

MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2022 DEL PGOU DE VALDERREDIBLE

MODIFICACION DE ARTICULOS DE NORMATIVA DE APLICACIÓN

Autor del Encargo: Ayuntamiento de Valderredible

Valderredible (Cantabria)

Octubre de 2022

INDICE

DOCUMENTO I.- MEMORIA DESCRIPTIVA	6
1. Introducción.....	6
1.1. Consideraciones iniciales	6
1.2. Formulaci3n	6
1.3. Antecedentes.....	6
1.4. Objeto de la Modificaci3n.....	7
1.5. Planeamiento vigente	8
1.6. Alcance y finalidad de la Modificaci3n	8
1.7. Contenido de la Modificaci3n.....	10
2. Descripci3n enunciativa y gr3fica de los 3mbitos.....	11
2.1. 3mbitos de la Modificaci3n	11
2.2. Planeamiento Vigente y situaci3n actual de los 3mbitos.	13
2.3. Titularidad de los 3mbitos de la Modificaci3n	13
Anexo I. Informe CROTU sobre documento de subsanaci3n de errores	14
DOCUMENTO II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	21
1. Objeto y alcance	21
2. Justificaci3n Legal y t3cnica.....	21
2.1. Justificaci3n del cumplimiento de la LOTRUSCA	21
2.1.1. Justificaci3n legal	21
2.1.2. Ejercicio y titularidad de la potestad.....	21
2.1.3. Inter3s general	23
2.1.4. Cumplimiento del art3culo 109 de la Ley 5/2022 de Cantabria	23
2.1.5. Cumplimiento del art3culo 40 de la Ley 5/2022 de Cantabria	25
2.1.6. Cumplimiento del art3culo 63 bis de la Ley 5/2022 de Cantabria.....	25
3. Descripci3n y estudio de alternativas.....	25
3.1. Antecedentes.....	25
3.2. Descripci3n de alternativas.....	26
3.2.1. Alternativa 0	26
3.2.2. Alternativa 1	27
3.3. Selecci3n de alternativas.....	27
4. Descripci3n de los puntos de la Modificaci3n Puntual.	28
4.1. Punto 1. Cap3tulo V-11, uso agropecuario. Arts. 181 y 183.....	28
4.1.1. Conveniencia, oportunidad e inter3s general.....	28
4.1.2. Modificaci3n propuesta.....	32
4.2. Punto 2. Ordenanza 1 (NUC). Art3culo 421, apartado a. punto 2.....	35
4.2.1. Conveniencia, oportunidad e inter3s general.....	35
4.2.2. Modificaci3n propuesta.....	41
4.3. Punto 3: Ordenanza 1 (NUC). Art3culo 421, apartado c.....	42
4.3.1. Conveniencia.	42
4.3.2. Oportunidad.	42
4.3.3. Modificaci3n propuesta.....	42
4.4. Punto 4: Ordenanza 1 (NUC). Art3culo 422, Condiciones de aprovechamiento, apartados a y b.	46
4.4.1. Conveniencia, oportunidad y justificaci3n	46
4.4.2. Modificaci3n planteada.....	47

