

MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2022 DEL PGOU DE VALDERREDIBLE

MODIFICACION DE ARTICULOS DE NORMATIVA DE APLICACIÓN RESUMEN EJECUTIVO

Autor del Encargo: Ayuntamiento de Valderredible

Valderredible (Cantabria)

Octubre de 2022

INDICE

1. Introducción.....	96
1.1. Formulación.....	96
1.2. Contenido.....	96
2. Descripción enunciativa y gráfica de los ámbitos.....	97
2.1. Ámbito.....	97
2.2. Situación actual de los ámbitos.	99
2.3. Titularidad de los ámbitos de la Modificación	99
3. Antecedentes y objeto de la Modificación puntual	100
3.1. Antecedentes	100
3.2. Planeamiento vigente	100
3.3. Objeto de la Modificación	101
4. Alcance y finalidad de la Modificación.....	102
4.1. Punto 1: Cap. V-11 Uso agropecuario. Art. 181 y 183	102
4.2. Punto 2: Cap. XI-2 Ordenanza 1: Núcleo Urbano Consolidado (NUC). Art 421.....	102
4.3. Punto 3. Cap. XI-2 Ordenanza 1 (NUC). Artículo 421, apartado c.	102
4.4. Punto 4. Cap. XI-2 Ordenanza 1 (NUC). Artículo 422, Condiciones de aprovechamiento, apartados a y b	102
4.5. Punto 5. Cap. XI-2 Ordenanza 1 (NUC). Artículo 422, Condiciones de aprovechamiento, apartado c.	103
4.6. Punto 6. Cap. XI-5 Ordenanza 4: Vivienda Colectiva (VC-BA). Artículo 438.....	103
4.7. Punto 7. Capítulo XI-6 Ordenanza Industrial (IND)	103
4.8. Punto 8. Cap. XIII-1 Disposiciones Generales Artículos 477	103
4.9. Punto 9. Cap. XIII-1 Disposiciones Generales, Artículo 478.....	104
4.10. Punto 10. Cap. XII-2 Suelo Rústico de Protección Ordinaria. Artículo 486.....	104
4.11. Punto 11. Cap. XIII-6 Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística. Artículo 502.....	105
4.12. Punto 12. Cap. XIII-7 Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica. Artículo 504	105
5. Contenido de la Modificación.....	106
Anexo I. Informe CROTU sobre documento de subsanación de errores	107

1. Introducción

1.1. Formulación

El presente RESUMEN EJECUTIVO del documento de Modificación Puntual nº 1/2021 del Plan general de Ordenación Urbana, en adelante PGOU, de Valderredible se promueve, formula y tramita por el Excmo. Ayuntamiento de Valderredible.

Se redacta al amparo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110 de la vigente Ley de Cantabria Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria (LOTUCA) que recoge:

- 1. La competencia para la aprobación de la modificación de los instrumentos de planeamiento corresponderá con carácter general a los Ayuntamientos, salvo que se trate de pequeños municipios y de aquellas modificaciones cuyo objeto se corresponda con lo previsto en el artículo 109.6, en cuyo caso corresponderá su aprobación definitiva a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*
- 2. Salvo lo previsto en los artículos 80.6 y 82.3, el procedimiento para tramitar las modificaciones en los instrumentos de planeamiento se sujetará a las siguientes reglas, salvo que el órgano ambiental determine que deban someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, en cuyo caso serán las previstas para su aprobación:*
 - a) El Ayuntamiento, previa obtención del informe ambiental estratégico, aprobará inicialmente la modificación y la someterá a información pública **junto con el resumen ejecutivo** previsto en el párrafo l) del artículo 68.1 por el plazo mínimo de un mes, previo anuncio en el «Boletín Oficial de Cantabria» y en, al menos, un periódico de difusión regional.*

1.2. Contenido

El artículo 92 de la vigente Ley de Cantabria Ley 5/2022, recoge en su punto 3 el contenido mínimo del resumen ejecutivo al establecer:

- 3. Aprobado inicialmente el Plan, se recabarán los informes sectoriales que sean precisos en esta fase de la tramitación y simultáneamente se someterá a información pública, junto con el pertinente documento ambiental, por el plazo mínimo y común de cuarenta y cinco días, en el «Boletín Oficial de Cantabria» y en, al menos, un periódico de difusión regional y se publicarán íntegramente en el portal web municipal.*

La documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Identificación en planos de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, así como una o varias fichas-resumen del alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, identificación en planos de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

