provenientes de anteriores desarrollos, como los previstos,

CVE-2022-8786

deberán ser efectivamente ejecutados, llevando a cabo las acciones previstas en los correspondientes proyectos.

• Las nuevas construcciones deberán prever, en su diseño, la posibilidad de colocación posterior de aparatos e instalaciones con elementos exteriores, como captadores de energía solar, evaporadores, etc. Para ello deberán disponer en su fachada de los elementos necesarios que posibiliten, llegado el caso, la colocación de estos elementos sin romper la armonía de la fachada y cubierta, ni resultar excesivamente visibles desde la vía pública.

• En cuanto a otros elementos distorsionantes de la armonía constructiva, como pueden ser toldos, evacuación de humos, antenas, cables de comunicación, tenderos, etc., el Ayuntamiento establecerá criterios que posibiliten la existencia de dichos elementos en consonancia con una necesaria sensibilidad estético/paisajística.

• Las construcciones en laderas evitarán la aparición de las estructuras del edificio y pilares debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto previstos desde los alzados del proyecto.

• Con el fin de lograr la preservación del paisaje tradicional rural y urbano, han de tenerse en cuenta, de modo general, las determinaciones relativas a los siguientes aspectos:

a) Se protege la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno en las actuaciones de nueva urbanización

b) Se protegen los Puntos o Lugares de Interés Paisajístico, impidiendo actuaciones que alteren sus características, que se encuentran detalladas en la Normativa del P.G.O.U.

c) Se mantendrán los cauces naturales y su vegetación asociada.

d) Se protegen las plantaciones y masas forestales naturales o naturalizadas, así como los árboles o conjuntos arbóreos monumentales.

e) Se protegen los caminos tradicionales de uso público: caminos públicos, vías pecuarias, etc.

f) Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad salubridad y ornato público. El ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

g) La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como transformación de secano a regadío, desmontes o similares, además de cumplir la normativa sectorial concurrente, deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

h) La ordenación de la publicidad exterior deberá integrarse dentro de un tratamiento paisajístico global, vinculado a las intervenciones sobre zonas de protección de carreteras.

13. PROTECCIÓN AMBIENTAL

Este apartado explicita los objetivos y criterios ambientales, así como las medidas, que el PGOU ha incorporado a su redacción final. A continuación, se reproduce el apartado.

CVE-2022-8786

Se define como protección ambiental la ya apuntada puesta en valor del medio "físico natural rural", considerado en su globalidad y complejidad económica, paisajística, ambiental, social, cultural, ... , que ha de dar pie a: la preservación de ese medio siempre que se considere un objetivo prioritario; la determinación de criterios de intervención en el suelo no urbanizable que garanticen su mantenimiento en las debidas condiciones de calidad, sostenibilidad, limpieza, etc.; la mejora o recuperación de determinados espacios, en particular los más alterados o los más amenazados; la adecuada y rigurosa justificación de las decisiones que conlleven su afección por intervenciones o desarrollos urbanos, complementada con la evaluación de las diversas alternativas posibles a ese respecto, y de los pros y contras de cada una de ellas, y la determinación, en su caso, de las adecuadas medidas compensatorias; etc.

La delimitación clara de los ámbitos a preservar por razones de un tipo u otro, impulsando políticas de renovación y potenciación de los valores del paisaje más característicos, e integrando y mejorando la accesibilidad y la interconexión de los espacios. La delimitación de esos ámbitos ha de responder a todo tipo de objetivos y razones que se estimen adecuados: naturalísticos o ecológicos; productivos, vinculados especialmente al sector primario y a sus recursos naturales; paisajísticos; científico- culturales; relacionados con la biodiversidad; etc.

El objetivo específico de preservación de los valores ambientales, incluidas las actividades y explotaciones agropecuarias existentes y posibles en el mismo, ha de ser considerado desde una cierta complejidad, complementaria del reconocimiento general de su positiva y activa función en el mantenimiento de la calidad tanto del medio natural como de la ciudad en su conjunto. Así, es razonable proceder con carácter general a la citada preservación, salvo que razones de interés general superior debidamente contrastadas justifiquen su afección por desarrollos urbanos de una u otra naturaleza. Y en este último supuesto, en línea con lo ya comentado, las decisiones que dan lugar a esas afecciones deberían ser complementadas, además de con la evaluación de las diversas alternativas posibles, con la definición de las medidas compensatorias adecuadas, incluidas las de, en su caso, traslado y reubicación de las explotaciones afectadas.

Desde una visión global del territorio, resultaría razonable la complementación de las decisiones que conlleven mayores o menores afecciones ambientales existentes en determinados emplazamientos afectados por las mismas, con otras que impliquen la preservación de otras zonas del municipio que cuentan con el citado valor ambiental.

Según este parámetro, dentro del municipio se encuentran espacios con una serie de condicionantes ambientales que hacen necesaria su correcta gestión medioambiental. Este es el caso del espacio ubicado en la ladera del Monte El Cueto, que cuenta con una gran variedad y riqueza ecológica, tanto de especies autóctonas (encinar cantábrico), como de rasgos morfológicos peculiares. Es por ello que se ha considerado necesario determinar y puntualizar una serie de normas y principios básicos para que no se distorsione de modo alguno dicho hábitat.

Por otra parte, se encuentran hábitats y taxones caracterizados por la mezcla y complejidad de elementos, conjugados con una fuerte presencia humana. Se trata de los ecosistemas marismeños de la Ría de Argoños, y los fuertes relieves calcáreos aislados, como los montes Brusco y Monte El Cueto. Estas últimas, las zonas de karts, ocupadas por encinares, son el hábitat mayoritario presente en el término municipal de Argoños.

De igual modo, se debe tener en cuenta el hábitat asociado a las praderas de fanerógamas marinas, que se engloban en dos:

Las áreas ocupadas por la zostera marina sobre sustratos fangosos, emergentes sólo en las mareas bajas más vivas y la zostera noltii sobre zonas arenosas que quedan al descubierto en las mareas diarias. Estas formaciones junto al espartinal marítimo (Spartina marítima), son los hábitats mayoritarios en las marismas de Santoña y Joyel. Sin embargo, los cañaverales dominan en las marismas de la ría de Argoños debido al régimen hídrico de ésta, con marcado predominio de las aguas dulces sobre las salobres.

CVE-2022-8786

Por otra parte, aquellas especies de fauna y flora de la Directiva Hábitats que también tienen una presencia significativa en este Lugar, y que son los siguientes: helechos propios de los bordes de arroyos como la Woodwardia; el sapillo pintojo, endemismo ibérico de reducida presencia en Cantabria; o el galápago leproso que tiene aquí su única cita en nuestra región. Además, el estuario es la vía de entrada de los salmones a la cuenca del Asón y alberga una notable riqueza piscícola y de fauna invertebrada.

Así pues, y una vez definidos los hábitats más destacados dentro del término municipal, se establecen una serie de **criterios ambientales**:

· El objetivo general de calidad/excelencia establecido, se puede dividir en cinco objetivos más concretos:

1. Prevenir degradaciones ambientales sobre el suelo rústico.

2. Corregir el comportamiento de las actividades que generen o puedan generar degradaciones.

3."Curar" degradaciones: recuperar, restaurar, reformar, rehabilitar espacios y factores ambientales degradados.

4. Potenciar la fortaleza del medio ambiente y de los factores que lo forman.

5. Poner en valor recursos ambientales y espacios que puedan suponer una oferta de servicios, en el más amplio sentido de la palabra, para los ciudadanos y visitantes del municipio de Argoños.

· Adoptar la idea de desarrollo sostenible como referencia para la ordenación del suelo rústico, entendiendo por Desarrollo Sostenible aquel que satisface las necesidades de las generaciones actuales sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para satisfacer las suyas (Informe Brundtland). Se trata pues, de integrar los objetivos ambientales con los económicos y los sociales. De manera que el desarrollo sostenible a nivel municipal, y en lo que concierne a la ordenación del suelo rústico, debe perseguir:

a. Conseguir que las actividades económicas mantengan o mejoren el sistema ambiental.

b. Usar los recursos eficientemente.

c. Promover al máximo el reciclaje y la reutilización.

d. Poner confianza en el desarrollo e implantación de tecnologías limpias.

e. Restaurar los ecosistemas dañados y conservar los que se encuentran en buen estado.

f. Reconocer la importancia de la naturaleza para el bienestar humano

g. Promover la participación ciudadana en la detección de problemas, la identificación de soluciones y la toma de decisiones.

· La consolidación de un modelo territorial, en cuanto a la delimitación de parques y áreas recreativas en el medio natural, complementándolo en aquellas partes de las zonas urbanas a las que no se extiende la positiva influencia de los ya existentes y/o proyectados, y sustentando las correspondientes propuestas en la preexistencia de valores naturales, paisajísticos y medioambientales intrínsecos de los ámbitos afectados.

· La ordenación de los espacios naturales y los parques rurales, y también los espacios libres urbanos, en red, con la debida interconexión del conjunto, procurando, en lo posible, la conformación de corredores ecológicos continuos debidamente interrelacionados, tanto de

CVE-2022-8786

naturaleza ecológica como peatonal. Para de este modo potenciar la capacidad vertebradora y generadora de nuevas centralidades de elementos naturales insuficientemente aprovechados.

· El tratamiento "supramunicipal" del medio natural y del suelo no urbanizable, considerado tanto en su generalidad, como en los ámbitos específicos cuyas características y o circunstancias particulares lo justifiquen. Para ello, la integración del objetivo de sostenibilidad en el conjunto de las políticas territoriales que, además de inspirar de forma transversal todo tipo de propuestas y decisiones, tanto en el medio natural como en el área urbana, ha de conllevar la incorporación de la idea de límite a las nuevas políticas urbanas, entendida en el sentido de que los desarrollos urbanos no pueden producirse indefinidamente.

· Prevenir degradaciones ambientales

Minimizar la incidencia ambiental negativa de aquellas actividades que pudieran ocasionar alguna degradación sobre los valores ecológicos, paisajísticos, científico culturales, productivos y funcionales del suelo rústico, lo que significa localizar las actividades de acuerdo con la "lectura" o capacidad de acogida del medio físico. Para ello el Plan ha seleccionado las actividades "razonables" en el suelo rústico, localizadas de acuerdo con ciertos criterios y prioridades y regular su comportamiento ambiental, en función de los siguientes términos:

1. Respeto a las tasas de renovación para los recursos renovables.

2.Respeto a unos ritmos e intensidades de uso para los recursos no renovables.

3. Respeto a la capacidad de asimilación de los vectores ambientales, agua, aire y suelo.

Los dos últimos criterios se hacen operativos mediante una zonificación del suelo rústico en categorías de ordenación y en la elaboración de una normativa reguladora de los usos del suelo, aprovechamientos y comportamientos en tales categorías.

· Curar degradaciones: recuperar, restaurar, reformar, rehabilitar espacios y factores ambientales degradados

Las numerosas actividades humanas que se llevan y han llevado a cabo en el municipio de Argoños, han tenido como consecuencia una profunda transformación del medio físico lo que ha supuesto, en algunos casos, degradaciones a nivel ecológico y paisajístico que deben intentar curarse en el contexto del Plan General.

· Poner en valor recursos ambientales y espacios que puedan suponer una oferta de servicios, en el más amplio sentido de la palabra, para los ciudadanos y visitantes del municipio de Argoños. Se basa este criterio en la idea de que la mejor manera de conservar un recurso natural o ambiental consiste en hacer de él una explotación que, conservándolo, resulte rentable.

Unidos a los criterios ambientales, definidos en párrafos anteriores, se establecen como principios de gestión ambiental, aplicables a la ordenación del suelo, los siguientes:

· Lo económico es ecológico y lo ecológico es económico, pone de manifiesto la indisociabilidad entre economía y ecología y que, hacia el futuro, el medio ambiente no debe entenderse como rémora para las actividades económicas sino un argumento de negocio y factor de competitividad.

· Responsabilidad compartida o implicar a los agentes en la responsabilidad ambiental: la cuestión ambiental es un problema de la sociedad en su conjunto, y no solo de las autoridades, por lo que el plan aboga por la responsabilidad compartida; por ello propone tanto medidas de carácter punitivo como incentivos que premien los comportamientos ambientalmente comprometidos. Se tratará de propiciar una dinámica de gestión que favorezca la mejora del comportamiento ambiental de las actividades económicas, utilizando para ello los instrumentos

CVE-2022-8786

existentes y ya probados en otras partes del mundo, como, por ejemplo, los sistemas de ecogestión o de ecoetiqueta.

· Subsidiariedad, señala que los problemas deben resolverse al nivel de responsabilidad más bajo posible.

· Prevención, es decir evitar o reducir los problemas antes de que se produzcan, incorporando al plan, con mentalidad previsora, las amenazas o problemas potenciales. Asimismo, se refiere al tratamiento de la contaminación en origen, es decir, en la fuente misma de producción.

· Integración ambiental de las actividades, este principio plantea la identificación de las actividades a ordenar, el diseño de los proyectos y la gestión de las actividades económicas con sensibilidad ambiental. En el caso de la gestión ambiental de la empresa se trata no tanto de solventar los problemas ambientales que vayan surgiendo cuanto de incluir el medio ambiente en la gestión global.

· Pensar globalmente, actuar individual y localmente, se refiere este principio a que el área de extensión de los problemas es muy amplia, que por pequeña que sea una causa puede desencadenar efectos que acumulados a lo largo del tiempo pueden tener consecuencias muy graves y que las opciones personales hábitos de consumo, costumbres de desplazamiento, dieta, etc. inciden en los problemas globales agujero de ozono, cambio climático, sobrexplotación de recursos, etc. . Este principio justifica la importancia de la educación, formación y sensibilización ambiental de la población para la calidad ambiental. Asimismo, en cuanto consumidores, los comportamientos individuales acaban motivando a las empresas a producir mejor y la conciencia de los ciudadanos presiona para que la Administración adopte unas políticas respetuosas con el entorno.

· Sensibilización, formación, motivación de los agentes y actores sociales, como base de toda la gestión.

· Comunicación, de la información de manera fluida y fidedigna, horizontal y vertical, en aras de conseguir una buena imagen y de un clima de cooperación.

Con todo ello se proponen como **medidas de carácter ambiental**, las siguientes:

· La idoneidad de los desarrollos de suelos que presenten limitaciones físicas a la construcción, será previamente evaluada mediante el análisis de los efectos ambientales que pudieran producirse.

· Las medidas ambientales que figuran en los respectivos Proyectos o Estudios de Impacto Ambiental son de obligado cumplimiento y tienen el carácter de normativa urbanística.

· Depuración de aguas residuales. En el caso de no contar con conexión a la red general, deberán instalarse los dispositivos e instalaciones que permitan efectuar los vertidos en las condiciones previstas en la Normativa Urbanística y legislación sectorial correspondiente.

En aquellos casos en los que, objetivamente, sea necesario para mitigar perjuicios paisajísticos graves, carencia de adecuación funcional o tipológica, se obligará a la adopción de medidas de adecuación al entorno, enmascaramiento, instalación de pantallas vegetales, disminución de volúmenes, etc...

· Adecuación de los vallados perimetrales a las determinaciones del Plan General.

· Adecuación de la red de energía eléctrica y la gestión de los Residuos Sólidos Urbanos.

· Las actuaciones consecuencia del desarrollo y ejecución del PGOU, y que se encuentren entre las contenidas en los Anexos de la Ley 17/2006 de Evaluación Ambiental para Cantabria, se

CVE-2022-8786

someterán a los correspondientes procedimientos de prevención ambiental establecidos en la misma.

· Los proyectos técnicos incorporarán, en su memoria, mediciones y presupuesto, todas aquellas medidas y condiciones ambientales que les sean de aplicación. En estos proyectos se establecerán, así mismo, las medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las obras y edificaciones, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso.

· Las licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento deberán hacer mención expresa de las condiciones de las obras y actuaciones complementarias de ellas, como puedan ser instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, formas de utilizar los materiales de las obras, red de drenaje, accesos, carreteras utilizadas por la maquinaria pesada, etc... Todo ello de forma que tanto la programación de las obras como la ejecución de las mismas garantice las mínimas molestias para la población.

· Los Sistemas Generales de Espacios Libres previstos en el Plan General, supondrán un mayor esfuerzo, por parte del Ayuntamiento y una vez recepcionados, para su cuidado y mantenimiento. Dada la importancia que para el bienestar de la población tienen estos espacios; su repercusión en la imagen del municipio; y la conveniencia de implicar a los vecinos en actuaciones medioambientales de interés general, puede pensarse en la adopción de determinadas medidas de educación ambiental.

· La planificación de las obras tendrá en cuenta aspectos como: la incidencia sobre el tráfico y sobre las personas, compatibilizando en lo posible los trabajos (horarios, épocas, condiciones de la maquinaria a emplear, movimiento de vehículos pesados, condiciones de transporte de los materiales, etc.), con los requerimientos ambientales de la ciudadanía; controlar la producción de polvo durante la construcción.

Los RCD´S no peligrosos son potencialmente valorizables, por lo que habrá que prever su tratamiento por gestor autorizado antes que su eliminación en vertedero

CVE-2022-8786

2. TOMA EN CONSIDERACIÓN EN EL PLAN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

En la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Argoños el estudio ambiental estratégico mantiene el antiguo nombre de Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA).

Se procede a explicar cómo se ha tomado en consideración el ISA o estudio ambiental estratégico en los distintos documentos del PGOU. En concreto en la Memoria, Normativa Urbanística, Memoria Económica y Planos.

1.1. MEMORIA

La Memoria toma en consideración el estudio ambiental estratégico, fundamentalmente en sus apartados **12. PROTECCIÓN DEL PAISAJE y 13. PROTECCIÓN AMBIENTAL**

Ambos apartados han sido reproducidos en el punto anterior del presente extracto.

1.2. NORMATIVA URBANISTICA

La Normativa recoge, a lo largo del documento, de manera clara y taxativa los aspectos y medidas ambientales que rigen el PGOU. Dada su extensión se remite a su consulta en el PGOU.

En concreto, en el Título III. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO, los capítulos 5. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, 6. OTRAS MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS DEL ISA y 7. PLAN DE VIGILANCIA MEDIOAMBIENTAL trasladan íntegramente las propuestas del ISA.

El artículo VI.2.6. Condiciones de desarrollo de los sectores urbanizables delimitados recoge, entre otras, las condiciones ambientales que con carácter general deben cumplir los sectores urbanizables.

El artículo VIII.3.18. Condiciones bioclimáticas de la edificación establece las condiciones que a partir de ahora deberán cumplir todos los edificios nuevos en relación con el factor Clima.

El artículo VIII.5.16. Criterios de integración paisajística establece los principios de integración paisajística que todos los proyectos que se ejecuten en el suelo urbano deberán cumplir.

El artículo X.12.11. Fichas particulares de los sectores de suelo urbano no consolidado recoge, entre otras, las condiciones ambientales que con carácter general deben cumplir los sectores de suelo urbano no consolidado.

CVE-2022-8786

Por último, el TÍTULO XI. ACTUACIONES BIOCLIMÁTICAS SOBRE LA URBANIZACIÓN incorpora las medidas ambientales a tener en cuenta en el diseño del viario y de los espacios libres y zonas verdes.

1.3. MEMORIA ECONOMICA

El Programa de Actuación de la Memoria Económica incluye un Subprograma relativo al Medio Ambiente (el número 4), que incluye las siguientes medidas:

1. Desarrollo de nuevos espacios libres de uso y dominio público en el municipio

2. Recuperación ambiental de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel (SG 1.7)

3. Medidas Preventivas y Correctoras incluidas en el ISA, que incluye la descripción de las medidas del ISA y su valoración económica

4. Plan de Vigilancia Ambiental, que incluye la descripción y valoración de los seis apartados del Plan de Vigilancia.

1.4. PLANOS

Además del plano nº1 de Clasificación del suelo, que incluye la regulación del suelo rústico, el PGOU incluye los planos nº 9 y 10 de Afecciones sectoriales, los planos nº 14 y 15 de Zonificación Acústica y Lumínica y el plano nº16 de Riesgos y Procesos activos.

En conjunto, se incorporan todas las determinaciones del ISA de forma gráfica.

CVE-2022-8786

3. RESULTADOS DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y DE LAS CONSULTAS

El presente documento constituye el resumen de los resultados la información pública y de las consultas presentadas durante las sucesivas exposiciones de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Argoños.

3.1. Resultados de la información Pública.

El proyecto de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Argoños ha sido expuesto al público seis (6) veces y el resultado de dichas exposiciones es el que se recoge en los párrafos siguientes.

1.- Documento de Avance

El Boletín Oficial de Cantabria Nº 123 del lunes 28 de junio de 2013 publicó el anuncio de Información pública del documento de Avance de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, por el plazo de un mes a partir del día siguiente al de la publicación del citado anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria.

Una vez finalizado el periodo de exposición pública, se recibieron cuatro sugerencias, que fueron analizadas y tenidas en cuenta parcialmente.

La presentada por ARCA afectaba a todo el término municipal y, no se incorporó, si bien, se tuvo en cuenta como reflexión.

De las tres presentadas por particulares, se aceptaron e incorporaron dos, en tanto que, la tercera, fue aceptada parcialmente

2. Documento de aprobación inicial

Con fecha 13 de abril de 2016 se publicó en el Boletín Oficial de Cantabria la aprobación inicial del PGOU, presentándose 109 alegaciones, de las que 91 se referían a la variante de la CA-141, aceptándose su supresión.

En cuanto a las dieciocho restantes, se rechazaron seis (6) de las alegaciones, siendo aceptadas total o parcialmente las doce (12) restantes

3. Documento del PGOU aprobado y expuesto por segunda vez

CVE-2022-8786

El 18 de agosto de 2017 el Boletín Oficial de Cantabria número 159 publicó el anuncio de información pública de la segunda aprobación del PGOU de Argoños y del documento de Informe de Sostenibilidad Ambiental, decisión tomada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 30 de junio de 2017.

Ambos documentos se expusieron al público durante el plazo de 45 días contados a partir de la publicación del anuncio.

Durante el periodo de información pública se presentaron cuatro (4) alegaciones, de las cuales se rechazaron dos (2), siendo aceptadas parcialmente las dos (2) restantes.

4. Documento del PGOU aprobado y expuesto por tercera vez

El 1 de junio de 2018 el Boletín Oficial de Cantabria número 107 publicó el anuncio de información pública de la tercera aprobación de la Revisión del PGOU de Argoños y del documento de Informe de Sostenibilidad Ambiental, decisión tomada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 21 de mayo de 2018.

Ambos documentos se expusieron al público durante el plazo de 45 días contados a partir de la publicación del anuncio.

Durante el periodo de información pública se presentaron cinco (5) alegaciones.

Fuera de plazo se presentó una alegación, la cual se analizó, pero no se contestó.

De las cinco alegaciones se propuso rechazar íntegramente dos de ellas, aceptar parcialmente una y aceptar íntegramente otras dos.

5. Documento completo del PGOU, aprobado y expuesto por cuarta vez

El 5 de noviembre de 2019 el Boletín Oficial de Cantabria número 213 publicó el anuncio de información pública de la cuarta aprobación de la Revisión del PGOU de Argoños y del documento de Informe de Sostenibilidad Ambiental, decisión tomada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 3 de octubre de 2019.

Ambos documentos se expusieron al público durante el plazo de 45 días contados a partir de la publicación del anuncio.

Durante el periodo de información pública se han presentaron cuatro (4)

CVE-2022-8786

alegaciones, de las cuales, una de ellas, pertenecía a la Asociación ARCA, que, dado su carácter, en relación con el PGOU de Argoños, se considera también como parte de las consultas obligadas, teniendo también respuesta en el documento de implementación de informes sectoriales y consultas.

6. Documento del PGOU aprobado provisionalmente

El 15 de junio de 2022 el Boletín Oficial de Cantabria Extraordinario número 30 publicó el anuncio de información pública de la aprobación provisional de la Revisión del PGOU de Argoños.

Durante el periodo de información pública se han presentado once (11) alegaciones, siendo desestimadas cinco (5), aceptadas parcialmente otras cinco (5) y estimadas totalmente una (1).

3.2. Resultado de las consultas.

1. Consultas previas

Los órganos consultados en el trámite de consultas previas del Plan General de Ordenación Urbana de Argoños, fueron los siguientes:

Administración del Estado.

- Delegación del Gobierno en Cantabria. (Contestación informe de fecha 05/06/2014)
- Confederación Hidrográfica del Cantábrico. (Sin contestación)
- Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria Contestación informe de fecha 08/05/2014
- Demarcación de Costas de Cantabria (Contestación informe de fecha 29/05/2014)
- Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias (Contestación informe de fecha 16/05/2014)
- Dirección General de Aviación Civil (Contestación informe de fecha 26/06/2014)

Administración de la Comunidad Autónoma.

- Secretaría General de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte (Contestación informe de fecha 07/05/2014)
- Secretaría General de la Consejería de Sanidad y Servicios Sociales (Contestación informe de fecha 12/05/2014)
- Secretaría General de la Consejería de Obras Públicas (Sin contestación)
- Secretaría General de la Consejería de Innovación, Industria, Turismo y Comercio (Contestación informe de fecha 02/05/2014)

CVE-2022-8786

- Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística (Servicio de Planificación y Ordenación Territorial). (Contestación informe de fecha 28/04/2014)
- Dirección General de Urbanismo. (Sin contestación)
- Dirección General de Medio Ambiente (Contestación informe de fecha 07/07/2014)
- Dirección General de Cultura. (Contestación informe de fecha 09/05/2014)
- Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza. (Sin contestación)
- Dirección General de Desarrollo Rural. (Sin contestación)
- Dirección General de Protección Civil. (Contestación informe de fecha 05/05/2014)

Administración Local

- Ayuntamiento de Naja (Sin contestación)
- Ayuntamiento de Argoños (Sin contestación)
- Ayuntamiento de Escalante (Sin contestación)
- Ayuntamiento de Santoña (Sin contestación)

Público Interesado.

- ARCA (Sin contestación)
- Ecologistas en Acción. (Sin contestación)
- SEO Bird Life (Sin contestación)
- Acanto (Sin contestación)
- Colegio Oficial de Arquitectos (Sin contestación)
- Colegio Oficial de Geógrafos (Sin contestación)
- Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos (Sin contestación)
- Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos (Sin contestación)
- Colegio Oficial de Ingenieros de Montes (Contestación informe de fecha 16/05/2014)

Organismos y Empresas Públicas que gestionan servicios públicos afectados por la aprobación por el Plan General.

- Empresa de suministro de energía eléctrica. E.ON (Contestación informe de fecha 09/05/2014)
- MARE. (Sin contestación)
- Servicio Municipal de Aguas. (Contestación informe de fecha 09/05/2014)

2. Consulta del Informe de Sostenibilidad Ambiental del PGOU al órgano ambiental (26/4/2016)

El ISA del PGOU fue sometido a la previa consideración del órgano ambiental a los efectos de verificar la inclusión de las determinaciones del Anexo 1 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y

CVE-2022-8786

programas sobre el medio ambiente, y del Documento de Referencia de fecha 23 de julio de 2014.

El informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística fue emitido con fecha 27 de abril de 2016.

3. Informes y Consultas ambientales del Documento del PGOU, aprobado y expuesto por segunda vez, junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental

Los órganos consultados y que respondieron en el trámite de consultas del Plan General de Ordenación Urbana de Argoños, fueron los siguientes:

Administración del Estado.

- Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital - Secretaría de Estado para la Sociedad de la Información y la Agenda Digital - Dirección General De Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información (21/09/2017 y 22/11/2017)
- Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente - Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar (30/11/2017)

Administración de la Comunidad Autónoma.

- Dirección General de Obras Públicas (30/10/2017)
- Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística (07/11/2017)
- Consejería de Sanidad – Dirección General de salud pública (30/10/2017)
- Consejería de Presidencia y Justicia – Dirección General de Protección Civil y Emergencias (14/09/2017 y 07/11/2017)
- Consejería de Sanidad - Dirección General de Ordenación y Atención Sanitaria (27/09/2017)
- Consejería de Universidades e Investigación, Medio Ambiente y Política Social - Dirección General de Medio Ambiente- Subdirección General de Aguas (28/09/2017)
- Consejería de Medio Rural, Pesca y Alimentación - Dirección General del Medio Natural (22/11/2017)

Organismos y Empresas Públicas que gestionan servicios públicos afectados por la aprobación por el Plan General.

- Viesgo Distribución (26/10/2017)
- MARE. (25/10/2017)

4. Informes y Consultas ambientales del Documento del PGOU, aprobado y expuesto por tercera vez, junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental

CVE-2022-8786

Los órganos consultados y que respondieron en el trámite de consultas del Plan General de Ordenación Urbana de Argoños, fueron los siguientes:

Administración del Estado.

- Ministerio de Economía y Empresa - Dirección General Telecomunicaciones y Tecnologías de la información
- Ministerio para la Transición ecológica - Dirección General de sostenibilidad de la costa y del mar
- Ministerio de Fomento - Dirección General de Aviación Civil
- Ministerio para la Transición ecológica -CHC

Administración de la Comunidad Autónoma.

- Dirección General de OT y EAU
- Dirección General de Obras Públicas
- Consejería de Medio Rural, Pesca y Alimentación - Dirección General Medio Natural
- Consejería de Medio Rural, Pesca y Alimentación - Dirección General Medio Natural
- Dirección General de Industria, Comercio y Consumo
- Dirección General de Transportes y Comunicaciones
- Consejería de Sanidad - Servicio de salud pública
- Dirección General de Medio Ambiente
- Consejería de Presidencia y Justicia

Público Interesado.

- Asociación para la defensa de los recursos naturales de Cantabria (ARCA)

5. Informes y Consultas ambientales del Documento del PGOU, aprobado y expuesto por cuarta vez, junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental

Durante el periodo de información pública se han remitido 10 informes y consultas.

El informe remitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica del Gobierno de Cantabria se corresponde con el tercer documento expuesto del PGOU. No obstante, se analizó, quedando a expensas de la remisión del informe relativo al cuarto documento expuesto del PGOU.

La Asociación para la defensa de los recursos naturales de Cantabria (ARCA) ha presentado una alegación que, dado su carácter, en relación con el PGOU de Argoños, se considera también como parte de las consultas obligadas, teniendo también respuesta en el documento de contestación de alegaciones.

CVE-2022-8786

Los órganos consultados y que respondieron en el trámite de consultas del Plan General de Ordenación Urbana de Argoños, fueron los siguientes:

Administración del Estado.

- Ministerio de Economía y Empresa - Dirección General Telecomunicaciones y Tecnologías de la información
- Ministerio para la Transición Ecológica -CHC

Administración de la Comunidad Autónoma.

- Dirección General de Obras Públicas
- Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo- Subdirección General de Aguas
- Consejería de Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación Medio - Dirección General Medio Natural - Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático
- Consejería de Innovación, Industria, Transporte y Comercio Dirección General de Transportes y Comunicaciones
- Consejería de Sanidad - Servicio de salud pública
- Consejería de Presidencia, Interior, Justicia y Acción Exterior- Dirección General de Interior- Comisión de Protección Civil
- Consejería de Educación, Formación Profesional y Turismo
- Consejería de Universidades, Cultura y Deporte

Público Interesado.

- Asociación para la defensa de los recursos naturales de Cantabria (ARCA)

CVE-2022-8786

4. RAZONES DE LA ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA, EN RELACIÓN CON LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS.

En la redacción del PGOU se contemplan las siguientes alternativas en función de la clasificación y ordenación del suelo presentada en cada documento:

- Alternativa 0: No intervención. Mantenimiento del planeamiento vigente
- Alternativa 1: propuesta contenida en el documento de Avance del nuevo PGOU.
- Alternativa 2: documento para Aprobación Provisional y Definitiva. Adaptación al nuevo PORN

1 Alternativa 0. No intervención. Mantenimiento del planeamiento vigente

La alternativa 0 o alternativa de partida, se corresponde con el mantenimiento del modelo de crecimiento que establece el planeamiento vigente.

El planeamiento vigente adoptó su modelo territorial condicionado por la zonificación del PORN de la antigua Reserva Natural de las Marismas de Santoña y Noja, en base a la derogada Ley 5/1992, de 27 de marzo, dentro de un contexto económico y de mercado muy diferente al vigente en el momento de aprobarse el plan.

Dicho modelo, persigue consolidar la trama urbana ya que hasta el momento de su elaboración presentaba una disposición de urbanizaciones proyectadas desde una óptica individual.

Con este objetivo, busca la creación de centralidades a través de la clasificación de suelo urbano, tratando de cohesionar el núcleo de Argoños con los demás barrios o núcleos de entidad menor del municipio, ya sea a través de suelo urbano no consolidado (SUNC) y suelo urbanizable delimitado (SUD).

Se delimitan cuatro sectores SUNC, que agrupan a su vez 13 Unidades de Actuación (UA) con el objetivo de completar la trama y crear centralidades en los entornos de la confluencia de las carreteras autonómicas y del Ayuntamiento, formándose en este último un espacio referencial de dotaciones con equipamientos de muy diferentes tipos

Parte del suelo urbanizable busca también completar la trama al apoyarse en el desarrollo de tres sectores de suelo urbanizable que pretenden consolidar la edificación entorno a la CA-141, conectando el ámbito urbanizado de las zonas del Camino del Portillo y la Hoya con el núcleo de Argoños.

El resto del suelo urbanizable se destina a desarrollar una nueva centralidad,

CVE-2022-8786

articulada en torno al trazado de la variante de la CA-141 que entonces se contemplaba, con el objetivo de extender el uso residencial en el Barrio de Cerecedas apoyándose en el desarrollo de dos sectores de suelo urbanizable residencial. A su vez, se proyecta la creación de espacios libres al sur del trazado, conectando así el continuo Argoños-Cerecedas con el núcleo de Ancillo.

En lo que se refiere al Suelo Rústico, su disposición está condicionada a las determinaciones del PORN de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel. Así, el SREPA en la zona de Rigones responde al Uso Moderado del PORN, al igual que el sector de La Hoya.

El planeamiento vigente, ha visto anulada buena parte de su estrategia urbanística por diferentes sentencias judiciales. La que afecta de manera directa al propio planeamiento es la sentencia del TSJC de 2011, en la cual se avala buena parte del plan pero se anulan aquellos aspectos que son contrarios a la zonificación del PORN que, a su vez, había sido modificada por Sentencia del TSJC de 28 de mayo de 2007. Por tanto, todos los usos tanto existentes como planificados que no son acordes a dicha zonificación son, en la actualidad, nulos.

Resultado de ello, la Alternativa 0 posee una aparente situación de vacío legal, lo que ha conllevado diferentes consecuencias, que abarcan desde la anulación parcial de la ordenación dispuesta por el propio plan, hasta la revocación de licencias de vivienda otorgada:

- Incompatibilidad con el PORN del PNMSVJ: derivado de la sentencia de 28 de mayo de 2007 sobre el recurso 1862/1997 interpuesto por ARCA contra el Decreto 34/1997, modificando la zonificación del PORN en el entorno de Santa Ana y el área de Rigones y anulando el documento de revisión de las antiguas normas subsidiarias.

- Anulación parcial del planeamiento vigente: en función de la Sentencia del TSJC de 1 de febrero de 2011, derivada del recurso administrativo 47/2008, la cual mantiene la zonificación del PORN establecida por la anterior sentencia, pero avala la mayor parte del actual PGOU en aquellos aspectos que no son contrarios a la misma.

- Viviendas en situación ilegal: existen en el municipio más de 200 viviendas con orden firme de derribo, derivadas de sentencias judiciales datadas en los años 2000 y 2001, encontrándose en las zonas del Camino del Portillo, la urbanización Pueblo del Mar y en la zona de la Finca de la Llana, todas en zona de afección del PORN del PNMSVJ.

2. Alternativa 1. Propuesta del documento de Avance

Con fecha de junio de 2013 se presentó el documento de Avance de la Revisión

CVE-2022-8786

y Adaptación del Plan General de Ordenación de Argoños. Dicho Avance contenía una primera propuesta de ordenación y clasificación del suelo decidida tras barajar varias alternativas.

Esta alternativa propone mantener el modelo territorial del planeamiento vigente, adaptando su normativa a las determinaciones establecidas en el Avance de la revisión del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del PNMSVJ, a la vez que busca una solución para las sentencias de derribo de la Urbanización La Llana mediante el traslado de su edificación a La Sierra, así como a las Urbanizaciones del Camino del Portillo, trasladando parte de su edificación a un área situada junto a la CA-141.

Así, se propone la reducción del suelo urbanizable en el área de Rigones respecto a la Alternativa 0, proponiendo el desarrollo de dos sectores, uno productivo y otro residencial. Se propone como nueva zona urbanizable el área ocupada por la Urbanización La Llana en Santa Ana, donde se abre la posibilidad de volver a edificar una vez ejecutadas las sentencias de derribo. Además, plantea la creación de un gran sector de Suelo Rústico de Protección Ordinaria en los entornos de Rigones, Ancillo y Santiuste.

La otra zona de crecimiento planteada corresponde al entorno de la CA-141, con el mantenimiento de los dos sectores urbanizables ya programados en el PGOU vigente, el SUD-4 (con Plan Parcial aprobado) y el SUD-5.

El Suelo Urbano previsto es similar a la Alternativa 1, proponiendo la inclusión de los sectores del planeamiento vigente que cuentan con su tramitación aprobada, aunque no se hayan desarrollado (SUNC-4), ya se encuentran desarrollados y urbanizados (SUD-3) o cuentan con todos los servicios requeridos por el artículo 95 de la LOTRUSCA para así ser considerados (SUD-6). Destacar que esta Alternativa no distingue entre Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.

Por último, propone tras categorías de Suelo Rústico de Especial Protección:

- Suelo Rústico de Protección Ecológica: que abarca el estuario, la marisma, el Alto del Gromo y las mieses comprendidas en los alrededores de los núcleos de Ancillo y Santiuste, como áreas más sensibles y con mayores valores ecológicos y ambientales.
- Suelo Rústico de Protección Forestal: corresponde a las masas forestales de encinar y eucalipto de los montes del Brusco y El Cueto.

- Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuaria: para los espacios comprendidos dentro de la unidad ambiental y paisajística correspondiente al espacio ganadero y pecuario más interior del municipio, concretamente el área abarcada por las praderías de Rigones y de Cacicedo, las cuales limitan con los montes del Cueto y el Brusco respectivamente.

CVE-2022-8786

3. Alternativa 2. Documento para Aprobación provisional.

Buscar una solución al aparente contexto de vacío legal que recae actualmente sobre el planeamiento vigente a través de la elaboración de una nueva figura de ordenación que, adaptada al nuevo marco jurídico, posibilite las expectativas de crecimiento y desarrollo municipal, es algo necesario no sólo para los habitantes actuales del municipio de Argoños, sino también para los futuros.

La alternativa planteada recupera parte de la estrategia territorial perdida en la anulación parcial del PGOU actual por motivos judiciales, pero enmarcada en un nuevo escenario de seguridad jurídica a través de su adaptación al nuevo PORN. A su vez, ajusta el modelo de crecimiento al nuevo contexto económico y de mercado, muy diferente al de la elaboración del Plan General vigente, garantizando así su viabilidad al adaptarse a las necesidades socioeconómicas actuales.

Su principal criterio es adaptarse a la ordenación derivada del nuevo del PORN del PNMSVJ tal y como quede redactado el documento que se está tramitando conforme a la Disposición Final Segunda de la Ley 4/2006 de Cantabria, superando así los problemas de indefinición y aplicación de criterio general derivados de las diversas resoluciones judiciales que han afectado al Decreto 34/1997 de Cantabria.

Esta Alternativa prevé los problemas derivados del uso del suelo urbano en el actual planeamiento, donde se ubican edificaciones afectadas por las sentencias de derribo, ordenándolo conforme a los criterios del nuevo PGOU y a la Sentencia de 1 de febrero de 2011, la cual ratifica que todos los suelos sobre los que se asientan dichas edificaciones son urbanos, por lo que deben ser ordenados con independencia de lo que resulte de los procesos de ejecución.

Persigue el desarrollo de una nueva estructura urbana que permita la creación de una ciudad cohesionada y no una disposición de urbanizaciones residenciales existentes, conformando centralidades urbanas inspiradas en las *downtown* de las ciudades americanas, conjuntando edificación colectiva y comercio, conformando un modelo que no se sustente en el desarrollo urbanístico de sectores aptos para edificar.