4.5. Punto 5: Ordenanza 1 (NUC). Artículo 422, Condiciones de aprovechamiento, apartado c, edificabilidad máxima permitida.....	50
4.5.1. Conveniencia, oportunidad y justificación	50
4.5.2. Modificación Planteada	53
4.6. Punto 6: Capítulo XI-5 Ordenanza 4: Vivienda Colectiva (VC-BA). Artículo 438	55
4.6.1. Conveniencia, oportunidad y justificación.	55
4.6.2. Modificación propuesta.....	57
4.7. Punto 7. Capítulo XI-6 Ordenanza 5: Ordenanza Industrial (I) artículos 441, 442 y 445	57
4.7.1. Conveniencia, oportunidad e interés general.	57
4.7.2. Modificación planteada.....	61
4.8. Punto 8. Capítulo XIII-1 Disposiciones Generales Artículo 477	65
4.8.1. Conveniencia, oportunidad y justificación.	65
4.8.2. Modificación planteada.....	65
4.9. Punto 9. Capítulo XIII-1 Disposiciones Generales, Artículo 478	66
4.9.1. Conveniencia, oportunidad y justificación.	66
4.9.2. Modificación planteada.....	66
4.10. Punto 10. Capítulo XIII-2 Suelo Rústico de Protección Ordinaria. Artículo 486	70
4.10.1. Conveniencia, oportunidad y justificación.	70
4.10.2. Modificación propuesta.....	70
4.11. Punto 11. Capítulo XIII-6 Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística. Artículo 502, Régimen de usos.....	71
4.11.1. Conveniencia, oportunidad y justificación.	71
4.11.2. Modificación propuesta.....	72
4.12. Punto 12. Capítulo XIII-7 Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica. Artículo 504, Régimen de usos.....	73
4.12.1. Conveniencia, oportunidad y justificación.	73
5. Tramitación Ambiental	75
6. Sostenibilidad y Viabilidad Económica de la Modificación	76
6.1. Informe de Sostenibilidad Económica.....	76
6.2. Informe de Viabilidad Económica	76
Anexo II. Fichas de Análisis de núcleos. Punto 4.5 de memoria justificativa.....	78
DOCUMENTO III.- MODIFICACIÓN DE DOCUMENTOS DEL PGOU.....	96
1. Artículos de las NNUU que se modifican	96
1.1. Capítulo V-11 Uso Agropecuario.	96
1.2. Capítulo XI-2 Ordenanza 1: Núcleo Urbano Consolidado (NUC)	101
1.3. 3_Ordenanza Capítulo XI-5 Ordenanza 4: Vivienda colectiva (VC-BA).....	107
1.4. Capítulo XI-6 Ordenanza 5: Ordenanza Industrial (I).....	110
1.5. Capítulo XIII-1 Disposiciones Generales	114
1.6. Capítulo XIII-2 Suelo Rústico de Protección Ordinaria	117
1.7. Capítulo XIII-6 Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística	120
1.8. Capítulo XIII-7 Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica	121
2. Documentos modificados propuestos.	122
2.1. Capítulo V-11 Uso Agropecuario.	122
2.2. Capítulo XI-2 Ordenanza 1: Núcleo Urbano Consolidado (NUC)	127
2.3. Capítulo XI-5 Ordenanza 4: Vivienda colectiva (VC-BA)	134
2.4. Capítulo XI-6 Ordenanza 5: Ordenanza Industrial (IND)	137
2.5. Capítulo XIII-1 Disposiciones Generales	142
2.6. Capítulo XIII-2 Suelo Rústico de Protección Ordinaria	145

2.7. Capítulo XIII-6 Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística	147
2.8. Capítulo XIII-7 Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica	148
DOCUMENTO IV.- ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.....	149
1. Análisis de Impactos	149
1.1. Impacto Económico y presupuestario	149
1.2. Impacto por razón de Género	149
1.3. Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.	149
1.4. Impacto sobre la infancia y la adolescencia.....	149
1.5. Impacto en la Unidad de Mercado	149
1.6. Impacto en materia de igualdad de oportunidad y no discriminación	149
1.7. Impacto sobre la accesibilidad universal de las personas con discapacidad.....	150
1.8. Otras consideraciones	150
Anexo III: Informe Ambiental Estratégico	151

DOCUMENTO I.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1. Introducción

1.1. Consideraciones iniciales

El presente documento se corresponde con la Memoria de la Modificación Puntual nº1 (en adelante MP01) del Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (PGOU), que será objeto de **aprobación inicial**.

Respecto al documento precedente remitido al organismo competente con el fin de iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se han producido los siguientes cambios:

Se modifican algunos contenidos para incorporar el resultado de la Declaración Ambiental Estratégica (DAE):

- En la redacción dada a los art 502 y 504, se introduce la necesidad de que las intervenciones que se propongan cumplirán lo especificado en art.19 "análisis de impacto e integración paisajística" de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje. Se exigirá en relación con el punto 9 del referido artículo, el estudio de cada intervención que se pretenda en consonancia con las unidades de paisaje descritas en el PGOU y la justificación de que la propuesta se adecua a los objetivos de calidad paisajística establecidos en dicho estudio.

Se modifican todas las referencias al articulado de la antigua Ley 2/2001 y se sustituyen por el equivalente de la vigente Ley 5/2022

- En este sentido se corrigen las descripciones de usos autorizables en suelo rústico para adecuarlos al contenido literal de la Ley 5/2022

Se añade un nuevo anexo:

- Anexo III: Informe Ambiental Estratégico

1.2. Formulación

El presente 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 109 y 110 de la vigente Ley de Cantabria Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria (LOTUCA).