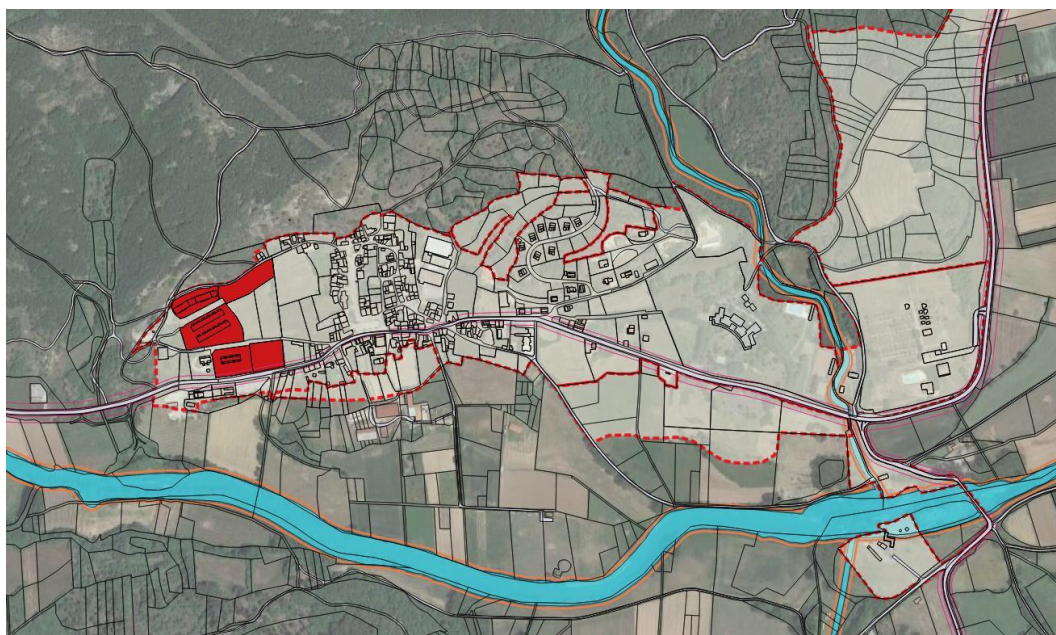


Imagen: Parcelas sujetas a la ordenanza VC-BA del Núcleo de Polientes

Es la normativa expresa de cada grado de protección la que, en artículos posteriores, regula expresamente cada grado de protección de suelo rústico. En consecuencia, las modificaciones que se recogen en los artículos 477 y 478 de las NNUU, puntos 8 y 9 de la Modificación Puntual, afectan, en todo lo no regulado por la normativa de cada grado de protección, a la totalidad del suelo clasificado como rústico al estar incluidos dentro de las consideraciones generales.

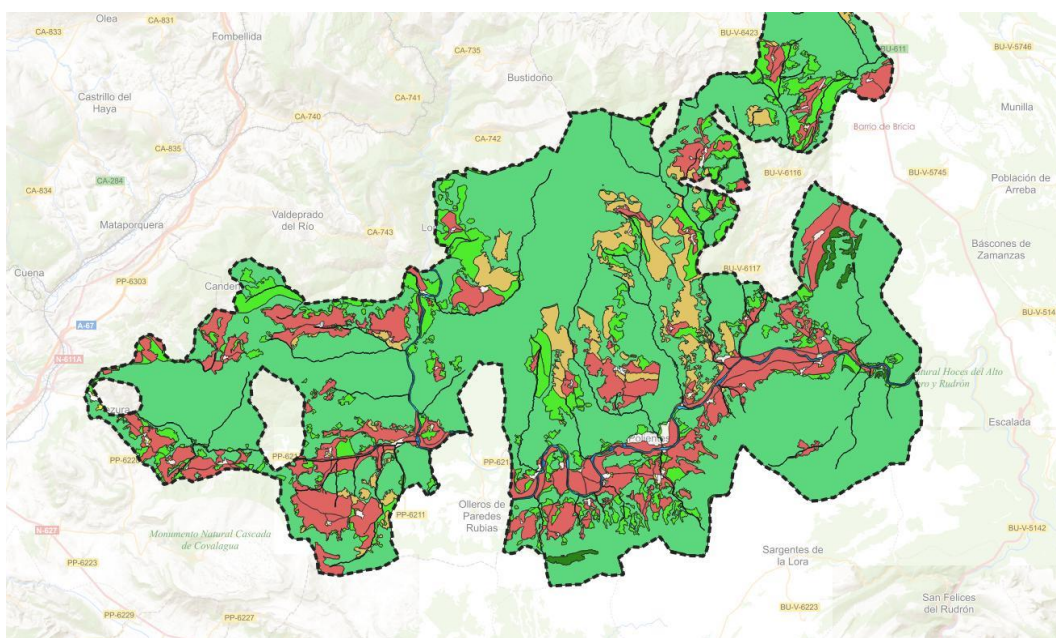


Imagen: Suelo clasificado como rústico en el municipio de Valderredible.