Las previsiones de suelo urbanizable son mucho menores que las del modelo territorial actual, adoptándose a la demanda de suelo actual, reduciéndose por tanto la posibilidad de desarrollo del número de viviendas.

En lo que se refiere al aspecto dotacional, procura la continuidad en la política de nuevos equipamientos y espacios libres del planeamiento vigente, con la creación de un gran centro dotacional entorno al área del Ayuntamiento además de un nuevo cementerio y un espacio deportivo al aire libre en el área de Rigones. En este mismo lugar, contempla el desarrollo de dos grandes

CVE-2022-8786

parques públicos, caracterizados por el importante rodal de encinar cantábrico allí existente, que a su vez se le otorga un nivel de protección adecuado.

Tras la primera Información Pública y la multitud de alegaciones recibidas sobre la no necesidad de contemplar el trazado de la nueva variante de la CA-141, se renuncia a dicha propuesta, sustituyéndola por una calle de 12 metros de sección con el mismo objetivo, aunque en menor grado, de moderar el tráfico del centro del núcleo de Argoños, además de reducir los impactos en la zona de Rigones y definir un borde sur claro para la extensión urbana del núcleo de Cerecedas.

Como consecuencia, del proceso de aprobación definitiva del PGOU, la alternativa se depura, incrementándose el suelo rústico y estableciéndose regímenes transitorios que pueden suponer la no ejecución del sector SUD-4, que pasará a ser suelo rústico de especial protección si no se urbaniza en 4 años.

4. Justificación de la solución adoptada y del modelo de crecimiento propuesto

EL modelo por el que se ha optado es el contemplado en la Alternativa 2, pues aúna la adaptación al nuevo marco jurídico, la búsqueda de soluciones para los usos irregulares y el equilibrio entre el medio natural y las actividades socioeconómicas que en él se asientan, compatibilizando el progreso y las demandas de crecimiento actuales con el mantenimiento y mejora del Parque Natural de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel.

La situación actual urbanística del municipio destaca por una aparente situación de vacío legal, derivada de las diferentes sentencias judiciales, cuyo mantenimiento y desarrollo supondría la **eliminación de buena parte de la estrategia urbanística** en la que se basaba el PGOU vigente.

Por tanto, **es imprescindible prever los problemas derivados del uso del suelo urbano** en el que actualmente se ubican edificaciones afectadas por las sentencias de derribo, ordenándolo conforme a los criterios derivados de la Alternativa adoptada y a la Sentencia de 1 de febrero de 2011. Así, **esta Alternativa ampara el horizonte de que una vez que finalicen los procesos de ejecución, sea cual sea el resultado de los mismos, hay que procurar una ordenación a estos suelos que judicialmente han sido confirmados como urbanos** y de los cuales son propietarios los propios terceros afectados por las Sentencias o posiblemente, de aplicarse la Disposición Adicional Sexta de la LOTRUSCA, las propias administraciones públicas.

A la situación legal hay que sumar a lo establecido en el artículo 63.2 de la Ley 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza:

> "2. *Los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales serán obligatorios y ejecutivos en las materias reguladas por la presente Ley, constituyendo sus disposiciones un límite para cualesquiera otros instrumentos de ordenación*

CVE-2022-8786

territorial o física, cuyas determinaciones no podrán alterar o modificar dichas disposiciones. Los instrumentos de ordenación territorial o física existentes que resulten contradictorios con los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales deberán adaptarse a éstos. Entre tanto, dicha adaptación no tenga lugar, las determinaciones de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales se aplicarán, en todo caso, prevaleciendo sobre los instrumentos de ordenación territorial o física existentes."

Por tanto, es necesario optar por una alternativa cuya tramitación conlleve un proceso parejo de adaptación a la revisión del PORN, dotando así de **una adecuada seguridad legal al nuevo planeamiento**.

El modelo de crecimiento propuesto s**e ajusta a la realidad física del municipio y al contexto de socioeconómico actual**. Trata de recuperar la estrategia de crecimiento perdida en el PGOU vigente con su adaptación a la nueva ordenación de los recursos naturales del Parque Natural, **reduciendo las previsiones de crecimiento actuales a la vez que mantiene la vocación dotacional y de consolidación de la malla urbana**.

Así, propone **solucionar el déficit de Suelo Urbanizable de carácter productivo** existente en la actualidad, debido a la anulación de todos los sectores con esta vocación de uso por la Sentencia del TSJC de 28 de mayo de 2007, no pudiendo responder en el futuro a las hipotéticas demandas territoriales que se puedan producir.

La renuncia a la variante de la CA-141 planteada durante la 1ª Información Pública supone sin duda **menor afección al medio biótico**, al pasar de una carretera de 20 metros a una calle de 12 metros, lo que supone menor ocupación de la campiña de Argoños y la no eliminación de pequeños ejemplares de encinas que afloraban a lo largo de su trazado, además de reducir el impacto sobre el paisaje, la conectividad ecológica y la variable atmosférica durante la fase de funcionamiento.

Independientemente de la renuncia a la variante, la elección de este Alternativa conlleva intrínsecamente un **retranqueo del suelo urbanizable hacia el norte en el área de Rigones**, en la cual el PORN en revisión admite desarrollos, pero no la formación de continuos urbanos, lo que supone **menor transformación del suelo y mayor grado de conectividad y permeabilidad ecológica del territorio**, preservando a su vez la importante masa de encinar cantábrica que allí aflora.

Aunque el crecimiento de los equipamientos en el municipio de Argoños se ha visto incrementado como consecuencia del desarrollo urbanístico, así como por la política municipal, los parques y áreas ajardinadas son, por regla general, **apropiados para la población de derecho, pero insuficientes para la estival**. Con la adaptación al nuevo PORN y la apertura al desarrollo en el área de Rigones, se permite la **creación de dos grandes parques públicos**, que servirán como hitos de encuentro y esparcimiento de la población.

CVE-2022-8786

Por último, cabe resaltar que aunque el turismo y el modelo de segunda residencia sea un elemento muy importante en la dinamización de las actividades económicas del municipio, no debe suponer olvidar y ni siquiera dejar en segundo término el que debe ser el gran objetivo del Plan General: **regular el uso ordenado del espacio, mejorar con ello las condiciones de vida de la población y hacer asequible a todos los ciudadanos el acceso a la riqueza colectiva** (equipamientos, parques y jardines, servicios de infraestructura, etc.)

La siguiente tabla muestra una comparativa de superficies y su % respecto al total municipal de las categorías de suelo contenidas en cada alternativa.

TABLA COMPARATIVA DE SUPERFICIES ENTRE ALTERNATIVAS

Categorías de suelo	Superficie					
	Alternativa 0		Alternativa 1		Alternativa 2	
	Has	%	Has	%	Has	%
Suelo Urbano	**122,44**	**22,54**	**127,74**	**23,14**	**107,86**	**19,53**
Suelo Urbano Consolidado*	112,74	20,42	-	-	93,58	16,86
Suelo Urbano No Consolidado*	11,70	2,12	-	-	12,28	2,22
Núcleo Tradicional **	-	-	-	-	2,00	0,45
Suelo Urbanizable Delimitado	**28,62**	**5,18**	**20,12**	**3,64**	**5,43**	**0,98**
Suelo Rústico	**398,99**	**72,28**	**404,19**	**73,22**	**421,09**	**76,27**
Suelo Rústico de Protección Ordinaria***	-	-	19,13	3,47	3,03	0,55
Suelo Rústico de Especial Protección	398,99	72,28	385,06	69,75	435,75	78,93
Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica	182,77	33,11	169,93	30,78	149,34	27,05
Suelo Rústico de Especial Protección Forestal	160,38	29,05	159,02	28,81	193.83	35,11
Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuaria	55,84	10,12	56,11	10,16	90,33	16,36
Suelo Rústico de Especial Protección por Riesgos****	-	-	-	-	2,25	0,41

*La Alternativa 1 o Documento de Avance no distingue entre Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado

** La categoría de Núcleo Tradicional no se contempla en las Alternativas 0 y 1

*** La Alternativa 0 o planeamiento vigente no contempla la categoría de Suelo Rústico de Protección Ordinaria

****Solamente la Alternativa 2 o Documento Inicial contempla la categoría de Suelo Rústico de Especial Protección por Riesgos

CVE-2022-8786

5. MEDIDAS ADOPTADAS PARA EL SEGUIMIENTO DE LOS EFECTOS EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ARGOÑOS.

El presente documento constituye el resumen de las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Argoños.

Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos ambientales se reúnen en el documento del ISA denominado Programa de Seguimiento Ambiental que se trasvasa a la Normativa Urbanística en el capítulo 7. Plan de Vigilancia Medioambiental del Título III. Régimen General del Suelo, que se reproduce a continuación.

CAPITULO 7. PLAN DE VIGILANCIA MEDIOAMBIENTAL

III.7.1. Objetivos

Los objetivos del ***Plan de vigilancia del PGOU*** son los siguientes:

a) Seguimiento del desarrollo del modelo territorial expresado en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del Municipio de Argoños.

b) Seguimiento del cumplimiento de las medidas correctoras propuestas y de sus efectos.

c) Obtención de una base documental que pueda servir para formar parte de un banco de datos que pueda servir para conocer: el grado de calidad de vida del municipio y el grado de eficacia de la legislación de evaluación ambiental de planes urbanísticos, conjuntamente con datos de otros municipios.

III.7.2. Aspectos objeto de control y vigilancia

1. Los aspectos objeto de control y vigilancia son los siguientes:

A. Desarrollo urbano

- Objetivo: Grado de ejecución del desarrollo urbano como expresión de la política municipal.

- Sistema de indicadores:

  - Grado de desarrollo de los suelos urbanos y urbanizables, evolución temporal.

  - Grado de cumplimiento del desarrollo de las infraestructuras planificadas y ejecución de actuaciones sobre los ríos para evitar el riesgo de inundación sobre los suelos adyacentes, que garanticen la posibilidad de desarrollo urbano y objetivos del PGOU.

CVE-2022-8786

- Incumplimientos, denuncias, demandas, etc con motivo del desarrollo de los suelos urbanos y urbanizables y, en general, de la aplicación del PGOU.

- Administraciones implicadas: Ayuntamiento y Direcciones Generales competentes en Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo.

- Redacción de informe:

  - Observaciones para la redacción: Se deberá, entre otras cosas, reflejar las fechas de inicio y finalización de las obras relacionadas con el desarrollo de los sectores del suelo urbano y con el de los sectores del suelo urbanizable delimitado, las obras de infraestructuras que se realicen, síntesis de las denuncias, demandas, incumplimiento de normativas, etc., evaluación de

  - las ordenanzas: análisis de fortalezas y debilidades. Asimismo, se reflejarán los cambios producidos en el PGOU como consecuencia de modificaciones, correcciones, etc.

- Autoría: La redacción del Informe será responsabilidad del Ayuntamiento de Argoños, que contará con la ayuda de la CROTU.

- Plazos: Cada 4 años a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

- Contingencias: En caso de incumplimientos y desvíos de los propuestos en el PGOU será de aplicación lo previsto en la legislación a iniciativa de las administraciones responsables del seguimiento ambiental.

B. Suelo rústico de especial protección

- Objetivo: Grado de cumplimiento de los suelos de especial protección según lo dispuesto en el PGOU.

-Sistema de indicadores:

  - Comprobación de las delimitaciones hechas y usos permitidos según tipología clasificatoria del suelo definido en el PGOU.

  - Incumplimientos, denuncias, demandas, etc con motivo de los usos autorizados según el PGOU en este tipo de suelos.

- Administraciones implicadas: Ayuntamiento, Confederación Hidrográfica del Cantábrico, Direcciones Generales competentes en Medio Ambiente, Ordenación del Territorio, Medio Rural y Pesca.

- Redacción de informe:

  - Observaciones para la redacción: Se deberá, entre otras cosas, reflejar el registro de todas las actuaciones y usos que se realicen en los suelos rústicos de especial protección y la anotación de cualquier incidencia relacionada.

  - Autoría: el Informe será redactado por el Ayuntamiento de Argoños, con la

CVE-2022-8786

ayuda necesaria de las restantes administraciones implicadas.

- Plazos: cada 5 años a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

- Contingencias: en caso necesario, y según el resultado de los informes obtenidos se podrán acometer las medidas correctoras necesarias para la conservación de los valores intrínsecos de este tipo de suelos.

C. Vegetación y fauna

- Objetivo: Preservación de la flora y fauna salvaje y su control en el municipio

- Sistema de indicadores:

  - Grado de desarrollo y cumplimiento de la legislación sectorial y de las Ordenanzas del PGOU propuesto en relación con la conservación de flora y fauna.

  - Grado de efectividad de los pasillos y conectividad territorial.

  - Presencia y desarrollo de vegetación y fauna salvaje alóctona, evidencia de mermas en poblaciones naturales autóctonas.

- Administraciones implicadas: Ayuntamiento, Direcciones Generales competentes en Medio Ambiente, Ordenación del Territorio, Urbanismo, Medio Rural y Pesca.

- Redacción de informe:

  - Observaciones para la redacción: Se deberá, entre otras cosas, reflejar el registro de todas las incidencias al respecto, tales como nº de atropellos por especies, estadística de su evolución temporal, causas, la ubicación de la presencia y riesgo de expansión de flora y fauna alóctona, así como la testificación del cumplimiento de la legislación sectorial en la materia.

  - Autoría: El Informe será redactado por el Ayuntamiento, con la ayuda necesaria de las restantes administraciones implicadas.

  - Plazos: cada 5 años a partir de la aprobación del PGOU.

- Contingencias: En función de la evolución de los resultados del seguimiento se decidirá el mantenimiento de las medias adoptadas en el Informe de Impacto ambiental o bien su reforzamiento. En tal caso, siempre se deberá informar a la Consejería de Medio Rural, Pesca y Alimentación y a la correspondiente de Medio Ambiente sobre la presencia y evolución de especies foráneas.

D. Paisaje

- Objetivo: Evolución de los valores del paisaje en el municipio de Argoños.

- Sistema de indicadores:

  - Carácter rural de los núcleos existentes del municipio.

CVE-2022-8786

- Patrimonio arquitectónico.
- Ordenanzas previstas en el PGOU.
- Grado de cumplimiento de la legislación sectorial en la materia y en la protección del patrimonio cultural y arquitectónico.

- Administraciones implicadas: Ayuntamiento, Direcciones Generales competentes en Cultura, Urbanismo y Ordenación del Territorio, Ganadería, Pesca, Desarrollo Rural y Medio Ambiente.

- Redacción de informe:

  - Observaciones para su redacción: se deberá, entre otras cosas, tener en cuenta el carácter rural de los actuales núcleos se ha considerado en el PGOU mediante el respeto del viario existente en los mismos, mantenimiento de los materiales de cierre, etc. Por tanto, se deberá refleja en el Informe las desviaciones producidas de estos criterios y sus razones justificativas.
  - Se recogerá en el Informe las incidencias producidas en el patrimonio arquitectónico.
  - Se recogerá también cualquier incumplimiento, denuncia, etc. relacionado con la aplicación de la Ordenanzas previstas en el PGOU sobre los aspectos relacionados con el paisaje, tales como materiales de construcción, volúmenes, formas, distancias, alturas, etc.
  - Testificación del cumplimiento de la legislación sectorial en la materia.
  - Autoría: El Informe será redactado por el Ayuntamiento, con la ayuda necesaria de las restantes administraciones implicadas.
  - Plazos: cada 5 años a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

- Contingencias: En función de la evolución de los resultados del seguimiento se decidirán las medidas adecuadas a tomar, bien para asegurar el cumplimiento de las Ordenanzas del PGOU, bien para su modificación.

E. Medio social: demografía

- Objetivo: Seguimiento de la evolución de la población del municipio.

- Sistema de indicadores: la población (habitantes de hecho y de derecho), la estructura de la población (evolución de la pirámide de edades), la tasa de crecimiento de la población y el índice de juventud.

- Administraciones implicadas: Ayuntamiento, ICANE.

- Redacción de informe:

CVE-2022-8786

- Observaciones para la redacción: Se deberá, entre otras cosas, reflejar la estadística de la evolución de la población del municipio, teniendo en cuenta los indicadores considerados y el grado de cumplimiento de lo previsto en el PGOU en cuanto a potenciación de los sectores económicos y su repercusión en la demografía del municipio.

- Autoría: El Informe será redactado por el Ayuntamiento, con la ayuda necesaria de las restantes administraciones implicadas.

- Plazos: cada 4 años a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

- Contingencias: En caso de desvío respecto de lo esperado en el PGOU, revisión del mismo y de las posibles razones justificativas, para, en caso necesario, emprender las políticas activas necesarias.

F. Medio social: desarrollo económico

- Objetivo: Seguimiento de la evolución de la población activa del municipio, así como de la evolución de los sectores secundario y terciario y del mantenimiento de las actividades tradicionales.

- Sistema de indicadores: población ocupada según situación profesional, tasa de actividad y de paro, superficie total de las explotaciones agrícola-ganaderas y número de licencias empresariales relacionado con los sectores secundario y terciario.

- Administraciones implicadas: Ayuntamiento, ICANE, Direcciones Generales competentes en Medio Ambiente, Ordenación del Territorio, Urbanismo, Medio Rural, Pesca, Industria, Trabajo y desarrollo Tecnológico de Cantabria.

- Redacción de informe:

- Observaciones para la redacción, se deberá, entre otras cosas, reflejar: Estadística de la evolución de la población activa y en paro. Grado de cumplimiento de lo previsto en el PGOU en cuanto al mantenimiento de las actividades tradicionales del municipio y a la potenciación de los sectores económicos y su repercusión en las tasas actividad y de paro y su relación con los nuevos recursos a explotar en el municipio.

- Autoría: El Informe será redactado por el Ayuntamiento, con la ayuda necesaria de las restantes administraciones implicadas

- Plazos: Cada 4 años a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

- Contingencias: En caso de desvío respecto de lo esperado en el PGOU, revisión del mismo y de las posibles razones justificativas, para, en caso necesario, emprender las políticas activas necesarias.

1. Se nombrará un Responsable Técnico Ambiental, como encargado de la aplicación de las medidas correctoras incluidas en este documento, y de la adecuada aplicación del Programa de Vigilancia Ambiental. El Ayuntamiento comunicará a la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático el nombramiento del Responsable Técnico Ambiental.

2. El PGOU definitivo deberá contemplar la inclusión en su Estudio Económico

CVE-2022-8786

Financiero del necesario presupuesto que garantice el cumplimiento de las medidas de mejora ambiental planteadas en el ISA, incluido el Programa de Vigilancia Ambiental.

3. Cualquier modificación del PGOU, así como si se detectase algún impacto ambiental no previsto en el Informe de Impacto Ambiental, deberá de ser comunicado a la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático y a la de Urbanismo y Ordenación del Territorio que establecerán, si procede, la aplicación de nuevas medidas correctoras.

CVE-2022-8786

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ARGOÑOS (Cantabria)
28 SEP 2017
REGISTRO
Sª 1443

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

ALEGACIONES FORMULADAS EN FASE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL 2º DOCUMENTO DE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARGOÑOS

D. [redacted] mayor de edad, con D.N.I. número [redacted] y domicilio a efecto de notificaciones en la calle Juan José San Emeterio Lavín número 3B, bajo G de Argoños, en relación a la publicación en el BOC de fecha 18 de agosto de 2017 en el que se anuncia la Información pública de la aprobación inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Argoños, en nombre propio como propietario de la parcela con referencia catastral 0413644VP6101S0001OQ situada en el Barrio Jado 21C, término municipal de Argoños, comparece y, como mejor proceda

EXPONE

I. El pasado 18 de agosto de 2017 se ha publicado en el Boletín Oficial de Cantabria (número 159) el anuncio de Información pública de la aprobación inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Argoños.

II. Que de conformidad con la resolución del Pleno celebrado el 30 de junio de 2017, se faculta la presentación de alegaciones durante el plazo de cuarenta y cinco días.

III. Que el 13 de abril de 2016 fue publicada en el Boletín Oficial de Cantabria (número 70) una primera Aprobación y exposición pública del documento de revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Argoños, y habiendo presentado alegaciones en forma y fecha las mismas no me han sido contestadas.

IV. Que una vez analizada la documentación contenida en dicho documento (Documento 2ª aprobación) que se encuentra en trámite de sometimiento a información pública y audiencia a los interesados, son diversas las determinaciones de dicha revisión que inciden relevantemente sobre las posibilidades de aprovechamiento de la parcela de la que soy propietario, por lo que, dentro del período habilitado al efecto, me veo en la precisión de efectuar, en relación al referenciado Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Argoños, las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA- Descripción de la situación preexistente a la aprobación inicial del PGOU.

La parcela catastral 0413644VP6101S0001OQ de la que soy propietario, está clasificada en la actualidad como SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICA.

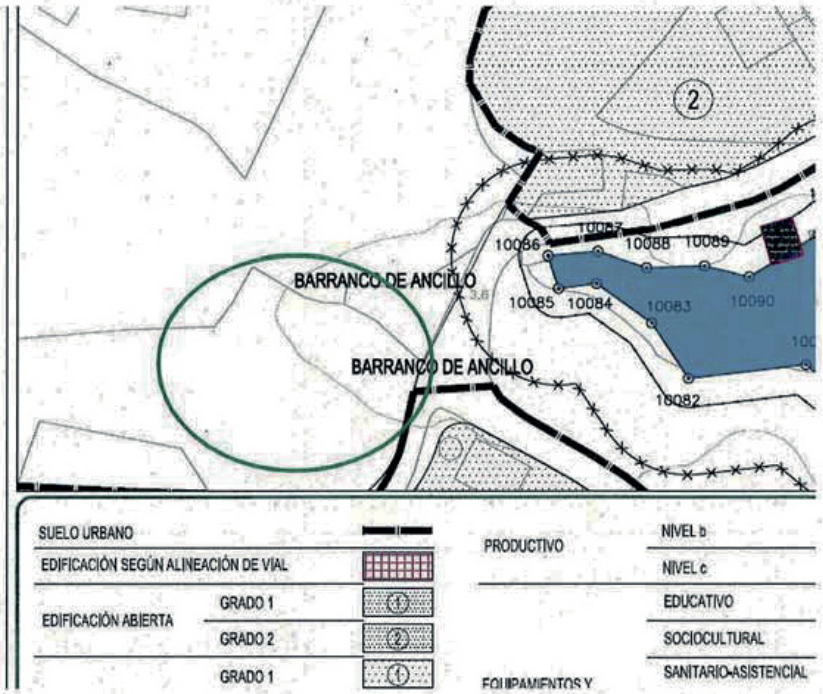
CVE-2022-8786

Igualmente se encuentra incluida en los límites del **Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel (PORN)** con calificación de USO ESPECIAL en el documento en vigor y como USO GENERAL en el documento aprobado inicialmente en noviembre de 2015.

SEGUNDA- Situación de la parcela e infraestructuras.

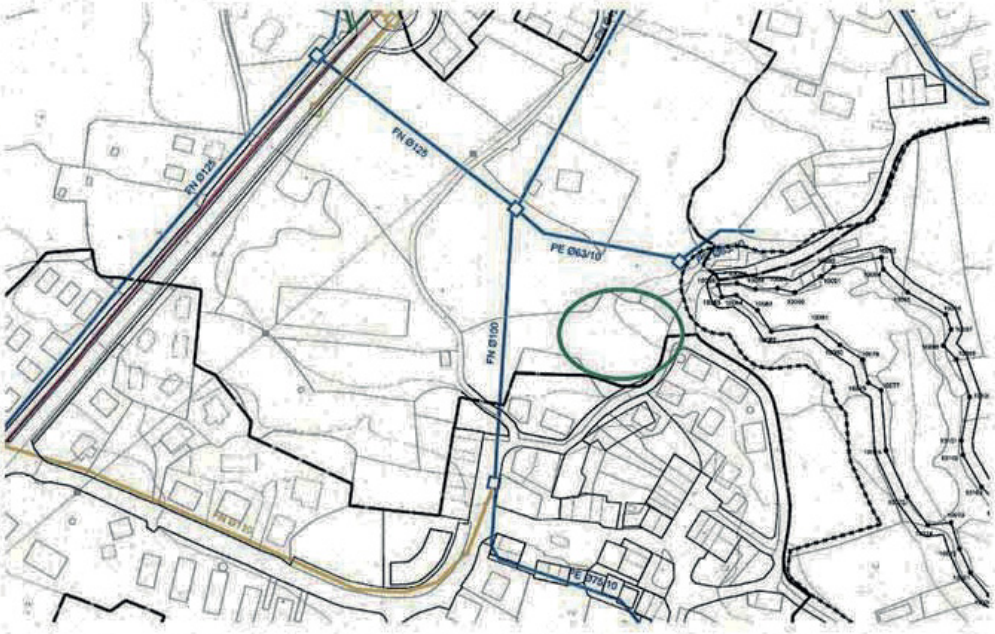
La parcela se encuentra a menos de 50 metros de SUELO URBANO cuyo límite es el viario al que da frente la propia parcela, contando con todos los servicios necesarios tales como acceso rodado, abastecimiento de agua, electricidad y saneamiento tal y como se desprende de los planos de las redes recogidos en el documento de Aprobación Inicial del PGOU.

La propia red de saneamiento atraviesa la parcela.

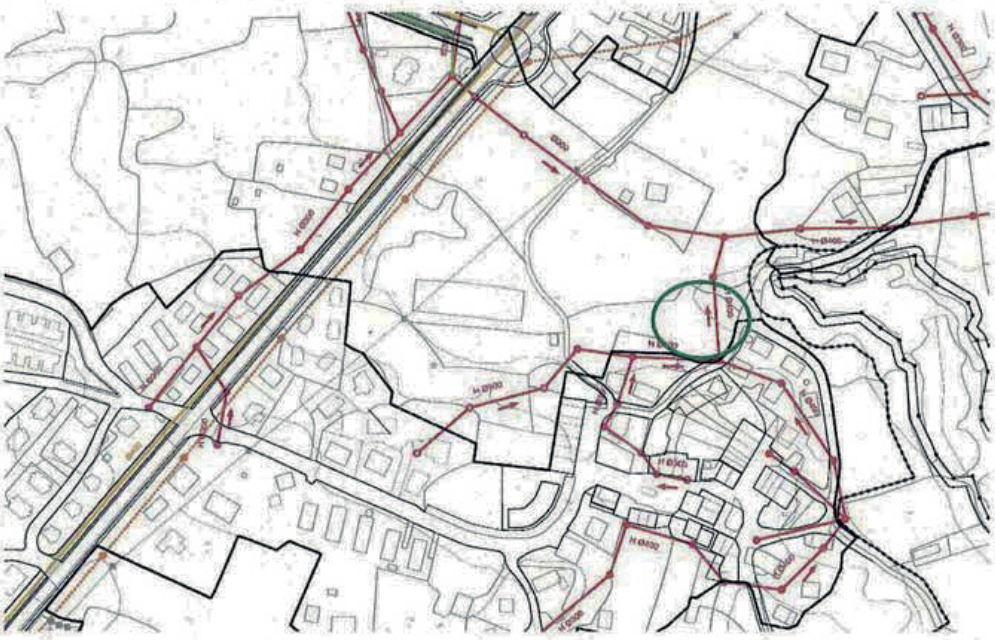


Límite del Suelo Urbano y distancia menor a 50m. (la parcela en el linde con viario público hay una parte de colinda con el suelo urbano). Marcada en color verde

CVE-2022-8786



Red de abastecimiento. Plano 5.3 PGOU (Señalada con un círculo verde la situación de la parcela)



Red de saneamiento. Plano 6.3 PGOU (Señalada con un círculo verde la situación de la parcela)

3

CVE-2022-8786

El suelo urbano, como se establece tradicionalmente en la legislación urbanística y específicamente en la de Cantabria, sustentado todo ello reiteradamente por la jurisprudencia, ostenta un *carácter reglado*, no existiendo discrecionalidad de la Administración para la clasificación de unos terrenos como urbanos si en ellos no se dan los supuestos legalmente exigidos. Un suelo es urbano en atención a las condiciones de transformación y ubicación de los terrenos, de forma que se puedan dar las condiciones que exige la legislación para que los mismos así sean contemplados. De acuerdo con el artículo 95 de la Ley de Cantabria 2/2001, comprenden el suelo urbano *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, integrados en una malla urbana de características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permita el planeamiento.*

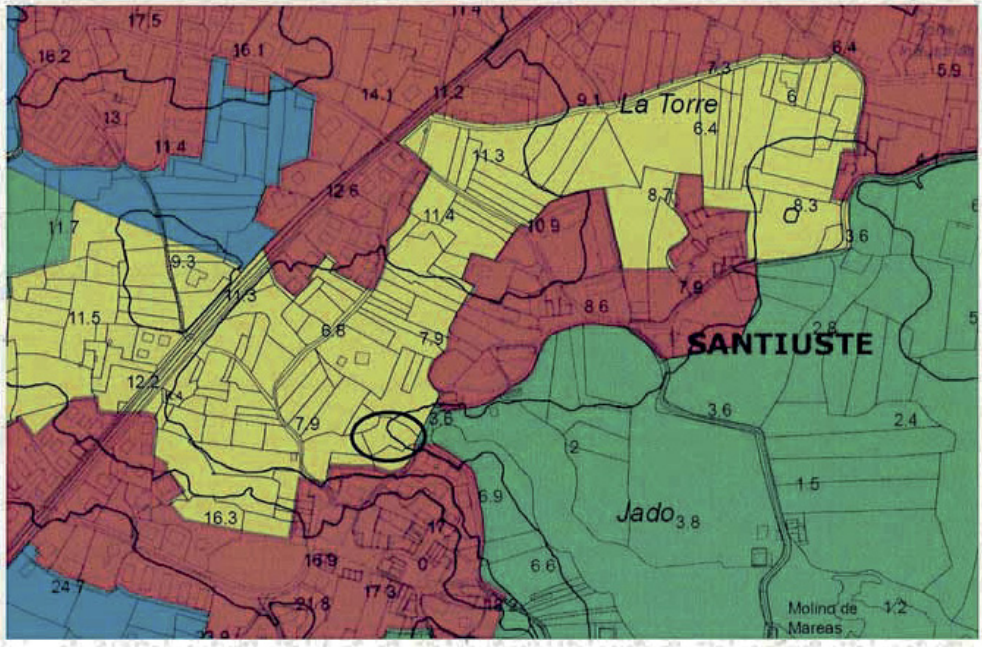
Por tanto teniendo en cuenta estos aspectos señalados en la Ley del Suelo, y considerando que la parcela dispone de acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica en el viario al que da frente y que el PGOU establece como límite del Suelo Urbano, **cabe estimar apropiada una clasificación del terreno como SUELO URBANO y no como SUELO RÚSTICO.**

TERCERA- Valores propios de la parcela.

La parcela se encuentra clasificada, en el documento **de aprobación inicial** de la Revisión del PGOU que se encuentra en aprobación inicial como SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGROPECUARIA. Sin embargo en el **documento de Avance** su clasificación era como SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA tal y como se puede ver en el plano que se muestra a continuación.

Sin embargo dicho cambio en la clasificación del suelo no se encuentra justificado y por tanto incumple lo preceptuado en la Ley del suelo de Cantabria que señala que la clasificación como *rústico de especial protección* deberá estar amparada en los valores propios del terreno.

CVE-2022-8786



Plano O.2. Alternativa 1. Avance. Clasificado como Suelo Rústico de Protección Ordinaria.

Según el artículo 108 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, *"Tendrán la condición de **suelo rústico de especial protección** los terrenos en los que concurra alguna de las circunstancias siguientes:*

***a)** Que el régimen de usos previsto conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente sea incompatible con su transformación mediante la urbanización en razón de sus **valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, de riesgos naturales acreditados**, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.*

Conforme a lo anterior podrá asignarse otra clasificación distinta a la de suelo rústico de especial protección a los suelos en los que concurra alguno de los valores o restricciones establecidos en el párrafo anterior, siempre que se sujeten a un régimen de usos que no menoscaben los valores que se quieren proteger, ni se desconozca el concreto régimen limitativo establecido en el planeamiento territorial o la legislación sectorial.

b)** Que sean clasificados como tales por los Planes Generales de Ordenación Urbana por estimar necesario preservarlos de su transformación urbana en atención a los **valores genéricos a que se ha

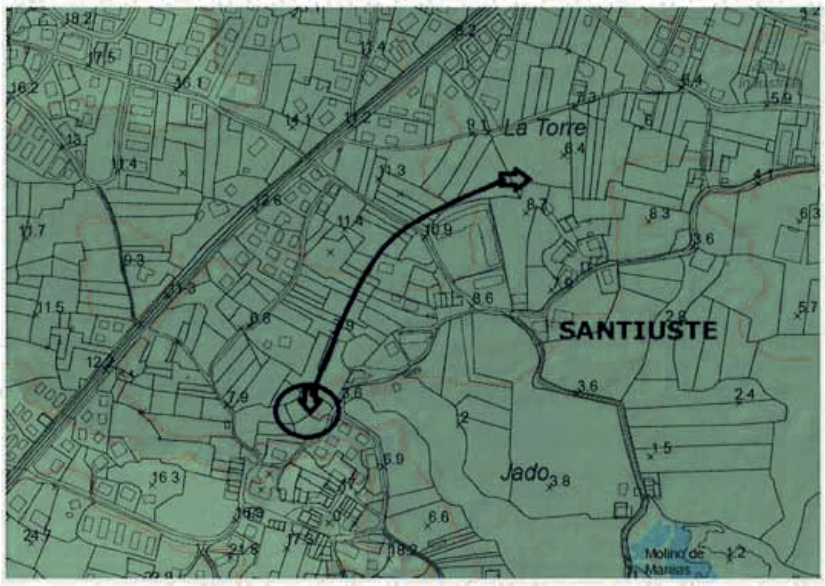
5

CVE-2022-8786

hecho referencia en el párrafo a) anterior, a sus riquezas naturales o a su importancia agrícola, forestal o ganadera.

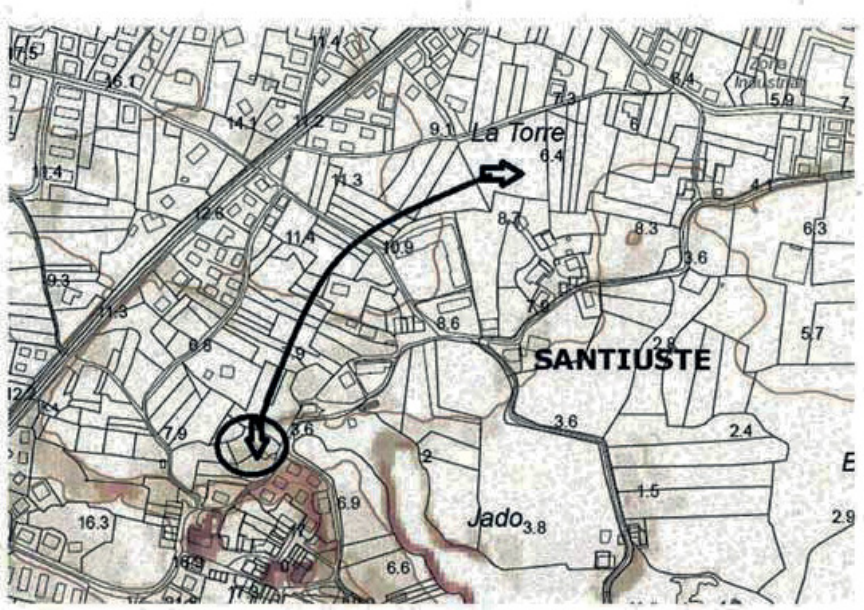
Por tanto, según la propia definición de la LOTRUSCA y dada la clasificación que le establece el documento de aprobación inicial de Revisión del PGOU, cabe pensar que el terreno que nos ocupa debería tener ***valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas o de riesgos naturales acreditados***, más concretamente deberían ser VALORES AGRÍCOLAS dada su clasificación como SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGROPECUARIA. Sin embargo en los planos de información recogidos en el ISA, no queda reflejado en ninguno de ellos dichos valores. Es más, se encuentran en la misma zonificación o con las mismas características que el SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA delimitado en el documento de Revisión del PGOU.

A continuación se presenta un extracto de los planos en los que claramente se puede comprobar la afirmación anterior.

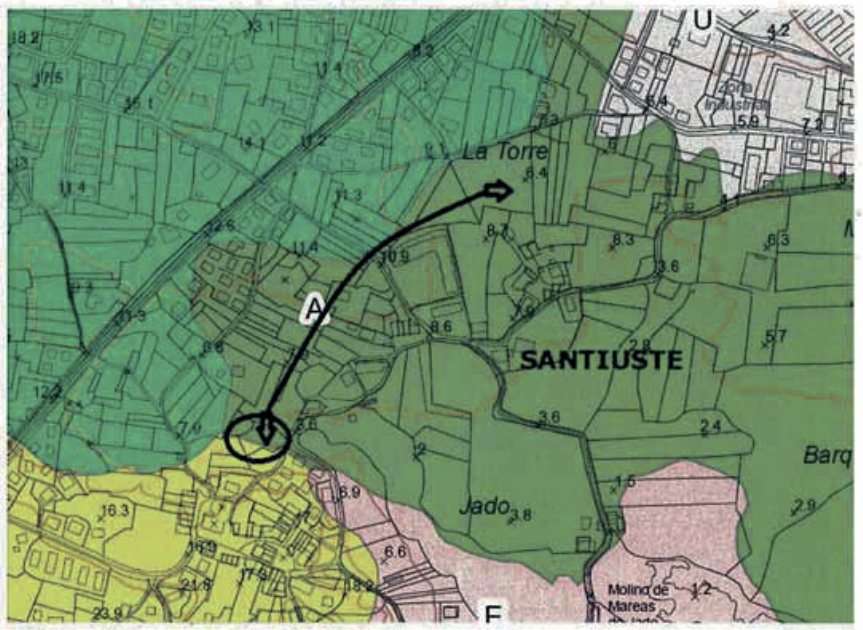


Plano I-2. Altitud. Nivel del mar a 15. Igual que la zona clasificada como rústico de protección ordinaria (el terreno rodeado con un círculo y la zona de protección ordinaria según flechas).