Igualmente se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley estatal del Suelo y Rehabilitación Urbana.

1.3. 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 de la presente Memoria) 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 os 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.

1.4. 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 de 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 (LOTRUSCA)

1.5. 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 e 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”.

1.6. 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:

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

Regular y concretar usos agropecuarios relacionados con pequeñas explotaciones ganaderas.

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

Rectificar la superficie mínima de parcela a efectos de parcelación.

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

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

Punto 4. capítulo 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.

Punto 5. capítulo 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.

Punto 6. Capítulo 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.

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

Rectificar la denominación de la ordenanza para ajustarla a lo grafiado 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.

Punto 8. Capítulo 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 no cabe, estrictamente hablando, su denominación como permitidos por lo que debe modificarse el artículo 477 en el que así se nombraban.

Punto 9. Capítulo 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.

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

Hay una contradicción entre los artículos 486 y 487 de las NNUU. En el artículo 487 se detallan las construcciones autorizables vinculadas a los usos autorizables recogidos en el artículo 113 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y en el 486 no se incluyen estos usos.

Al Artículo 113 de la Ley 2/2001 se corresponde con el artículo 50 de la Vigente Ley 5/2022, por tanto, debe unificarse 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.

Punto 11. Capítulo 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.

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

No se recogen entre los usos compatibles (denominación que debe corregirse) los usos naturales que se realizan en las áreas afectadas de esa protección por lo que se modificará este punto a fin de evitar cualquier tipo de confusión en la tramitación de la preceptiva autorización.

1.7. 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.

2. Descripción enunciativa y gráfica de los ámbitos.

2.1. Ámbitos de la Modificación

Como se recogía en puntos anteriores el ámbito de la Modificación Puntual engloba la totalidad de los suelos sujetos a las siguientes ordenanzas y clasificaciones:

- Suelo urbano regulado por la Ordenanza 1: Núcleo Urbano Consolidado (NUC).
- Suelo urbano regulado por Ordenanza 4: Vivienda Colectiva (VC-BA). Artículo 438
- Suelo Rústico
- Suelo Rústico de especial protección.

El suelo urbano se reparte entre los 52 núcleos que existen en el municipio. En todos ellos hay parcelas sujetas a la ordenanza 1 NUC por lo que la Modificación Puntual afecta **a la totalidad de los Núcleos.**

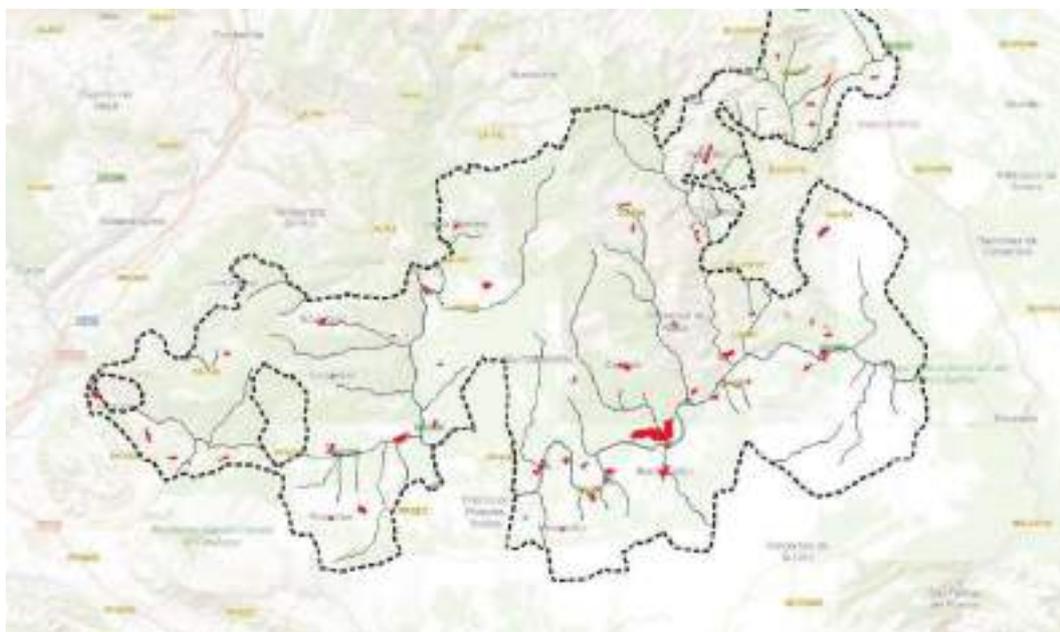


Imagen: Localización de los núcleos urbanos en Polientes

La Ordenanza 4 de Vivienda Colectiva únicamente regula unas parcelas existentes en el núcleo de Polientes no existiendo parcelas reguladas por dicha ordenanza en los 51 núcleos restantes. Las parcelas afectadas se recogen en la siguiente imagen:

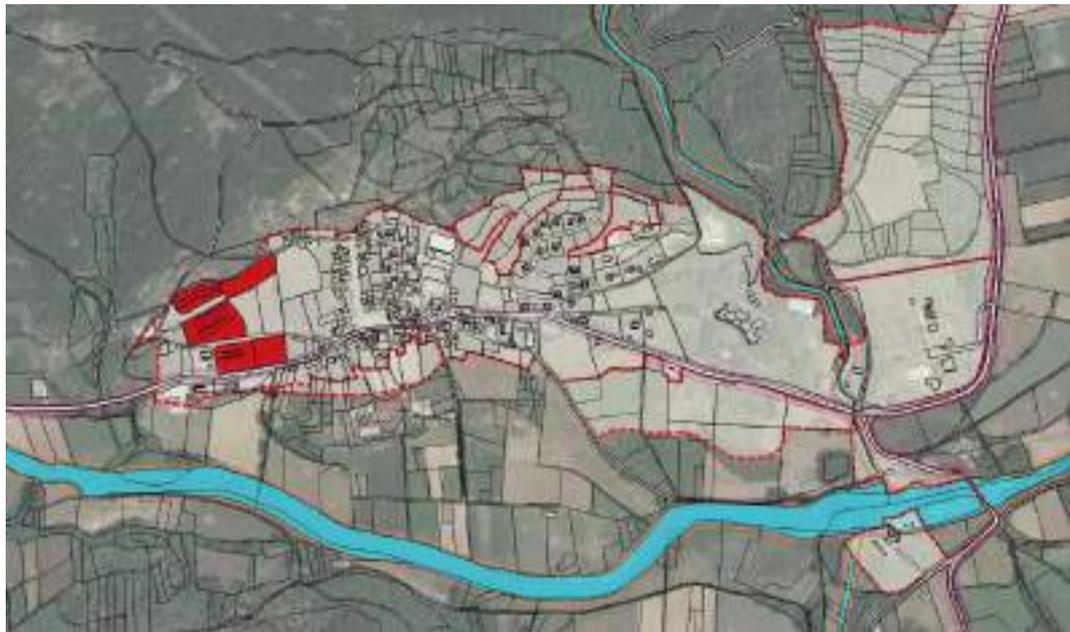


Imagen: Parcelas sujetas a la ordenanza VC-BA del Núcleo de Polientes

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.