Los puntos 10, 11 y 12 de la modificación hacen referencia a las condiciones de uso del Suelo Rústico de Protección Ordinaria (SRPO) y de los Suelos Rústicos de Especial Protección Paisajística (SREP-PS) y Ecológica (SREP-E). Los suelos clasificados con las categorías señaladas se recogen en la siguiente imagen:

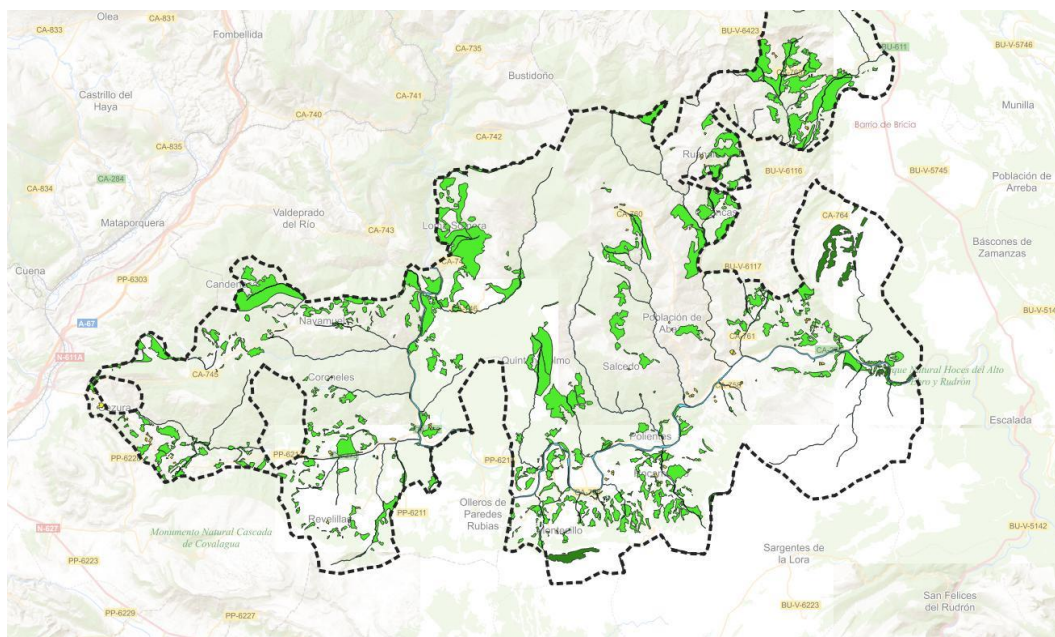


Imagen: Suelo clasificado como SRPO, SREP-PS y SREP-E en el municipio de Valderredible

2.2. Situación actual de los ámbitos.

El planeamiento general vigente en el término municipal de Valderredible es el PGOU aprobado definitivamente en el año 2019.

Los ámbitos de suelo urbano afectados por la presente Modificación Puntual están sujetos a las ordenanzas de suelo urbano reguladas por las NNUU del PGOU vigente recogidas en el punto anterior.

Todas las parcelas disponen de todos los servicios urbanísticos: abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones estando integradas en el suelo urbano de Valderredible.

Los ámbitos de suelo rústico afectados por la presente Modificación Puntual están sujetos a lo regulado por las NNUU del PGOU vigente para cada clase de protección.

2.3. Titularidad de los ámbitos de la Modificación

La mayoría del suelo urbano afectado es de propiedad privada. Resulta inviable, dada su extensión, determinar el porcentaje exacto de parcelas de posible titularidad pública existentes en suelo rústico.

3. Antecedentes y objeto de la Modificación puntual

3.1. Antecedentes

Mediante acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 de abril de 2019, se aprueba con carácter definitivo el Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Valderredible, que fue debidamente publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de nº 120 de fecha 27 de agosto de 2019

Tras su aprobación y publicación se llevaron a cabo los trabajos necesarios para su efectiva puesta en marcha como instrumento urbanístico regulador del municipio. Entre estos trabajos se incluyó una exhaustiva comprobación de la normativa urbanística de aplicación a fin de detectar los errores existentes.

En esta fase de revisión desde la aprobación definitiva del PGOU se detectaron determinados errores aritméticos, materiales y conceptuales que debían ser corregidos e incluidos en el documento aprobado definitivamente para su posterior publicación,

A tal efecto se redactó, con fecha de mayo de 2020, un informe de errores que se remitió para su consideración e informe al organismo competente. El 26/07/2020 se recibió contestación a este documento en el que se recogían para cada uno de los puntos incluidos en el informe, una de las tres siguientes opciones:

- a) El punto era un error y procedía realizar la corrección.
- b) El punto recogido no constituía un error, sino de un concepto que precisaba de un criterio de aplicación aclaratorio cuya definición y redacción corresponde realizarla al Ayuntamiento.
- c) El punto recogido no constituye un error y, dado el alcance del cambio, debe tramitarse en su caso como modificación puntual

Los puntos que el informe remitido (incluido en el Anexo I del presente Resumen Ejecutivo) en su momento incluía en el apartado c anterior deben, en consecuencia, tramitarse como Modificación Puntual del PGOU.