CVE-2022-8786

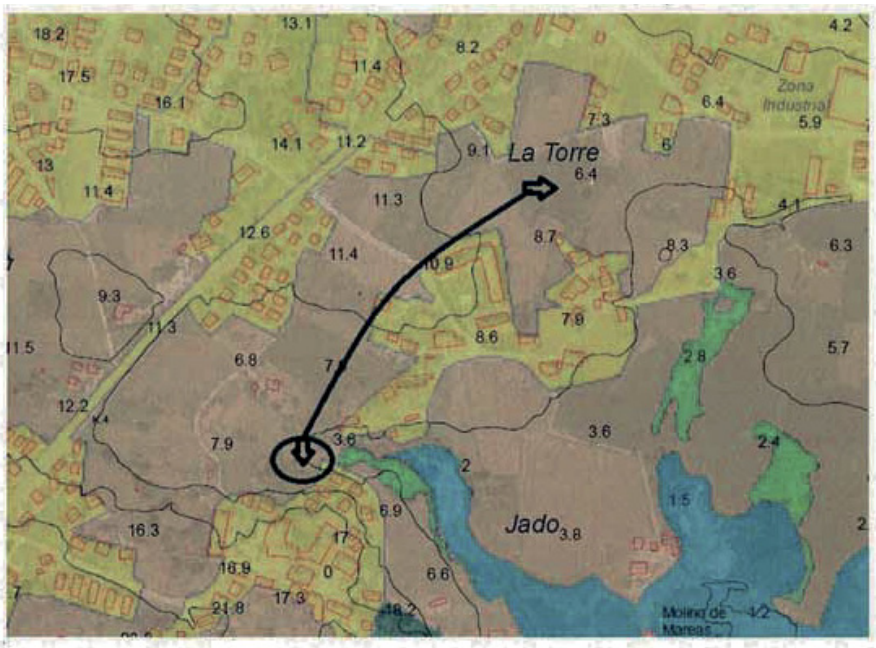


Plano I-3.Pendientes. 0-5%. Igual que la zona clasificada como rústico de protección ordinaria

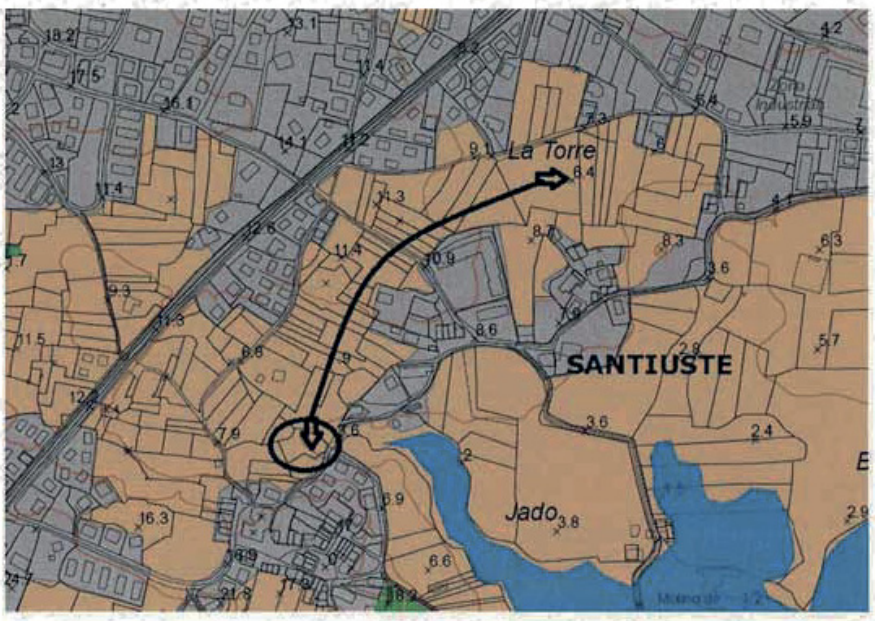


Plano I-5. Capacidad agrológica. Una parte muy alta, como el suelo rústico de protección ordinaria y otra alta

CVE-2022-8786

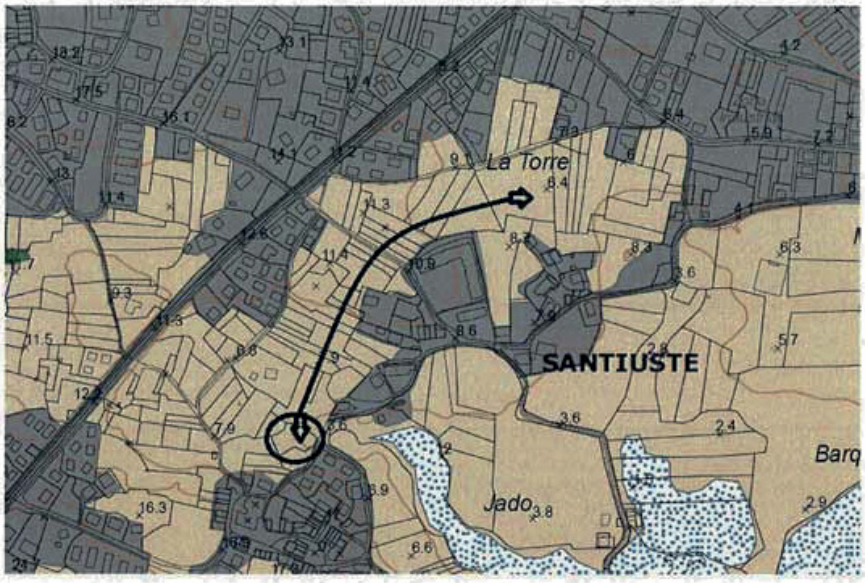


Plano I-6. Vegetación. Praderías. El terreno igual que el suelo rústico de protección ordinaria.

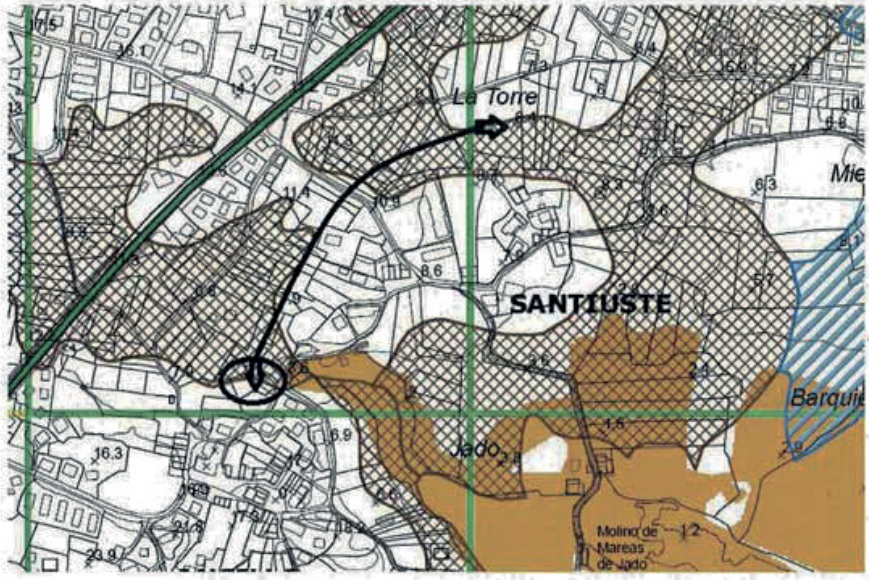


Plano I-7. Áreas faunísticas. Fauna de praderías. El terreno igual que el suelo rústico de protección ordinaria.

CVE-2022-8786



Plano I-9. Unidades del paisaje. Praderías. El terreno igual que el suelo rústico de protección ordinaria.



Plano I-10. Riesgos y procesos activos. Una parte procesos kársticos de disolución. El terreno igual que el suelo rústico de protección ordinaria. Y riesgo de incendio Bajo.

CVE-2022-8786

Plano clasificación. Sin embargo aquí el terreno es rústico de especial protección agropecuaria y los otros (flecha) de protección ordinaria.

De todos los planos de análisis no se desprende ningún valor agrícola que justifique su clasificación como SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGROPECUARIA, siendo un terreno de pradería, de baja altitud y con poca pendiente e incluído en la zona de USO ESPECIAL por el actual Plan de Ordenación de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel y como USO GENERAL en el documento de aprobación inicial del PORN de 2015.

Por todo ello, si no queda debidamente justificada la existencia de los valores señalados en el artículo 108 de la LOTRUSCA, debería estarse a lo señalado en el artículo 109 y **clasificarlo como SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA como se ha hecho con los otros terrenos con los que se han establecido las comparaciones recogidas en los esquemas anteriormente expuestos.**

CUARTA- Calificación según el PORN (Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel).

Por otro lado habría que tener muy en cuenta que dicho terreno se haya incluido dentro de la delimitación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel, documento éste que realiza una sectorialización ambiental del territorio en función de sus valores y características tras un completo análisis del mismo, en que se analizan cada uno de los aspectos ambientales relevantes como las cuencas hidrográficas, la geología, las unidades fisiográficas, las pendientes, las unidades geomorfológicas, la edafología, etc. e incluso el encontrarse o no dentro de un LIC o Lugar de Interés Comunitario. Se puede decir

CVE-2022-8786

por tanto, que se trata de una normativa sectorial que establece su zonificación en función de los valores naturales propios del terreno, esos mismos valores a los que hace referencia el artículo 108 de la LOTRUSCA y que debería servir de base para la distinción en la clasificación de los suelos rústicos.

Dicho esto, **no parece resultar adecuada la consideración del terreno que nos ocupa como suelo de USO ESPECIAL en el actual PORN y como USO GENERAL en el documento de Revisión del PORN aprobado inicialmente en noviembre de 2015, y su clasificación como RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGROPECUARIA según el documento de aprobación inicial de Revisión del PGOU dado el régimen de usos aplicable en un caso y en otro, siendo más adecuada su clasificación como RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA.**

QUINTA- Régimen de usos autorizable.

Conforme al PORN vigente (Decreto 34/1997), la parcela se encuentra situada dentro de la zona de Uso Especial y como tal y según lo dispuesto en los artículos 84, 85 y 86 la regulación de usos vigente es:

Usos Permitidos, excepcionales o prohibidos:

a) Los indicados por la legislación sectorial aplicable en cada caso, sin perjuicio de lo especificado para los Elementos Fuera de Ordenación.

b) En relación con las playas, estará prohibido la instalación de cualquier tipo de tendidos aéreos, tener perros sueltos y circular con vehículos a motor. Respecto de la última limitación, se exceptuarán los del Servicio de Vigilancia y de los Cuerpos de Seguridad, así como los autorizados con el fín de transportar embarcaciones o de los destinados para la recogida de algas.

Conforme al documento de Aprobación Inicial del PORN (2015), la parcela se encuentra situada dentro de la zona de Uso General y como tal y según lo dispuesto en el artículo 39 de dicho documento, ***en la zona de Uso General, son AUTORIZABLES los siguientes usos:***

a) Los definidos como tales para la zona de Uso Compatible

b) La construcción o instalación de campamentos de turismo (campings).

c) Los crecimientos urbanísticos siempre que se cumplan los requisitos recogidos en el artículo 41. También será autorizable la urbanización de los terrenos comprendidos en los nuevos desarrollos urbanísticos.

d) Las nuevas instalaciones de almacenamiento, tratamiento, manipulación y comercialización de productos inflamables, tóxicos y/o peligrosos.

e) Viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como pequeñas instalaciones vinculadas a actividades artesanales, de ocio y turismo rural, siempre que se pretenda su construcción en terrenos próximos a los suelos urbanos o de núcleos tradicionales y que vengan así reflejados en el planeamiento territorial o urbanístico, debiendo ajustarse a los requisitos establecidos para las

CVE-2022-8786

edificaciones contempladas en el artículo 113.1.e de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

f) La construcción de instalaciones deportivas de nueva planta y la ampliación de las existentes.

Su situación a menos de 50m de Suelo clasificado como Urbano y conforme a lo recogido en la Disposición Adicional Novena de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio, que señala que *Hasta la aprobación del Plan Especial a que se refiere la disposición adicional quinta de la presente Ley, en sus apartados 1 y 2 o de los Planes Generales que incorporen en el suelo rústico las determinaciones a que se refiere el artículo 45.2.g) de esta Ley, se podrá autorizar la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, en los ámbitos y con las reglas que se establecen en los apartados siguientes (...) En los municipios con Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91.b) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, únicamente se permitirán estas construcciones en el suelo rústico ordinario, y cuando la edificación que se pretenda construir se encuentre en la mayor parte de su superficie a un máximo de doscientos metros del suelo urbano medidos en proyección horizontal,* haría posible, para el Suelo Rústico de Protección Ordinaria, la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, que en realidad es la única pretensión del propietario y lo que se solicita con las presentes alegaciones puesto que tanto el documento del PORN vigente como el aprobado inicialmente en 2015, lo consideran un uso autorizable, siendo el único impedimento la clasificación como Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuaria por parte del documento de Revisión del PGOU sin que existan valores en el terreno que impliquen su clasificación como tal y no como Suelo Rústico de Protección Ordinaria.

Por todo lo anteriormente señalado y justificado,

Solicito

Tenga por presentado, en tiempo y forma hábiles, este escrito, se admita y, previos los trámites pertinentes, se resuelva aceptarlo y realizar las modificaciones legislativas que fueran necesarias conforme es de justicia, **considerando la parcela de mi propiedad con referencia catastral 0413644VP6101S0001OQ situada en el Barrio Jado 21C, como SUELO URBANO o SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA** lo que, como propietario de la misma, intereso a dos de junio de dos mil dieciséis.

Enrique Bado

Fdo [redacted]

12

CVE-2022-8786

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ARGOÑOS (Cantabria)
19 OCT 2017
REGISTRO
Nº: 1567

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

DOÑA [redacted], mayor de edad, vecina de Madrid, con domicilio en Majadahonda, Colonia Ariesol, Calle Tifón, 3, provista de NIF nº [redacted] y **DOÑA** [redacted], mayor de edad, vecina de Madrid, con domicilio en Majadahonda, Calle los Almendros, 21, provista de NIF nº [redacted], con domicilio, ambas, a efectos de notificaciones, en CONSEJEROS Y ABOGADOS, S.L., Paseo Pereda, 30, 1º Izd., 39004, Santander, abogados@grupoconsejeros.com, comparecen y, como mejor proceda, **DICEN:**

Que se ha publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 18 de agosto de 2017, la Aprobación y Exposición Pública de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, 2ª Aprobación, y dentro del plazo concedido, se formulan las siguientes,

Ministerio de la Presidencia y para las Administraciones Territoriales
Reg. Gral. de la Del.Gob. en Cantabria
ENTRADA
Nº Reg: 000006472e1702699130
Fecha: 17/10/2017 13:16:27

ALEGACIONES

PRIMERA.-En fecha 13 de abril de 2016, se publicó en el Boletín Oficial de Cantabria la Aprobación y Exposición Pública de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

Dentro del plazo concedido, las comparecientes presentaron alegaciones por medio de escrito de 27 de mayo de 2016.

Dichas alegaciones no han sido debidamente contestadas, por lo que nos reiteramos en las mismas.

Ministerio de la Presidencia y para las Administraciones Territoriales
Reg. Gral. de la Del.Gob. en Cantabria
SALIDA
Nº Reg: 000006472s1702495474
Fecha: 17/10/2017 13:16:27

No obstante, resulta preciso dejar constancia en este nuevo escrito de alegaciones de todas y cada una de ellas, para el momento procedimental oportuno.

SEGUNDA.-En la página 208 y 209 del documento denominado "Normativa", consta la regulación revisada de la Ordenanza Nº 7: Ordenación Especial.

En la Ordenación Especial O.E.4.1, no se contempla la superficie real de la parcela.

En la O.E.4.1 se prevé una superficie para Sistemas Generales de 1.600 m² (S.G.-2.9.2) para uso deportivo,

1

CVE-2022-8786

estando garfiada la zona en el plano 3.4 de Calificación del Suelo.

En el planeamiento vigente, no se prevé sistema general alguno en dicha parcela.

Según el Catastro, la parcela tiene una superficie de 12.989 m², por lo que es la que debe constar en la citada O.E.4.1.

TERCERA.-En la citada O.E.4.1, existe un colector municipal que atraviesa la parcela.

Actualmente existe saneamiento municipal, ejecutado por los viales perimetrales de la parcela, tal y como consta en el plano 6.2 de Infraestructuras Red de Abastecimiento.

La existencia del citado colector municipal (ejecutado sin conocimiento de las Sras. comparecientes) constituye una servidumbre que dificulta y limita enormemente la futura disposición de las edificaciones a materializar en la parcela que permita desarrollar la edificabilidad.

Resulta imperativo, para hacer posible la materialización de la edificabilidad, que se incluya en el planeamiento la facultad de desviar el citado colector, a ejecutar en el momento del desarrollo urbanístico de la parcela, de forma que discurra lo más próximo al lindero norte de la parcela.

Con ello no se perjudica el sistema de saneamiento.

CUARTA.-En el artículo III.2.1 del Capítulo 2 del Título III, "Derogación del planeamiento anterior", se propone la siguiente redacción:

"Tanto el Plan general de Ordenación Urbana como los demás instrumentos de planeamiento municipales vigentes en el momento de entrada en vigor del presente Plan General quedan derogados. Permanecerán vigentes los planes parciales, planes especiales y estudios de detalle **y convenios** recogidos en el presente plan general."

La adición se refiere al convenio incluido en el planeamiento vigente, referido como Convenio Urbanístico CU-4, de fecha 22 de enero de 1999.

QUINTA.-En el plano 7.2, "Infraestructuras. Red Eléctrica y Red de Gas", se propone, en la zona sur-oeste

CVE-2022-8786

de la parcela que constituye la O.E.4.1, un centro de transformación.

Se trata de otro elemento que dificulta y limita enormemente la futura disposición de las edificaciones a materializar en la parcela.

Dada la evidente limitación que para la futura disposición de las edificaciones a materializar en la parcela supondría dicha instalación (ruidos, distancias, etc.), y dado que la parcela O.E.4.2 se ha previsto que sea destinada a servicios generales, resulta más adecuado para los fines de cada uno de los suelos, y por ello se propone como ubicación más correcta, que el transformador sea ubicado en dicha parcela.

Se apela al principio de equidistribución de cargas.

SEXTA.-En los planos 3.3 y 3.4, Calificación del Suelo, las parcelas O.E.4.1 y O.E.4.2, aparecen grafiadas en su delimitación, por una línea discontinua de puntos azules, que según las leyendas que consta en los citados planos, corresponden a Unidad de Actuación o de Normalización de Fincas.

Lo cierto es que la citadas parcelas no constan incluidas en ninguna Unidad de Actuación, por lo que, en todo caso, se trataría de un Área de Normalización de Fincas.

Así, consta en la documentación que la obtención de los Sistemas Generales 2.9.2 y 2.8.2, en la ficha correspondiente del art. 5.3.2 de la Memoria, figuran ambas como "convenio".

El propio documento de revisión, en el art. 3.2.2 de la Memoria, en el apartado de Criterios, punto 10, refiere como uno de ellos el "*recoger compromisos por cesiones anticipadas…*".

Por lo tanto, en ningún caso cabe hablar en este caso de unidad de actuación, por cuanto todas las cesiones ya han sido realizadas.

SÉPTIMA.-La revisión del planeamiento contiene una importante reducción de la superficie de la única parcela que la revisión deja disponible para desarrollar o materializar la edificabilidad.

CVE-2022-8786

Esta circunstancia obliga a que se prevea en el planeamiento la garantía de desarrollo de la edificabilidad prevista en la revisión, y la indemnización por metro cuadrado edificable que no se pueda materializar.

Sólo así se garantiza la indemnidad de la propiedad, que ve como en la revisión aprobada se amplían los sistemas generales sobre sus fincas y se reduce la superficie física en la que poder materializar una concreta edificabilidad.

OCTAVA.-No se renuncia a ningún derecho adquirido, ni este escrito supone, en ningún caso, aceptación de la revisión, que, por otro lado, no es más que inicial.

Por lo expuesto,

SOLICITO, que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, tenga por efectuadas **ALEGACIONES** a la Aprobación y Exposición Pública de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, 2ª Aprobación, se digne estimarlas y proceda a adecuar el planeamiento a las mismas.

En Argoños, a 3 de octubre de 2017.

Fdo.-[redacted]

Fdo.-[redacted]

4

CVE-2022-8786

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ARGOÑOS (Cantabria)
26 OCT 2017
REGISTRO 1581

24.10.17 CORREOS 39 SANTANDER O.P.

AL EXMO. AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

DON [redacted], Abogado, colegiado en el Ilustre Colegio de Cantabria nº 2276 y con despacho profesional en la Calle Calvo Sotelo nº 15 5ª planta, 39002 Santander, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de Argoños Barrio la Hoya-La Llama Residencial Castilla con CIF [redacted], comparece y **EXPONE:**

PRIMERO.- Que con fecha 18 de Agosto de 2017 se publicó en el Boletín Oficial de Cantabria el Anuncio de la Información pública de la aprobación inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Argoños.

SEGUNDO.- Que una vez revisada la documentación obrante en la citada aprobación al derecho de esta parte le interesa realizar las siguientes **ALEGACIONES:**

PRIMERA: Se propone convertir viales privados de la urbanización en públicos habilitando su uso público en zonas de paso de exclusivo servicio privado.

En primer lugar se definen como de uso público viales peatonales de acceso a las viviendas de la Comunidad alegante. Estos viales propiedad de la Comunidad según el Estudio de Detalle aprobado en 1989, han sido utilizados y mantenidos por la Comunidad hasta el momento, y esto quedó ratificado por el acuerdo de fecha 25 de agosto de 2016 entre la Comunidad de Propietarios y el Ayuntamiento de Argoños. En el que, como no puede ser de otra forma, no se incluyen dentro de las cesiones a realizar al municipio de la finca matriz los viales peatonales que ahora se pretenden incluir como públicos.

Hay que tener en cuenta que el uso público de las zonas de titularidad privada, debe recogerse en las normas de planeamiento urbanístico del municipio. Y que por medio de ellas se obliga a la propiedad a ceder determinadas zonas para ser utilizadas por personas ajenas a la comunidad. ¿Qué sentido tiene un uso público de unos accesos casi exclusivos a unas propiedades privadas?

Como es ya conocido las discrepancias entre comunidades y Ayuntamientos surgen a la hora de realizar las labores de mantenimiento y reparación de estas zonas. La causa fundamental es la indefinición de las obligaciones municipales sobre las servidumbres de uso público constituidas sobre dichas zonas.

Este uso público que grava a la propiedad privada debería llevar consigo una cierta compensación del municipio por el uso público que se hace de una propiedad privada. (sentencia TS 21 de mayo 2001 RJ 2001/3792).

Dicha compensación se fundamenta en los principios de la buena fe (artículos 7.1 y 1258 del Código Civl) y de equidad (artículo 3.2 del CC).

Entendemos que convertir estos viales privados, de uso exclusivo de los habitantes de esa propiedad, en públicos va a conllevar discrepancias entre el Ayuntamiento y la Comunidad por el mantenimiento y conservación de los mismos que pueden ser evitados manteniendo la propiedad y uso privado exclusivo como proponemos.

Nuestra intención no es ser ni resarcidos por un uso público ni compensados con mantenimientos de los viales. Nuestra propuesta es la de mantener el uso exclusivo de

CVE-2022-8786

éstos, como asi ha sido desde hace años, y como está previsto en el estudio de detalle de 1989 y ratificado por el Ayuntamiento y sus Servicios técnicos hace un año escaso.

Tampoco se puede alegar la necesidad de crear una trama urbana, innecesaria a todas luces, para paso de peatones en estos viales cuando, es palmario que nadie que no sean los propietarios de la Urbanización, y de los viales, son los únicos usuarios.

Entendemos que este caso se encaja perfectamente en aquellos casos de parcelas que lindan por uno de sus lados con la carretera de acceso a una población, o con vías perimetrales de los núcleos urbanos por las que discurren servicios urbanísticos, y que requieren un detallado examen de las circunstancias concurrentes, porque si bien es posible afirmar la existencia de aquellos servicios, el problema estriba en la situación del terreno en su conjunto y teniendo en cuenta su relación con el entorno, para comprobar si existe o no ligazón con el entramado urbano o, por utilizar la expresión acuñada en la jurisprudencia, si se cumple el requisito de la inserción en la malla urbana. Puede verse en este sentido sentencia de 16 de Junio del 2011 (casación 338/2008).

Por tales motivos solicitamos la NO inclusión como públicos de los viales peatonales de la Urbanización Residencial Castilla en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Argoños.

SEGUNDA.- Inclusión como viario privado de tráfico compartido un vial de propiedad privada según está acreditado registralmente y en el Estudio de Detalle ratificado de 25 de agosto de 2017.

El vial que ahora se pretende incluir como de tráfico compartido no tiene ninguna razón para tal calificación. ¿Qué tráfico puede circular por un vial, propiedad privada, que da acceso a las viviendas de la Comunidad y que es un fondo de saco que lleva a un terreno destinado a jardín y sin desarrollar? Los únicos usuarios son los propietarios de las viviendas que dan acceso al vial.

Ningún vehículo accedería a este vial si no es para ir a las viviendas allí ubicadas. Entonces, ¿Qué sentido tiene un vial público? Lo lógico es que este vial estuviera limitado su acceso exclusivo a estos vecinos. De tal modo que se evitaban molestias y problemas por su uso.

Nadie accede a la parcela destinada a Jardín puesto que no está habilitada para ello, a esta parcela se podrá acceder, una vez desarrollada la unidad a la que pertenece por otras zonas mucho más accesibles, apropiadas y públicas.

Considera esta parte que el vial que se plantea no es de interés público para la adecuada conexión de la trama circulatoria. Puesto que no existe tal trama y que lo único que va a provocar es una zona de "aparcamientos definitivos" de vehículos y otros elementos como basuras y contenedores privados de las naves colindantes.

Como es reiterada opinión de la Jurisprudencia, para que unos terrenos de propiedad privada destinados a viales en un plan de urbanismo se conviertan en dominio público municipal, es necesario el acto de entrega y aceptación. Y es que este vial es de propiedad exclusiva de la Comunidad de Propietarios del Residencial Castilla, así se definió en el Estudio de Detalle, en el Catastro, en las Escrituras de segregación y así está recogido en el Registro de la Propiedad y ratificado por el propio Ayuntamiento.

Tal como ha manifestado el Tribunal Constitucional, "la propiedad privada, en su doble dimensión como institución y como derecho individual, ha experimentado en nuestro siglo una

CVE-2022-8786

transformación tan profunda que impide concebirla hoy como una figura jurídica reconducible exclusivamente al tipo abstracto descrito en el art. 348 del Código Civil [...] La referencia a la «función social» como elemento estructural de la definición misma del derecho a la propiedad privada, o como factor determinante de la delimitación legal de su contenido, pone de manifiesto que la Constitución no ha recogido una concepción abstracta de este derecho como mero ámbito subjetivo de libre disposición o señorío sobre el bien objeto del dominio reservado a su titular, sometido únicamente en su ejercicio a las limitaciones generales que las Leyes impongan, para salvaguardar los legítimos derechos o intereses de terceros o del interés general.

Por el contrario, la Constitución reconoce un derecho a la propiedad privada que se configura y protege, ciertamente, como un haz de facultades individuales sobre las cosas, pero también, y al mismo tiempo, como un conjunto de deberes y obligaciones establecidos, de acuerdo con las Leyes, en atención a valores o intereses de la colectividad, es decir, a la finalidad o utilidad social que cada categoría de bienes objeto de dominio esté llamada a cumplir.

Pues bien, ¿Qué función social tiene este vial para convertirlo en público? ¿Qué interés tiene hacia la colectividad? Ninguno considera esta parte.

En el ámbito del Consejo de Europa, se ha configurado la protección del derecho de propiedad, en el artículo 1 del Protocolo Adicional número 1, hecho en París el 20 de marzo de 1952, de ampliación de los derechos a los que se refiere el Convenio Europeo para la protección de los Derechos Humanos y las Libertades Públicas, firmado por España el 23 de febrero de 1978, y ratificado por Instrumento de 27 de noviembre de 1990 (BOE de 12 de enero de 1991), entrando en vigor el mismo día, por disposición de su artículo 6 -EDL 1990/15007-. En el artículo 1 de dicho Protocolo -EDL 1990/15007-, se reconoce el derecho de toda persona física o moral al respeto de sus bienes, sin que nadie pueda ser privado de su propiedad, más que por causa de utilidad pública y en las condiciones previstas por la Ley y los principios generales del Derecho Internacional. El apartado segundo de dicho artículo, reconoce a los Estados el poder de regular el uso de los bienes conforme al interés general o para garantizar el pago de los impuestos u otras contribuciones o de multas.

"Por ello, la fijación del «contenido esencial» de la propiedad privada no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales que a éste subyacen, sino que debe incluir igualmente la necesaria referencia a la función social, entendida no como mero límite externo a su definición o a su ejercicio, sino como parte integrante del derecho mismo. Utilidad individual y función social definen, por tanto, inescindiblemente, el contenido del derecho de propiedad sobre cada categoría o tipo de bienes" (STC 37/1987, FJ 2 -EDJ 1987/37-).

No se puede restringir el uso de la propiedad en este caso:

1º por que la utilidad individual del acceso a unas viviendas es exclusivo por título y por uso lógico (nadie más debe pasar por ahí).

Y 2º la función social que justificaría la restricción del uso privado convirtiéndolo, como se pretende, a público no existe.

Tampoco se puede alegar que es un vial para dar servicio a la parcela colindante, de uso comercial, puesto que entonces un vial de propiedad privada, para acceso a viviendas, se convertiría en una copropiedad de uso comercial. Pero es que además el uso de la zona

CVE-2022-8786

comercial y su servicio está establecido por la parte delantera, donde se encuentran los accesos (rodados y peatonales) de todas las naves. No siendo viable acceder a éstas por la parte trasera (por diferencias de alturas). El servicio de la finca colindante es por delante de las naves única y exclusivamente.

(ST 7-12-1994) «compete a la Administración urbanística en el ordenación del suelo, materia en la que actúa discrecionalmente —que no arbitrariamente—y, siempre, con observancia de los principio contenidos en el art.103 de la CE; de tal suerte que el éxito alegatorio argumental frente al ejercicio de tal potestad, en caso concretos y determinados, tiene que basarse en una clara actividad probatoria que deja bien acreditado que la administración, al planificar, ha incurrido en error, o al margen de la discrecionalidad, o con alejamiento de los intereses generales a que debe servir, o sin tener en cuenta la función social de la propiedad o la estabilidad y la seguridad jurídicas, o con desviación de poder, o con falta de motivación en la toma de sus decisiones; directrices todas éstas condensadas en el art. 3, en relación con el art. 12 Ley del Suelo T.R. de 1.976 (SS. 31-07 y 30-10-1991; 16 y 30-11-1992; 16 y 23- 02-1993; 22-02; 6-04 y 19-07-1994)

Por lo expuesto Solicito al Exmo. Ayuntamiento de Argoños:

Primero: Que se tenga por presentado este escrito y, conforme con lo expuesto, **se acuerde anular, revocar y dejar sin efecto la modificación contenida en la Revisión del Plan General de Ordenación de Argoños y por lo tanto:**

1º.- Que se mantengan de propiedad privada y uso privado y exclusivo de los viales peatonales que circulan por la Comunidad, ratificando el Estudio de Detalle aprobado en el año 1989 y el acuerdo de 25 de Agosto de 2016, entre el Ayuntamiento de Argoños y la Comunidad de Propietarios de Residencial Castilla.

2º.- Que se califique definitivamente y sin dudas la propiedad privada y el uso privado y exclusivo del vial colindante con la zona comercial, ratificando el Estudio de Detalle aprobado en el año 1989 y el acuerdo de 25 de Agosto de 2016, entre el Ayuntamiento de Argoños y la Comunidad de Propietarios de Residencial Castilla.

Segundo: Solicito, asimismo, que se dé respuesta razonada a estas alegaciones, en todos y cada uno de sus puntos.

En Santander a 24 de octubre de 2017:

[redacted]

AL SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS
Plaza de la Constitución, 1, Argoños 39197 Cantabria

CVE-2022-8786

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ARGOÑOS (Cantabria)
27 OCT 2017
REGISTRO
E/S: /597

Ministerio de la Presidencia y para las Administraciones Territoriales
Reg. Gral. de la Del.Gob. en Cantabria
ENTRADA
Nº Reg: 000006472e1702788434
Fecha: 25/10/2017 11:35:20

AL AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

Asunto: APROBACIÓN INICIAL de la REVISIÓN del PGOU DE ARGOÑOS.

D. [redacted] con DNI [redacted], como Presidente y representante de la **Asociación para la Defensa de los Recursos Naturales de Cantabria (ARCA),** inscrita en el Registro de Asociaciones de Cantabria con el nº 820 y domicilio a efectos de notificación en el **apartado de correos 421 de Santander**, EXPONE:

Como se reconoce expresamente por el Ayuntamiento, en esta aprobación inicial no se han estimado las sugerencias formuladas por ARCA al Avance del PGOU.

Insistimos en que no debe aprobarse la Revisión del Plan General por cuanto que trata de repetir el mismo modelo desarrollista, ya trasnochado, pues prácticamente toda la zona llana del municipio, con suelos de valor agrológico, está ocupada con construcciones o pretende estarlo, convirtiendo a lo que fue un típico núcleo rural en un continuo urbano, transformando por completo su carácter y generando un ayuntamiento prácticamente sin suelo libre rústico. La trayectoria y el proceder del Ayuntamiento de Argoños es todo un ejemplo de GESTIÓN INSOSTENIBLE Y DE CONSUMO DEL RECURSO SUELO, frontalmente contrario a las directrices de la Unión Europea respecto a la preservación del suelo rústico, que ha alcanzado relevancia nacional por constituir un referente emblemático de construcción ilegal y abusiva. Con lo ya construido hasta el presente, **EL AYUNTAMIENTO HA SUPERADO AMPLIAMENTE SU CAPACIDAD DE CARGA URBANÍSTICA.**

Lo que procede es revisar el Plan para adaptarlo a la nueva legislación básica del Estado, que exige que se camine hacia un desarrollo urbanístico sostenible, basado en modelo de ciudad compacta, apostando por la regeneración y la rehabilitación frente a las nuevas construcciones.

Santander a 25 de octubre de 2.017

El Presidente:

[redacted]

Ministerio de la Presidencia y para las Administraciones Territoriales
Reg. Gral. de la Del.Gob. en Cantabria
SALIDA
Nº Reg: 000006472s1702578837
Fecha: 25/10/2017 11:35:20

CVE-2022-8786

INSTANCIA GENERAL

1. DATOS DEL SOLICITANTE		
Nombre y Apellidos [redacted]		D.N.I./Otros [redacted]
Dirección		
C/ Asturias Nº 2 B - 6º A		
C.P. 48015	Municipio Bilbao	Provincia Vizcaya
Teléfono [redacted]	Móvil [redacted]	Email [redacted]
Modo notificación ☒ Papel	☐ Electrónica	
1. DATOS DEL REPRESENTANTE		
Nombre y Apellidos		D.N.I./Otros

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ARGOÑOS (Cantabria)
07 JUN 2018
REGISTRO
Nº: 857 13:55

EXPONE

Que en el nuevo plan aparece como Zona de árboles la zona rayada en rojo y son árboles frutales de gran Tamaño

Por lo expuesto, SOLICITA

Sea recalificado, previa comprobación en el sitio.

Argoños a 7 de Junio de 2018

Firma

SR. ALCALDE- PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

De conformidad con la Ley 15/1999 de Protección de Datos Personales, se le informa que existe un fichero de General personas, con las finalidades de facilitar información de las mismas a todos los procedimientos competencia de esta Entidad, Procedimientos Administrativos y Registro de Entrada y Salida de Documentos.
También se le informa que los datos recogidos podrán ser cedidos a terceros cuando venga previsto específicamente en la ley, o cuando la cesión se realice a otras Administraciones públicas para el ejercicio de sus respectivas competencias. El responsable del fichero es el Ayuntamiento, y podrán ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición en las dependencias municipales

CVE-2022-8786

ALEGACIÓN A LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PGOU DE ARGOÑOS

Vista la propuesta para la parcela urbana con referencia catastral 0111507VP6101S0001QQ, sita en el barrio Ancillo 7, se observa que parte de ella está clasificada como suelo rústico. La parcela cuenta con una superficie de 5.015 m² con una construcción de 305 m² catalogada con el número 28, denominada Barrio Ancillo, núcleo de vivienda rural en hilera. El plan propone para la zona de la parcela clasificada como urbana libre de edificación, una zona con edificación según alineación de vial y espacio libre de edificación de propiedad privada, y otra zona con edificación unifamiliar de grado 2.

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ARGOÑOS (Cantabria)
08 JUN 2018
REGISTRO
Hs: 862 11:31

Imagen de la consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales del bien inmueble

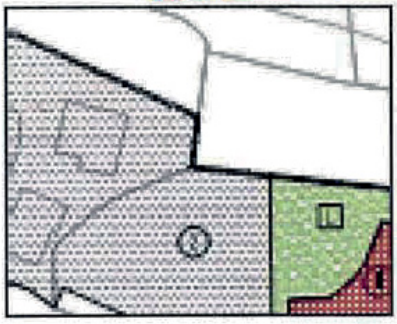


Imagen de la parcela en el plano 3.9 de ordenación perteneciente a la revisión y adaptación del PGOU

Se solicita:

Dada la configuración de la zona se considera que toda la parcela clasificada como urbana podría estar calificada como Edificación Unifamiliar de Grado 2, sin respetar la alineación a vial estipulada, con una configuración curva fuera de la tradición de las construcciones del entorno y distinta a la vivienda rural en hilera que aparece en el propio Plan. La separación de la edificación según alineación de vial propuesta respecto a la edificación existente en la parcela y la división que se plantea respecto a la zona calificada como residencial unifamiliar, induce a que la configuración resultante, una ver realizado el desarrollo, se perciba como tres zonas completamente diferentes. Entendemos que, ya que la edificación unifamiliar es la dominante en la

1-2

CVE-2022-8786

zona, sea este tipo de edificación el planteado en toda la parcela urbana pendiente de desarrollo.

En Argoños a 23-05-2018

[redacted]

[redacted]

B° LA PUNTANÍA Nº 31, 39120, MORTERA DE PIÉLAGOS

[redacted]

[redacted]

2-2

CVE-2022-8786

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ARGOÑOS (Cantabria)
12 JUL 2018
REGISTRO
E/S: 1078 13:17

AL SR. ALCALDE PRESIDENTE

DEL AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

Los que suscriben, doña [redacted], con D.N.I. Nº [redacted] y domicilio en Majadahonda, C/ Francisco Umbral, nº 20-3ºB y don [redacted], con D.N.I. Nº [redacted] y domicilio en Santoña, calle Alfonso XII, nº2 – 1º, a V.S. con el debido respeto, comparecen en el **Expediente de Aprobación Inicial del PGOU de Argoños**, y **EXPONEN:**

Previa.- Designan como domicilio a efectos de notificaciones el de [redacted] sito en Santoña, calle Alfonso XII, nº 2 – 1º, CP 39740, Tlfno.- 659800837, mail: colindosl@hotmail.com.

Primero.- En representación de **SIMARBOR, S.L.** la primera y de **CONSTRUCCIONES COLLADO LINDO, S.L.** el segundo, hacen constar que en relación a la documentación expuesta (y publicada en el BOC de 1 de junio de 2.018) por la reciente aprobación inicial de la Revisión del PGOU de Argoños, Documento 3ª aprobación, en la **Ordenación Especial 6 (O.E.-6)** correspondiente al Área de la Iglesia de Argoños, en el PLANO Nº 4.2., con título del plano ALINEACIONES Y RASANTES (adjunto como **documento nº1**), las alineaciones exteriores de la parcela coinciden con los linderos de la misma a excepción de la alineación oeste (izda. en el plano) que está retranqueada 6 mts., posiblemente porque hay un vial privativo de la misma anchura que ha provocado la confusión a la hora de delimitar la parcela en los nuevos planos con motivo de la Revisión. Dicho vial privado, que forma parte de nuestra parcela desde siempre, fue aprobado por el Ayuntamiento en su proyecto de reparcelación y urbanización antes de la aprobación del PGOU en 2007 donde aparecía dentro de la alineación de la parcela. Esta confusión también queda manifiesta en la FICHA URBANÍSTICA actual donde aparece una **superficie neta de 6.463 mts² que incluye la superficie de dicho vial privado** y que es el resultado de restar a la superficie bruta de la parcela (10.130 mts²) los 1.627 mts² de cesión para aparcamiento en el lado norte (según convenio), los 974 mts² de cesión por el vial de 6 mts. al sur y los 1.066 mts² de cesión para ensanchar el vial norte y este de la finca, siendo realizadas todas estas cesiones antes de la aprobación del PGOU en 2007 y reflejadas en los planos de reparcelación y urbanización aprobados por este Ayuntamiento (**documento nº2**). El motivo de hacer privado este vial al oeste de la finca se debió a un proyecto anterior de promoción que estaba avanzado y que contemplaba acceso rodado en planta baja hasta cada

CVE-2022-8786

una de las viviendas unifamiliares cuya disposición en hileras se puede comprobar en el plano de reparcelación (**documento nº3**). Con la misma finalidad se realizó al norte de la finca otro vial privado pero en esta ocasión sí se incluyó dentro de las alineaciones, probablemente porque éste no tenía continuidad, acabando dentro del solar, a diferencia del que aparece al oeste que unía dos viales públicos situados al norte y al sur que fueron cedidos en su día y que probablemente fueron la causa del error.

Por otro lado les informamos que con motivo de la reciente urbanización de la finca situada al este de la nuestra, la cota entre las alineaciones de ambas ha quedado finalmente a 11 mts., no respetando los 13 mts., que aparecen en el plano Nº 4.2. ALINEACIONES Y RASANTES (**documento nº1**), por lo que consideramos conveniente la corrección de la cota en dicho plano o exigir a la propiedad el cumplimiento de los 13 mts., que aparecen en el plano. Esta circunstancia es de sobra conocida por este Ayuntamiento, puesto que en su día el Ayuntamiento obligó a ese propietario a derribar el muro de cierre y retranquearlo, por lo que existirá un expediente en sus dependencias.