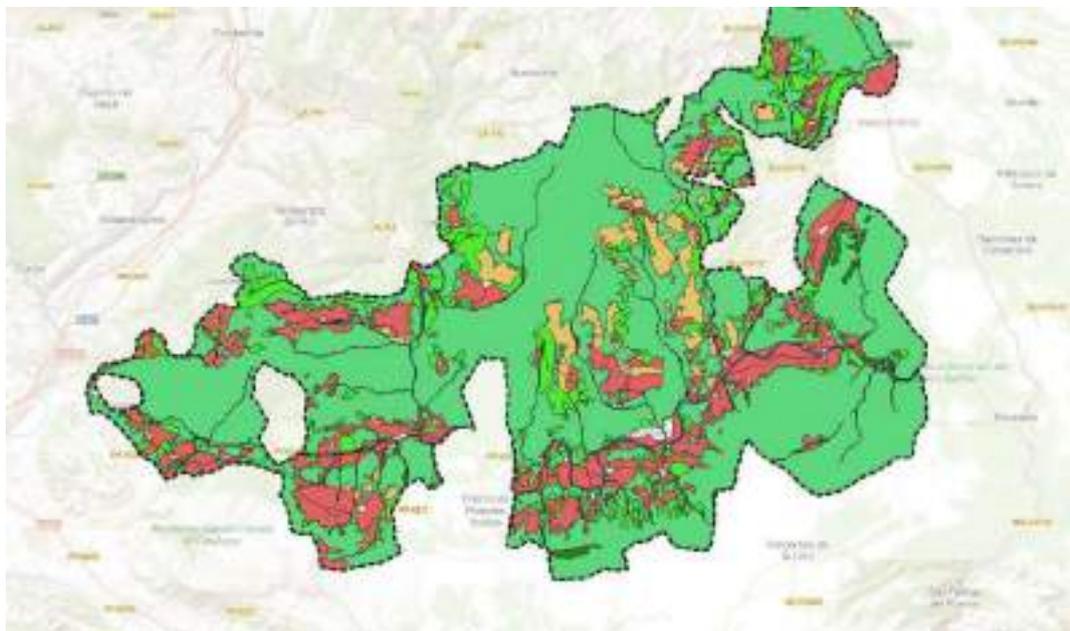


Imagen: Suelo clasificado como rústico en el municipio de Valderredible.

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:

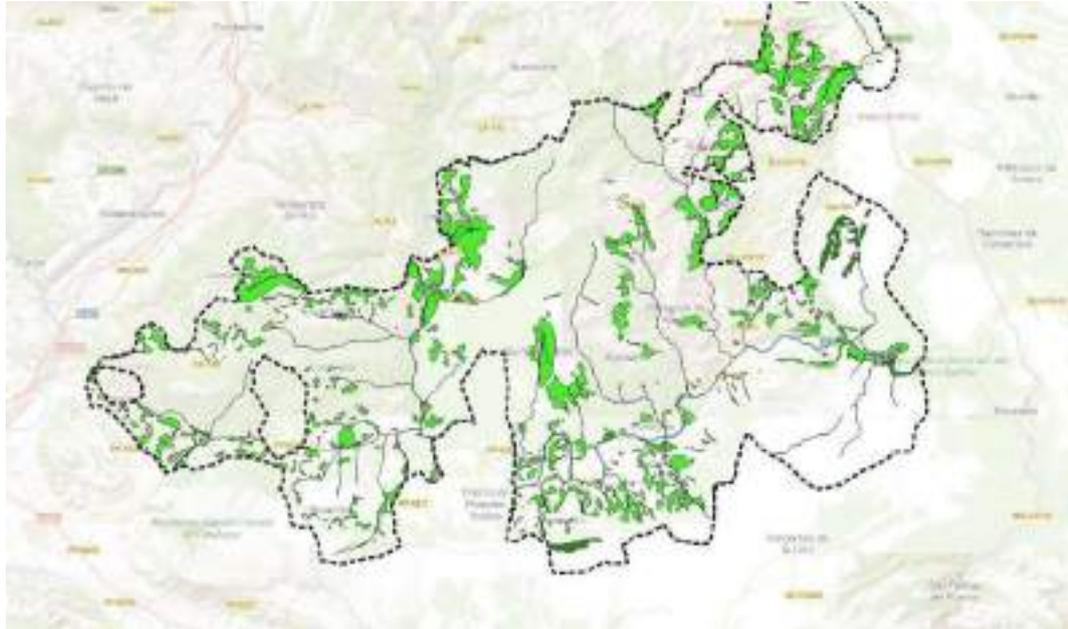


Imagen: Suelo clasificado como SRPO, SREP-PS y SREP-E en el municipio de Valderredible

2.2. Planeamiento Vigente y 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.

Anexo I. Informe CROTU sobre documento de subsanación de errores

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 afecta al Ayuntamiento.

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

No puede considerarse subsanación de error, sino aclaración o interpretación que afecta al 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 afecta al Ayuntamiento.

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

Se introduce 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: 16/07/2006 - José Emilio Mesa Martínez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES C.O. DE URBANISMO Y...
C/O. A066A/URBANSITD@CaT/1161200/URBANIS06



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

Pág. 2/6



Art 436. Tabla.

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

No puede considerarse subsanación de error, sino aclaración o interpretación que afecta al Ayuntamiento.

Art 438.b.1. Ordenanza vivienda colectiva. Nuevo coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta: de 0,50 a 1,00 m²/m².

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 481.c.1. 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 afecta al Ayuntamiento.

Art 504.a.b. similar a lo indicado para 182.3.

No puede considerarse subsanación de error, sino aclaración o interpretación que afecta al Ayuntamiento.