En el transcurso de los informes y conversaciones realizadas en el proceso de corrección de errores se hizo notar. Por parte de los servicios técnicos autonómicos, la existencia en el texto de las NNUU de algunos conceptos y usos incluidos en la regulación del suelo rústico que debían ser corregidos para no dar lugar a erróneas interpretaciones. En ese sentido se indicó que el término “usos permitidos” no es el correcto para aplicar en suelos rústicos ya que todos los usos en dicha clase de suelo lo son en su calidad de autorizables o no autorizables o prohibidos.

3.2. Planeamiento vigente

El planeamiento general vigente en el término municipal de Valderredible es el Plan General de Ordenamiento Urbano, aprobado con carácter definitivo por acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria con fecha 8 de abril de 2019.

Este plan no cuenta ninguna modificación puntual siendo la presente la primera que se plantea y tramita.

La procedencia de la presente modificación se fundamenta en el apartado a del primer punto del artículo 8, Modificación y Revisión, de las NNUU del PGOU que recoge lo siguiente:

“1. Modificaciones del Plan General.

- a) *Se podrá proceder a la modificación puntual del Plan General cumpliendo en todos los casos lo señalado en los artículos 83 de la L2/01, relativos a las previsiones sobre Revisión y Modificación de los Planes y a los plazos y procedimientos de su aprobación.”*

La base legal de la presente modificación puntual se establece a través del artículo 109 de la L5/2022, que está incluido dentro de su Capítulo IV, Vigencia, revisión y modificación del planeamiento urbanístico.

En este artículo 109 se recoge:

- 1. Se considera modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico, la alteración de la delimitación de los sectores, el cambio de la clasificación o calificación singular del suelo y, en general, cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que por su entidad no pueda considerarse un supuesto de revisión.*
- 2. Las modificaciones del planeamiento urbanístico contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo, además de cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, una Memoria en la que conste expresa justificación y motivación de la necesidad o conveniencia de la reforma y un estudio o descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente.*

La propuesta de modificación puntual que se redacta en el supuesto de aquellas reformas o variaciones de alguna de sus determinaciones que por su alcance y entidad “no pueda considerarse un supuesto de revisión”.

3.3. Objeto de la Modificación

De acuerdo con lo recogido en el punto anterior, la presente Modificación Puntual del PGOU tiene por objeto:

- Dar cumplimiento a lo recogido en el informe remitido en su momento por el organismo competente y subsanar las incongruencias o deficiencias detectadas en la redacción del las NNUU del PGOU cuyo alcance exija su inclusión en el presente instrumento urbanístico.
- Modificar las ordenanzas afectadas por estos cambios para permitir la correcta aplicación de los objetivos buscados en la redacción del PGOU.
- Completar y regular lo recogido en las NNUU relativo a los usos de explotaciones ganaderas tanto en su implantación futura como en las actualmente existentes.
- Completar la ordenanza de Núcleo Urbano Consolidado (NUC) racionalizando el procedimiento de aplicación y cálculo tanto de la ocupación como de la edificabilidad máxima sin incrementarlas para evitar la asignación no equitativa de estos aprovechamientos.
- Corregir las contradicciones existentes entre el texto de desarrollo y las tablas resumen de las ordenanzas de Núcleo Urbano Consolidado (NUC) y Vivienda Colectiva (VC-BA)
- Corregir y completar algunos puntos de la normativa de aplicación en suelo rústico a fin de evitar la utilización del término “usos permitidos” dado que todos los usos en suelos así clasificados lo son en condición de autorizables.
- Completar y aclarar los usos permitidos en distintas categorías de suelo rústico para corregir contradicciones existentes entre distintos artículos ajustándolos a lo regulado en la vigente ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

4. Alcance y finalidad de la Modificación

La Modificación Puntual se articula en un **total de 12 puntos**. El primero es relativo a la definición y organización de usos agropecuarios. Los puntos 2 a 5 se limitan exclusivamente a parcelas del suelo urbano sujetos a la ordenanza de Núcleo Urbano Consolidado (NUC). El punto 6 afecta a las parcelas de suelo urbano sujetas a la ordenanza de Vivienda Colectiva (VC-BA). El punto 7 afecta a las parcelas sujetas a la ordenanza 5, Industrial (IND). Los puntos restantes afectan a las parcelas clasificado por el PGOU como Rústico en sus consideraciones generales y los sujetos a Protección ordinaria y a Especial Protección Paisajística y Ecológica.

La modificación propuesta consiste en hacer cambios en algunos puntos de dichas ordenanzas y regulaciones con la finalidad siguiente:

4.1. Punto 1: Cap. V-11 Uso agropecuario. Art. 181 y 183

Regular y concretar usos agropecuarios relacionados con pequeñas explotaciones ganaderas.

De acuerdo con lo recogido en la Memoria Justificativa de la Modificación Puntual se introducirán modificaciones en los siguientes artículos del capítulo V.11, Uso Agropecuario de las NNUU:

- Artículo 181. Condiciones generales.
- Artículo 183. Subtipo 2: Explotaciones Ganaderas

4.2. Punto 2: Cap. XI-2 Ordenanza 1: Núcleo Urbano Consolidado (NUC). Art 421.

Rectificar la superficie mínima de parcela a efectos de parcelación.