Por lo expuesto,

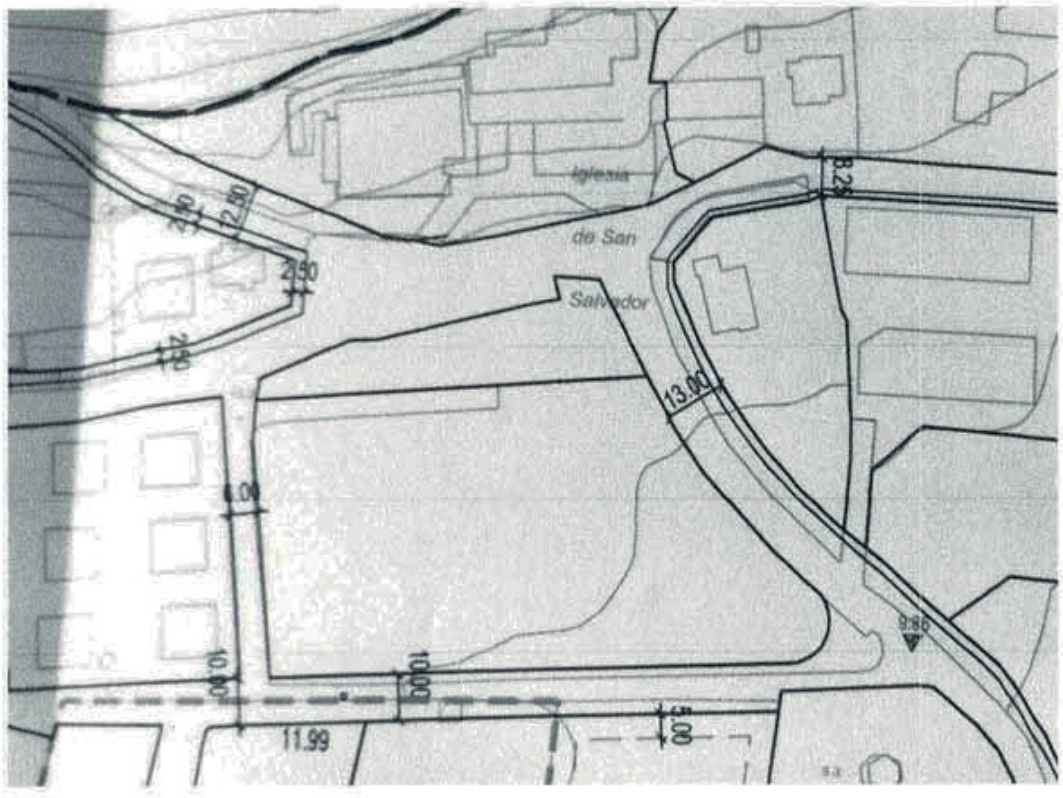
SOLICITA A ESTE AYUNTAMIENTO, que sea atendido este escrito como alegación a la Revisión del PGOU, documento 3ª aprobación, **corrigiendo la alineación oeste de la finca** para cumplir con la superficie neta de la parcela que aparece en la ficha urbanística actual y con lo aprobado en el proyecto de reparcelación y urbanización por este Ayuntamiento en 2006 y **corrigiendo la cota entre las alineaciones de las dos fincas** comentadas a 11 mts., o exigiendo el cumplimiento de los 13 mts., actuales que aparecen en el plano de alineaciones y rasantes.

Argoños, a 10 de julio de 2.018

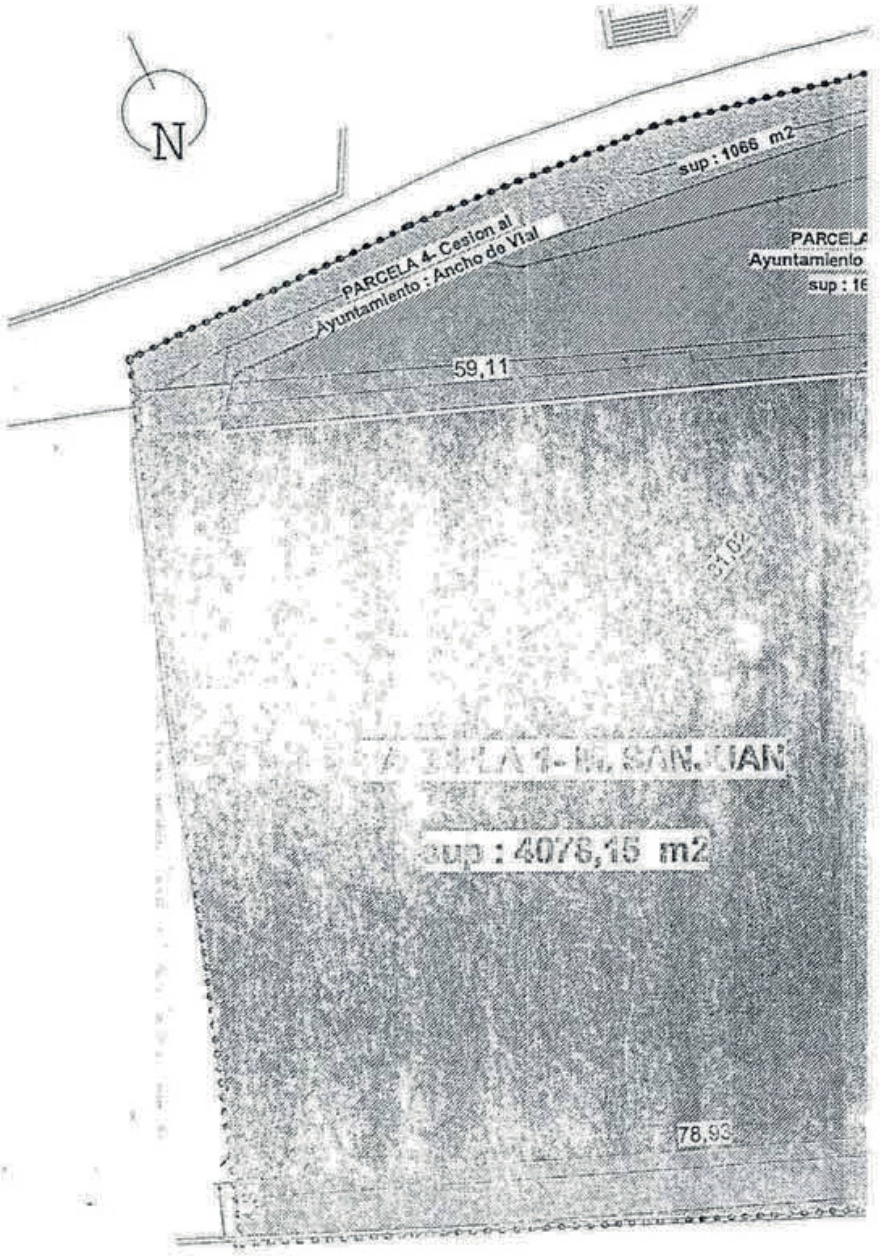
[redacted]

CVE-2022-8786

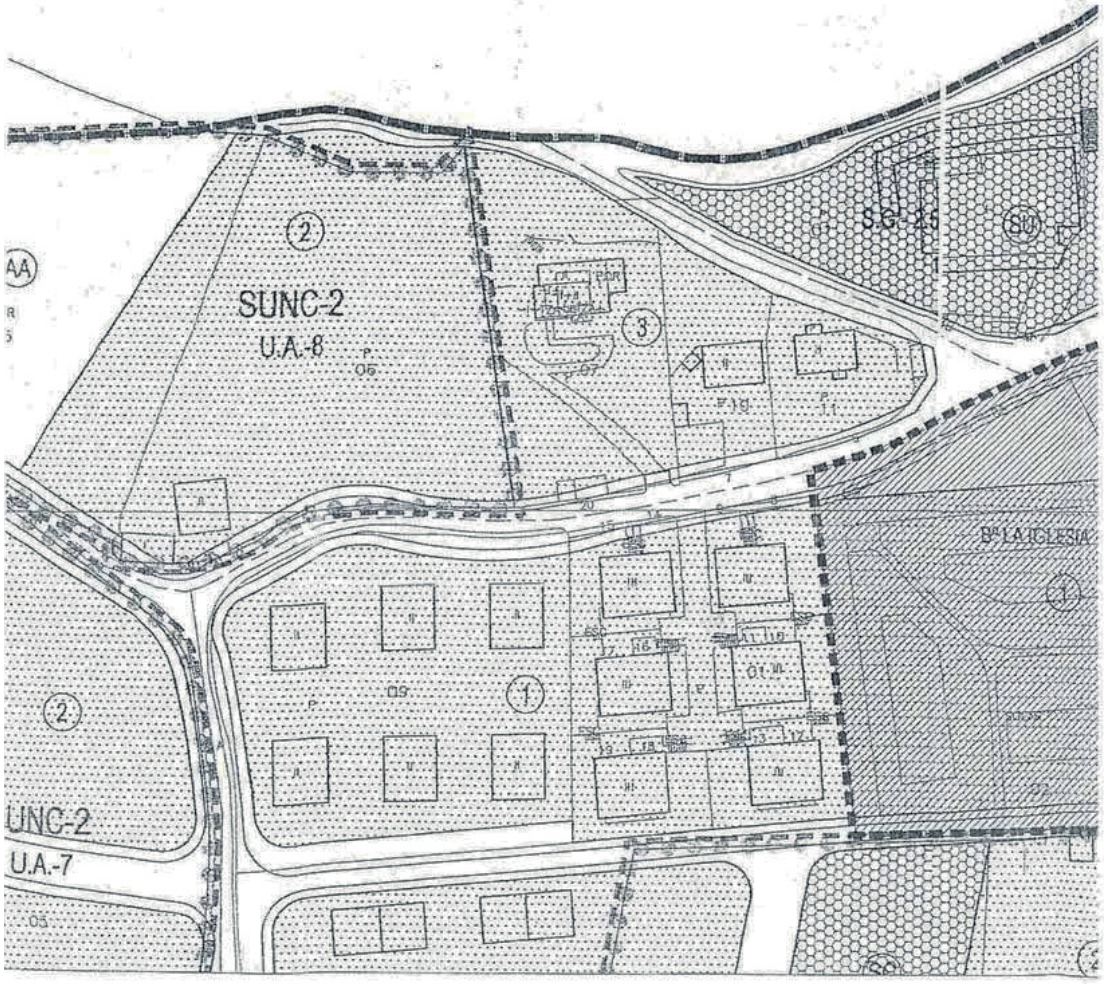
Documento nº1



CVE-2022-8786



CVE-2022-8786



CVE-2022-8786

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

DOÑA [redacted], mayor de edad, vecina de Madrid, con domicilio en Majadahonda, Calle Francisco Umbral, nº 20-3º B, provista de NIF nº [redacted] y **DOÑA** [redacted], mayor de edad, vecina de Madrid, con domicilio en Majadahonda, Calle Los Almendros, 21, provista de NIF nº [redacted], comparecen y, como mejor proceda, **DICEN:**

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ARGOÑOS (Cantabria)
19 JUL 2018
REGISTRO
4145 12:34

Que se ha publicado en el Boletín Oficial de Cantabria, la Aprobación y Exposición Pública de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, 3ª Aprobación, y dentro del plazo concedido, se formulan las siguientes,

Ministerio de la Presidencia y para las Administraciones Territoriales
Reg. Gral. de la Del.Gob. en Cantabria
ENTRADA
Nº Reg: 000006472e1801981340
Fecha: 13/07/2018 13:07:59

ALEGACIONES

PREVIA.-Esta parte con fecha 27 de mayo de 2.016 y 17 de octubre de 2.017, presentó en tiempo y forma, alegaciones a la primera y segunda redacción del plan, no habiendo sido contestadas las mismas hasta la notificación del día 2 de julio de 2.018, del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 21 de mayo del mismo año. La contestación, injustificada y extemporáneamente nos ha sido enviada con posterioridad a la publicación el día 1 de junio de este año en el BOC de la tercera aprobación del plan. Esta forma de actuar y retraso a la hora de contestar, dos años para las primeras alegaciones, y siete meses para las segundas, indica un funcionamiento tardío por parte de la administración a la que nos dirigimos, que redunda en un mal servicio para los administrados.

Ministerio de la Presidencia y para las Administraciones Territoriales
Reg. Gral. de la Del.Gob. en Cantabria
SALIDA
Nº Reg: 000006472s1801775873
Fecha: 15/07/2018 13:07:59

PRIMERA.-En fecha 13 de abril de 2016, se publicó en el Boletín Oficial de Cantabria la Aprobación y Exposición Pública de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

Dentro del plazo concedido, las comparecientes presentaron alegaciones por medio de escrito de 27 de mayo de 2016.

1

CVE-2022-8786

Dichas alegaciones no fueron debidamente contestadas.

En fecha 18 de agosto de 2016 se publicó en el Boletín Oficial de Cantabria la Aprobación y Exposición Pública de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, 2ª aprobación.

Dentro del plazo concedido, las comparecientes presentaron alegaciones por medio de escrito de 29 de septiembre de 2017.

Finalmente se han resuelto las alegaciones por el Pleno, en sesión del pasado 21 de mayo, según notificación recibida el pasado 2 de julio de 2018, es decir, y volvemos a reiterar, tras la publicación de la 3ª aprobación.

Se estiman parte de las alegaciones efectuadas, salvo la relativa a la vigencia de los convenios colectivos y a la garantía del desarrollo de la edificabilidad e indemnización del metro cuadrado que no se pueda edificar.

TERCERA.-Se acompaña a este escrito de alegaciones informe urbanístico de fecha 12 de julio de 2.018, emitido por el Arquitecto D. Javier Sáenz de Santa María Gutiérrez, colegiado nº 677 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, donde se recoge un minucioso y detallado estudio del plan en lo que afecta a las parcelas de las comparecientes, proponiéndose una serie de consideraciones y alegaciones que hacemos nuestras, y que además completamos por medio del presente escrito.

Se reitera que la revisión del planeamiento contiene una importante reducción de la superficie de la única parcela que la revisión deja disponible para desarrollar o materializar la edificabilidad.

Esta circunstancia obliga a que se prevea en el planeamiento la garantía de desarrollo de la edificabilidad prevista en la revisión, y la indemnización por metro cuadrado edificable que no se pueda materializar.

Sólo así se garantiza la indemnidad de la propiedad, que ve como en la revisión aprobada se amplían los

2

CVE-2022-8786

sistemas generales sobre sus fincas y se reduce la superficie física en la que poder materializar una concreta edificabilidad.

CUARTA.-Es importante llamar la atención acerca de la conducta del Ayuntamiento frente a las comparecientes:

-Tanto en la primera revisión como en la segunda, la ficha de la O.E.4.1. (única parcela que queda disponible para desarrollar o materializar la edificabilidad), se preveía, como ordenanza subsidiaria, la de Edificación abierta, justificándolo en que era más aconsejable para el municipio para así crear núcleo urbano, que no se lograba con la edificabilidad unifamiliar grado 2 que permitía el texto de 2007 (con parcela mínima de 200 m²).

-Ahora, en la redacción aprobada por tercera vez, se vuelve a la edificabilidad unifamiliar (sin justificación alguna y contradiciendo radicalmente lo que se había incorporado a las anteriores revisiones), y se establece una parcela mínima de 500 m² (300 m² más que en la redacción de 2007). No se justifica el motivo de esta abultada ampliación, salvo reducir, intencionadamente, la rentabilidad económica de la parcela y, por tanto, su valor.

Téngase en cuenta, que con la revisión del plan, se ha pasado de disponer de 2 parcelas de 10.871 m² y 2.870 m², respectivamente, donde materializar la edificabilidad de 5.026 m², a una sola parcela de 9.271 m², en la que, además se exige que la tipología sea unifamiliar grado 2 con parcela mínima de 500 m².

El perjuicio que se causa, sin justificación legal alguna y por tanto, con carácter intencionado, por el Ayuntamiento, probablemente que tenga su origen en los litigios judiciales existentes entre las partes, resulta injustificado.

De aplicarse el parámetro de densidad que se establece ahora, lo que se podría edificar en la única parcela disponible, sería una promoción de 20 viviendas, de 250 m² de superficie (la edificabilidad neta es de 5.026 m²), muy grandes para su comercialización, ya que lo normal en la zona es de una superficie de 180 m². No tienen demanda viviendas de 250 m².

3

CVE-2022-8786

Conclusión: no se garantiza el desarrollo de la edificabilidad que se concentra en la única parcela disponible, lo que encubre una auténtica expropiación. Esa traslación de la edificabilidad de los terrenos que pasan a propiedad del Ayuntamiento (1.600 m² de la O.E.4.1 y los 2.870 m² de toda la O.E.4.2) a la única parcela disponible, es ilusoria, porque no se puede materializar realmente.

En las NN.SS de 1999 no aparecía densidad alguna. En el texto de 2007, la parcela mínima era de 200 m², más adecuada y que garantiza la materialización de la edificabilidad.

Por ello, **se debe establecer en la O.E.4.1 una parcela mínima de 200 m² o bien volver a los parámetros de las revisiones primera y segunda: edificación abierta**.

Por último, y no menos importante, el Juzgado de lo contencioso nº 3 de Santander, con fecha 23/11/2016, dictó Sentencia, ya firme, condenando al Ayuntamiento en los términos de sobra conocidos por Ustedes, y que el Ayuntamiento con fecha 26 de octubre de 2.017 dictó resolución ordenando la demolición de la parte de edificación cuadrada situada al noroeste del pabellón multiuso que invada los cuatro metros de separación a la parcela de las comparecientes, y de la parte que exceda de los dos metros de altura del muro de hormigón "rocódromo"; y retranquear los dos pilares de la cubrición de la pista deportiva hasta los cuatro metros de separación respecto a nuestra finca.

Como bien saben, ninguna de esas obras han realizado hasta la fecha, y ahora prevén, a través del plan, al Este de la Parcela OE-4.1 un uso dotacional deportivo para obviar el mandato judicial. Les ruego, modifiquen la redacción del plan, y cumplan con la Sentencia, su Informe, y ejecuten las obras de demolición y no graven más nuestra parcela, como vienen haciendo sistemáticamente.

En el resto de peticiones y alegaciones, nos remitimos al informe urbanístico que les adjuntamos y presentamos.

4

CVE-2022-8786

Por lo expuesto,

SOLICITO A ESE EXCMO. AYUNTAMIENTO, que teniendo por presentado este escrito con su informe, se sirva admitirlos, tenga por efectuadas **ALEGACIONES** a la Aprobación y Exposición Pública de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, 3ª Aprobación, se digne estimarlas y proceda a adecuar el planeamiento a las mismas.

En Argoños, a 13 de julio de 2018.

[redacted]

[redacted]

CVE-2022-8786

Doc. 1

INFORME URBANISTICO

SITUACIÓN URBANÍSTICA de las parcelas de la **OE-4.1 y 4.2**
en el marco de la APROBACION INICIAL de MAYO de 2018 del PGOU de **ARGOÑOS** ..... CANTABRIA

[redacted]
Avda. Doctor Diego Madrazo 30, 1º C 39012 Santander ..... javiersaenzdesantamaria@coacan.es

CVE-2022-8786

INFORME URBANISTICO
SITUACIÓN URBANÍSTICA de las parcelas de la **OE-4.1 y 4.2**
en el marco de la APROBACION INICIAL de MAYO de 2018 del PGOU de **ARGOÑOS** ..... CANTABRIA

[redacted] arquitecto, colegiado nº 677 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, con domicilio a efectos de notificaciones en la Avenida del Doctor Diego Madrazo 30, 1º C de Santander y, en el ejercicio de su profesión, pasa a emitir el siguiente

INFORME URBANISTICO
sobre el documento para Aprobación Inicial de la Revisión del PGOU

1.- SOLICITANTE

El presente Informe ha sido redactado a solicitud por Dña. [redacted] y Dña. [redacted], con DNI números [redacted] y domiciliadas en Colonia Airesol, calle Tifón nº 3 y en la calle Sirocco 8, de Majadahonda, 28220, Madrid, respectivamente.

2.- ANTECEDENTES

Dña. [redacted] y Dña. [redacted] son propietarias de las fincas que conforman la Ordenación Especial OE-4.1 y 4.2 del Suelo Urbano de Argoños.

Estas fincas iniciales conformaban una sola finca que fue objeto y resultado de un Convenio Urbanístico suscrito entre sus propietarios y el Ayuntamiento de Argoños en fecha 11 de enero de 1999. Dicho convenio fue ratificado por el pleno del Ayuntamiento el 22 de enero de 1999 y ratificado por la CROTU el 28 de junio de 2006.

Este Convenio Urbanístico se celebró estando vigente la Revisión de las NN.SS. de Planeamiento Municipal de Argoños (fecha de aprobación definitiva por la CROTU 27 de mayo de 1999 y publicadas en el BOC el 22 de julio de 1999).

Posteriormente, se aprueba el Plan General de Ordenación Urbana de Argoños, de 16 de Marzo de 2007, fecha en que se publica en el BOC la aprobación definitiva del mismo.

En Junio de 2013, se presenta el documento del Avance, Revisión y Adaptación del PGOU.

En Julio de 2014 se emite Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística.

En Septiembre de 2015 la CROTU emite Informe de Impacto Territorial.

El 13 Abril de 2016 se publica el **primer Documento para Aprobación Inicial** de la Revisión y Adaptación del PGOU de Argoños, al que se presentaron las oportunas alegaciones en Mayo de 2016. Dichas alegaciones no fueron contestadas.

El 18 de Agosto de 2017 se publica en el BOC el documento para la **segunda Aprobación Inicial**, al que se presentan de nuevo las **alegaciones presentadas** que se aceptan parcialmente (se aporta **fotografía de la contestación a la alegación nº 2**, así denominada).

[redacted] **arquitecto**
Avda. Doctor Diego Madrazo 30, 1º C 39012 Santander ..... javiersaenzdesantamaria@coacan.es

CVE-2022-8786

Actualmente, el Plan General vuelve a estar en Revisión, habiéndose elaborado el segundo Documento de Aprobación Inicial de la Revisión y Adaptación del Plan General de Argoños. El presente informe se realiza dentro del plazo legal de presentación de Alegaciones.

3.- OBJETO DEL INFORME

El presente Informe tiene por objeto dictaminar sobre la influencia de la Revisión del Planeamiento para su tercera Aprobación Inicial de Mayo de 2018 sobre las condiciones y aprovechamiento urbanístico consolidados sobre las parcelas propiedad de las señoras Sanjuán para poder efectuar las alegaciones al Documento de Planeamiento en Revisión en forma y plazo.

4.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN CONSULTADA

Para la realización del presente Informe se ha consultado el Catastro de la Propiedad Inmobiliaria, el Convenio Urbanístico firmado el 11 de enero de 1999, el P.G.O.U. de Argoños 2007 y el documento para Aprobación Inicial de 2016 con sus Documentos de Memoria, Normativa y Planos de la Revisión del mismo de Mayo de 2018. También se han examinado las diversas sentencias derivadas de los litigios judiciales mantenidos con el Ayuntamiento por temas urbanísticos.

Se ha realizado igualmente una inspección visual de la parcela objeto de análisis.

Se han realizado dos visitas al Ayuntamiento: la primera, el día 15 de junio para consultar el documento sometido a Información Pública y la segunda, el 20 de Junio, para mantener una entrevista con el aparejador municipal con el fin de aclarar algunos extremos de lo observado en el documento de Revisión.

5.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

Con el fin de reflejar con claridad la aplicación de los parámetros urbanísticos en cada escenario y poder comparar rápidamente los mismos, se aporta una tabla resumen por conceptos al final del Informe.

5.1.- En relación con las alegaciones presentadas en 2016 y 2017:

5.1.1.- El Documento de Revisión **ha aceptado** la parte de nuestra alegación del 2016 y 2017 que se refería a las superficies reales de las parcelas OE-4.1 y OE-4.2 que figuran en el topográfico de 2004. De ese modo la OE-4.1 figura en su ficha con **12.989** m2 (ahora tres m2 más). **Pero sin embargo**, la suma del desglose de superficies que aparece en la ficha correspondiente de la Ordenación Especial OE-4.1 para Uso Residencial (10.266 m2) y para Dotacional (2.840 m2) da **13.106 m2** , lo que indica que, dando por bueno el total de 12.989 m2, hay un error en cualquiera de esas dos superficies.

[redacted]**quitecto**
Avda. Doctor Diego Madrazo 30, 1º C 39012 Santander ..... javiersaenzdesantamaria@coacan.es

CVE-2022-8786

5.1.2.- El Documento de Revisión **ha aceptado** nuestra alegación sobre el desvío del colector de saneamiento existente en la OE-4.1 (ejecutada sin el conocimiento de las Sras. Sanjuan) en el momento de desarrollo del Área con el condicionante del visto bueno municipal.

5.1.3- El Documento de Revisión **ha aceptado** nuestra alegación para la eliminación del Centro de Transformación planteado en el extremo suroeste de la OE-4.1 en el documento de 2016.

5.1.4- El Documento de Revisión **ha aceptado** la modificación del grafismo del entorno de áreas de Ordenación Especial para evitar errores ya que no son ni Unidades de Actuación ni áreas de normalización de fincas en el documento de 2016.

5.1.5- El Documento de Revisión **no ha aceptado** nuestra alegación dirigida a que se garantice la materialización de la edificabilidad ya que según el equipo redactor se ha calculado que sí se puede materializar y por lo tanto no ha lugar a indemnizaciones.

5.2.- En relación con lo novedoso del documento de 2018:

5.2.1.- El Documento de Revisión **ha vuelto a modificar arbitrariamente** la calificación de la parcela OE-4.1, de edificación Colectiva a Edificación Unifamiliar Grado 2, igual que en el PGOU de 2007.
No se entiende que el mismo equipo redactor del Plan, que justificaba en 2016 la mayor idoneidad de la implantación de vivienda colectiva en la parcela, altere en esta revisión dicha calificación y no justifique urbanísticamente dicha decisión.

5.2.2.- El Documento de Revisión asigna a la parcela una edificabilidad máxima computable NETA de 5.026 m2.

5.2.3.- Se **vuelve a modificar arbitrariamente el parámetro de densidad** respecto de la aplicable en 2007, pasando de 1 viv/ 250 m2 de superficie NETA a 1 viv/ 500 m2 que figura en la Ficha, sin encontrar en ningún artículo del documento justificación a dicha disminución de número de viviendas y resultando que con el documento actual solo se podrían construir 20 viviendas máximo. Esto implica un perjuicio directo a las Sras. Sanjuan en tanto que materializando la totalidad del aprovechamiento otorgado resultarían viviendas excesivamente grandes en cuanto a superficies construidas lo que repercutiría negativamente en su comercialización.

Es al menos incoherente, por decirlo de la manera más fina posible, que el mismo documento regule el parámetro de densidad en la ordenanza subsidiaria para la misma Ordenación Edificación Unifamiliar Grado 2 con 1 viv/ 250 m2 de parcela NETA.

[redacted] **arquitecto**
Avda. Doctor Diego Madrazo 30, 1° C 39012 Santander ..... javiersaenzdesantamaria@coacan.es

CVE-2022-8786

Aplicando la densidad que la propia Ordenanza Subsidiaria contempla, se podrían construir un máximo de 40 viviendas, las cuales se ajustarían a unas superficies construidas más acordes al mercado de venta actual.

Se debe alegar por tanto, en el sentido de que se recupere la densidad de 1viv/ 250 m2, igual que la marcada en la ordenanza subsidiaria aplicable.

5.2.4.- En el documento denominado Resumen Ejecutivo, cuya función es básicamente la de reflejar la delimitación de los ámbitos en los que se altera la ordenación, delimitar los ámbitos suspendidos y su duración, las parcelas OE-4.1 y OE-4.2, **aparecen grafiadas por error, en su anexo gráfico, como Suelo Urbano No Consolidado**, estando en los planos de calificación como Suelo Urbano Consolidado y además por haber efectuado todas las cesiones. **Deberá corregirse el error del documento Resumen Ejecutivo**. El aparejador municipal, se mostró de acuerdo y lo consideró un error también.

En dicho documento, en su punto 4. Ámbitos afectados por la suspensión, debería eliminarse de su redacción el párrafo *"en la OE-4.1 y la OE-4.2 queda suspendida la ordenación o los procedimientos de ordenación urbanística"* dado que no ha habido cambio de calificación de la parcela desde el PGOU de 2007.

5.2.5.- La **parte de la parcela de la OE-4.1 al Este, calificada como dotacional deportivo**, ha experimentado un aumento considerable en ancho en la dirección Oeste, en detrimento de la parcela privada, mermando la superficie privada de la parcela y reduciendo aún más la superficie libre donde materializar las viviendas. No se ha encontrado en el documento ninguna justificación a esta arbitraria modificación, lo cual ya viene siendo habitual en los sucesivos documentos de revisión de planeamiento que sigue el Ayuntamiento en estos años recientes sobre la propiedad de las Sras. Sanjuan. Y no se ha encontrado porque el único motivo posible es el intentar salvar de la demolición, ordenada por Sentencia judicial, del muro del polideportivo de la parcela colindante municipal al Este.

5.2.6.- Se mantiene la catalogación del muro de cerramiento existente de piedra que delimita la parcela OE-4.1 como Cerca Histórica, por lo que pasa a estar protegido y por tanto **no será exigible la cesión para ampliación de vial al oeste.**

[redacted] **arquitecto**
Avda. Doctor Diego Madrazo 30, 1º C 39012 Santander ..... javiersaenzdesantamaria@coacan.es

CVE-2022-8786

6.- CONSIDERACIONES

6.1.- Se vuelve a la situación de materialización de edificabilidad y tipología del convenio de 1999, lo cual es lo que se pretendía desde el principio **aunque en 2016 se establecía un marco más interesante** para el desarrollo de la actuación con la **vivienda colectiva**.

6.2.- Al igual que en mi informe de 2016, considero que una vez quede consolidada la edificabilidad, la calificación en Sistema General Educativo de la parcela OE-4.2 y de la OE-4.1 para Sistema General Deportivo, no resulta perjudicial para la rentabilidad de la posible promoción de vivienda siempre y cuando se acepten las consideraciones urbanísticas contenidas en este Informe, con especial hincapié en el parámetro de la densidad, se corrija la ampliación arbitraria de la zona dotacional al Este dela OE-4.1 y se proceda a demoler las construcciones ilegales, suprimiendo su impacto en la citada parcela.

Y para que así conste y a los efectos oportunos, firmo el presente Informe Pericial, realizado según mi leal saber y entender, en Santander a 12 de julio de 2018.

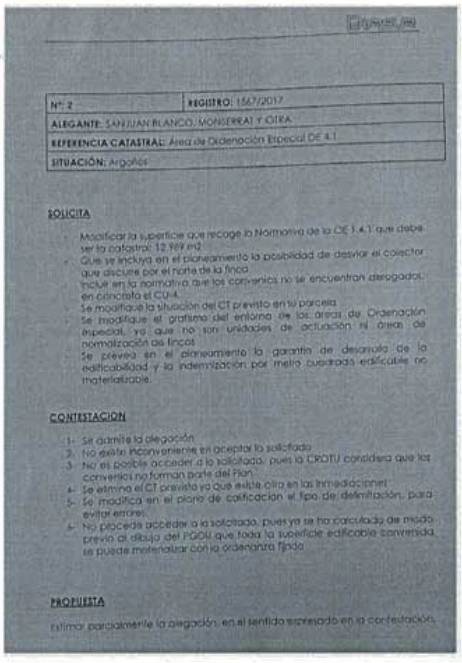
[redacted] Firmado digitalmente por [redacted]
Fecha: 2018.07.12 11:12:20 +02'00'

FDO. [redacted] tecto

[redacted] arquitecto
Avda. Doctor Diego Madrazo 36, 1 C 39012 Santander ..... javiersaenzdesantamaria@coacan.es

CVE-2022-8786

INFORME URBANISTICO
SITUACIÓN URBANÍSTICA de las parcelas de la **OE-4.1 y 4.2**
en el marco de la APROBACION INICIAL de MAYO de 2018 del PGOU de **ARGOÑOS** ..... CANTABRIA



Nº: 2 | REGISTRO: 1567/2017

ALEGANTE: SANJUAN BLANCO, MONSERRAT Y OTRA

REFERENCIA CATASTRAL: Área de Ordenación Especial OE 4.1

SITUACIÓN: Argoños

SOLICITA

- Modificar la superficie que recoge la Normativa de la OE 1.4.1 que debe ser la catastral: 12.989 m2
- Que se incluya en el planeamiento la posibilidad de desviar el colector que discurre por el norte de la finca.
- Incluir en la normativa que los convenios no se encuentran derogados, en concreto el CU-4.
- Se modifique la situación del CT previsto en su parcela
- Se modifique el grafismo del entorno de las áreas de Ordenación Especial, ya que no son unidades de actuación ni áreas de normalización de fincas
- Se prevea en el planeamiento la garantía de desarrollo de la edificabilidad y la indemnización por metro cuadrado edificable no materializable.

CONTESTACION

1- Se admite la alegación
2- No existe inconveniente en aceptar lo solicitado
3- No es posible acceder a lo solicitado, pues la CROTU considera que los convenios no forman parte del Plan.
4- Se elimina el CT previsto ya que existe otro en las inmediaciones
5- Se modifica en el plano de calificación el tipo de delimitación, para evitar errores.
6- No procede acceder a lo solicitado, pues ya se ha calculado de modo previo al diseño del PGOU que toda la superficie edificable convenida se puede materializar con la ordenanza fijada

PROPUESTA

Estimar parcialmente la alegación, en el sentido expresado en la contestación.

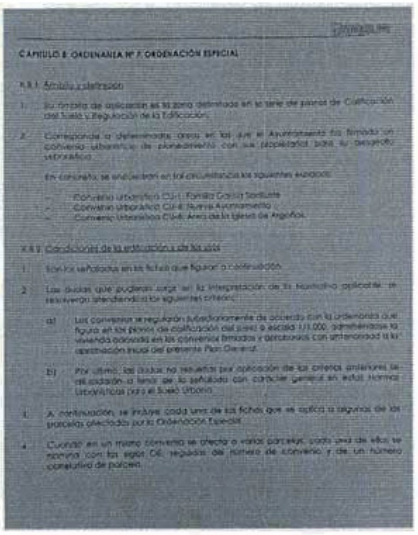
EXTRACTO ALEGACIONES

[redacted] **arquitecto**
Avda. Doctor Diego Madrazo 30, 1º C 39012 Santander ..... javiersaenzdesantamaria@coacan.es

CVE-2022-8786

INFORME URBANISTICO
SITUACIÓN URBANÍSTICA de las parcelas de la **OE-4.1 y 4.2**
en el marco de la APROBACION INICIAL de MAYO de 2018 del PGOU de **ARGOÑOS** ..... CANTABRIA

FICHA ORDENACION ESPECIAL



CAPITULO 8. ORDENANZA Nº 7. ORDENACIÓN ESPECIAL

O.E.-4.1	
Superficie	12.989 m2
Ordenanza subsidiaria	Edificación unifamiliar Grado 3 (10.344 m2) y equipamiento (2.840 m2)
Uso	Residencial y dotacional (deportivo y recreativo)
Edificabilidad	5.034 m2 (Uso residencial)
Parcela mínima	300 m2
Otras condiciones	En el desarrollo del área se podrá elevar el colector municipal a buen precio, siempre con el visto bueno municipal

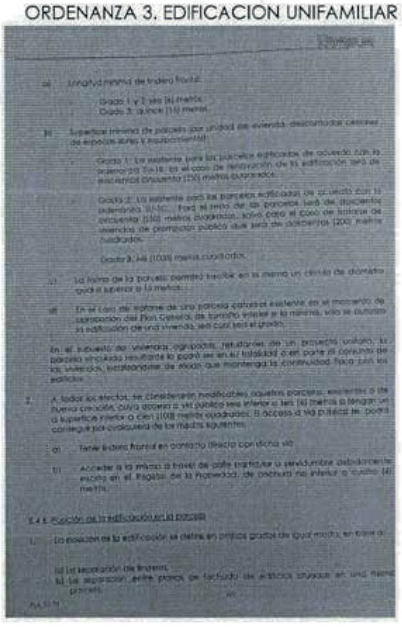
O.E.-4.2	
Superficie	3.870 m2
Ordenanza subsidiaria	Equipamiento
Uso	Cualquiera de la ordenanza
Edificabilidad	0,40 m2/m2
Parcela mínima	

O.E.-5	
Superficie	4160 m2
Ordenanza subsidiaria	Residencial Unifamiliar Grado 2
Uso	Residencial
Edificabilidad	2.308 m2
Altura máxima	Baja mas
Parcela mínima	300 m2

O.E.-6	
Superficie	4.463 m2
Ordenanza subsidiaria	Edificación unifamiliar Grado 1
Tipología Uso	Residencial unifamiliar adosada hasta 4 Viviendas
Edificabilidad Neta	0,54858 m2/m2
Altura máxima	Baja + Una con bajo cubierta
Parcela mínima	250 m2
Condiciones	En el interior de la parcela se dispondrán dos plazas de aparcamiento por vivienda

ORDENANZA 3. EDIFICACION UNIFAMILIAR

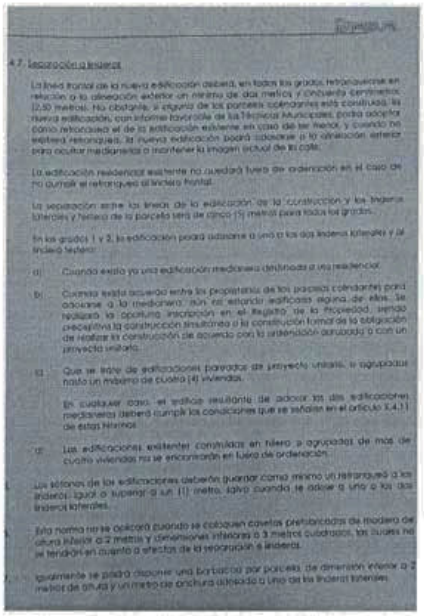
CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3. EDIFICACION UNIFAMILIAR

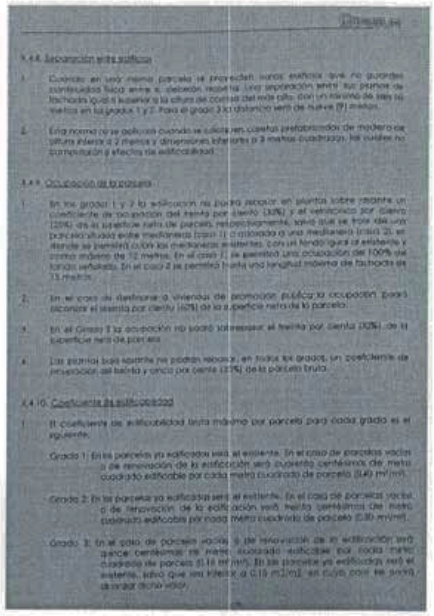


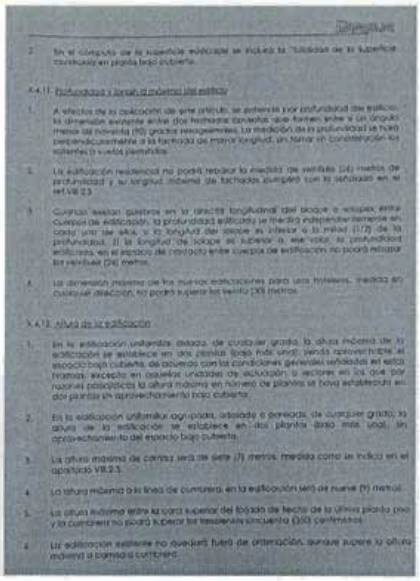
[redacted]quitecto
Avda. [redacted] 30, 1º C 39012 Santander ..... javiersaenzdesantamaria@coacan.es

CVE-2022-8786

INFORME URBANISTICO
SITUACIÓN URBANÍSTICA de las parcelas de la **OE-4.1 y 4.2**
en el marco de la APROBACION INICIAL de MAYO de 2018 del PGOU de **ARGOÑOS** ..... CANTABRIA



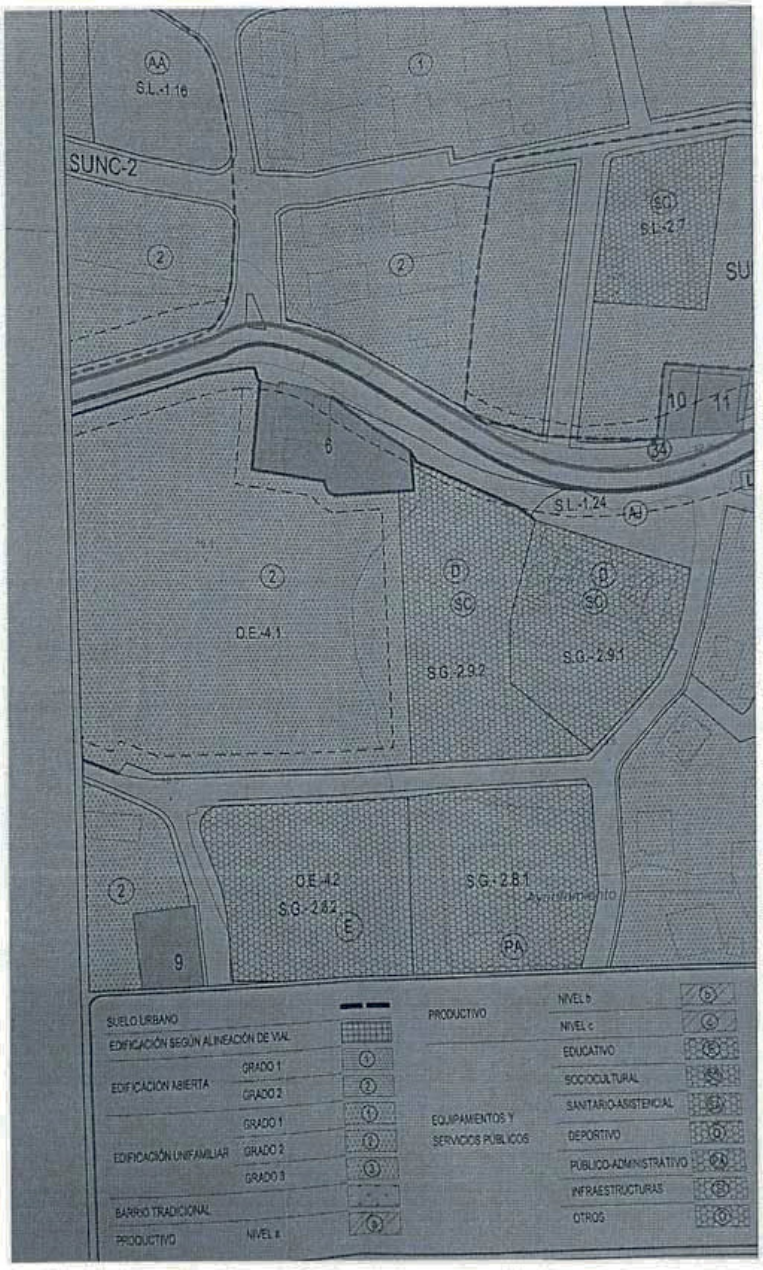




[redacted] arquitecto
Avda. Doctor Diego Madrazo 30, 1° C 39012 Santander ..... javiersaenzdesantamaria@coacan.es

CVE-2022-8786

INFORME URBANISTICO
SITUACIÓN URBANÍSTICA de las parcelas de la **OE-4.1 y 4.2**
en el marco de la APROBACION INICIAL de MAYO de 2018 del PGOU de **ARGOÑOS** ..... CANTABRIA



PLANO 3.04

[redacted]
Avda. Doctor Diego Madrazo 30, 1º C 39012 Santander ..... javiersaenzdesantamaria@coacan.es

CVE-2022-8786

INSTANCIA GENERAL

PAB06072

1. DATOS DEL SOLICITANTE		
Nombre y Apellidos [redacted]		D.N.I./Otros [redacted] (PASPORTE)
Dirección APARTADO POSTAL 6147		
C.P. 6148080	Municipio BILBAO	Provincia BIZKAIA
Teléfono	Móvil [redacted]	Email MJAKEME@HOTMAIL.COM
Modo notificación	☐ Papel	☒ Electrónica
1. DATOS DEL REPRESENTANTE		
Nombre y Apellidos		D.N.I./Otros

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ARGOÑOS (Cantabria)
01 AGO 2018
REGISTRO
Ent. 1190

EXPONE

HABIENDO TENIDO HOY REUNIÓN CON EL ARQUITECTO DEL AYUNTAMIENTO, JOSE SANEMETERIO, AL NO HABER HABIDO HASTA HOY CONVERSACION NI CONTESTACION AL PLAN DE NORMALIZACION-REPARCELACION DE LA FINCA 20152 DE ARGOÑOS-NOJA (EN ESTUDIO) SOLICITO QUE SE PRESENTADA EL 31 DE JULIO DEL 2017 SOLICITO SE TENGA EN CONSIDERACIÓN SEGÚN LOS PUNTOS SIGUIENTES EXPUESTOS EN ELLA COMO ALEGACIÓN AL PLAN ACTUAL DE ARGOÑOS PARA QUE DICHA FINCA SEA URBANA EN ARGOÑOS: EN EL PORN ESTA DEFINIDO COMO URBANIZABLE MODERADO; ARGUMENTOS DE ARCA SUBSANADOS; PROVISIONES 181; SUSTITUABILIDAD ETC.