Art. 421 apartado a Parcelación, punto 2. Texto aprobado

1. Únicamente a efectos de segregación o reparcelación se establecen como parcelas mínimas quinientos metros cuadrados (700 m²s) para NUC y 150 m² para NUCE.

Art. 421 apartado a Parcelación, punto 2. Texto modificado

2. Únicamente a efectos de segregación o reparcelación se establecen como parcelas mínimas quinientos metros cuadrados (**500 m²s**) para NUC y 150 m² para NUCE.

4.3. Punto 3. Cap. XI-2 Ordenanza 1 (NUC). Artículo 421, apartado c.

Posición de la edificación en la parcela. Modificar gráficos de identificación de tipos de parcelas.

Modificación propuesta: corregir los gráficos que se incluyen en el documento y aclarar en el texto del apartado c las circunstancias en las que se desarrollan estas tipologías de posicionamiento de la edificación en la parcela.

4.4. Punto 4. Cap. XI-2 Ordenanza 1 (NUC). Artículo 422, Condiciones de aprovechamiento, apartados a y b

Corregir contradicción entre la tabla que recoge los valores de ocupación máxima y el texto que desarrolla dicha tabla.

Modificaciones planteadas:

- Se aclara el punto 2 del apartado a para concretar la aplicación del fondo edificable
- En el apartado b se modifica el punto 3 para aclarar la excepcionalidad de las parcelas inferiores a 150 m² y regular la posición de las parcelas de tipo C.
- Se modifica la tabla de valores de ocupación que recoge los porcentajes de aplicación ya que:

- en su encabezado dice edificabilidad y se corrige a ocupación
- en el punto 5 se establece un valor para parcelas de tipo C superiores a 700 m²s cuando en la tabla el mayor valor regulado es de 750 m², se modifica el valor de la tabla a 700.
 - El punto 4 establece un rango de 150 a 500 m²s y en la tabla de 150 a 750 por lo que se corrige el rango para ajustarlo al de la tabla ya establecido en máximo de 700 m²s

4.5. Punto 5. Cap. XI-2 Ordenanza 1 (NUC). Artículo 422, Condiciones de aprovechamiento, apartado c.

El PGOU regula en esta ordenanza la aplicación de coeficientes de edificabilidad por tramos de superficies. En la fase de revisión de errores se comprobó, al realizar el cálculo con los coeficientes propuestos, que el resultado es una asignación no equitativa de los aprovechamientos, con claras desigualdades y perjuicios en parcelas de superficies muy similares.

En la ordenanza no se incluye una fórmula de ajuste que pueda equilibrar y evitar el claro perjuicio que tienen las superficies de salto de tramo, resultando parcelas con superficie cerca del mínimo de cada franja que tienen diferencias de un 20% menos de edificabilidad que parcelas con una superficie tan solo 1 metro cuadrado inferior.

Para corregir esta asignación no equitativa deben reajustarse, a la baja, los coeficientes más altos de edificabilidad, e introducirse un corrector de la desigualdad producida en los saltos de franja de superficie.

4.6. Punto 6. Cap. XI-5 Ordenanza 4: Vivienda Colectiva (VC-BA). Artículo 438

Debe corregirse la discrepancia existente entre la ficha resumen de ordenanza y el texto del artículo 438 (puntos a y b) que desarrolla dicha ficha resumen.

La modificación propuesta subsana un error existente en la redacción de la normativa y ajusta la edificabilidad recogida en el texto no sólo a lo recogido en la ficha resumen sino al resto de determinaciones (ocupación y altura) que definen el aprovechamiento.

No supone un cambio en la clasificación aprobada.

El cálculo de la posible edificabilidad ya estaba realizado con el coeficiente de 1,00 m²c/m²s como se recoge en la ficha de que analiza el núcleo de Polientes, ficha número 22 de las fichas de análisis de núcleos.

4.7. Punto 7. Capítulo XI-6 Ordenanza Industrial (IND)

Rectificar la denominación de la ordenanza para ajustarla a lo grafado en planos.

Corregir errores detectados y aclarar régimen de usos en el Grado 3 de la Ordenanza Industrial, así como las condiciones de su aplicación.

La modificación planteada no cambia la clasificación de las parcelas afectadas ni altera sus condiciones de aprovechamiento.

No supone una alteración del modelo del PGOU aprobado. Por el contrario, favorece la consecución del modelo de consolidación de los núcleos urbanos y del mantenimiento de las actividades que en ellos se desarrollan contribuyendo, como ya hemos señalado en otros puntos, a fijar la población existente.

La Modificación introduce un listado recogiendo las parcelas sujetas a la ordenanza 5 que pueden incluirse en el grado 3 que facilita la gestión de estas.

4.8. Punto 8. Cap. XIII-1 Disposiciones Generales Artículos 477

La clasificación de suelo rústico recogida en el PGOU implica la condición de suelo rústico en un porcentaje ampliamente mayoritario del suelo que integra el término municipal.

Los usos permitidos en esta clase de suelo tienen carácter tasado y excepcional por lo que, estrictamente hablando, **no es posible denominarlos usos permitidos** tal y como se recoge en el documento aprobado por lo que debe modificarse el artículo 477 en el que así se nombraban.

4.9. Punto 9. Cap. XIII-1 Disposiciones Generales, Artículo 478

La propuesta de clasificación de suelo rústico recogida en el PGOU cumple el requisito de no ajustar sus delimitaciones a las delimitaciones de propiedad sino a las derivadas de las áreas de protección y valores existentes. Como resultado, algunas parcelas clasificadas como suelo rústico de especial protección están sujetas a una o más categorías de protección.

El hecho de estar sujeto a distintas afecciones o clasificaciones, como es el caso de los suelos afectados por protecciones de inundabilidad o carreteras, no implica directamente una imposibilidad de desarrollo, si se considera necesario puntualizarlo a efectos de tramitación ante los organismos competentes.

Es necesario clarificar, de cara a la utilización de este, la viabilidad de determinados usos que necesariamente se desarrollarán, si así se autorizase, en suelo rústico a fin de facilitar tanto la implantación adecuada como las actividades económicas que del desarrollo regulado y controlado de estas actuaciones pudieran derivarse por lo que se introducen aclaraciones en este sentido en el desarrollo del artículo 478.

Se modifica la redacción del artículo reordenando en dos apartados generales incluyen, a tal efecto, en el apartado a dos puntos que no alteran las condiciones de aprovechamiento o usos fijados por la protección de aplicación.

Por otra parte, la superficie de suelo clasificado como rústico de especial protección constituye el porcentaje de suelo mayoritario del total del término municipal. Es necesario clarificar, de cara a la utilización de este, la viabilidad de determinados usos que necesariamente se desarrollarán, si así se autorizase, en suelo rústico a fin de facilitar tanto la implantación adecuada como las actividades económicas que del desarrollo regulado y controlado de estas actuaciones pudieran derivarse.

Se reorganiza la totalidad del artículo que queda así redactado incluyendo en rojo las modificaciones planteadas y ajustándose a lo recogido en el artículo 49 de la vigente Ley 5/2022 de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria

4.10. Punto 10. Cap. XII-2 Suelo Rústico de Protección Ordinaria. Artículo 486

En este sentido hay que señalar que existe una contradicción entre los artículos 486 y 487 de las NNUU. En el artículo 487 en su punto 1 se recoge expresamente que: De acuerdo con la modificación recogida en el art. 1.1 de Ley 2/2009, de 3 julio se estará a lo dispuesto en Artículo 113, Régimen del suelo rústico de protección ordinaria vigente o normativa que lo sustituya o amplíe.

A continuación, en el punto 2 del artículo 487, Construcciones autorizables, se procede a enumerar los usos autorizables que se incluyen en el citado artículo 50 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

La contradicción con el artículo 486 Régimen de usos, se produce porque el régimen de usos no incluye parte de los usos que si se admiten en el artículo 487 al establecer las edificaciones permitidas

La Modificación Puntual propuesta representa la oportunidad de corregir esta contradicción entre los dos artículos de las NNUU del PGOU aprobado, unificando el criterio de acuerdo con lo dispuesto en el citado artículo 50 de la Ley 5/2022 para no restringir el posible desarrollo de estos suelos y adecuarlo a lo ya regulado en la legislación vigente.

4.11. Punto 11. Cap. XIII-6 Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística. Artículo 502.

Modificar la redacción del artículo para evitar las contradicciones en las que cae en su redacción actual. La efectiva protección de los suelos rústicos debe realizarse a través de una normativa clara que evite confusiones y permita tanto la tramitación de las autorizaciones oportunas como la justificación de la denegación razonada de dichas autorizaciones cuando así proceda.

Debe aprovecharse la oportunidad de la presente Modificación Puntual para afrontar la corrección del artículo 502 para evitar las contradicciones señaladas y establecer con claridad tanto los usos como la posibilidad del desarrollo de estos con las instalaciones y construcciones que sean necesarias.

Se incluye, en el artículo 502 un nuevo punto 5 de acuerdo con lo exigido en las consideraciones del Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Valderredible remitido por la Dirección Gral. De Urbanismo y Ordenación del Territorio publicado en el BOC número 196, de fecha martes 11 de octubre de 2022

4.12. Punto 12. Cap. XIII-7 Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica. Artículo 504

Al igual que sucede en categorías de protección especial de suelo rústico, el régimen de usos presenta contradicciones o, como es el caso los usos naturales que no se incluyen dentro de los usos autorizables. Debe corregirse, igualmente, la denominación de los usos ya que, como se ha señalado en puntos anteriores, los usos en suelo rústico tienen carácter de autorizables y no de permitidos o compatibles.