Por lo expuesto, SOLICITA

ALEGACION AL PLAN DE ARGOÑOS DE RECALIFICACIÓN DE SUELOS

Argoños a 1 de AGOSTO de 2018 PROYECTO EN ESTUDIO

Firma

SR. ALCALDE- PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

De conformidad con la Ley 15/1999 de Protección de Datos Personales, se le informa que existe un fichero de General personas, con las finalidades de facilitar información de las mismas a todos los procedimientos competencia de esta Entidad, Procedimientos Administrativos y Registro de Entrada y Salida de Documentos.
También se le informa que los datos recogidos podrán ser cedidos a terceros cuando venga previsto específicamente en la ley, o cuando la cesión se realice a otras Administraciones públicas para el ejercicio de sus respectivas competencias. El responsable del fichero es el Ayuntamiento, y podrán ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición en las dependencias municipales

CVE-2022-8786

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ARGOÑOS (Cantabria)
02 NOV 2018
REGISTRO
Hora: 1630 14:00

Ministerio de Política Territorial y Función Pública
Reg. Gral. de la Del.Gob. en Cantabria
ENTRADA
Nº Reg: 000006472e1803047410
Fecha: 30/10/2018 10:40:16

AL EXMO. AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

DON [redacted], Abogado, colegiado en el Ilustre Colegio de Cantabria nº 2276 y con despacho profesional en la Calle Calvo Sotelo nº 15 5ª planta, 39002 Santander, con correo electrónico gonzalezbarriosabogados@gmail.com en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de Argoños Barrio la Hoya-La Llama Residencial Castilla con CIF [redacted] comparece y **EXPONE:**

PRIMERO.- Que con fecha 18 de Agosto de 2017 se publicó en el Boletín Oficial de Cantabria el Anuncio de la Información pública de la aprobación inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Argoños.

SEGUNDO.- Que una vez revisada la documentación obrante en la citada aprobación en fecha 24 de octubre de 2018 se interesó las siguientes alegaciones al citado Plan:

1º.- Que se mantengan de propiedad privada y uso privado y exclusivo de los viales peatonales que circulan por la Comunidad, ratificando el Estudio de Detalle aprobado en el año 1989 y el acuerdo de 25 de Agosto de 2016, entre el Ayuntamiento de Argoños y la Comunidad de Propietarios de Residencial Castilla.

2º.- Que se califique definitivamente y sin dudas la propiedad privada y el uso privado y exclusivo del vial colindante con la zona comercial, ratificando el Estudio de Detalle aprobado en el año 1989 y el acuerdo de 25 de Agosto de 2016, entre el Ayuntamiento de Argoños y la Comunidad de Propietarios de Residencial Castilla.

Ministerio de Política Territorial y Función Pública
Reg. Gral. de la Del.Gob. en Cantabria
SALIDA
Nº Reg: 000006472s1802692571
Fecha: 30/10/2018 10:40:16

TERCERO.- Que con fecha 13 de junio de 2018 se nos notificó contestación a las Alegaciones presentadas:

- En cuanto a la primera alegación: No existe inconveniente en acceder a lo solicitado.
- En cuanto a la segunda alegación: El ramal del vial señalado, situado al este se pasa a suelo privado. Admitiendo la alegación, aunque catastralmente figure como público.
  No así, el ramal situado al oeste, que se mantendrá como público, dado el uso público del mismo.

CUARTO.- Que revisado plano del PGOU que desarrolla la zona de viales de la Urbanización, se comprueba que el citado ramal situado al oeste, está definido, como no puede ser de otra forma, como privado. (En este caso de uso compartido).

Entendemos que se ha producido un error y que debe ser subsanado confirmando ese vial como privado.

QUINTO.- Que puesto que el citado vial es privado y su uso únicamente es de los propietarios de las viviendas de la Urbanización Residencial Castilla y exporádicamente por parte de los Servicios de mantenimiento del Exmo. Ayuntamiento de Argoños. Se

CVE-2022-8786

propone mantener la calificación de ese vial de uso privado y exclusivo de la Comunidad de Propietarios Residencial Castilla de Argoños permitiendo el paso exclusivamente a los Servicios del Ayuntamiento a la parcela colindante mientras no tenga otro acceso y comprometiéndose el Ayuntamiento a mantener limpio y en perfecto estado el vial referido.

Por lo expuesto solicito que se tenga por presentado este escrito y una vez admitido se acuerde por parte del Exmo. Ayuntamiento de Argoños:

1º. Subsanar el error en la contestación de la alegación confirmando el uso privado del vial situado en el oeste. Tal y como está definido en el plano del PGOU.

2º. Se acuerde mantener la calificación de ese vial de uso privado y exclusivo de la Comunidad de Propietarios Residencial Castilla de Argoños permitiendo el paso exclusivamente a los Servicios del Ayuntamiento a la parcela colindante mientras no tenga otro acceso y comprometiéndose el Ayuntamiento a mantener limpio y en perfecto estado el vial referido.

Por ser de justicia que pido en Santander a 29 de octubre de 2018.

[redacted]

Abogado Colg. 2.276.

AL SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS
Plaza de la Constitución, 1, Argoños 39197 Cantabria

CVE-2022-8786

AL AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

Plaza Constitución 1, ARGOÑOS. 39197. CANTABRIA

Asunto: ALEGACIONES A LA REVISIÓN DEL PGOU DE ARGOÑOS APROBADA INICIALMENTE EL 3 DE OCTUBRE DE 2.019 POR ESE AYUNTAMIENTO

D. [redacted], con DNI [redacted] como presidente y representante de la **Asociación para la Defensa de los Recursos Naturales de Cantabria (ARCA),** inscrita en el Registro de Asociaciones de Cantabria con el nº 820 y domicilio a efectos de notificación en el **apartado de correos 421 de Santander, ALEGA:**

Conviene recordar que ARCA desde su fundación en 1.984, coherente con sus principios y fines en defensa del medio natural, destacó priorizando propuestas y campañas en defensa de las Marismas de Santoña, al ser considerada la **zona húmeda más importante de todo el norte de España y reconocida por la Unión Europea de interés comunitario.**

Para preservar este importante entorno mantuvimos discrepancias y denuncias contra proyectos impulsados por diferentes ayuntamientos de la zona, como Laredo, Santoña o Escalante, que acabaron con la condena del Reino de España por parte de los tribunales europeos por la degradación de este relevante humedal, ante la denuncia interpuesta conjuntamente por ARCA y SEO-Birdlife.

Consecuencia de esta condena fue la declaración del Parque Natural de las Marismas de Santoña, Joyel y Noja, y la elaboración de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) que garantizase la preservación de los importantes valores naturales de este espacio.

Mantener nuestro compromiso en defensa de la conservación de los valores de este excepcional entorno natural, fue lo que motivó en su día y sigue motivando la intervención de ARCA en el Ayuntamiento de Argoños. La razón fue y sigue siendo, observar con estupor como el desmedido y desequilibrado crecimiento urbanístico estaba agrediendo y deteriorando directamente la calidad ambiental de la reserva húmeda de interés comunitario más importante del norte de España, hasta el extremo de alterar por completo lo que era un paisaje característico de campiña costera montañesa, con pequeños núcleos tradicionales, para transformar drásticamente y de manera indiscriminada y disruptiva el territorio municipal en un núcleo urbano continuo.

En su día, y pese a las reiteradas advertencias de ARCA de la ilegalidad en que incurrían diversos proyectos de construcción, tanto los políticos del gobierno regional como los del ayuntamiento de Argoños, decidieron hacer caso omiso y favorecer la consumación de los mismos. Cuando llegaron las sentencias firmes de demolición, lejos de asumir su ejecución y elaborar un plan que garantizara el cumplimiento de las mismas, y cambiar el modelo territorial que las originó, se comenzó a pergeñar una estrategia de trucos de dilación permanente mantenida hasta el día de hoy, destinada precisamente a evitar el cumplimiento de las sentencias.

CVE-2022-8786

El último escándalo público es el protagonizado en el año 2.018 por el Gobierno Regional de Cantabria: en lugar de dar ejemplo y garantizar el cumplimiento de la Ley como es propio en un Estado de Derecho, **cambió la ley (PORN) para evitar la ejecución de la mayor parte de las sentencias de derribo, favoreciendo con ello la consolidación del deterioro ambiental del territorio y del Parque Natural.** De esta manera y sin el mínimo rubor, el **poder ejecutivo pretende burlar al poder judicial, vulnerando el interés general que representa el adecuado uso del territorio del Parque Natural circundante a las marismas, intentando legalizar lo que ya ha sido sentenciado ilegal, y encubrir la mala imagen política de los potenciales cargos públicos responsables.**

Tras un análisis detallado de la documentación presentada con motivo de la aprobación inicial del Plan el pasado 3 de octubre de 2.019, **observamos que NADA HA CAMBIADO en los planteamientos territoriales mantenidos durante los últimos años por parte de los responsables políticos del Gobierno Regional y del Ayuntamiento.** Los datos de previsión de población así como necesidad de viviendas para el horizonte 2.030, han sido elaborados para **intentar dar cobertura y justificar el crecimiento desmedido existente y la no ejecución de las sentencias.**

El actual Plan que se nos ofrece tiene como objetivo único BURLAR AL PODER JUDICIAL E INCUMPLIR LAS SENTENCIAS DE DEMOLICIÓN, a la vez que mantener un modelo de usos del territorio AGRESIVO E INSOSTENIBLE AMBIENTALEMENTE.

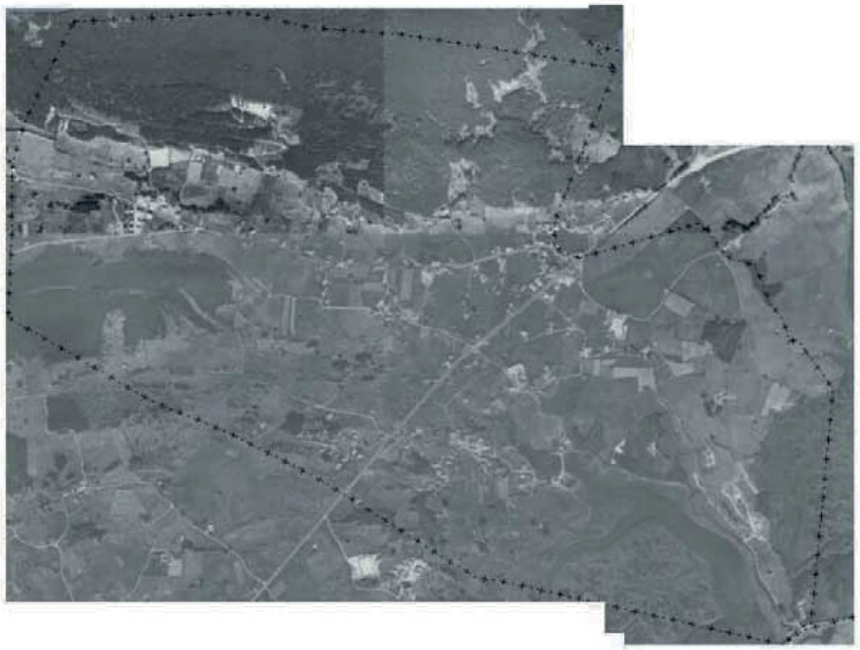
Estamos ante un caso de ABUSO DEL PODER EJECUTIVO que pretende INCUMPLIR MEDIANTE UN FRAUDE DE LEY, LAS SENTENCIAS FIRMES DEL PODER JUDICIAL. Lo que sucede en Argoños es un caso de VULNERACIÓN DE LA DEMOCRACIA Y DE PERVERSIÓN DE FUNCIONES DEL PODER EJECUTIVO, que los TRIBUNALES TENDRÁN QUE DILUCIDAR.

Como nada de lo que hemos dicho con anterioridad en 2.013 y 2.018 se ha tenido en cuenta, NOS REITERAMOS DE NUEVO EN LO AFIRMADO EN 2.018:

Se acusa a ARCA de realizar afirmaciones grandilocuentes cuando denuncia la destrucción de la costa y de no realizar un exhaustivo trabajo de análisis previo, acusación que carece de fundamento habida cuenta de que las afirmaciones que realizamos se amparan en unos datos absolutamente incontestables.

1) A principios de los años 90, Argoños era un pequeño Municipio de 650 habitantes con una estructura tradicional de pequeños barrios. La segunda residencia era casi inexistente. Aunque no hay datos oficiales, la ortofoto del año 1988 es elocuente por sí misma.

CVE-2022-8786



2) En los años 90, sufrió un crecimiento desorbitado, que hizo que en el censo de vivienda del INE del año 2001, ya se contabilizaran 1.200 viviendas, de las que 362 eran de residentes, 735 eran segundas residencias y 101 viviendas vacías. La población residente era de 1.035 personas censadas, lo que supone un ratio de 1.16 viviendas por habitante y un porcentaje de vivienda no principal de un 70%. Esto supone que por cada vivienda de residentes hay 3,3 que sólo se usan un mes como mucho al año.
3) La aprobación en 1997 del PORN de las Marismas de Santoña supuso un frenazo importante a este crecimiento urbanístico desmesurado, ya que la mayor parte del municipio quedaba incluido dentro y excluido por tanto del desarrollo urbano. A partir del año 2000, no se han construido apenas viviendas, y el censo del 2011 contaba 1275 con 1.699 habitantes censados.
4) La consecuencia de este descontrol de los años 90 fueron las sucesivas sentencias de demolición de urbanizaciones completas realizadas en zonas de elevado valor paisajístico y ambiental. En total 255 viviendas de las 1200 que había en el año 2001, un 21% del total de viviendas, en su mayoría de segundas residencias, un porcentaje realmente escandaloso.

Desde ARCA se considera que ya se ha superado con creces la capacidad de acogida de este entorno sumamente frágil de 5,51 km2, incluido en su mayor parte en la Red Natura 2000.

1) El Monte Mijedo y el Alto del Cueto son Lugares de Interés Comunitarios declarados LIC ES_1300007

CVE-2022-8786

2) El resto del Municipio excluida una pequeña parte (urbana) es ZEPA ES _0000143

A pesar de que el Ayuntamiento diga que el 76% del suelo es rústico, no existe suelo rústico apto para crecimientos urbanos en futuras revisiones de planeamiento ya que todo el suelo rústico debe estar protegido en virtud de su protección comunitaria y su interés regional como espacio de alto valor ambiental y paisajístico. El PGOU vigente ya delimitó generosos suelos urbanizables que colmataban los intersticios urbanos formado un continuo urbano que desdibujan totalmente los otrora barrios tradicionales que configuraban su estructura tradicional.

No es posible ni admisible la disculpa de habilitar suelo rústico protegido para solucionar el problema de los derribos, ya que estas sentencias de produjeron por el descontrol desarrollista de los años 90 y su importancia radica en que supusieron un punto de inflexión en la destrucción de la costa cántabra. Los posibles convenios deben buscarse en los suelos urbanos o urbanizables vacantes.

Respecto a la repercusión económica regional de este modelo de turismo de segunda residencia tan alejado del que propugnan los vecinos del País Vasco, propietarios en su mayoría de las viviendas de la costa cántabra, no cabe decir más que además del coste ambiental y la degradación del paisaje repercutirá en un empobrecimiento progresivo de la región.

Por lo pronto, para poder dar servicio a estas viviendas, ha sido necesario construir la autovía del agua con fondos autonómicos que podían haberse destinado a otros servicios. Ha sido necesario realizar centros de salud autonómicos infrautilizados en la mayor parte del año y recientemente ha anunciado el ministro de Fomento la realización de un tercer carril desde Laredo con un coste estimado de 240 millones de euros ante la colmatación de la autovía en la época estival.

Todo este despilfarro de infraestructuras, energía y fondos públicos para unas viviendas que están vacías once meses al año y cuyos propietarios no pagan sus impuestos en esta región. El pago del IBI para dar cobertura a los servicios urbanos no cubre ni de lejos el coste que para los cántabros supone este modelo, que da trabajo temporal mal remunerado y que únicamente ha sido rentable para los propietarios de las viviendas y las empresas constructoras.

Con un 50% de segunda residencia y un 20% de viviendas con sentencia de demolición, Argoños ha superado con creces su capacidad de desarrollo sostenible, con el deshonroso honor de ser un modelo nacional de mala praxis urbanística.

Respecto a la revisión del PGOU planteábamos en 2.018 lo siguiente:

1) Plantea como cifra de población residencial en 2030 2418 habitantes, dato que contradice totalmente las proyecciones del ICANE que lo sitúan en 1.659 habitantes, es decir 759 menos. En 2017 hay 1714, por lo que la población decrecerá. La fórmula utilizada por el redactor es la que ha justificado los desmanes urbanísticos de las últimas décadas. El dato oficial, por tanto no concuerda.

CVE-2022-8786

2) La revisión del PGOU pretende mantener el mismo modelo de segunda residencia en el entorno del 50%, algo el propio Gobierno de Cantabria pretende modificar como ya anunciado en los avances del PROT al considerarlo INSOSTENIBLE y que será muy superior por los cálculos irreales de incremento de población. Si el propio gobierno establece una metodología no se entiende que no se aplique aunque no esté aprobado.

3) El nuevo PGOU pretende construir 943 viviendas nuevas. Como el dato de población residente es absolutamente irreal, esto significará que la totalidad serán de segunda residencia y no son necesarias ni justificadas en absoluto.

4) Los espacios libres de uso público se sitúan en suelo rustico fuera de la zona urbana a la que deberían dar servicio. Lo mismo ocurre con alguno de los equipamientos. No deberían computar en ningún caso como equipamientos urbanos.

5) El suelo rústico de protección ordinaria situada junto a la marisma no puede servir para alojar viviendas unifamiliares como ocurre en la mayoría de los municipios de Cantabria. Debiera quedar protegido ya que no tiene ningún sentido si no es el mencionado.

RESPECTO A LA ACTUAL EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL PGOU APROBADA INICIALMENTE EL 3 DE OCTUBRE DE 2.019 POR EL AYUNTAMIENTO QUEREMOS MANIFESTAR:

En el año 2018, durante el periodo de exposición pública del PGOU, ARCA realizó una alegación donde se hacían una serie de consideraciones respecto al modelo urbanístico previsto en esta nueva versión del PGOU. Esta alegación no ha sido considerada en absoluto como expresamente se indica en los antecedentes de la memoria.

A pesar de contar con la negativa de la aceptación de lo allí manifestado, consideramos que tanto el Ayuntamiento, como el Gobierno de Cantabria, responsable de la aprobación definitiva del PGOU, deben tener en cuenta estos razonamientos que reiteramos otra vez, ya que no se ha dado ninguna contestación sobre la no aceptación. Por este motivo los adjuntamos como anexo.

Además de lo anterior, y vista la nula voluntad de modificar un ápice el presente PGOU debemos dejar constancia, para posibles fases posteriores, las siguientes cuestiones relacionadas con este PGOU.

1) La motivación para esta nueva redacción de este PGOU no es otra que la legalización de las viviendas que hoy en día tienen sentencia firme demolición. Los cambios urbanísticos son irrelevantes y no justifican en modo alguno un proceso de estas características. Sin embargo, el cambio sustancial viene dado por que este PGOU no deja fuera de ordenación las viviendas ilegales como hacia el anterior. En este PGOU las viviendas se pretenden legalizar prácticamente todas. **El artículo VII.2.3.2 de la normativa así lo contempla.**

CVE-2022-8786

2) La aprobación del nuevo decreto del PORN de las Marismas de Santoña, Noja y el Joyel en Noviembre de 2018, ha supuesto otro paso en la evitación del cumplimiento de las sentencias firmes de demolición. En Argoños claramente aplicada a la zona denominada La Llana. Un documento al que ARCA ha presentado un recurso contencioso administrativo que está pendiente de resolución y donde entre otras cuestiones, se deja constancia de que en la zona de usos compatibles se permite que **en los suelos que, al adaptarse el planeamiento urbanístico, se clasifiquen como urbanos consolidados con la excepción de los sistemas de espacios libres, se siga el régimen de usos previstos para la Zona de Uso General**. Claramente, esta maniobra legal está pensada para zonas como La Llana, donde los tribunales han dejado claro en varias ocasiones que no se puede cambiar la zonificación del PORN

Por todo lo anterior, cabe mostrar el total desacuerdo con el Gobierno de Cantabria y el Ayuntamiento en sus insistentes esfuerzos por incumplir las sentencias del Tribunal Supremo, que han dejado claro en varias y repetidas ocasiones que las viviendas deben ser demolidas.

No ha sido suficiente que se haya anulado una Ley por el Tribunal Constitucional. Ahora se ha modificado un PORN, los deslindes municipales y los PGOU para legalizar viviendas que se hicieron en los años 90 incumpliendo normativas, afectando al paisaje natural y lo que es más grave, en una zona cuyos especiales valores naturales le ha hecho merecedora de estar incluida en el Convenio Ramsar.

Cualquier Comunidad Autónoma estaría orgullosa de tener un territorio tan valioso y emplearía sus esfuerzos y recursos en su protección y puesta en valor. Pero no es el caso de Cantabria, donde la construcción de viviendas y el uso turístico residencial están por encima de todo lo demás. Donde cada instrumento urbanístico o territorial empeora la situación ambiental si cabe.

Desde ARCA vamos a seguir luchando por el cumplimiento de las sentencias, denunciando las maniobras de dilación y obstaculización que no sirven nada más que para crear falsas esperanzas a los afectados. **Por ello exigimos que se vuelva a reiterar en el documento que se apruebe que no se va a legalizar ninguna vivienda con sentencia firme recordando al Ayuntamiento y el Gobierno que ese fue el motivo reflejado en la sentencia por el que no se anuló el anterior PGOU. Que se incluya un apartado de la normativa específico con el tratamiento de las viviendas con sentencia de demolición.**

En coherencia, exigimos que todas las viviendas con sentencia de demolición sean consideradas como fuera de ordenación.

Santander 24 de diciembre de 2.019

El Presidente:

[redacted]

CVE-2022-8786

Doña [redacted], con DNI [redacted] en representación de la mercantil SEMARK AC GROUP S.A., con CIF [redacted] con dirección en Ciudad del Transporte 31-33, 39011 Santander formula como mejor se ajuste a Derecho la siguiente:

ALEGACIÓN

I. Objeto y admisibilidad

La presente alegación se formula al 4º Documento de aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Argoños, cuya información pública ha sido publicada en el BOC nº 213 de 5 de noviembre de 2019 por plazo de cuarenta y cinco días, por lo que su presentación se realiza en tiempo y forma.

El alegante ostenta legitimación suficiente como propietario y explotador de la actividad comercial bajo la enseña comercial "SUPERMERCADOS LUPA", perteneciente al grupo empresarial SEMARK AC GROUP SA en la ubicación que más adelante se dirá.

II. Alcance y potestad

El alcance de la presente alegación es puntual y se ciñe a analizar la situación urbanística propuesta para el Supermercado Lupa situado en la glorieta en la que intersectan la CA-141 y la CA-148, de referencia catastral 1018009VP6111N0001OB.

Se trata de un establecimiento comercial destinado a supermercado, en funcionamiento, y cuya obra y acondicionamiento se ha realizado con licencia municipal concedida por el Ayuntamiento de Argoños.

1

CVE-2022-8786

III. Determinaciones urbanísticas de la parcela en la 4ª información pública del PGOU

La parcela objeto de alegación está clasificada en el documento sometido a información pública como suelo urbano consolidado, y calificada con ordenanza de productivo nivel C.

Esta calificación de suelo establece como parámetros básicos los siguientes:

- Uso: comercial

CVE-2022-8786

- Retranqueo mínimo a frente de parcela: 5 m
- Retranqueo mínimo a linderos: 10 m
- Ocupación máxima: 30%
- Edificabilidad máxima: 0,5 m2/m2
- Altura máxima: B+2; 12 m

Estos parámetros urbanísticos se cumplen, salvo en la distancia a retranqueos en parte del lindero Este, aproximadamente la zona señalada en amarillo en la siguiente imagen:

Con estos antecedentes básicos se plantean las siguientes cuestiones:

- ¿El establecimiento se encuentra fuera de ordenación? ¿Cuál es el régimen de la edificación y los usos en caso de mantenimiento del supermercado?

Se intentan responder a continuación:

CVE-2022-8786

- **¿El establecimiento se encuentra fuera de ordenación? ¿Cuál es el régimen de la edificación y los usos en caso de mantenimiento del supermercado?**

En letra del artículo III.2.2 el edificio se encuentra en situación denominada "fuera de ordenanza" dentro de las incluidas en fuera de ordenación:

III.2.2. Situaciones fuera de ordenación

1. Se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:
   a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, que el propio Plan General determina expresamente o los que determinen los instrumentos de desarrollo.
   b) Los que en más de un cincuenta por cien (50%) de su volumen o superficie estén destinados a usos que resulten incompatibles, según el presente Plan, con los asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.
   c) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambientales vulneren los máximos tolerados por el Plan General, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
   d) Los que independientemente de las limitaciones anteriores, no estén conformes con otras condiciones de edificación tales como altura, edificabilidad, ocupaciones máximas, etc., asignadas por las Normas Urbanísticas. Se denominarán como edificaciones fuera de ordenanza.
2. En los títulos que regulan el régimen del suelo rústico y urbano se establecen las condiciones específicas de las situaciones de fuera de ordenación.
3. La calificación como fuera de ordenación no es aplicable a los inmuebles del Catálogo del Plan General o en los de los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.
4. 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.

Para esta situación, el planeamiento sometido a información pública establece que "podrá permitirse" la realización de obras de conservación, acondicionamiento, reforma menor, siempre que no impliquen aumento de volumen:

CVE-2022-8786

CAPITULO 2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

VII.2.1. Definición y adecuación al planeamiento

1. El Plan General define en su Memoria y planos los usos, edificios e instalaciones fuera de ordenación en el suelo urbano así como los criterios objetivos que permiten su identificación, de acuerdo con el punto f) del apartado 1 del art.44 de la LOTRUSC.

2. Las situaciones fuera de ordenación en que pueden encontrarse las edificaciones e instalaciones existentes en el suelo urbano son las definidas en los párrafos a), b), c) y d) del punto 1 del artículo III.2.2. de las presentes Normas Urbanísticas.

3. La adecuación al nuevo planeamiento de edificios e instalaciones fuera de ordenación en situaciones a), b) y c) deberá realizarse en un plazo inferior a cuatro años a contar desde la aprobación de las presentes Normas, excepto la estabulación, para la cual no se establece límite temporal para su extinción.

4. Cuando para edificios e instalaciones fuera de ordenación se soliciten licencias de obras, el Ayuntamiento podrá concederlas, emitiendo un pronunciamiento expreso sobre su situación respecto a la ordenación y los tipos de obras que le fueren permitidas, dentro de los límites que se fijan en el artículo siguiente.

VII.2.2. Obras en edificaciones fuera de ordenación

1. Los tipos de obras que pueden permitirse en edificaciones fuera de ordenación son, aparte de las de demolición, los que se expresan en los puntos siguientes, definidos en el artículo II.4.5 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. En las edificaciones fuera de ordenación en situación a) sólo se admitirán obras de conservación o mantenimiento. En tanto no sea demolida la parte de edificación que se encuentra fuera ce alineación, la afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el edificio, salvo que por el Ayuntamiento se acepte la aplicación del punto 3 del Artículo 88 de la Ley 2/2001.

3. En las edificaciones fuera de ordenación en situaciones b) o c) no se permitirán obras de ningún tipo en tanto no se modifique el uso a uno de los admitidos como característicos o compatibles. La afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el uso disconforme.

4. En las edificaciones destinadas a estabulaciones se admitirán las ampliaciones destinadas al uso ganadero, así como aquellas de usos complementarios cuyo fin sea la mejora de las condiciones técnico-económicas y/o sanitarias de las explotaciones. Las ampliaciones podrán alcanzar una superficie igual a la edificada en el momento de entrar en vigor del Plan General, debiendo cumplir las condiciones de retranqueos y alturas fijadas para la producción industrial en la Ordenanza nº 4. 4.

5. En las edificaciones fuera de ordenación en situación d) podrán admitirse obras de conservación, acondicionamiento o de reforma menor siempre que no modifiquen el volumen actual del edificio.

Analizando el conjunto del régimen de obras, el PGOU propuesto plantea tres tipos: obras de demolición, de nueva planta y en edificios existentes.

Los tipos de obras se recogen en el artículo II.4.3 y son de seis tipos, de los que tres están permitidos para los edificios fuera de ordenanza, y otros tres no. Las no permitidas son las de restauración, consolidación y reestructuración.

CVE-2022-8786

II.4.3. Obras en los edificios existentes

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:

a) *Obras de restauración*: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, con relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

b) *Obras de consolidación o reparación*. Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

c) *Obras de acondicionamiento o rehabilitación*. Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona.

d) *Obras de reestructuración*. Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las

anteriormente señaladas. Se entienden incluidas las de vaciado con conservación de fachadas, incluso si se incrementa la superficie edificada en su interior.

e) *Obras de conservación o mantenimiento*. Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

f) *Obras menores*. Son aquellas que afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, a sus instalaciones interiores y en las viviendas a su distribución, sin alterar esencialmente los usos, ni la volumetría ni la morfología general de los mismos:

- La modificación puntual de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, sin afectación estructural (aparatos de acondicionamiento de aire, salida de humos, escaparates, etc.).
- La reparación o sustitución de elementos de instalaciones desagües y albañales, la formación de aseos en viviendas, locales comerciales y almacenes y las modificaciones puntuales de reparto interior de las viviendas.
- La construcción de anexos cuando su superficie edificada no exceda de diez (10) metros cuadrados

A efectos de su tramitación administrativa se consideran todas ellas como **obra mayor**, excepción hecha de las comprendidas los apartados e) y f). Corresponde al Ayuntamiento, la interpretación del alcance de las obras pretendidas a efectos de su inclusión en alguno de los apartados anteriores.

CVE-2022-8786

Por otro lado, la ordenanza de zona de "comercial" dice que para los edificios preexistentes las condiciones de la edificación expresadas en dicha ordenanza, y en concreto los retranqueos, "serán de aplicación a las obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de la misma":

TITULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO.

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

X.1.1. Definición

Son las condiciones particulares que, junto a las generales que se establecen en los títulos VIII y IX, regulan las condiciones a que deben de sujetarse los edificios en función de su localización.

X.1.2. Aplicación

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación que se señalan son de aplicación a las obras de edificación de nueva planta. Asimismo, serán de aplicación a las obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de la misma.

3. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará fuera de ordenación, siéndoles de aplicación las determinaciones que se establecen en el capítulo 2 del título VII de estas Normas Urbanísticas.

IV. Alegaciones

SEMARK AC GROUP SA tiene intención de mantener el establecimiento radicado en Argoños en las mejores condiciones posibles, con la finalidad de garantizar el mejor servicio y poder irlo adaptando a las nuevas demandas del mercado, donde cada vez se innova con mayor agilidad y hay una competencia creciente.

Por ello no puede prever en estos momentos las obras que va a requerir en un futuro, que por causas decisorias o sobrevenidas puedan ser necesarias. Por ejemplo, se desconoce si por poner un ejemplo, a causa de un siniestro hicieran falta obras de consolidación.

Otro ejemplo sería el de necesitar una ampliación; de hecho está ampliación se ha valorado como necesaria, si bien en ningún caso podría acarrear un recorte de la nave por su lado Este con la finalidad de cumplir los 10 metros de retranqueo propuesto. Este recorte no solamente es inviable por el tramo de nave a suprimir, sino por el importante coste del mismo, ya que cambiar la

CVE-2022-8786

morfología de la nave conlleva una remodelación interior de gran calado ya que las secciones de productos tienen un orden determinado y están distribuidas con unos anchos concretos de pasillos, no admitiendo además formas irregulares en la nave. Es decir, en caso de optar por la ampliación el mero hecho de tener que cumplir con el retranqueo a linderos de 10 metros la harían probablemente inviable, frenando con ello la competitividad del establecimiento y estancándolo a riesgo de que en el futuro pudiera sostenerse la actividad.

Hay que tener en cuenta que se trata de una actividad existente, productiva, que dinamiza la economía, genera puestos de trabajo y da un servicio muy importante a los vecinos y visitantes de Argoños, y que en todo caso se la debería defender y apoyar.

El fuera de ordenanza es una figura muy experimentada en planeamiento y que deriva de una situación de facto muy sencilla: cuando "te inventas" una regulación urbanística, las construcciones que estaban hechas antes y que pueden provenir de muchas y distintas normas generalmente no se ajustan a dicha normativa de nueva creación. Esa normativa de hecho se inventa para regular las nuevas edificaciones pero no pueden lastrar las realizadas anteriormente con licencia y que no interfieran bruscamente con el nuevo modelo de ordenación, como es el caso.

En todo caso, se considera que la disconformidad con el planeamiento propuesto es tan poco significativa, al tratarse de una distancia a colindantes en un pequeño tramo a un suelo urbano no consolidado cuya edificación aún no se ha materializado, que comparado con el perjuicio que puede suponer la restricción de obras, se considera motivo suficiente para formular la presente alegación solicitando que el edificio se incluya dentro de ordenación.

Además se plantea que se recapacite sobre dos cuestiones concretas del artículo:

- Que el artículo VII.2.2, apartado 5 se modifique el "podrá admitirse" por "se admiten", siendo la motivación de esta solicitud la de reducir la arbitrariedad en la aplicación de la normativa del PGOU que como bien es sabido tiene carácter de norma reglamentaria, mejorando con ello la seguridad jurídica de las licencias y la reducción de posibles pleitos, considerándose que debe ser el propio Ayuntamiento y los Servicios Técnicos Municipales los más interesados en incorporar esta modificación:

> 5. En las edificaciones fuera de ordenación en situación d) podrán admitirse obras de conservación, acondicionamiento o de reforma menor siempre que no modifiquen el volumen actual del edificio.

- Que el artículo X.1.2, apartado 2, se modifique en el sentido de que las condiciones de edificación de la ordenanza zonal solamente sean de aplicación a las obras de nueva planta, sin que apliquen en ningún caso a los edificios existentes, eliminando además la carga que el artículo en su actual redacción otorga a los servicios técnicos municipales y que podría ser una gran fuente de problemas ante la discrecionalidad que conlleva:

CVE-2022-8786

2. Las condiciones de edificación que se señalan son de aplicación a las obras de edificación de nueva planta. Asimismo, serán de aplicación a las obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de la misma.

Por todo ello, se alega:

1.- Que se elimine la situación de fuera de ordenanza y fuera de ordenación del inmueble objeto de alegación, ya sea mediante modificación de la ordenanza zonal – retranqueo en edificios existentes o en el caso de ser colindantes con suelos urbanos no consolidados- o reconsideración del fuera de ordenanza

2.- Que se amplíe el régimen de obras del fuera de ordenanza a la totalidad de las obras contempladas en el PGOU, puesto que estas situaciones de fuera de ordenación no agravian la ordenación territorial si no que derivan simplemente de obras autorizadas con anterioridad que no siempre tienen porque ajustarse a una norma de nueva creación

3.-Que en todo caso al edificio se le permitan todo tipo de obras, incluidas las de ampliación, al menos, en todas aquellas partes del edificio que no agraven las condiciones de posible incumplimiento de la ordenanza de zona.

4.- Que se modifique el artículo VII.2.2 apartado 5 y X.1.2 apartado 2, en el sentido anteriormente indicado, eliminando posibles arbitrariedades en su aplicación y quitando la carga decisoria de los servicios técnicos municipales caso a caso, ya que la norma deber garantizar la seguridad jurídica y aplicarse a todos los casos en ella regulados de igual manera.

IV. Disponibilidad de colaboración

SEMARK AC GROUP S.A. queda a la disposición del Ayuntamiento de Argoños para resolver cuantas cuestiones puedan considerar oportunas, siendo de interés por esta parte la mejor comprensión del presente escrito, su aceptación y con ello el manteamiento y la posibilidad de conservación y mejora de la construcción y la actividad de supermercado situado en la glorieta en la que intersectan la CA-141 y la CA-148.

En Santander, a 8 de enero de dos mil veinte.

Atentamente,

[redacted]

9

CVE-2022-8786

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

DOÑA [redacted], mayor de edad, vecina de Madrid, con domicilio en Majadahonda, Calle Francisco Umbral, nº 20-3º B, provista de NIF nº [redacted] y **DOÑA** [redacted], mayor de edad, vecina de Madrid, con domicilio en Majadahonda, Calle los Almendros, 21, provista de NIF nº [redacted] comparecen y, como mejor proceda, **DICEN:**

Que se ha publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 5 de noviembre de 2019, la Aprobación y Exposición Pública de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, 4ª Aprobación, y dentro del plazo concedido de 45 días, se formulan las siguientes,

ALEGACIONES

PRIMERA.-En fecha 13 de abril de 2016 se publicó en el Boletín Oficial de Cantabria la Aprobación y Exposición Pública de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

Dentro del plazo concedido, las comparecientes presentaron alegaciones por medio de escrito de 27 de mayo de 2016.

Dichas alegaciones no fueron debidamente contestadas.

En fecha 18 de agosto de 2016 se publicó en el Boletín Oficial de Cantabria la Aprobación y Exposición Pública de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, 2ª aprobación.

Dentro del plazo concedido, las comparecientes presentaron alegaciones por medio de escrito de 29 de septiembre de 2017.

En fecha 1 de junio de 2018 se publicó en el Boletín Oficial de Cantabria la Aprobación y Exposición Pública de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, 3ª aprobación.

Las alegaciones presentadas a la 2ª aprobación fueron resueltas por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión de

1

CVE-2022-8786

21 de mayo de 2018, según notificación recibida el 2 de julio de 2018, es decir, tras la publicación de la 3ª aprobación.

Se estimaron parte de las alegaciones efectuadas, salvo la relativa a la vigencia de los convenios celebrados y a la garantía del desarrollo de la edificabilidad, así como indemnización del metro cuadrado que no se pueda edificar.

Dentro del plazo concedido, las comparecientes presentaron alegaciones a la 3ª revisión por medio de escrito de 13 de julio de 2018, en el que se denunciaba que la revisión del planeamiento contenía una importante reducción de la superficie de la única parcela que la revisión dejaba disponible para desarrollar o materializar la edificabilidad garantizada por convenio, que la hacía imposible.

Estas alegaciones no han sido resueltas o, si lo han sido, no ha sido notificada a esta parte su estimación o desestimación.

SEGUNDA.-Frente al documento de la 3ª revisión, se alegó que la propuesta incumplía, de nuevo, el convenio urbanístico existente, lo que daría lugar, de nuevo, a responsabilidad contractual, ya que contemplaba una importante reducción de la superficie de la única parcela que la revisión deja disponible a las comparecientes para materializar la edificabilidad garantizada en convenio, que las impedía, *de facto*, el desarrollo real de esa edificabilidad.

Así, las comparecientes, conforme al planeamiento vigente, disponían de 2 parcelas edificables netas de 10.871 m² (O.E.4.1) y 2.870 m² (O.E.4.2), respectivamente, donde materializar la edificabilidad neta de 5.026 m².

La 3ª revisión, lo que preveía era:

1.-Pasar a propiedad del Ayuntamiento la totalidad de la parcela de 2.870 m² (O.E.4.2).

2.-Pasar a propiedad del Ayuntamiento 2.840 m² de la O.E.4.1, para así evitar que exista colindancia entre la finca municipal donde se encuentran edificaciones con orden de demolición y la parcela de las comparecientes, lo que las legaliza. Lo que hace el Ayuntamiento es simple: ampliar sistemas generales sobre las fincas de las

2

CVE-2022-8786

comparecientes para evitar la demolición (para evitar la colindancia).

De esta forma, se producía una drástica reducción de la superficie disponible para las comparecientes donde materializar la edificabilidad de 5.026 m².

Y ello unido a la exigencia de parcela mínima de 500 m², siendo la ordenanza de edificación unifamiliar, hacía imposible materializar la citada edificabilidad, como se justificó pericialmente, motivo por el cual en el escrito de alegaciones de 13 de julio de 2018, se puso de manifiesto este hecho y se solicitó que se volviera a lo que preveía el planeamiento vigente: ordenanza de edificación unifamiliar con parcela mínima de 250 m².

El Ayuntamiento hace estos cambios, a su libre albedrío, para no cumplir una orden de demolición (utiliza la potestad de planeamiento a su antojo) y con la única intención de perjudicar intencionadamente a las comparecientes.

Esta alegación parece haber sido admitida parcialmente de manera tácita, por cuanto en la 4ª revisión, en la O.E.4.1, se establece la ordenanza de edificación unifamiliar, pero de nuevo con parcela mínima de 250 m².

Resulta sorprendente que no hayan resuelto nuestras alegaciones y, sin embargo, modifiquen este criterio de superficie mínima sin que nadie más lo haya solicitado. Con lo cual, el propio Ayuntamiento reconoce, implícitamente, lo injusto del requisito de 500 m² anterior.

TERCERA.-No obstante, no está justificada la drástica reducción, por expropiación, de la superficie de la parcela O.E.4.1 (que se hace con la única finalidad de incumplir una orden de demolición), ni la expropiación de toda la O.E.4.2 (SG 2.8.2), máxime cuando no se prevé hasta el tercer cuatrienio la obtención de este último suelo por el Ayuntamiento, lo que perjudica gravemente a las comparecientes.

Con eta medida, mis representadas no pueden hacer nada en ese suelo de la O.E.4.2 hasta que les sea expropiado, lo que sucederá cuando al Ayuntamiento le venga en gana, debiendo, mientras tanto, seguir cumpliendo sus obligaciones como propietarias, tales como seguir pagando los impuestos (IBI, por ejemplo) ya que el Ayuntamiento no tiene previsto ejecutar la expropiación hasta, al menos,

3

CVE-2022-8786

dentro de 12 años (tercer cuatrienio), contado desde la aprobación del Plan, esto es, teniendo en cuenta la edad de las comparecientes, una condena a no poder hacer nada con su propiedad. De facto se las anulan sus facultades dominicales, pero se mantiene sus obligaciones.

En todo caso, si el Ayuntamiento tiene previsto expropiar, lo debe hacer desde el mismo momento de la aprobación del Plan, y no esperar 12 años para hacerlo, ya que ello sólo causa más perjuicios económicos a las comparecientes.

Estas medidas carecen de justificación legal alguna.

El Ayuntamiento hace estos cambios para no demoler y para perjudicar a mis representadas. ¿Cuál es la causa para que el Ayuntamiento actúe así frente a las comparecientes?. Probablemente los litigios judiciales existentes entre las partes:

1°.-El Juzgado de lo Contencioso Administrativo N° 1, en fecha **1 de septiembre de 2016**, dictó la Sentencia n° 154/2016 en el Procedimiento Ordinario n° 71/2015, por la que estimó parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por las comparecientes y condenó al Ayuntamiento de Argoños a indemnizarnos en la cantidad de **396.262€, más intereses**, por el incumplimiento de un convenio urbanístico, en base al cual, recuerden, este Ayuntamiento obtuvo, de manera gratuita y con celeridad, el suelo donde está construido el actual edificio consistorial. Esta sentencia fue posteriormente confirmada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, por medio de Sentencia n° 441/2016, de 2 de diciembre de 2016, dictada en el Recurso de Apelación N° 207/2016.

Tras más de 3 años, las comparecientes no han cobrado un solo euro, habiendo dado lugar al embargo de bienes patrimoniales e incluso se ha impuesto una multa al Sr. Alcalde, ante los reiterados e injustificados incumplimientos de las resoluciones judiciales que le obligaban a cumplir la sentencia. Ello ponía de manifiesto la nula intención del Ayuntamiento de cumplir la sentencia y pagar a las comparecientes.

2°.-En fecha **23 de noviembre de 2016**, por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo N° 3 de Santander, en el Procedimiento Ordinario 335/2015, se dictó la Sentencia N° 218/2016, que estimó parcialmente el recurso interpuesto por las comparecientes y condenó al Ayuntamiento de Argoños

CVE-2022-8786

a incoar, tramitar y resolver, respecto de las edificaciones expresadas en la sentencia, expediente de restauración de la legalidad urbanística, ordenando la demolición de aquellas que no se pudieran legalizar. Esto obligó al Ayuntamiento a tramitar un expediente de legalidad urbanística, que finalizó con orden de demolición de las edificaciones municipales.

La forma de actuar del Ayuntamiento frente a las comparecientes, perjudicándolas, cuando tan sólo han ejercitado sus legítimos derechos (con sentencias favorable que han acogido sus legítimas pretensiones frente a los actos antijurídicos del Ayuntamiento), resulta injustificada y pone de manifiesto una actuación arbitraria y una **utilización abusiva del derecho (desviación de poder** en el seno de las administraciones públicas), por cuanto amparándose en una facultad normativa, como es la de revisión del planeamiento municipal (*ius variandi*), se encubre una actuación contraria a la buena fe, principio que, conforme al **art. 3.1.e) de la Ley 40/2015**, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, debe respetar la Administración en su actuación y que no está haciendo. Ello conlleva la ilegalidad de la planificación propuesta.

Se indica en la revisión del planeamiento que la forma de obtención de ese suelo será por el sistema de expropiación, a lo que debemos manifestar:

1°.-Que resulta sorprendente que se vaya a expropiar, lo que obliga a pagar un justiprecio (art. 33.3 de la CE), cuando el Ayuntamiento lleva más de 3 años manifestando en el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo N° 1, que no dispone de recursos económicos para nada.

2°.-De ello podemos deducir que su intención es quedarse las propiedades de las comparecientes sin abonar un solo euro por ello, lo que se confirma al comprobar que en la revisión del planeamiento, se indica que los terrenos objeto de expropiación carecen de aprovechamiento lucrativo.

Conclusiones de todo ello:

a) El Ayuntamiento esquiva el cumplimiento de una orden de demolición mediante el empleo, a su antojo, de la potestad de planeamiento.

5

CVE-2022-8786

b) El Ayuntamiento se apropia, por expropiación, de una buena parte de las propiedades de las comparecientes, sin abonar un sólo euro.

c) Las comparecientes no han cobrado un solo euro en más de 3 años de los casi 400.000€ de principal que se le deben y ven como el Ayuntamiento se pretende quedar con gran parte de sus propiedades sin percibir nada a cambio.

Esta forma de actuar del Ayuntamiento constituye desviación de poder, muy bien definido en el art. 70 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, consistente en el ejercicio de potestades administrativas para fines distintos de los fijados por el ordenamiento jurídico. La potestad de planeamiento municipal no fue creada ni para incumplir órdenes de demolición ni para hacer revanchismo y perjudicar a administrados que ejercitan sus legítimos derechos ni para expropiar terrenos sin pagar nada a cambio, incumpliendo un mandato constitucional contenido en el art. 33.3 de la CE.

Y hay otra cuestión que no queda justificada y es que se diga que la adquisición de ese suelo se encuentra en proyecto, lo que, salvo prueba en contrario, no es cierto. Tal y como se refleja en la Memoria Económica de "DIRSUR" que transcribimos a continuación:

PROYECTO: Obtención del SG 2.8.2		
DESCRIPCIÓN: Se obtienen 2875 m2 para nuevo centro educativo		
FINANCIACIÓN: Administración Local		
ESTADO ACTUAL En Proyecto	**PLAZO DE EJECUCIÓN** Tercer cuatrienio	**PRESUPUESTO** 0,08 M_
COMENTARIO: Ejecutado por expropiación de un suelo sin aprovechamiento lucrativo		

PROYECTO: Obtención del SG 2.9.2		
DESCRIPCIÓN: Ampliación del centro deportivo multifuncional (2.719 m2)		
FINANCIACIÓN: Administración Local		
ESTADO ACTUAL En Proyecto	**PLAZO DE EJECUCIÓN** Primer cuatrienio	**PRESUPUESTO** 0,14 M_
COMENTARIO: Se ejecuta por expropiación de un suelo que carece de aprovechamiento lucrativo		

Y no podemos dejar de mostrar nuestra más absoluta desconfianza con cualquier documento elaborado por "DIRSUR", que elabora documentos a complacencia del

6

CVE-2022-8786

Ayuntamiento para tratar de justificar su pretensiones, sean cuales fueran.

Nos explicamos:

Cuando las comparecientes, en el año 2014 (hace ya cinco años), instaron la ilegalidad de las construcciones municipales que lindaban con nuestras fincas y solicitamos el inicio de un expediente de legalidad urbanística, esta pretensión fue rechazada por el Ayuntamiento. ¿En base a qué lo rechazó?. Pues en base a un informe de "DIRSUR", cuyo contenido era enteramente contrario a lo que resolvió el Juzgado de lo Contencioso Administrativo Nº 3, que declaró la ilegalidad de las edificaciones municipales por ser contrarias al planeamiento y obligó a este Ayuntamiento a tramitar y resolver el expediente de legalidad urbanística.

Ese informe de DIRSUR concluía que "*las construcciones erigidas en la parcela catastral nº 0119002VP6101N0001XH todas ellas cumplen con el planeamiento que en cada momento ha sido de aplicación, bien por haber consentido ambas partes la reducción del retranqueo (pabellón vestuarios) o bien por aplicación estricta de la normativa relativa a edificios, construcciones e instalaciones.*"

Ninguna de estas conclusiones fue asumida por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo Nº 3.

Una muestra de esa falta de objetividad de "DIRSUR", cuyo único objetivo ha sido siempre favorecer de manera indiscriminada y sin objetividad a este Ayuntamiento, que es quien le paga, se encuentra en la justificación que hacía del muro de hormigón (de gran altura y envergadura: superior a 8 metros de altura) que edificó este Ayuntamiento en la medianera con la finca de las comparecientes. Para eludir la aplicación del planeamiento a dicha construcción (concretamente la distancia a colindantes), "DIRSUR" informó que como esa construcción estaba destinada a un uso deportivo, se trataba de una instalación deportiva y no de una edificación, por lo que no le era aplicable la normativa relativa a la distancia a colindantes.

Atención a este dato: equiparó el muro de hormigón, de más de 8 metros de altura y más de 20 metros de largo, con una canasta o una portería. Todos los miembros de este Ayuntamiento conocen perfectamente el muro al que nos referimos, que es plenamente visible desde el edificio consistorial. Pues bien, según "DIRSUR", eso no es una

7

CVE-2022-8786

edificación, sino que es igual que una portería o una canasta.

Nada más habría que decir para negar cualquier tipo de credibilidad profesional a "DIRSUR".

Como no podía ser de otra manera, el Juzgado no aceptó estas inconcebibles consideraciones y declaró que esas edificaciones incumplían el planeamiento y debía restaurarse la legalidad urbanística.

Ninguna credibilidad puede tener lo que pueda decir "DIRSUR", que dirá lo que sea para favorecer al Ayuntamiento, como equipar una canasta de baloncesto con un muro de hormigón de gran envergadura.

CUARTA.-Unido a lo anterior, y dado que no ha habido cambio en la calificación de la parcela O.E.4.1 respecto al planeamiento vigente (ordenanza de edificación unifamiliar con parcela mínima de 250 m²), se debe eliminar del documento denominado "Resumen Ejecutivo", el apartado 4, en cuanto suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística de la citada Ordenación Especial.

QUINTA.-El suelo correspondiente a la parcela que queda en propiedad de las comparecientes es suelo urbano consolidado, es decir, aquel en el que ya se han hecho todas las cesiones.

En cambio, en la ficha de la O.E.4.1, constan 72 m² destinados a viales, que no proceden.

Por otro lado, el muro de cerramiento existente de piedra que delimita la parcela O.E.4.1 entendemos que sigue catalogado como cerca histórica, por lo que no sería exigible ampliación del vial al oeste.

SEXTA.-No hallamos justificación para el cambio habido en la ordenanza de edificación de la O.E.4.1 respecto a la que se planteó en las revisiones 1ª y 2ª.

En ambas revisiones previas (una en abril de 2016 y otra en agosto de 2017), la ordenanza había pasado a edificación abierta, justificándolo en que era más aconsejable para el municipio, para así crear núcleo urbano, que no se lograría con la edificabilidad

CVE-2022-8786

unifamiliar, que también permitía materializar la edificabilidad de 5.026 m².

Tanto en la 3ª revisión como en la presente, se cambia la ordenanza a edificación unifamiliar, manteniéndose la intención de crear núcleo urbano (se habla en la página 28 de la Memoria, de crear un "*downtown*", como el de las ciudades norteamericanas, entorno al Ayuntamiento, "*donde se ejecuta la edificación colectiva*"), lo que es contradictorio con viviendas unifamiliares en dicho entorno. Salvando las distancias, no creemos que las ciudades americanas que cita DIRSUR como ejemplo, tengan nada que ver con Argoños.

SÉPTIMA.-No se renuncia a ningún derecho adquirido, ni este escrito supone, en ningún caso, aceptación de la revisión, que, por otro lado, no es más que inicial.

Por lo expuesto,

SOLICITO, que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, tenga por efectuadas **ALEGACIONES** a la Aprobación y Exposición Pública de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, 4ª Aprobación, se digne estimarlas y acuerde:

1º.-Eliminar del planeamiento las expropiaciones de las propiedades de las comparecientes.

2º.-Eliminar del documento denominado "Resumen Ejecutivo", el apartado 4, en cuanto suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística de las ordenaciones especiales O.E.4.1 y O.E.4.2.

3º.-Eliminar en la ficha de la O.E.4.1, los 72 m² destinados a viales, al ser suelo urbano consolidado.

4º.-Mantener la ordenanza de edificación abierta en la O.E.4.1., tal y como constaba en la 1ª y 2ª revisión.

En Argoños, a 30 de diciembre de 2019.

[redacted] Fdo [redacted]

9

CVE-2022-8786

De: [redacted]
Enviado: viernes, 20 de diciembre de 2019 13:34
Para: [redacted]
Asunto: Finca 20152

ALEGACIÓN AL PLAN PARCIAL 4º DEL MUNICIPIO DE ARGOÑOS

PRIMERO : Se vuelve a presentar como alegatos todos los argumentos presentados el 31/JUL/2017 RESPECTO A LA FINCA 20152 de Argoños-Noja (218/2017), todo ello sin oponerse al Reglamento o especificaciones de la normativa urbanística de Argoños , junto con todos los documentos adjuntos y fotocopias de facturas.

SEGUNDO: Se adjunta solicitud presentada en el Juzgado de Santoña , solicitando mediación extrajudicial en los Juzgados dado que no creo pudiera resolverse algunos aspectos (deslindes) de otra manera y teniendo en cuenta que en la normativa de Argoños se definen algunos requisitos para edificar respecto a los límites (linderos) con otras parcelas (acuerdo con los vecinos contiguos) , entre otros aspectos , considero era preciso ese trámite.

TERCERO : Sabiendo que se van a realizar unas obras de tuberías de saneamiento , adjunto autorización enviada al Ayuntamiento (para que se realice con el menor perjuicio posible) , propuesta de otro trayecto (o similar) , mapa en donde se han indicado las servidumbres de 2 y 7 metros por cada lado , de la propuesta inicial y de la que he sugerido yo. En la primera quedan por lo menos (exigiendo el Ayuntamiento una servidumbre de 7 metros) unos 25 m2 al norte y 18 m2 al sur. Evidentemente con el trayecto que propongo resultan mucha más superficie edificable , lo que se plasma en el otro plano (trabajado con el plano georeferenciado del Catastro.

CUARTO : Se adjunta mapa de la web del Gobierno de Cantabria/Dirección de Urbanismo y Planificación Territorial/mapas en donde se considera a mi finca en Argoños como Urbana Consolidada lo cual no es contrario a algunas alternativas del PORN de las Marismas de Santoña y Joel que lo proponían como urbano moderado.

QUINTO : En los juicios de la Urbanización Pueblo del Mar I nunca se pone en duda en los antecedentes del hecho ni en el desarrollo ni en las sentencias la calificación de la zona (urbana), la cual se formó en forma , más o menos cuadricular (se adjuntó plano de marcación de zona) , lo cual queda plasmado en la escritura de segregación emitida por Emilio González-Madroño Gutiérrez (copia adjuntada anteriormente junto con plano de marcación de finca) , protocolo 1938 en Octubre 1999 de formación de la finca 20152 como segregación de la finca formada en 1998 con número 3543 en la cual fue declarada obra nueva de construcción.

SEXTO : Considero que la existencia de bienes públicos demaniales (estación de bombeo que aunque no solo da servicio a la urbanización se construyó junto con la unidad de ejecución de ésta) y el principio urbanístico de sustituidad (sustituir un terreno o calificación por otro como compensación por algún aspecto) son suficientes junto con las anteriores alegaciones para que se apruebe mi propuesta

POR LO EXPUESTO ANTERIORMENTE SOLICITO AL SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS QUE ADMITA A TRÁMITE ESTA DOCUMENTACIÓN Y QUE PROCEDA AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA FINCA 20152 EN ARGOÑOS COMO URBANA CONSOLIDADA (Y EN NEGATIVA DE ESTA OPCIÓN COMO URBANA RESIDUAL O URBANA NO CONSOLIDADA).

CVE-2022-8786

Lo subcribe [redacted] Dni [redacted] domicilio Isla Goikoa , 1 Gautegiz-Artega 48314 Bizkaia .
Email: [redacted]
A ser posible se remita contestación a través de la sede electrónica.

CVE-2022-8786

JUZGADOS DE SANTOÑA

INSTRUCCIÓN Nº 1 / PRIMERA INSTANCIA

A 19/12/2019

SOLICITANDO MEDIACIÓN URBANÍSTICA (SEGÚN LA LEY DE CANTABRIA) Y EN SU DEFECTO O NO PROSPERAR, INTERPONER DEMANDA SOBRE DOS ASPECTOS QUE AUNQUE SE MEDIAN SEPARADAMENTE GUARDAN RELACIÓN

1º CALIFICACIÓN DE UN TERRENO QUE NO ESTABA ESTUDIADO ANTERIORMENTE NI DADO DE ALTA EN CATASTRO SI EN REGISTRO DE PROPIEDAD (URBANA) Y EN ESCRITURAS NOTARIALES (URBANIZABLE), EN EL PORN (PLAN DE ORDENACIÓN DE CANTABRIA) ESTABA DEFINIDO COMO URBANIZABLE RESIDUAL Y CON EL NUEVO PORN URBANIZABLE CONSOLIDADO

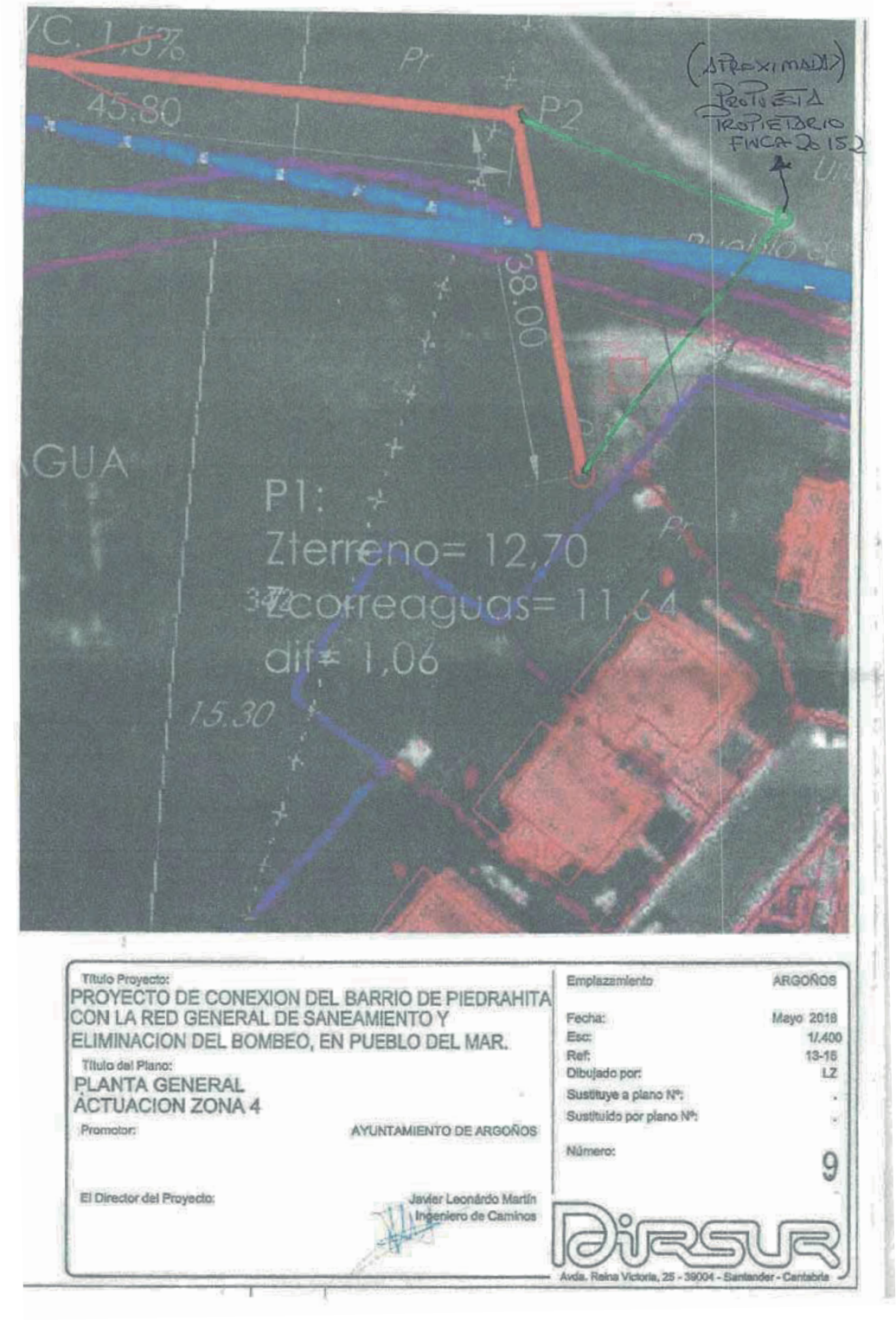
2º LIMITES DEL TERRENO (DESLINDE)

SE PRESENTARÁ POR INTERNET EL RESTO DE DOCUMENTACIÓN QUE ES BASTANTE

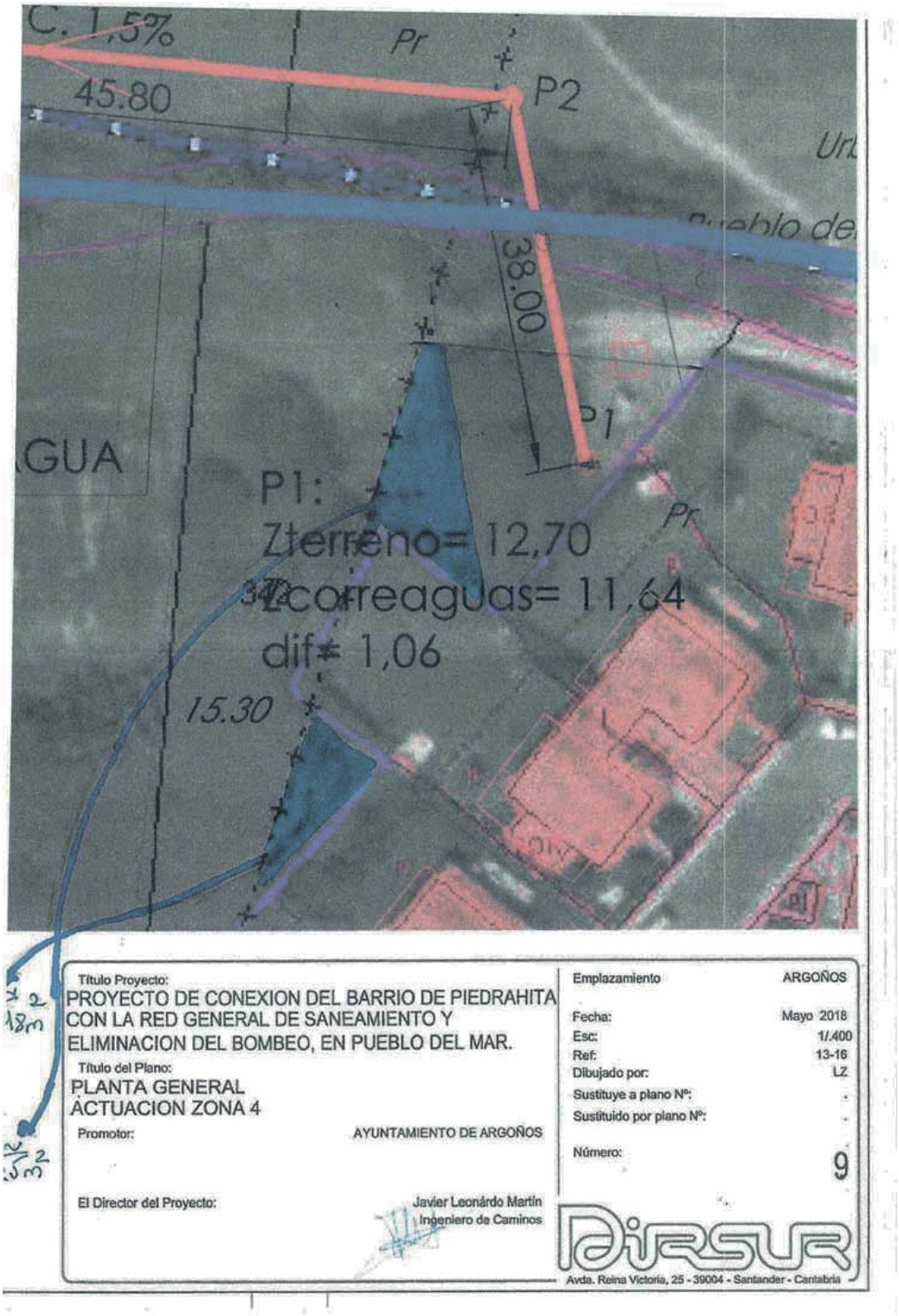
SE ADJUNTA PROYECTO PRESENTADO EL 31/JUL/17 EN EL AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS (5 HOJAS); HOY CUANDO EN DÍA PARECE RESUELTO / SOLUCIONADO LAS ALEGACIONES DE LA SENTENCIA DE DERRIBO DE LA UPM1. FIRMADO [redacted]

CUALQUIER OTRO DATO SE ENVIARÁ POR FORMA O PRESENCIALMENTE PAB060720 / 48314 [illegible] ARTEAGA BIZKAIA

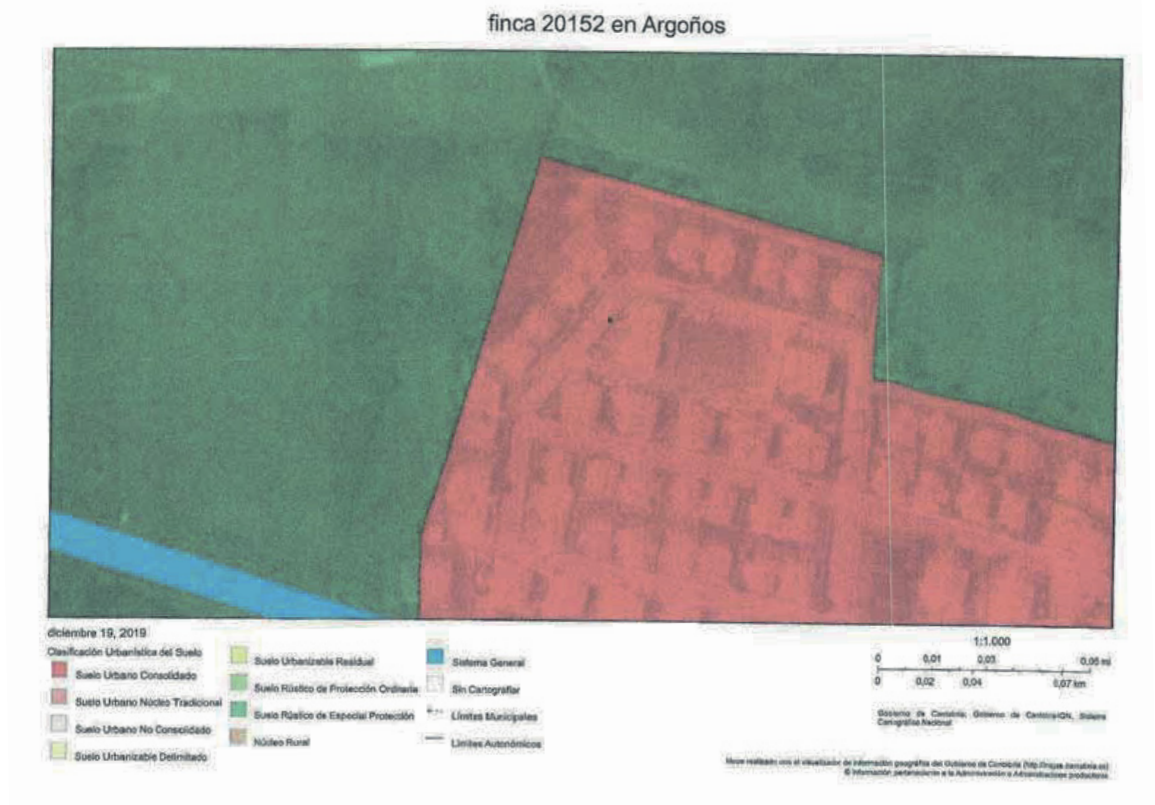
CVE-2022-8786



CVE-2022-8786



CVE-2022-8786



CVE-2022-8786

Dª [redacted], D.N.I. n.º [redacted] con dirección en Apartado Postal 6147, de Bilbao (Vizcaya), C.P. 48080,

En calidad de propietaria de la parcela de referencia catastral 39047A007003420000OL, de Noja, AUTORIZO al Ayuntamiento de Argoños y Gobierno de Cantabria, y consecuentemente a la empresa contratista, para que ocupen mi propiedad con objeto de la realización de las obras necesarias contenidas en el "Proyecto de Conexión del Barrio de Piedrahita con la Red General de Saneamiento y Eliminación de Bombeo en Pueblo del Mar", redactado por Dirsur, S.L..

Esta autorización está condicionada a que el terreno se reponga a su estado original.

Bilbao a ..... de ..... de 2018.

[redacted] 09/10/2018

EN ARTEAGA-GAUTEGIZ (ARTEAGA)

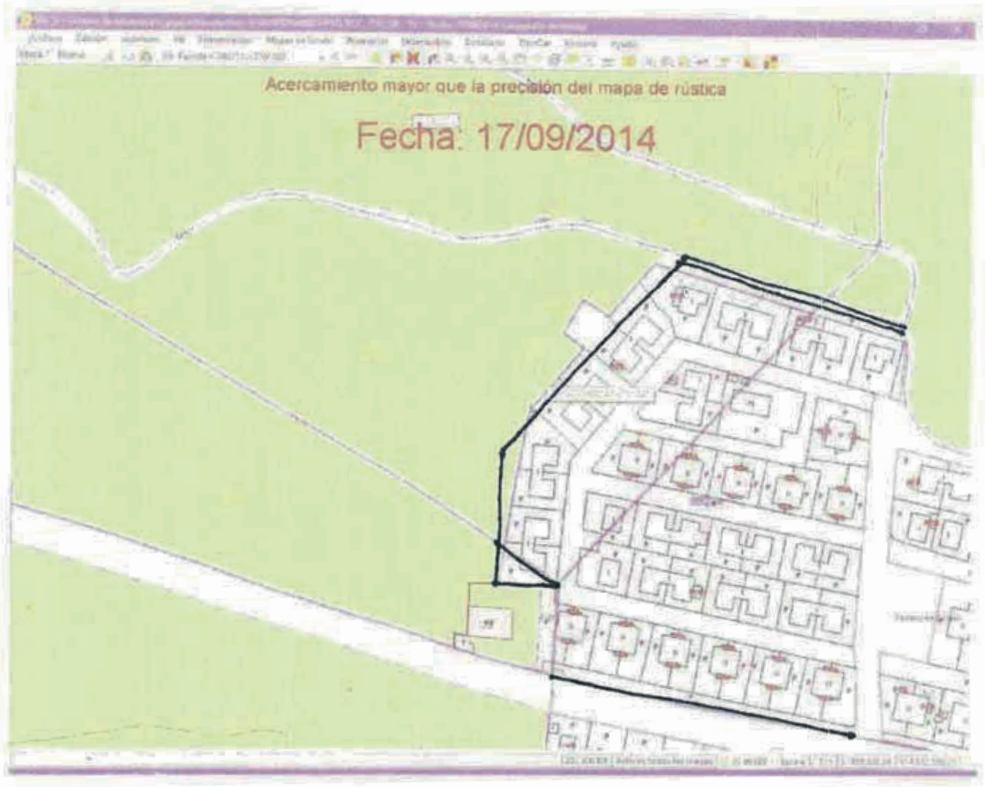
ESPECIFICACIÓN A AUTORIZACIÓN:
LAS OBRAS SE REALICEN con EL MENOR PERJUICIO PARA DICHA PARCELA SEGÚN PROYECTO PRESENTADO EL DÍA 31/07/17 y ÚLTIMO SOLICITUD DE VISITA (RECALIFICACIÓN (RECLASIFICACIÓN) ACERCANDOSE LO MÁS POSIBLE LAS TUBERIAS AL LÍMITE DE LA PARCELA, PARA PODER ENTRAR POR EL NORTE. SE ADJUNTA PLANO CON DOS ALTERNATIVAS.