Debe aprovecharse la oportunidad de la presente Modificación Puntual para afrontar la corrección del artículo 504 para evitar las contradicciones señaladas y establecer con claridad tanto los usos como la posibilidad del desarrollo de estos con las instalaciones y construcciones que sean necesarias.

Se incluye, en el artículo 504 un nuevo punto 4 de acuerdo con lo exigido en las consideraciones del Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Valderredible remitido por la Dirección Gral. De Urbanismo y Ordenación del Territorio publicado en el BOC número 196, de fecha martes 11 de octubre de 2022.

Los puntos anteriores suponen una innovación del planeamiento vigente que **no altera la clasificación de suelo ni la estructura general propuesta por el PGOU**, no altera la superficie destinada a espacios libres de zonas verdes, ni supone un aumento de edificabilidad y aprovechamiento otorgado por el Plan general.

5. Contenido de la Modificación

La presente modificación Puntual del PGOU de Valderredible está constituida por:

Documento I.- Memoria Descriptiva

Documento II.- Memoria Justificativa

Documento III.- Modificación de Documentos del PGOU de Valderredible

- Documentos Vigentes que se modifican
- Documentos modificados propuestos

Documento IV.- Análisis de Impacto Normativo

Documento V.- Documento Ambiental Estratégico

El contenido se corresponde con las determinaciones establecidas en la normativa vigente.

En Valderredible, 28 de octubre de 2022

Anexo I. Informe CROTU sobre documento de subsanación de errores

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de 23 de julio de 2020 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO Nº 6.- SUBSANACIÓN DE ERRORES EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALDERREDIBLE

El Ayuntamiento de Valderredible remite en fecha 9 de junio de 2020 expediente de subsanación de errores de diversos artículos del Plan General de Ordenación Urbana, según documento redactado por Arnaiz Consultores, aprobado por el Pleno en sesión de 30 de abril.

El informe emitido por los servicios técnicos de la Dirección General ha efectuado un análisis de cada uno de los artículos del Plan General de los que se propone una nueva redacción, llegando a tres posibles conclusiones:

- Se trata de una corrección de error.
- No se trata de un error, sino de una aclaración o interpretación que puede efectuar el Ayuntamiento.
- No se trata de un error, debe tramitarse en su caso, como modificación puntual.

Los artículos a los que se pretende dar nueva redacción son los siguientes:

Art 127. Supresión de las medidas mínimas de las piezas que configuran la vivienda.

El texto recoge las condiciones de habitabilidad, contemplando unas superficies y dimensiones mínimas de las viviendas que pretende suprimirse.

No puede considerarse subsanación de error, sino modificación puntual.

Art 182. 3: Redefinir las categorías de Uso Agropecuario. Consecuencia, incorporar encabezamientos apartados 4 y ss.

Se propone una redacción más coherente con otros artículos del Plan General

No puede considerarse subsanación de error, sino aclaración o interpretación que efectúa el Ayuntamiento.

Art 183.6. introducir en su apartado 6 “para las dos categorías” y eliminar la referencia a “...no producen olores ni ruidos que puedan ser causa de molestias para el vecindario.”

No puede considerarse subsanación de error, sino aclaración o interpretación que efectúa el Ayuntamiento.



Firma 1: 26/07/2020 - Jose Emilio Misas Martínez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A1s4uUd2TDaMcATU1MbcbDJLYdAU3n8j



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

Pág 1/6

Art 229.3.: la superficie de alojamiento de instalaciones que computen a efectos de superficie edificada desde los 100 cm2 en lugar de 1000 cm2.

No puede considerarse subsanación de error, sino modificación puntual.

Art 235.4. Introducir el texto “se admitirá el uso de chapas metálicas, en colores integrados con el entorno, en edificaciones destinadas a usos industriales y, en suelo rústico, a usos no residenciales.”

No puede considerarse subsanación de error, sino aclaración o interpretación que efectúa el Ayuntamiento.

Art 420. (Ficha). Sustituir la referencia “anexos agropecuarios” por “edificaciones auxiliares”.

No puede considerarse subsanación de error, sino aclaración o interpretación que efectúa el Ayuntamiento.

Art 421.a.2: a efectos de segregación, parcela mínima 500 m2 frente a los 700 m2 de la ficha motivado porque durante la tramitación del plan la parcela ha sido 500m2.

El Plan General en el documento titulado Análisis de Núcleos, calcula el número de viviendas con parcelas de 700 m2.

No puede considerarse subsanación de error, sino modificación puntual.

421.b.2. Redacción: Se admitirán edificaciones exentas en parcelas de superficie igual o superior a 700m2 suprimir de la redacción inicial siempre y cuando se cumplan los requisitos de retranqueos incorporar establecidos para las mismas en las NNUU.

No puede considerarse subsanación de error, sino aclaración o interpretación que efectúa el Ayuntamiento.

421.c.1. Completar los dibujos-esquemas de tipología edificatoria en suelo urbano según el tipo de parcela.