17/10/2018

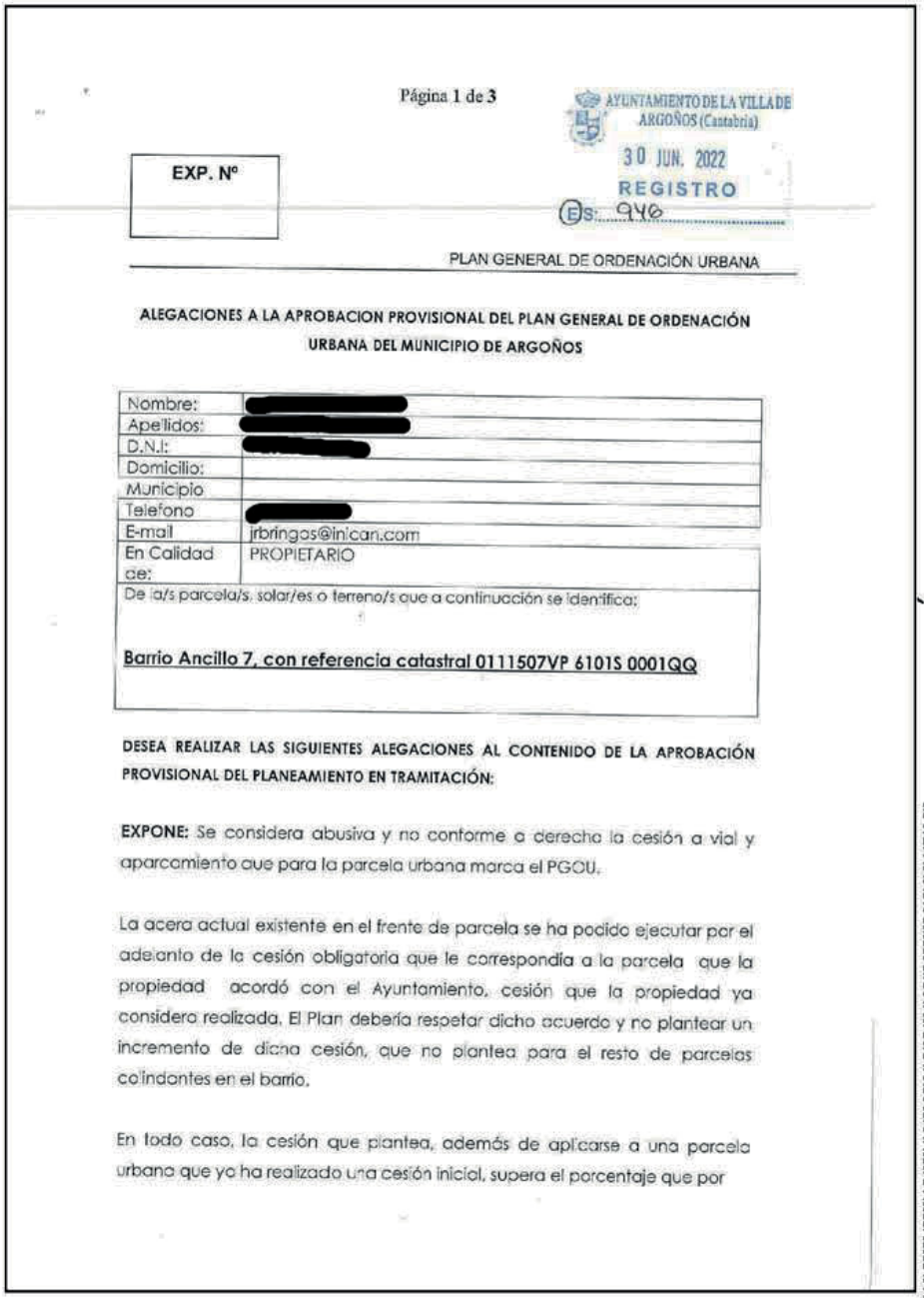
SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS.

Ayuntamiento de Argoños
Plaza Constitución, 1, Argoños. 39197 (Cantabria). Tfno. 942626025. Fax: 942626065

CVE-2022-8786



CVE-2022-8786



Página 1 de 3

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ARGOÑOS (Cantabria)
30 JUN. 2022
REGISTRO
Es: 946

EXP. Nº

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ALEGACIONES A LA APROBACION PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE ARGOÑOS

Nombre:	[redacted]
Apellidos:	[redacted]
D.N.I:	[redacted]
Domicilio:	
Municipio	
Telefono	[redacted]
E-mail	jrbringas@inicar.com
En Calidad de:	PROPIETARIO

De la/s parcela/s, solar/es o terreno/s que a continuación se identifica:

Barrio Ancillo 7, con referencia catastral 0111507VP 6101S 0001QQ

DESEA REALIZAR LAS SIGUIENTES ALEGACIONES AL CONTENIDO DE LA APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN:

EXPONE: Se considera abusiva y no conforme a derecho la cesión a vial y aparcamiento que para la parcela urbana marca el PGOU.

La acera actual existente en el frente de parcela se ha podido ejecutar por el adelanto de la cesión obligatoria que le correspondía a la parcela que la propiedad acordó con el Ayuntamiento, cesión que la propiedad ya considera realizada. El Plan debería respetar dicho acuerdo y no plantear un incremento de dicha cesión, que no plantea para el resto de parcelas colindantes en el barrio.

En todo caso, la cesión que plantea, además de aplicarse a una parcela urbana que ya ha realizado una cesión inicial, supera el porcentaje que por

Sello de Órgano de Secretaría (1 de 1)
Ayuntamiento de Argoños
Fecha: 30/06/2022
HASH: 3e97ed4956972d9a4d1192b289e3f53

COPIA AUTÉNTICA
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 30/06/2022
Cód. Validación: 5FQYEP2PGX7AM6H9XH2NP4EG | Verificación: https://tatoargonos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 3

CVE-2022-8786

ley se considera como de obligada cesión gratuita, no incluyéndose en el Plan el modo en el que el Ayuntamiento prevé obtener dichos terrenos.

La calificación propuesta para parcela es la de edificación unifamiliar de grado 2, pero aparece reflejada una edificación aparentemente como existente, que en realidad no existe. Consideramos que puede ser un error derivado de arrastrar la ordenación que fijaba el PGOU anterior, en la que se planteaba un bloque de viviendas en esa posición. En esta nueva versión, con todo el suelo urbano de la parcela calificado como suelo de edificación unifamiliar de grado 2, habiéndose suprimido el bloque anteriormente propuesto, y con ello el número de viviendas provisto, parece lógico entender que el aparcamiento previsto podría también reducirse. Una vez desarrollada la parcela con esta nueva versión, el número de viviendas resultantes es considerablemente menor, todas ellas de carácter unifamiliar y con posibilidad de aparcamiento en zona privada.

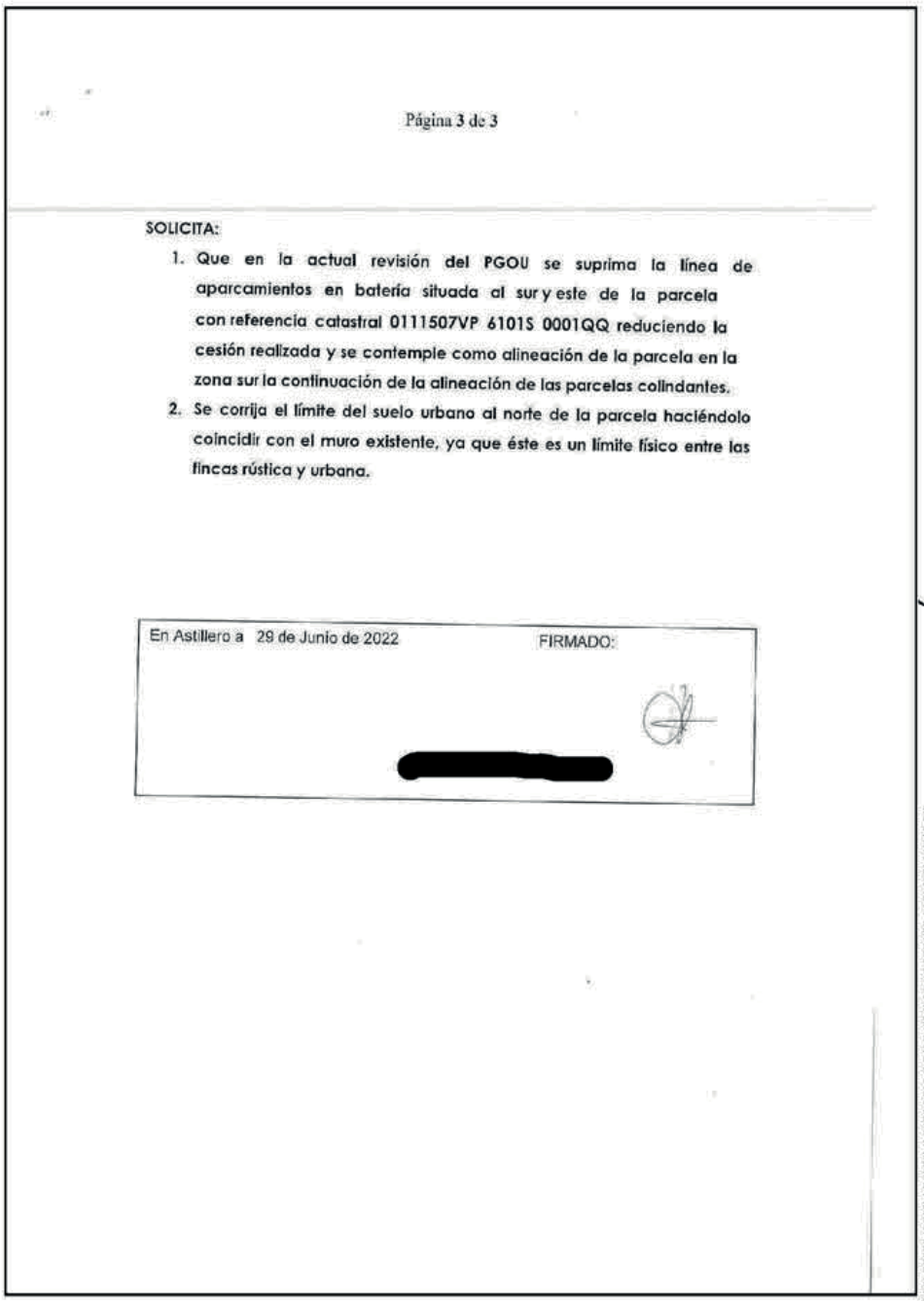
La parcela, con la cesión realizada en su día, adquirió la condición de solar, habiendo sido urbanizada de acuerdo a las normas vigentes en ese momento. No parece justo, que habiendo cedido y llegado a un acuerdo con el Ayuntamiento en una ocasión, esta parcela deba ceder en mayor proporción que las parcelas del entorno. No obstante, es cierto que la legislación vigente recoge entre los deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado el de ceder el suelo libre de cargas correspondiente al 10 % del incremento de la edificabilidad en las modificaciones de planeamiento.

En este caso el suelo clasificado como urbano de la parcela, si no hubiese realizado ninguna cesión es de 3.859 m², la cesión ya realizada, es de 212 m² y la nueva cesión pretendida es de 665 m². Así, la cesión a la que la propiedad se ve obligada con la calificación que plantea este PGOU es de 877 m², lo que se corresponde a un 22,72 % de su superficie. Se adjunta como anexo a este escrito, documentación gráfica en la que queda de manifiesto lo expuesto.

Anexo: Plano 01- Emplazamiento
Plano 02- Planta General

COPIA AUTÉNTICA
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 30/06/2022
Cód. Validación: 5FQYEPZPGXYAM6H9XH2NPJ4EG | Verificación: https://aytoargonos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 3

CVE-2022-8786



SOLICITA:

1. Que en la actual revisión del PGOU se suprima la línea de aparcamientos en batería situada al sur y este de la parcela con referencia catastral 0111507VP 6101S 0001QQ reduciendo la cesión realizada y se contemple como alineación de la parcela en la zona sur la continuación de la alineación de las parcelas colindantes.
2. Se corrija el límite del suelo urbano al norte de la parcela haciéndolo coincidir con el muro existente, ya que éste es un límite físico entre las fincas rústica y urbana.

En Astillero a 29 de Junio de 2022 FIRMADO:

[redacted]

COPIA AUTÉNTICA
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 30/06/2022
Cód. Validación: 5FQYEPZPGXYAM6H9XH2NPJ4EG | Verificación: https://aytoargonos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 3

CVE-2022-8786

Vodafone España S.A.U

AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

Plaza Constitución, 1, 39197 Cerecedas, Cantabria

Dña. [redacted] mayor de edad, de nacionalidad española, con D.N.I. y N.I.F [redacted] con domicilio a efectos de notificaciones en **Parque Tecnológico de Zamudio, Edificio 205, Planta Baja, C.P. 48.170, Zamudio, Vizcaya,** quien actúa en nombre y representación de la sociedad **VODAFONE ESPAÑA S.A.U.**, con NIF. [redacted], en virtud de poder notarial otorgado el día 13 de diciembre de 2006 ante el Iltre. Notario de Madrid, D. Manuel Rodríguez Marín, con el número 3.880 de su protocolo, ante esta Administración comparece y como mejor proceda en Derecho

EXPONE

I.- Que el Excmo. Ayuntamiento de Argoños publicó el pasado **15 de junio de 2022** en el Boletín Oficial de Cantabria Extraordinario núm. 30 el anuncio de la **Exposición pública del documento de la aprobación provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.**

II.- Que en el citado anuncio se establece el **plazo de un mes** a partir del día 20 de junio de 2022 **para la presentación de ALEGACIONES.**

III.- Que, por medio del presente escrito, y dentro del plazo de un mes concedido al efecto, vengo a formular las siguientes

CVE-2022-8786

Vodafone España S.A.U

ALEGACIONES:

PREVIA. - Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones

La Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (en adelante, "LGTel") ha introducido importantes novedades y persigue como objetivos principales la cohesión social y territorial en el ámbito de las telecomunicaciones, y la eficiencia en los despliegues mediante la adopción de medidas que ayuden a los operadores a desplegar sus redes con mayor facilidad y así poder realizar las inversiones que la innovación tecnológica demanda y que es una característica de este sector, uno de los más dinámicos de la economía y uno de los que más pueden contribuir al crecimiento, la productividad, el empleo, y por tanto, al desarrollo económico y al bienestar social.

En definitiva, los criterios de liberalización del sector, libre competencia, de recuperación de la unidad de mercado y de reducción de cargas que inspiran este texto legal pretenden aportar seguridad jurídica a los operadores y crear las condiciones necesarias para la existencia de una competencia efectiva, para la realización de inversiones en el despliegue de redes de nueva generación y para la prestación de nuevos servicios, de modo que el sector pueda contribuir al necesario crecimiento económico del país.

Además, la Ley refuerza la unidad de mercado mediante el diseño de nuevos mecanismos de colaboración entre el Estado y las restantes Administraciones Públicas, facilitando el ejercicio legítimo de las competencias de las distintas Administraciones y favoreciendo así un despliegue ordenado de las infraestructuras de redes de comunicaciones móviles; todo ello teniendo en cuenta que la misma prevé que las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes, por lo que su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

El PGOU contempla la citada normativa sectorial en su CAPÍTULO 5 dedicado a las LICENCIAS URBANÍSTICAS, en el que se recoge el citado precepto:

"II.5.10. Licencias de instalaciones y actividades

CVE-2022-8786

Vodafone España S.A.U

1. Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el artículo II.4.11. de estas Normas, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.
2. Quedan exceptuados de la anterior obligación los casos recogidos en la ***Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, en su artículo 34, así como en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios****, que contemplan excepciones en función de las circunstancias que concurren en cada caso, que eximen a los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas de la obtención de las citadas licencias.*
3. La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, ***no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones"***

Sin embargo, en otros puntos del Plan General, que se analizan en las siguientes ALEGACIONES, consideramos que no se adapta a esta normativa vigente, motivo por el cual deben reformularse.

PRIMERA. – Criterios generales sobre la ubicación de las instalaciones de Telecomunicaciones

Dispone la NORMATIVA del Plan General de Ordenación Urbana de Argoños lo siguiente:

TITULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN
CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS
VIII.2.8. Construcciones por encima de la altura de cornisa
1. Podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:
[...]
b) Los remates de las cajas de escaleras, casetones de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa; debiendo incluirse en una composición unitaria de la cubierta.
[...]

2. Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna.

Así, por un lado, no se contempla de manera expresa entre las construcciones admitidas por encima de la altura de cornisa, las estaciones base de telefonía móvil. En caso de considerar que las mismas pueden incluirse dentro de las "*otras instalaciones*" recogidas en el apartado b),

CVE-2022-8786

Vodafone España S.A.U

les sería de aplicación la restricción en cuanto a la altura de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.
Pero es que, además, en el apartado 2, se prohíbe con carácter absoluto la instalación de cualquier instalación por encima de la altura máxima total.

Pues bien, consideramos que esta limitación impuesta de manera absoluta, es decir, sin establecer posibles excepciones a la regla general, contraviene lo dispuesto en el **artículo 34** de la LGTel que dispone que:

> *"2. **Las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico** y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes. **Su instalación y despliegue constituyen obras de interés general**.*
>
> *3. La normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las disposiciones necesarias para impulsar o facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial, en particular, para garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas y la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.*
>
> *De esta manera, **dicha normativa o instrumentos de planificación no podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores ni imponer soluciones tecnológicas concretas, itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas**. **En este sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición deberá estar plenamente justificado** e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones".*

La prohibición establecida en el citado artículo VIII.2.8 se establece en términos absolutos, sin prever excepción alguna, contrariamente a lo dispuesto en el citado artículo 34.3 de la LGTel.

Así, por un lado, debe permitirse de manera expresa la instalación de estaciones base de telefonía móvil en las cubiertas de los edificios, con carácter general, puesto que prestan un servicio ***de interés general.***

CVE-2022-8786

Vodafone España S.A.U

Pero, además, deben admitirse por encima de la altura máxima prevista. Puede admitirse la fijación de una altura máxima como un parámetro general de referencia, pero no con carácter absoluto pues **habrá de estarse en cada caso concreto a las circunstancias específicas que concurran, sobre todo respecto al servicio que sea preciso cubrir en cada zona**, por lo que dicho criterio en cualquier caso debe recoger la posibilidad de establecer excepciones.

Lo mismo cabría decir de lo dispuesto en la **SECCION 4ª. REPETIDORES DE TELEFONÍA MOVIL** con relación a:

> ***IX.6.12. Instalaciones de telecomunicación***
> *1. Las instalaciones vinculadas a la emisión, recepción y remisión de señales de telecomunicación mediante ondas radioeléctricas, así como sus elementos auxiliares, deberán cumplir las disposiciones establecidas por la Ordenanza del ámbito en que se pretendan implantar en cuanto a ocupación en planta y separación a linderos y caminos, no siendo vinculante el tamaño mínimo de parcela.*

En este sentido, cabe citar el **informe desfavorable del Ministerio de Industria, Energía y Turismo en relación con el Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate (Guipúzcoa)**, que se acompaña como ***Documento nº 1*** y en el que, entre otras cuestiones, dispone que "*La ubicación y características de las antenas de radiocomunicación dependen intrínsecamente de las características del servicio que prestan y de las condiciones del entorno que las rodea, sin que sea posible imponer, a priori y con carácter general, para cualquier tipo de antena y para cualquier ubicación requisitos que incidan sobre su situación, altura, volumen de ocupación, etc., sin poner en riesgo la cobertura y calidad de los servicios de telecomunicación a los que atienden. Por ejemplo, la ubicación y altura a las que deben situarse las antenas receptoras del servicio de televisión está supeditada al lugar donde mejor se obtengan las condiciones de calidad de las señales que deben ser recibidas y que suelen ser lugares despejados o libres de cualquier tipo de obstáculos, siempre y cuando dispongan de la altura adecuada. Por lo tanto, en este punto deben de tenerse en cuenta o condicionarse a cuando los factores técnicos así lo permitan.*
Asimismo, los instrumentos de planificación urbanísticas deberán tener en cuenta, para los casos en que esté prevista la construcción de edificaciones con varias alturas, las posibles zonas de sombra que se pudieran generar, impidiendo la correcta recepción del servicio en inmuebles ya existentes con anterioridad, por lo que debieran contemplar la posible imposición de servidumbres en la materia, en los casos en que proceda, sobre las nuevas edificaciones".

CVE-2022-8786

Vodafone España S.A.U

Cabe recordar que, tal como establece la **LGTel** en su **artículo 2**, las instalaciones de infraestructuras de telecomunicaciones tienen la consideración de **servicio de interés general con carácter genérico y de servicio público con relación a determinados servicios.**

Así, la telefonía móvil es un servicio público de titularidad estatal, y como tal llega a diferentes usuarios como particulares, empresas, organismos públicos y diferentes servicios asistenciales (médicos, ambulancias...), utilizándose en la actualidad para la comunicación temprana de emergencias, ayudando a la localización de las mismas y facilitando la coordinación entre diferentes entidades.

Es por ello que el **artículo 34** (ya citado anteriormente) dispone que "*La normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística* [...] ***no podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores ni imponer soluciones tecnológicas concretas, itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas. En este sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición deberá estar plenamente justificado e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones***".

Del mismo modo, consideramos que las prohibiciones contenidas en **los siguientes preceptos deben contemplar supuestos excepcionales:**

> ***CAPITULO 4. SERVIDUMBRES SECTORIALES***
> ***III.4.4. Líneas de energía eléctrica. Alta tensión.***
> *4. De conformidad con el con régimen jurídico vigente (o el que el futuro le sustituya) establecido en el artículo 23 de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español* ***queda prohibida la colocación de cualquier clase de publicidad comercial, así como de cables, antenas y conducciones aparentes en la Zona Arqueológica."***
>
> ***III.5.9. Protección de elementos del patrimonio arqueológico o histórico-artístico.***
>
> *3.- Camino de Santiago:*
>
> *e.* ***Las canalizaciones de las diversas infraestructuras estarán enterradas****; las antenas, pantallas receptoras y dispositivos similares se situarán procurando causar el mínimo impacto sobre la imagen del conjunto.*

CVE-2022-8786

Vodafone España S.A.U

III.5.10. Caminos Tradicionales

4. Con el fin de garantizar el mantenimiento de la estructura urbana o rural del conjunto, las características ambientales y la silueta paisajística de los distintos componentes del Camino de Santiago se establecen las siguientes medidas específicas:

c) Las canalizaciones de las diversas infraestructuras estarán enterradas; las antenas, pantallas receptoras y dispositivos similares se situarán procurando causar el mínimo impacto sobre la imagen del conjunto.

III.5.15. Áreas de integración paisajística (A.I.P.).

h) En cuanto a otros elementos distorsionantes de la armonía constructiva, como pueden ser toldos, evacuación de humos, antenas, cables de comunicación, tenderos, etc., el ayuntamiento establecerá, mediante ordenanza, los criterios que posibilitasen la existencia de dichos elementos en consonancia con una necesaria sensibilidad estético/ambiental.

En efecto, se entiende que por razones de estética urbana deban restringirse en cierta medida las instalaciones en zonas de protección, si bien no cabe prohibirlas de manera general, sin contemplar supuestos excepcionales.

Además, cabe recordar que **las telecomunicaciones no constituyen un uso en sí mismo, sino que son un servicio de interés general y, como tal, su implantación debe estar autorizada, con carácter general en toda clase de suelos.**

Del mismo modo, **no cabe imponer con carácter absoluto la exigencia de soterramiento para las canalizaciones.**

El propio PGOU reconoce en su **artículo VII.1.7** que las telecomunicaciones constituyen una infraestructura básica:

"se entenderá por infraestructura básica, la instalación de los servicios urbanos enumerados a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores:
e) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas".

Y, en este sentido, **la LGTel dispone en el artículo 34.5**:

CVE-2022-8786

Vodafone España S.A.U

5. Los operadores deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas.
En los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.
Igualmente, en los mismos casos, los operadores podrán efectuar por fachadas despliegue de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, si bien para ello deberán utilizar, en la medida de lo posible, los despliegues, canalizaciones, instalaciones y equipos previamente instalados.
Los despliegues aéreos y por fachadas no podrán realizarse en casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública.

Por tanto, deberían establecerse igualmente **excepciones a la regla general de soterramiento cuando existan razones técnicas o económicas que lo justifiquen**, tal como establece expresamente la LGTel.

III.- En aras a facilitar la comunicación entre las partes, se indica, como persona de contacto, la siguiente:

[redacted]
Teléfono: 610-516-581
E-mail: olatz.soto@vodafone.com

Por todo lo expuesto,

SOLICITA Que, teniendo por presentado este escrito, se tenga en consideración a los efectos oportunos, y, estimando las ALEGACIONES que contiene, se adapten las disposiciones de LA Revisión del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARGOÑOS al marco legal vigente definido por la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y por la Ley 12/2012, de 26 de diciembre de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios y por demás normativa sectorial de telecomunicaciones en vigor.

CVE-2022-8786

Vodafone España S.A.U

En Zamudio, a 27 de junio de 2022.

[redacted]

CVE-2022-8786

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

DON [redacted], mayor de edad, con NIF [redacted], con domicilio en Argoños, Barrio La Iglesia nº 21, ante este Ayuntamiento comparezco y como mejor proceda **DIGO:**

Que habiéndose publicado el día 15 de junio de este año 2.022 en el Boletín Oficial de Cantabria la exposición pública del documento de la aprobación provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del ayuntamiento de Argoños, concediendo un plazo de 30 días para hacer alegaciones al mismo, y comprobados los datos obrantes en dicho documento, un error material cuya rectificación intereso en base a los siguientes

HECHOS

PRIMERO.- Que soy propietario de las siguientes parcelas en Argoños:

Parcela en el Barrio de La Iglesia con referencia catastral 0020906VP6102S0001MK

Parcela en el Barrio de Sumigedo con referencia catastral 0020905VP5192S0001FL

Parcela en el Barrio de Sumigedo con referencia catastral 0020912VP5192S0001RL

Las citadas parcelas, aun siendo diferentes parcelas catastrales y registrales, están físicamente unidas, con un cierre perimetral al viento Sur lindante con camino vecinal de piedra y malla metálica.

Acompaño fichas catastrales de las parcelas como documentos 1 a 3

CVE-2022-8786

SEGUNDO.- Que comprobada la planimetría de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana correspondiente al área zona donde se ubican las parcelas, muy cercanas a la iglesia parroquial, se clasifica la zona arbolada de las parcelas como suelo rústico de especial protección forestal, clasificación con la que me muestro conforme, sin embargo la línea trazada en dicha planimetría no concuerda con la masa arbórea de las parcelas, estando notablemente más al sur del límite de la misma, incluyendo terreno destinado a prado, y en el caso de la parcela nº 6, en la que se ubica mi vivienda, una zona aterrazada al norte de la misma donde desde hace mucho tiempo, al menos por mi abuelo hace más de 100 años, se han cultivado vides.

TERCERO.- Que entendiendo que la planimetría incurre en un mero error material, probablemente causado por la poca precisión de la misma, he encargado un levantamiento topográfico de las fincas y de la zona de las mismas ocupada por la zona arbolada merecedora de la especial protección, acompañando a este escrito dicho plano topográfico como documento nº 4

CUARTO.- Que a la vista del plano aportado, con sus coordenadas georeferenciadas, intereso se acuerde rectificar el error constatado, y se corrija el plano correspondiente a la zona donde se ubican las parcelas de mi propiedad, delimitando conforme al plano aportado las zonas afectas a la especial protección forestal, respetando la clasificación del resto del terreno de las parcelas no afectado por dicha especial protección.

Por lo expuesto

SOLICITO A ESTE AYUNTAMIENTO, que habiendo por presentado este escrito, se digne admitirlo, y, en su mérito, acuerde rectificar el error constatado, y se corrija el plano correspondiente a las zonas afectas a la especial protección forestal, adecuándolo a la medición aportada por esta parte respetando la clasificación del resto del terreno de las parcelas no afectado por dicha especial protección.

Pues es de Justicia que pido en Argoños a catorce de julio del año dos mil veintidós.

[redacted]

CVE-2022-8786

AL AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

Plaza Constitución, 1. 39197, ARGOÑOS, Cantabria

Asunto: Aprobación provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación urbana de Argoños

D. [redacted] con DNI [redacted], como Presidente y en representación de la **Asociación para la Defensa de los Recursos Naturales de Cantabria (ARCA),** inscrita en el Registro de Asociaciones de Cantabria con el nº 820 y domicilio a efectos de notificación en el **apartado de correos 421 de Santander, EXPONE:**

I.- Que, en el Boletín Oficial de Cantabria Extraordinario número 30, del miércoles 15 de junio de 2022, se inserta anuncio de ese Ayuntamiento de Argoños por el que se somete a exposición pública el documento de la aprobación provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, dando cumplimiento a lo ordenado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada con fecha 3 de junio de 2022, a los efectos de alegaciones, estableciéndose el plazo de UN MES a partir del día 20 de junio de 2022.

II.- Que, no estando conforme con el citado anuncio publicado en el BOC Extraordinario de fecha, 15 de junio de 2022, en tiempo y forma debida la **Asociación para la Defensa de los Recursos Naturales de Cantabria (ARCA)** formula las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA.

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 3 de junio de 2022 **DENIEGA**, al Ayuntamiento de Argoños, la **APROBACION DEFINITIVA** del Proyecto de Plan General Municipal de Ordenación Urbana, por haber introducido **NUMEROSAS MODIFICACIONES SUSTANCIALES** al Proyecto en tramitación, y no haber sometido a información pública el **PROYECTO DE PLAN GENERAL MODIFICADO**; por lo que el acuerdo adoptado por el Pleno Corporativo en sesión celebrada el día 2 de mayo de 2022 fue contrario a la Ley.

CVE-2022-8786

Así se desprende el anuncio que el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento publica en el Boletín Oficial de Cantabria Extraordinario número 30, del miércoles 15 de junio de 2022.

Corresponde al Pleno del Ayuntamiento de Argoños y no al Sr. Alcalde la competencia para allanarse a lo acordado por la CROTU en sesión celebrada el día 3 de junio de 2022, o acordar la interposición de requerimiento previo ante el Consejo de Gobierno contra dicho acuerdo.

Al no haber sido adoptado acuerdo alguno por el Pleno del Ayuntamiento de Argoños con relación al **PROYECTO DE PLAN GENERAL MODIFICADO;** el sometimiento a información pública por deseo del Sr. Alcalde **no puede producir efecto alguno por ser manifiestamente ilegal.**

SEGUNDA.

Desde sus inicios, el objeto fundamental del Proyecto de Plan General Municipal de Ordenación Urbana del Municipio de Argoños fue intentar dar cobertura de aparente legalidad a las numerosas infracciones urbanísticas cometidas por el Ayuntamiento y recurridas por esta **Asociación para la Defensa de los Recursos Naturales de Cantabria (ARCA), con Sentencias firmes de los Tribunales de Justicia, sin que el Ayuntamiento, al día de la fecha, restituyera la legalidad urbanística vulnerada, con Sentencias de Derribo, que enumeramos a continuación:**

1 y 2. Urbanización Pueblo del Mar. 78 Viviendas, de las cuales 14 se encuentran fuera del Término Municipal. En Suelo Rústico de los Municipios de Arnuero y Noja.

3 y 4. Tres viviendas unifamiliares, anulación de la licencia por vulneración del paisaje.

5. Urbanización de 16 viviendas, anulación de la licencia por vulneración del paisaje.

CVE-2022-8786

6. Urbanización de 22 viviendas adosadas, anulación de la licencia por vulneración del paisaje y porque 11 de ellas invaden suelo expresamente protegido (protección forestal).

7. Cinco viviendas unifamiliares, anulación de la licencia por vulneración del paisaje y no haberse aprobado previamente un Estudio de Detalle.

8. Tres Bloques de viviendas más dos de chalés, anulación de la licencia porque tres viviendas invaden parcialmente suelo con protección forestal.

9. Urbanización de 12 viviendas, anulación de la licencia de cuatro de ellas por no contar con Estudio de Detalle previo y vulnerar el paisaje, con Estudio de Detalle recientemente formulado por el Ayuntamiento, recurrido por ARCA.

10 y 11. Urbanización la Llana de 99 viviendas, con anulación de dos licencias por vulnerar el PORN de Santoña que no permite la construcción de urbanizaciones en la zona con Uso Intensivo.

12. Urbanización de 12 viviendas con anulación de licencia porque dos viviendas invaden suelo de especial protección forestal.

El PROYECTO DE PLAN GENERAL MODIFICADO contiene el Anexo número 3, denominado ANALISIS DE LOS PRONUNCIAMIENTOS JUDICIALES QUE AFECTAN AL MUNICIPIO DE ARGOÑOS EN LA ELABORACIÓN DE LA REVISION DE SU PLAN GENERAL, intentando justificar que las numerosas tropelías urbanísticas cometidas por el Ayuntamiento de Argoños, **con pronunciamientos judiciales claros de ilegalidad, que jamás pudieron ser legalizadas**

CVE-2022-8786

mediante modificaciones "ad hoc", si lo pueden ser en el marco de una REVISIÓN del planeamiento general vigente.

Conviene precisar que el Ayuntamiento de Argoños no formula un **NUEVO PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA**, sino que lo proyecta es simplemente **REVISION** del planeamiento general vigente definitivamente aprobado el día 5 de diciembre de 2006, diciendo cumplir con toda la legislación urbanística nacional y regional (RDL 7/2015 y Ley de Cantabria 3/2012), sin que en las Normas y Ordenanzas del PGOU puedan contener determinaciones contrarias a dichas Leyes o dispensas en cuanto el régimen de cesiones urbanísticas establecidas en dichas leyes.

El Ayuntamiento de Argoños pretende que por la magia del urbanismo general pase a ser aparentemente legal lo que está sancionado judicialmente como ilegal, obviando:

1. **La doctrina del Tribunal Supremo y del Tribunal Constitucional sobre modificaciones del Planeamiento** para incumplir las Sentencias de los Tribunales que declaran ilegales licencias urbanísticas, siendo determinantes las situaciones urbanísticas con anterioridad al otorgamiento de las licencias declaradas ilegales, y no la realidad física en el momento de aprobar el PGOU, como hace el Ayuntamiento con el Proyecto de Plan General.

2. Que las **dispensas del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas** establecidas en la Ley de Cantabria 2/2001, como hace el PGOU **sobre los terrenos afectados por las Sentencias de Demolición, son nulas de pleno derecho**.

TERCERA

Recordamos que aún está pendiente de que la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Cantabria se reúna para la votación y fallo de la sentencia que resolverá los recursos interpuestos contra el PORN de Santoña, uno de ellos promovido por ARCA.

En el supuesto de que la sentencia estime el recurso y anule el PORN de 2018 recobraría vigencia el PORN de 1997. El PGOU de Argoños que se encuentra en tramitación *se vería*

CVE-2022-8786

afectado por la anulación *del PORN de 2018 , pues el Plan General está jerárquicamente subordinado al PORN.*
Por ello, conforme al principio de precaución aplicable en materia de medio ambiente y los principios de buena regulación, jerarquía normativa y seguridad jurídica, que deben regir el proceso normativo, no procede aprobar definitivamente el PGOU hasta que no se haya dictado sentencia sobre el PORN

Por todo lo expuesto, previo los trámites de rigor,

SOLICITAMOS

Que estimándose la presente Alegación contra la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria Extraordinario número 30, del miércoles 15 de junio de 2022, del anuncio de ese Ayuntamiento de Argoños por el que se somete a exposición pública el documento de la aprobación provisional de la Revisión del Plan General de Ordena Urbana, dando cumplimiento a lo ordenado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada con fecha 3 de junio de 2022, a los efectos de alegaciones, estableciéndose el plazo de UN MES a partir del día 20 de junio de 2022, **deje sin efecto dicho anuncio y que el Pleno del Ayuntamiento de Argoños:**

1. Adopte el acuerdo con relación al adoptado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 3 de junio de 2022, allanándose al mismo, o interponiendo requerimiento previo al Consejo de Gobierno de Cantabria, siguiendo los procedimientos legalmente establecidos.

2. Modifique todas las determinaciones urbanísticas que contempla el PROYECTO DE PLAN GENERAL MODIFICADO con relación a las Sentencias de Derribo dictadas por los Tribunales de Justicia en los procedimientos instados por ARCA, al ser el tratamiento urbanístico que da dicho Plan General contrario a la Jurisprudencia del Tribunal Supremo y Tribunal Constitucional, conteniendo además dispensas de las obligaciones urbanísticas instituidas por la Ley de Cantabria 2/2001.

CVE-2022-8786

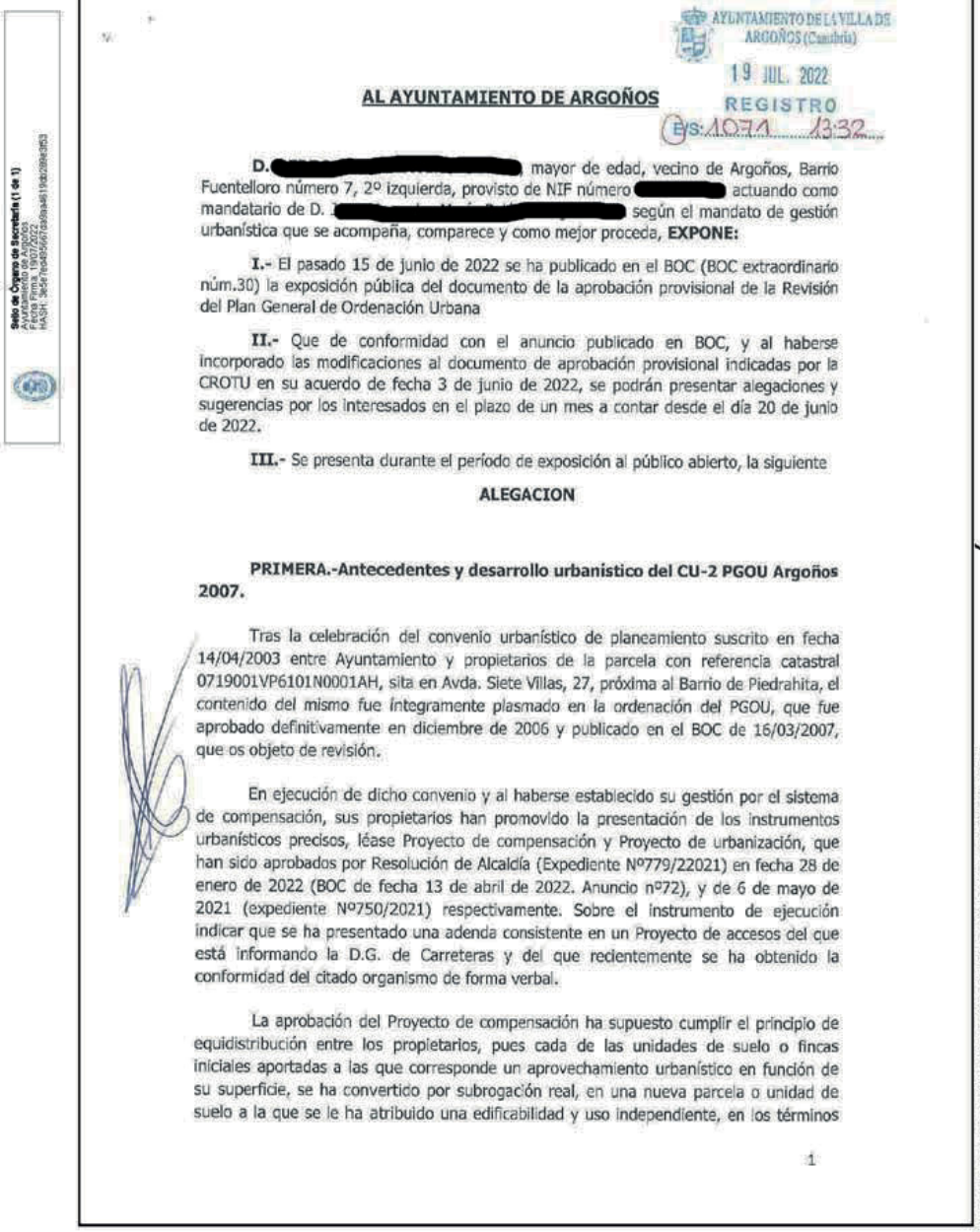
3. Se nos tenga como parte interesada en el expediente del Proyecto de Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Argoños, dándonos traslado de cuantos informes, propuestas, dictámenes, acuerdos y resoluciones se dicten.

Santander 16 de julio de 2022

El Presidente:

[redacted]

CVE-2022-8786



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ARGOÑOS (Cantabria)
19 JUL. 2022
REGISTRO
E/S: 1071 13:32

AL AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

D. [redacted] mayor de edad, vecino de Argoños, Barrio Fuentelloro número 7, 2º izquierda, provisto de NIF número [redacted] actuando como mandatario de D. [redacted] según el mandato de gestión urbanística que se acompaña, comparece y como mejor proceda, **EXPONE:**

I.- El pasado 15 de junio de 2022 se ha publicado en el BOC (BOC extraordinario núm.30) la exposición pública del documento de la aprobación provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana

II.- Que de conformidad con el anuncio publicado en BOC, y al haberse incorporado las modificaciones al documento de aprobación provisional indicadas por la CROTU en su acuerdo de fecha 3 de junio de 2022, se podrán presentar alegaciones y sugerencias por los interesados en el plazo de un mes a contar desde el día 20 de junio de 2022.

III.- Se presenta durante el período de exposición al público abierto, la siguiente

ALEGACION

PRIMERA.-Antecedentes y desarrollo urbanistico del CU-2 PGOU Argoños 2007.

Tras la celebración del convenio urbanístico de planeamiento suscrito en fecha 14/04/2003 entre Ayuntamiento y propietarios de la parcela con referencia catastral 0719001VP6101N0001AH, sita en Avda. Siete Villas, 27, próxima al Barrio de Piedrahita, el contenido del mismo fue íntegramente plasmado en la ordenación del PGOU, que fue aprobado definitivamente en diciembre de 2006 y publicado en el BOC de 16/03/2007, que os objeto de revisión.

En ejecución de dicho convenio y al haberse establecido su gestión por el sistema de compensación, sus propietarios han promovido la presentación de los instrumentos urbanísticos precisos, léase Proyecto de compensación y Proyecto de urbanización, que han sido aprobados por Resolución de Alcaldía (Expediente Nº779/22021) en fecha 28 de enero de 2022 (BOC de fecha 13 de abril de 2022. Anuncio nº72), y de 6 de mayo de 2021 (expediente Nº750/2021) respectivamente. Sobre el instrumento de ejecución indicar que se ha presentado una adenda consistente en un Proyecto de accesos del que está informando la D.G. de Carreteras y del que recientemente se ha obtenido la conformidad del citado organismo de forma verbal.

La aprobación del Proyecto de compensación ha supuesto cumplir el principio de equidistribución entre los propietarios, pues cada de las unidades de suelo o fincas iniciales aportadas a las que corresponde un aprovechamiento urbanístico en función de su superficie, se ha convertido por subrogación real, en una nueva parcela o unidad de suelo a la que se le ha atribuido una edificabilidad y uso independiente, en los términos

1

Sello de Órgano de Secretaría (1 de 1)
Ayuntamiento de Argoños
Fecha: 19/07/2022
HASH: 3e2e7fe0d0f56f7d99aa8819d8c09fe3f53

COPIA AUTÉNTICA
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 19/07/2022
Cód. Validación: A6SCADDDLZJMHYZEG1SPCGX9 | Verificación: https://dayotpagonos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 5.

CVE-2022-8786

establecidos en el artículo 17.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo. La previsión del aprovechamiento urbanístico que se atribuye a cada finca (aportada) se ha realizado de forma efectiva mediante la adjudicación en correspondencia de una parcela (resultante) en la que se realiza la edificabilidad (artículo 17 del RDL 2/2008). En definitiva, el planeamiento ha llegado a la fase final de su realización mediante la adquisición gradual de los diferentes derechos que contempla el planeamiento: aprovechamiento urbanístico patrimonializado y materializado en edificabilidad concreta en parcela resultante; derecho a la urbanización que se establece en el Proyecto de urbanización aprobado (a falta de una adenda para los accesos solicitada por la DG de Carreteras) y, finalmente, se adquirirá derecho a la edificación mediante la correspondiente licencia, una vez completado el proceso de urbanización.

SEGUNDA.- Propuesta de calificación del CU-2 en el versión definitiva del PGOU y determinaciones urbanísticas aplicables a este suelo.

Este suelo está calificado como suelo urbano no consolidado en la versión de aprobación definitiva Junio de 2022. Las condiciones particulares se resumen en la ficha del Sector SUNC-6

SECTOR SUNC – 6	
LOCALIZACIÓN: Piedrahita | SUPERFICIE TOTAL: 5.100 m2	SUPERFICIE NETA: 5.100 m²
S. Generales: 0 m2	APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,376000 Ua/m2
Viario sin aprovechamiento: m2	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privado/Público
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación/Cooperación
OBJETIVOS: Ordenar los vacíos urbanos	
USO: Residencial edificación colectiva Nº máximo viviendas: 20 Nº de aparcamientos (50% públicos y 50% privados): 61	EDIFICABILIDAD: 0,40 m²/m² PLAZOS: 4 años
INDICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN	
CONDICIONES DE CONTORNO: Ver apartado II .6.2.2.5-SUNC-6 de la Normativa Urbanística La ordenación que figura en el plano de Calificación del suelo y en el plano de alineaciones se considera indicativa. El Plan Parcial o el estudio de detalle incluirá un tramo de 240 metros de Fundición de 100mm para abastecimiento de agua, con un coste estimado de 12.000 euros, completamente instalada Con objeto de potenciar el Camino de Santiago a su paso por el sector, la ordenación del futuro Plan Parcial o del estudio de detalle deberá tener en cuenta las siguientes medidas: - Incorporar una zona de anchura suficiente atendiendo a las preexistencias, bien señalizada y diferenciada, de entre 2-4 metros, para uso peatonal y ciclista. -Establecer áreas de descanso arboladas con bancos y fuentes. - analizar la vegetación del entorno del Camino, manteniendo y potenciando la característica de la zona e incorporando medidas para eliminar las especies invasoras existentes.	

Confrontando esta ficha con la recogida en el convenio aprobado que se traspone al Proyecto de compensación aprobado, las diferencias son sustanciales. Insertamos las condiciones particulares del convenio:

2

COPIA AUTÉNTICA
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 19/07/2022
Cód. Validación: AR5CAD3D3LZJMNY2EG75PC5X9 | Verificación: https://ayto.argomos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 5

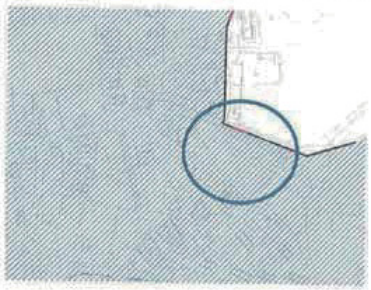
CVE-2022-8786

Superficie	5.100 m^2
Clasificación	Suelo urbano consolidado
Ordenanza aplicable	Edificación según alineación de vial
Uso	Residencial, comercial en planta baja y espacios libres
Edificabilidad	1,2 m^2/m^2 de parcela bruta máxima: 6.120 m^2
Cesiones	14% del aprovechamiento 1.785 m^2 para viario 1.448 m^2 para espacios libres
Altura máxima	Baja + 3, sin sobrepasar cornisa de 12 metros
Parcela mínima	200 m2

Son notarias las diferencias en cuanto a aprovechamiento, edificabilidad, Nº de viviendas y cesiones a practicar. Todas ellas mas restrictivas en el planeamiento que se revisa que en los instrumentos aprobados.

Por todas las razones expuestas consideramos improcedente alterar las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización cuando se encuentra en la fase final de su realización. Especialmente cuando los propietarios han realizado las actuaciones exigibles para la ejecución del planeamiento, por lo que interesamos que se regule este suelo como un Área de Planeamiento Asumido o un suelo en desarrollo, siéndole de aplicación la Disposición Transitoria segunda.

Del resumen ejecutivo parece desprenderse esta misma idea, en donde se van explicando qué ámbitos urbanizables delimitados en el PGOU vigente cuyo régimen urbanístico (clasificación, delimitación, ordenanzas aplicables, etc.) se ven afectados por la Revisión del PGOU. Pues para una mayor seguridad jurídica y evitar labores interpretativas en un futuro, interesamos que se recoja, en este resumen ejecutivo además de los suelos urbanizables, los suelos urbanos no consolidados en el PGOU que se asumen en esta revisión, como es el caso del CU-2. El equipo redactor parece ir en esa línea, habiendo recogido en el plano la propia ordenación recogida en el Convenio urbanístico y posteriormente en el Proyecto de compensación aprobado como se inserta



3

COPIA AUTÉNTICA Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 19/07/2022
Cód. Validación: AR5CAD3D3LZJMNY2EG75PCGX9 | Verificación: https://laytoalgonos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 5

CVE-2022-8786

Si bien nos gustaría que se diera un paso más allá y se citara expresamente que el CU-2 mantiene la ordenación prevista en el convenio suscrito y en el instrumento de equidistribución y ejecución aprobados.

En esta categoría se incluirían todos aquellos suelos caracterizados por incluirse en el PGOU sin alteraciones en sus determinaciones de ordenación y gestión, y que fueron aprobadas definitivamente dentro del desarrollo del planeamiento previo y cuya regulación se contiene en la disposición transitoria segunda de este Plan General.

Cualquier decisión del Ayuntamiento en otro sentido sería absolutamente desproporcionada y atentaría gravemente el principio de conservación y vigencia de los convenios urbanísticos, el principio de confianza legítima del administrado, así como al principio de colaboración y cooperación que la administración debe fomentar para con la iniciativa privada. Alterar el planeamiento con una restricción del aprovechamiento y demás cargas como se han puesto de manifiesto en el comparativo de ambas fichas, llevaría al ayuntamiento a una conflictividad y riesgo patrimonial derivado de las posibles responsabilidades que no tiene sentido que la administración municipal asuma desde un punto de vista de la prudencia y racionalidad del gasto público.

Por tanto, lo que se solicita es que en el Plan expresamente se declare que se mantienen las condiciones particulares y determinaciones urbanísticas por las que se rige este suelo son las establecidas por el planeamiento que las desarrolla, recogidas en el convenio urbanístico suscrito, Proyecto de compensación y urbanización aprobados y que prevalezcan éstas sobre la ficha urbanística recogida en la versión de aprobación definitiva de Junio de 2022, además de corregir la necesidad de tramitar un Plan Parcial como se establece en la memoria y normativa.

TERCERA.- Sugerencia referida a la separación a linderos y regulación de los espacios libres de edificación.

La normativa del Plan regula estos dos aspectos en los artículos X.4.6 y X.1.6, respectivamente.

La sugerencia va dirigida a incluir en dichos apartados la posibilidad de adosar al límite de parcela colindante la línea de edificación de la planta de baja de las futuras edificaciones, sin mas trámite requisito que la tramitación de un Estudio de detalle.

En las áreas o espacios libres de edificación, completando lo expuesto en el art.X.1.6.4 se solicita la posibilidad de que se puedan edificar en el subsuelo plantas sótanos destinados a garaje o aparcamiento, no siendo preciso retranquearse frente a los linderos colindantes, admitiéndose ese "adosamiento" incluso cuando el lindero sea público o calle pública.

Por lo expuesto,

4

COPIA AUTÉNTICA
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 19/07/2022
Cód. Validación: AR5CAD3D3LZJMNYZEG75PCGX9 | Verificación: https://ayto.argonos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 5

CVE-2022-8786

SOLICITO, que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, y de conformidad a los argumentos aquí esgrimidos, se tenga por realizada la alegación al documento de aprobación definitiva junio 2022 que en este escrito se contiene, procediendo a estimar la misma.

Con todo lo demás que proceda y que en justicia pido en Argoños, a 19 de julio de 2022.

5

COPIA AUTÉNTICA
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 19/07/2022
Cód. Validación: AR5CAD3DJLZJMHY2EG75PCGX9 | Verificación: https://laybargonos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 5

CVE-2022-8786

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

DOÑA [redacted] mayor de edad, vecina de Madrid, con domicilio en Majadahonda, Calle Francisco Umbral, nº 20-3º B, provista de NIF nº [redacted], actuando en su nombre y en el de **DOÑA** [redacted], mayor de edad, vecina de Madrid, con domicilio en Majadahonda, Calle los Almendros, 21, provista de NIF nº [redacted], comparece y, como mejor proceda, **DICE:**

Que se ha publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 15 de junio de 2022 (BOC Extraordinario nº 30), la Exposición Pública del documento de la aprobación provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, con las modificaciones indicadas por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su acuerdo de fecha 3 de junio de 2022, y dentro del plazo concedido de un mes, se formulan las siguientes,

ALEGACIONES

PRIMERA.-En fecha 13 de abril de 2016 se publicó en el Boletín Oficial de Cantabria la Aprobación y Exposición Pública de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

Dentro del plazo concedido, la compareciente y Dña. [redacted] presentaron alegaciones por medio de escrito de 27 de mayo de 2016.

Dichas alegaciones no fueron debidamente contestadas.

En fecha 18 de agosto de 2016 se publicó en el Boletín Oficial de Cantabria la Aprobación y Exposición Pública de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, 2ª aprobación.

Dentro del plazo concedido, la compareciente y Dña. [redacted] presentaron alegaciones por medio de escrito de 29 de septiembre de 2017.

En fecha 1 de junio de 2018 se publicó en el Boletín Oficial de Cantabria la Aprobación y Exposición Pública de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, 3ª aprobación.

Las alegaciones presentadas a la 2ª aprobación fueron resueltas por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión de 21 de mayo de 2018, según notificación recibida el 2 de julio de 2018, es decir, tras la publicación de la 3ª aprobación.

1

CVE-2022-8786

Se estimaron parte de las alegaciones efectuadas, salvo la relativa a la vigencia de los convenios celebrados y a la garantía del desarrollo de la edificabilidad, así como indemnización del metro cuadrado que no se pueda edificar.

Dentro del plazo concedido, la compareciente y Dña. [redacted] presentaron alegaciones a la 3ª revisión por medio de escrito de 13 de julio de 2018, en el que se denunciaba que la revisión del planeamiento contenía una importante reducción de la superficie de la única parcela que la revisión dejaba disponible para desarrollar o materializar la edificabilidad garantizada por convenio, que la hacía imposible.

Estas alegaciones no han sido resueltas o, si lo han sido, no ha sido notificada a esta parte su estimación o desestimación.

En fecha 5 de noviembre de 2019 se publicó en el Boletín Oficial de Cantabria la Aprobación y Exposición Pública de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, 4ª aprobación.

Dentro del plazo concedido, la compareciente y Dña. [redacted] presentaron alegaciones por medio de escrito de 31 de diciembre de 2019.

Dichas alegaciones fueron desestimadas.

SEGUNDA.-Frente al documento de la 3ª revisión, se alegó que la propuesta incumplía, de nuevo, el convenio urbanístico existente, lo que daría lugar, de nuevo, a responsabilidad contractual, ya que contemplaba una importante reducción de la superficie de la única parcela que la revisión deja disponible a las comparecientes para materializar la edificabilidad garantizada en convenio, que las impedía, *de facto*, el desarrollo real de esa edificabilidad.

Así, las comparecientes, conforme al planeamiento vigente, disponían de 2 parcelas edificables netas de 10.871 m² (O.E.4.1) y 2.870 m² (O.E.4.2), respectivamente, donde materializar la edificabilidad neta de 5.026 m².

La 3ª revisión, lo que preveía era:

1.-Pasar a propiedad del Ayuntamiento la totalidad de la parcela de 2.870 m² (O.E.4.2).

2.-Pasar a propiedad del Ayuntamiento 2.840 m² de la O.E.4.1, para así evitar que exista colindancia entre la finca municipal donde se encuentran edificaciones con orden de

CVE-2022-8786

demolición y la parcela de las comparecientes, lo que las legaliza. Lo que hace el Ayuntamiento es simple: ampliar sistemas generales sobre las fincas de las comparecientes para evitar la demolición (para evitar la colindancia).

De esta forma, se producía una drástica reducción de la superficie disponible para las comparecientes donde materializar la edificabilidad de 5.026 m².

Y ello unido a la exigencia de parcela mínima de 500 m², siendo la ordenanza de edificación unifamiliar, hacía imposible materializar la citada edificabilidad, como se justificó pericialmente, motivo por el cual en el escrito de alegaciones de 13 de julio de 2018, se puso de manifiesto este hecho y se solicitó que se volviera a lo que preveía el planeamiento vigente: ordenanza de edificación unifamiliar con parcela mínima de 250 m².

El Ayuntamiento hace estos cambios, a su libre albedrío, para no cumplir una orden de demolición (utiliza la potestad de planeamiento a su antojo) y con la única intención de perjudicar intencionadamente a la compareciente y Dña. [redacted]

Estas alegaciones fueron admitidas parcialmente de manera tácita, por cuanto en la 4ª revisión, en la O.E.4.1, se establece la ordenanza de edificación unifamiliar, pero de nuevo con parcela mínima de 250 m². Y ello se mantiene en la exposición pública del documento de la aprobación provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, frente a la que se formulan las presenten alegaciones.

Resulta sorprendente que no hayan resuelto las alegaciones formuladas en su momento por la compareciente y Dña. [redacted] y, sin embargo, modifiquen este criterio de superficie mínima sin que nadie más lo haya solicitado. Con lo cual, el propio Ayuntamiento reconoce, implícitamente, lo injusto del requisito de 500 m² anterior.

TERCERA.-No obstante, no está justificada la drástica reducción, por expropiación, de la superficie de la parcela O.E.4.1 (que se hace con la única finalidad de incumplir una orden de demolición), ni la expropiación de toda la O.E.4.2 (SG 2.8.2), máxime cuando no se prevé hasta el tercer cuatrienio la obtención de este último suelo por el Ayuntamiento, lo que perjudica gravemente a las comparecientes.

Con esta medida, la compareciente y Dña. [redacted] no pueden hacer nada en ese suelo de la O.E.4.2 hasta

3

CVE-2022-8786

que les sea expropiado, lo que sucederá cuando al Ayuntamiento le venga en gana, debiendo, mientras tanto, seguir cumpliendo sus obligaciones como propietarias, tales como seguir pagando los impuestos (IBI, por ejemplo) ya que el Ayuntamiento no tiene previsto ejecutar la expropiación hasta, al menos, dentro de 12 años (tercer cuatrienio), contado desde la aprobación del Plan, esto es, teniendo en cuenta la edad de las compareciente y su hermana, una condena a no poder hacer nada con su propiedad. De facto se las anulan sus facultades dominicales, pero se mantiene sus obligaciones.

En todo caso, si el Ayuntamiento tiene previsto expropiar, lo debe hacer desde el mismo momento de la aprobación del Plan, y no esperar 12 años para hacerlo, ya que ello sólo causa más perjuicios económicos a las comparecientes.

Estas medidas carecen de justificación legal alguna.

El Ayuntamiento hace estos cambios para no demoler y para perjudicar a mis representadas, por los litigios judiciales existentes entre las partes, a los que hicimos mención en las alegaciones a la 4ª Aprobación, y a las que nos remitimos.

La forma de actuar del Ayuntamiento frente a la compareciente y su hermana, perjudicándolas, cuando tan sólo han ejercitado sus legítimos derechos (con Sentencias favorables que han acogido sus legítimas pretensiones frente a los actos antijurídicos del Ayuntamiento), resulta injustificada y pone de manifiesto una actuación arbitraria y una **utilización abusiva del derecho (desviación de poder** en el seno de las administraciones públicas), por cuanto amparándose en una facultad normativa, como es la de revisión del planeamiento municipal (*ius variandi*), se encubre una actuación contraria a la buena fe, principio que, conforme al **art. 3.1.e) de la Ley 40/2015**, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, debe respetar la Administración en su actuación y que no está haciendo. Ello conlleva la ilegalidad de la planificación propuesta.

Se indica que la forma de obtención de ese suelo será por el sistema de expropiación, a lo que debemos manifestar:

1°.-Que resulta sorprendente que se vaya a expropiar, lo que obliga a pagar un justiprecio (art. 33.3 de la CE), cuando el Ayuntamiento lleva más de 3 años manifestando en el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo N° 1, que no dispone de recursos económicos para nada.

2°.-De ello podemos deducir que su intención es quedarse las propiedades de la compareciente y su hermana sin abonar un

CVE-2022-8786

solo euro por ello, lo que se confirma al comprobar que en la revisión del planeamiento, se indica que los terrenos objeto de expropiación carecen de aprovechamiento lucrativo.

Conclusiones de todo ello:

a) El Ayuntamiento esquiva el cumplimiento de una orden de demolición mediante el empleo, a su antojo, de la potestad de planeamiento.

b) El Ayuntamiento se apropia, por expropiación, de una buena parte de las propiedades de la compareciente y su hermana, sin abonar un sólo euro.

Esta forma de actuar del Ayuntamiento constituye desviación de poder, muy bien definido en el art. 70 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, consistente en el ejercicio de potestades administrativas para fines distintos de los fijados por el ordenamiento jurídico. La potestad de planeamiento municipal no fue creada ni para incumplir órdenes de demolición ni para hacer revanchismo y perjudicar a administrados que ejercitan sus legítimos derechos ni para expropiar terrenos sin pagar nada a cambio, incumpliendo un mandato constitucional contenido en el art. 33.3 de la CE.

Y hay otra cuestión que no queda justificada y es que se diga que la adquisición de ese suelo se encuentra en proyecto, lo que, salvo prueba en contrario, no es cierto. Tal y como se refleja en la Memoria Económica.

En cuanto a "DIRSUR", autor del informe, nos remitimos a lo ya manifestado en las alegaciones a la 4ª Aprobación.

CUARTA.-En el escrito de alegaciones a la 4ª aprobación se hacia constar que dado que no ha habido cambio en la calificación de la parcela O.E.4.1 respecto al planeamiento vigente (ordenanza de edificación unifamiliar con parcela mínima de 250 m²), se debía eliminar del documento denominado "Resumen Ejecutivo", el apartado 4, en cuanto suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística de la citada Ordenación Especial.

Como hemos advertido anteriormente, dichas alegaciones fueron desestimadas. Ahora bien, esta alegación parece haber sido admitida por cuanto en el documento de la aprobación provisional, concretamente en el "Resumen Ejecutivo" no consta dicho apartado.

5

CVE-2022-8786

Es sorprendente que por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento se desestimen las alegaciones y posteriormente se suprima el apartado referente a la suspensión conforme a lo solicitado, lo que, en todo caso sería una estimación parcial.

QUINTA.-El suelo correspondiente a la parcela que queda en propiedad de la compareciente es suelo urbano consolidado, es decir, aquel en el que ya se han hecho todas las cesiones.

En cambio, en la ficha de la O.E.4.1, constan 72 m² destinados a viales, que no proceden.

Por otro lado, el muro de cerramiento existente de piedra que delimita la parcela O.E.4.1 entendemos que sigue catalogado como cerca histórica, por lo que no sería exigible ampliación del vial al oeste.

SEXTA.-No hallamos justificación para el cambio habido en la ordenanza de edificación de la O.E.4.1 respecto a la que se planteó en las revisiones 1ª y 2ª.

En ambas revisiones previas (una en abril de 2016 y otra en agosto de 2017), la ordenanza había pasado a edificación abierta, justificándolo en que era más aconsejable para el municipio, para así crear núcleo urbano, que no se lograría con la edificabilidad unifamiliar, que también permitía materializar la edificabilidad de 5.026 m².

Tanto en la 3ª y 4ª revisión como ahora, se cambia la ordenanza a edificación unifamiliar, manteniéndose la intención de crear núcleo urbano (se habla en la Memoria, de crear un "*downtown*", como el de las ciudades norteamericanas, entorno al Ayuntamiento, "*donde se ejecuta la edificación colectiva*"), lo que es contradictorio con viviendas unifamiliares en dicho entorno. Salvando las distancias, no creemos que las ciudades americanas que se citan como ejemplo, tengan nada que ver con Argoños.

SÉPTIMA.- No hallamos justificación para el cambio habido en la parcela O.E.4.2, respecto de la 4ª Aprobación, al hacerse constar en relación con la edificabilidad: 0,40 m2/m2 (**no lucrativo**), debiendo suprimirse que el aprovechamiento sea no lucrativo, pues ello supone un claro perjuicio para la compareciente y su hermana.

OCTAVA.- No se ha respetado la ficha urbanística de la 4ª Aprobación, al incorporarse ahora:

6

CVE-2022-8786

-Una zona de anchura suficiente atendiendo a las preexistencias, bien señalizada y diferenciada, de entre 2-4 metros, para uso peatonal y ciclista.

-Áreas de descanso arboladas con bancos y fuentes.

-Asimismo, se incluye el análisis de la vegetación del entorno del Camino, manteniendo y potenciando la característica de la zona e incorporando medidas para eliminar las especies invasoras existentes.

No proceden los cambios introducidos, modificaciones que, por otro lado, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo no ha interesado que se realicen en el Acta de ponencia técnica de 23 de julio de 2021.

NOVENA.- No se renuncia a ningún derecho adquirido, ni este escrito supone, en ningún caso, aceptación de la aprobación, que, por otro lado, no es más que provisional.

Por lo expuesto,

SOLICITO, que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, tenga por efectuadas **ALEGACIONES** a la exposición pública del documento de la aprobación provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, con las modificaciones indicadas por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su acuerdo de fecha 3 de junio de 2022, y, previos los trámites legales oportunos, dicte resolución por la que estime las mismas y acuerde:

1º.-Eliminar del planeamiento las expropiaciones de las propiedades de las comparecientes.

2º.-Eliminar en la ficha de la O.E.4.1, los 72 m² destinados a viales, al ser suelo urbano consolidado.

4º.-Mantener la ordenanza de edificación abierta en la O.E.4.1., tal y como constaba en la 1ª y 2ª revisión.

5º.-Suprimir que el aprovechamiento sea no lucrativo en la O.E.4.2.

6º.-Suprimir la zona de anchura suficiente atendiendo a las preexistencias, bien señalizada y diferenciada, de entre 2-4 metros, para uso peatonal y ciclista; las áreas de descanso arboladas con bancos y fuentes y el análisis de la vegetación del entorno del Camino, manteniendo y potenciando

7

CVE-2022-8786

la característica de la zona e incorporando medidas para eliminar las especies invasoras existentes.

En Argoños, a 20 de julio de 2022.

OTROSI DIGO, que por medio del presente escrito, se anuncia la presentación de un dictamen pericial emitido por el Arquitecto Don Javier Sáenz de Santamaría Gutiérrez.

SOLICITO, tenga por hecha la anterior manifestación.

En el mismo lugar y fecha.

OTROSI SEGUNDO DIGO, que por medio del presente escrito autoriza a CONSEJEROS Y ABOGADOS, S.L. y a sus Letrados Ignacio Arroyo Martínez, Mario Sánchez Eguren y Mª Inmaculada Baena Manzanal, para que de forma telemática presenten en su nombre, ante el Excmo. Ayuntamiento de Argoños, las presentes alegaciones.

SOLICITO, les tenga por autorizados.

En el mismo lugar y fecha.

Fdo. [redacted]

8

CVE-2022-8786

AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA. ALEGACION.

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ARGOÑOS (Cantabria)
12 JUL. 2022
REGISTRO
E/S: 1015

D° [redacted]

DOMICILIADO EN: C / Santiuste 2 2B.
Argoños. 39197. Cantabria

TELEFONO [redacted] D.N.I: [redacted]

ACTUANDO EN REPRESENTACION DE:
Propia.

CORREO ELECTRONICO:
martinezillan89@gmail.com

ALEGACION.

A la vista del Proyecto de PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS y dentro del plazo de exposición al público del mismo, se desea formular la siguiente ALEGACION:

DESCRIPCION DE LA ZONA A LA QUE SE REFIERE LA ALEGACIÓN:
La alegación al Plan General de Ordenación Urbana, va dirigida a los usos compatibles a realizar en el suelo Rústico de Especial Protección Agropecuaria. En concreto a la determinación de los usos como Interés social, para la recuperación de actividades tradicionales vinculadas a la marisma y al mar.

CVE-2022-8786

ANTECEDENTES.

El pasado 15 de junio de 2022 se ha publicado anuncio de exposición pública del documento de aprobación provisional de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Argoños. En la publicación de un BOC extraordinario y con Nº 30.

Existe una clasificación dentro del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Argoños, que se clasifica como, Suelo Rústico Especial protección Agropecuaria. (SRU-EPA).

CONSIDERACIONES GEENRALES.

Los usos a desarrollar en el Suelo Rustico Especial Protección Agropecuaria y atendiendo al Plan General, se desgranan como usos característicos, compatibles y prohibidos y estos se detallan en la siguiente tabla:

USO	(SRU-EPA).
Agricultura a la intemperie	••
Agricultura de invernadero	•
Nuevas estabulaciones ganaderas (1)	••
Ganadería extensiva	••
Acuicultura/Piscicultura	•
Explotación maderera	•(**)
Defensa y mantenimiento del medio natural	••
Actividades culturales y deportivas al aire libre	•
Actividades de ocio al aire libre	•
Acampada	NO
Vertederos de residuos sólidos inertes	NO
Mantenimiento de servicios públicos e infraestructuras	•
Usos declarados de utilidad pública o interés social.	•
Vivienda familiar.	•
Instalaciones al servicio de las carreteras.	•
Actividades artesanales y turismo rural.	•
Ocio en recinto cerrados	NO

•• Uso característico
• Uso compatible
NO Uso prohibido
(**) Previo autorización administrativa

Considerar el Decreto 76/2018, de 6 de Noviembre, como Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel. Afectando a parte del municipio de Argoñós, con distintos grados de protección.

CVE-2022-8786

MOTIVACIÓN DE LA ALEGACIÓN.

En referencia a los usos que se consideran compatibles para el (SRU-EPA). Y atendiendo a la modificación de la ley del suelo 3/2012, en su artículo 112, indica:

Artículo 112. Régimen del suelo rústico de especial protección.

1. En el suelo rústico de especial protección estarán prohibidas las construcciones, instalaciones, actividades y usos que impliquen la transformación de su naturaleza y destino o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por el planeamiento territorial y la legislación sectorial. En los suelos rústicos especialmente protegidos incluidos en un ámbito regulado por instrumentos de planificación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en esos instrumentos, salvo que el planeamiento municipal establezca un régimen más restrictivo.

2. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizadas, con carácter excepcional, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:

a) Las que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación. Cuando se trate de instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, excepcionalmente se podrá autorizar una vivienda para las personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la misma, siempre que se trate de una actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden.

b) Las que sean complementarias de las explotaciones a las que se refiere el párrafo a), teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos agrarios, así como las actividades turísticas, cinegéticas, artesanales, culturales, educativas, y cualesquiera otras complementarias de la actividad realizada en dichas explotaciones.

c) Las que estén vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.

d) Las que sean consideradas de interés público o social por la Administración sectorial correspondiente.

e) Aquellas en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico, bien por ser ése su normal ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para ello el suelo urbano.

f) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo rústico especialmente protegido para esa finalidad.

CVE-2022-8786

g) La ampliación de usos, instalaciones y construcciones cuya ubicación en suelo rústico sea imprescindible por ser la única clase de suelo adyacente en la que puede llevarse a cabo esta ampliación, adoptándose las medidas de integración paisajística adecuadas.

h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial y urbanístico, incluido el uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen.

Si las edificaciones preexistentes estuvieran incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento se permitirá la reconstrucción de las edificaciones catalogadas. Asimismo, se podrá ampliar la superficie construida hasta un veinte por ciento, para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, siempre que se conserven, restauren o mejoren los caracteres arquitectónicos que determinaron su inclusión en el Catálogo.

Si las edificaciones preexistentes no estuvieran incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento, por haber experimentado reformas que hubieran determinado la pérdida de los iniciales caracteres arquitectónicos de las edificaciones propias del entorno rural, se podrá tramitar por el procedimiento del artículo 116 de esta Ley la autorización de obras de restauración, renovación y reforma que lleven aparejada la ampliación de la superficie construida hasta un veinte por ciento, para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, siempre que, como consecuencia de las obras, se recuperen los caracteres iniciales de la edificación, y condicionando la autorización a que con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal el Ayuntamiento modifique el Catálogo para incluir dicha edificación.

En todos los casos, si la edificación tuviera características arquitectónicas relevantes, la intervención que se autorice no podrá alterarlas.

3. Para autorizar las construcciones y usos a los que se refiere este artículo, se tendrá en cuenta el carácter tasado de la excepción y el principio de que las construcciones autorizables no lesionen de manera importante o sustancial el valor que fundamentó la clasificación del suelo como especialmente protegido.

Atendiendo al artículo 112, anteriormente descrito, motivamos nuestra alegación.

MOTIVACION.

Destacar que en el Ayuntamiento de Argoños, la actividad económica principal, siempre ha estado vinculado a la marisma y a la pesca, siendo esta la actividad tradicional, el marisqueo y la pesca, con el salazón de pescado y sus conservas, tanto en la localidad de Argoños como en todo el Estuario del rio Asón.

El estuario del río Asón y la marisma, forman parte del Parque Natural de las Marismas de

CVE-2022-8786

Santoña, Victoria y Joyel, el humedal más importante de Cantabria y uno de los más importantes, sino el más importante, del norte de España.

Recientemente se han descubierto concheros, que son acumulaciones de conchas marinas y terrestres y de restos óseos de mamíferos y peces que sirvieron de alimento a los grupos humanos en el pasado. Este tipo de "basureros" se documenta en las cuevas cántabras costeras desde finales del Paleolítico superior hasta la Edad de Bronce. En algunas ocasiones aparecen acompañados de restos óseos humanos, adquiriendo así una funcionalidad funeraria. Esto nos pone en situación de la importancia histórica de preservar y divulgar las actividades tradicionales realizadas en la marisma. En la actualidad en las marismas se está demandando un turismo ornitológico para la observación de las aves que en ellas residen, aunque evidentemente son actividades lúdicas de reciente aceptación social.

Estos ecosistemas cumplen un importante papel económico, ya que son las zonas donde una gran cantidad y variedad de peces pasan su período como alevines de los abundantes mules (Mugil sp.). Y los de algunas especies de gran interés comercial como son la lubina (Dicentrarchus labrax), el salmonete (Mullus surmuletus), la dorada (Sparus aurata), el lenguado (Solea vulgaris) y la anguila (Anguilla anguilla), además del salmón atlántico (Salmo salar), que sube hasta sus zonas tradicionales de desove en el curso alto del río Asón. Por ello la conservación de estos ecosistemas genera un impacto inmediato muy positivo en el sector pesquero

Los suelos de la zona próxima a la marisma en términos generales, son suelos pobres, bajo criterios agrícolas, con afloramientos rocosos, que dificultan los trabajos agropecuarios, además son parcelas pequeñas. Estas parcelas suelen caer en el abandono, ya que no poseen atractivo para la producción agrícola, y no tienen alternativa de uso. Estas parcelas entran en abandono, introduciendo especies invasoras, con la problemática que ello conlleva. Esta misma circunstancia se repite en otras zonas marismeñas de Cantabria, como la zona del Estuario del Miera, con zonas como Marina de Cudeyo, en la que los pueblos que dan a la marisma, caso de Pedreña. En estas zonas La actividad agropecuaria frente a la actividad económica que se genera alrededor de la marisma, es totalmente residual. Destacar que en l sector agropecuario no está atrevasando su mejor momento y el ritmo de cierre de las explotaciones ganaderas es muy alto, se puede asegurar que a medio plazo quedaran explotaciones de gran tamaño y estas parcelas de baja producción agrícola se abandonaran.

CVE-2022-8786

La pretensión de la presente alegación se realiza con la intención de preservar los usos tradicionales de la zona y que están en claro declive, por un desarrollo urbanístico muy agresivo, que hace que se pierda las raíces de los usos tradicionales de la zona, que nunca fue el agropecuario. En la zona de Argoños-Santoña en particular y en todo el Estuario del Rio Asón.

Por lo anteriormente expuesto, se considera que la difusión de la actividades tradicionales vinculadas a la marisma y la pesca se deben de poner en valor, con la implantación de pequeños talleres para la difusión, por medio de actividades culturales y docentes, del valor de marisma como fuente de riqueza y la necesidad de preservar estos espacios debido a sus valores medioambientales para el ecosistema.

Debido a la industrialización de los procesos pesqueros, se está perdiendo lo que de manera tradicional y sin ninguna regulación se hacía en todas las casas del municipio, esa actividad de marisqueo y de realización de conservas de manera artesanal, aún se realizan en la actualidad, pero en claro retroceso, debido como ya se ha dicho a la industrialización de los sistemas y a la pérdida de los conocimientos populares de como interactuar el pueblo con la marisma y la necesidad de este de preservarla como fuente de riqueza. La industria se ha beneficiado del proceso artesanal y de la calidad que ofrecen estos pequeños obradores familiares, en los que se practica una economía circular, Si bien la gran industria, se puede deslocalizar mucho más rápido, perdiendo calidad, arraigo y apoyo a otros sectores, trayecto pesca y mariscos de otras comunidades autónomas, incluso del extranjero.

Un mayor conocimiento científico, así como la toma de una conciencia favorable a la conservación de los hábitats y la biodiversidad, ha generado un cambio de actitud en la opinión pública respecto a la conservación de estos ecosistemas acuáticos. Aspectos que se deben de potenciar.

Las bahías y rías cumplen un importante papel económico, ya que son las zonas donde una gran cantidad y variedad de peces pasan su período como alevines, más si tenemos en cuenta que cumplen un importante papel económico en la zona, ya que este estuario es el lugar donde viven los alevines de los abundantes mules (Mugil sp.). Y los de algunas especies de gran interés comercial como son la lubina (Dicentrarchus labrax), el salmonete (Mullus surmuletus), la dorada (Sparus aurata), el lenguado (Solea vulgaris) y la anguila (Anguilla anguilla), además del salmón atlántico (Salmo salar), que sube hasta sus zonas tradicionales de desove en el curso alto del río Asón.

CVE-2022-8786

Desde la administración regional se están realizando labores de siembra de almejas, estas parcelas se dejan vedadas, creando futuros fotos de repoblación. Estas actuaciones se deben de publicitar y explicar la necesidad de preservar estos ecosistemas, generando un sector primario, vinculado al mar y la tierra imprescindible y que desde siempre ha existido.

Un buen trozo de nuestro mundo rural tiene sabor salado. En esas orillas, las mujeres y hombres acompasan sus vidas y tareas a las mareas. Son los **mariscadores**, las **mariscadoras** y las **conservas tradicionales, realizadas por medio artesanales con pesca de la zona.**

La difusión de como se realizan los trabajos de los mariscadores y la conserva de manera artesanal, esta actividad extractiva que a lo largo de muchos siglos ha sabido ser sostenible, no se trata solo de extraer el marisco de la piedra, de la arena o del fango o hacer un salazón adecuado con el pescado, sin hacer daño al medio. Es también saber elegir, no esquilmar la colonia, conocer las épocas de engorde y reproducción. Respetar las áreas y tiempos de veda para asegurar el mantenimiento de la población y respetar los equilibrios naturales. Esto es, dejar que crezcan los pequeños, cuidar de las especies complementarias, para poder seguir desarrollando la actividad en el futuro. Estos tiempos los vecinos de Argoños lo tienen muy interiorizado, aunque se está perdiendo debido a distintos factores, como un desarrollo urbanístico excesivo, y a la falta de difusión de estas actividades que son fuente de riqueza, en un entorno de economía circular.

Desde hace unas décadas. La burocracia y una excesiva regulación que trataba de evitar el intrusismo, ha acabado minando el acervo profesional y el **relevo generacional**, ha vapuleado las rentas de los extractores de marisco y de esas conserveras artesanales en detrimento de los intermediarios, ha generado un **mercado negro** dañino para todos y ha desvirtuado un sector que hasta hace muy poco seguía las sanas reglas de la temporalidad, la sostenibilidad y los canales cortos de comercialización. De otro lado, la colmatación de muchas zonas marismeñas, la contaminación de las aguas o las piscifactorías y viveros explotados por grandes empresas, atenazan a un sector que ve muy oscuro su futuro, salvo que se ponga en valor estos trabajos con emprendedores que divulguen y potencien los trabajos por los que la marisma se ha mantenido a lo largo de los años y las conservas artesanales, con muy pocos medios favorecían a los pescadores de la zona y nunca importando pesca de terceros países, como es frecuente en la industria pesquera

Siguiendo un instinto básico de supervivencia, los mariscadores han encontrado en la alianza una vía para defender unos derechos básicos que los equiparen a cualquier otro oficio. También están surgiendo, y cogiendo fuerza, asociaciones de mujeres mariscadoras en Galicia y Cantabria.

CVE-2022-8786

La viabilidad, la continuidad del sector marisquero tradicional y la conserva artesanal es necesaria, no por cuestiones románticas ni antropológicas, sino porque su supervivencia, como la de tantos otros oficios rurales, es la prueba evidente de que el conjunto de la sociedad es capaz de seguir manteniendo una serie de equilibrios naturales, una biodiversidad, unos usos y costumbres que han existido durante siglos y que se convierten en la llave de futuro, porque son los testigos de ciencia, los clavos de oro que permiten constatar que somos capaces de desarrollar una civilización, una actividad humana integrada y acorde al medio en el que vivimos.

En nuestro medio rural costero, la prueba contundente de que somos capaces de vivir y progresar, a la vez que entender y convivir con las características idiosincráticas del territorio, es el marisqueo tradicional y la conserva de pesca tradicional. Esto es, cuando lleguemos a un pueblo costero y veamos mariscadores artesanales, podemos decir que allí hay vida, progreso, salud, prosperidad, futuro, raíces, tradición (y ricos manjares en sus pescaderías, bares y restaurantes).

2022/8786

CVE-2022-8786