Se introducen los dibujos-esquemas que anteriormente no existían.

No puede considerarse subsanación de error, sino modificación puntual.

421.c.6. Incorporar a la redacción inicial la posibilidad de eliminar los retranqueos en parcelas tipo C, pasando a tipo A o B “en las que se alcance acuerdo para ello con los colindantes”.



Firma 1: 26/07/2020 - Jose Emilio Misas Martínez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A1s4uUd2TDaMCAU1MbcbDJLYdAU3n8j



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

Pág 2/6

No puede considerarse subsanación de error, sino aclaración o interpretación que efectúa el Ayuntamiento.

421.c.7. Incorporar un apartado 7.

No puede considerarse subsanación de error, sino aclaración o interpretación que efectúa el Ayuntamiento.

422.b.4. Error encabezamiento de la tabla: donde dice edificabilidad debe decir ocupación.

Se considera subsanación de error.

422.b.5. donde dice 700 m2 debe decir 750 m2.

Señala el informe técnico que de la lectura del plan no se ha localizado referencia a superficie de 750 m2 en el documento. Aparentemente el error radica en la tabla no en el texto, es decir, 700m2 de superficie de parcela.

No puede considerarse subsanación de error, sino modificación puntual.

Art 422.c.3. para evitar que “el claro perjuicio que tienen las superficies de salto de tramo, y así resulta que las parcelas con superficie cerca del mínimo de cada franja tienen menos aprovechamiento que las del extremo superior de la franja superior”

Se considera que se da una nueva redacción al artículo.

No puede considerarse subsanación de error, sino modificación puntual.

Art 422c.4.

No existe error. La normativa publicada en el BOC recoge la redacción señalada en el documento.

Art 425. Tabla.

Se trata del mismo supuesto que la del artículo 420.

No puede considerarse subsanación de error, sino aclaración o interpretación que efectúa el Ayuntamiento.

Art 425. Tabla. Modificar retranqueos laterales eliminando la precisión de 6 m entre edificios en una misma parcela motivado porque únicamente se permiten edificaciones unifamiliares.

No puede considerarse subsanación de error, sino modificación puntual.



Firma 1: 26/07/2020 - Jose Emilio Misas Martínez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A1s4uUd2TDaMCaTU1MbcbDJLYdAU3n8j



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

Pág 3/6

Art 430. Tabla.

Se trata del mismo caso de los artículos 420 y 425.

No puede considerarse subsanación de error, sino aclaración o interpretación que efectúa el Ayuntamiento.

Art 438.b.1. Ordenanza vivienda colectiva. Nuevo coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta: de 0,50 a 1,00 m²c/m²s.

No puede considerarse subsanación de error, sino modificación puntual.

Art 478. Incorporar nuevos apartados 3 y 4.

No puede considerarse subsanación de error, sino modificación puntual.

Art 482.c.2. Error en el apartado al que remite los cerramientos.

Puede considerarse subsanación de error.

Art 486.2.c. Incorporar a los usos propios, permitidos y prohibidos, los autorizables.

No puede considerarse subsanación de error, sino aclaración o interpretación del Ayuntamiento.

Art 502.3. acorde al cambio del artículo 482 introducir “salvo las autorizables recogidas en los puntos anteriores”.

No puede considerarse subsanación de error, sino aclaración o interpretación que efectúa el Ayuntamiento.

Art 504.1.b. similar a lo indicado para 182.3.

No puede considerarse subsanación de error, sino aclaración o interpretación que efectúa el Ayuntamiento.

A la vista de todo lo anterior, por unanimidad de los presentes se acuerda

- a) Subsanar los errores materiales apreciados en los artículos 422.b.4 y 482.c.2.
- b) Comunicar al Ayuntamiento que los artículos 182.3, 183.6, 235.4, 420, 421.b.2, 421.c.6, 421.c.7, 430, 486.2.c, 502.3 y 504.1.b) pueden ser objeto de interpretación o aclaración en el sentido propuesto.
- c) Comunicar al Ayuntamiento que la redacción propuesta de los artículos 127, 229.3, 421.a.2, 422.b.5, 421.c.1, 422.c.3, 425, 438.b.1 y 478.3 y 4 supone una modificación puntual del Plan General.



Firma 1: 26/07/2020 - Jose Emilio Misas Martínez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A1s4uUd2TDaMCAu1MbcbDJLYdAU3n8j



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

Pág 4/6



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

Santander, a la fecha de la firma electrónica,
EL SECRETARIO DE LA CROTU,

Fdo. Emilio Misas Martínez

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE VALDERREDIBLE



Firma 1: 26/07/2020 - Jose Emilio Misas Martínez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A1s4uUd2TDaMCaTU1MbcbDJLYdAU3n8j



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

Pág 5/6



Firma 1: 26/07/2020 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A11s4uUd2TDaMCaTU1MbcbDJLYdAU3n8j



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

Pág 6/6