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

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



Firma: 36972006 - José Emilio Mesa Martínez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES C.O.G. DE URBANISMO Y...
CÓD. A665A/URB/DIR/DICaT/URB/DIR/URB/DIR/URB/DIR



Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 36/2015)

Pág. 4/6

DOCUMENTO II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Objeto y alcance

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

2. Justificación Legal y técnica

2.1. Justificación del cumplimiento de la LOTRUSCA

En el presente apartado se justifican individualmente las cuestiones jurídicas necesarias para considerar como viable la propuesta de modificación puntual, así como la motivación y adecuación técnica de las propuestas concretas que se promueve introducir en el PGOU de Valderredible.

2.1.1. Justificación legal

La justificación legal de la presente modificación abarca los siguientes aspectos:

- Justificación del ejercicio de la potestad discrecional de la administración en este caso concreto
- Justificación del interés general
- Cumplimiento del artículo 109 de la Ley 5/2022 de Cantabria
- Cumplimiento del artículo 40 de la Ley 5/2022 de Cantabria
- Cumplimiento del artículo 63 de la Ley 5/2022 de Cantabria

2.1.2. Ejercicio y titularidad de la potestad

La alteración del Planeamiento es un ejercicio de la potestad discrecional de la administración local, en este caso del Ayuntamiento de Valderredible, lo que no sólo es una facultad sino una verdadera obligación para la Administración competente, en caso de que las circunstancias concurrentes así lo demanden en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio (TS 26/6/1995 y 5/03/1997).

El ejercicio de la potestad discrecional supone la facultad del organismo que la ostenta de elegir entre las posibles soluciones la que considere más adecuada, con el único límite de que tal solución no sea incoherente o arbitraria en relación con los hechos determinantes que concurren.

Así se recoge en la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de abril de 1.998:

“...la jurisprudencia de esta Sala viene declarando en forma constante que en el planeamiento se contiene una de las manifestaciones típicas del ejercicio administrativo de potestades discrecionales. La calificación y asignación de un destino a los distintos terrenos es actividad de oportunidad técnica, en la que el planificador elige una solución determinada de modelo del territorio entre varias alternativas admisibles”.

2.1.2.1. Titularidad de la potestad

La diversidad de intereses concurrentes en el campo del urbanismo, hacen inicialmente del planeamiento una potestad de titularidad compartida por los Municipios y las Comunidades Autónomas, a través de un procedimiento de doble competencia el que la aprobación provisional y definitiva es del Municipio, previo informe vinculante de la Administración Autonómica, y siempre

sobre la base de que en la relación entre el interés local y el supralocal, es claramente predominante éste, como quedó fijado en la sentencia del Tribunal Constitucional 170/1989 de 19 de octubre EDJ1989/9283. Este procedimiento tiene como excepción el supuesto en el que se afecte a la zonificación de espacios libres en cuyo caso la aprobación definitiva compete a la Comunidad Autónoma en lugar de al Ayuntamiento.

La LOTRUSCA reguló en su momento como novedad importante es que si bien la aprobación definitiva de los Planes Generales compete, salvo en los supuestos de delegación, a la Comunidad Autónoma previa aprobación inicial y provisional de los respectivos Ayuntamientos, la aprobación definitiva de las modificaciones puntuales corresponde a los Ayuntamientos siempre y cuando no se trate de una modificación cualificada que tenga por objeto u ocasione una diferente zonificación o uso urbanísticos de los espacios libres y zonas verdes de uso público, aunque en este último supuesto suprimía la obligatoriedad del dictamen del Consejo de Estado

La vigente Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria establece claramente en su artículo 110 la competencia y procedimiento de los instrumentos de planeamiento.

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.*

b) *Si no se hubiesen producido alegaciones durante ese plazo, o habiéndose producido no se estimase oportuno alterar el documento aprobado inicialmente, el expediente completo se remitirá directamente a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que, según corresponda, proceda a su informe o resuelva respecto a su aprobación definitiva, en los términos del artículo 94.*

c) *Si se estimase oportuno alterar de alguna manera el documento aprobado inicialmente, el Ayuntamiento aprobará provisionalmente el documento con las modificaciones que procedieren, motivando dichas modificaciones. No obstante, con carácter previo a la aprobación provisional y de forma potestativa, el Ayuntamiento podrá acordar el sometimiento del instrumento, con las modificaciones incorporadas, a un nuevo trámite de información pública, por un plazo que no podrá ser inferior a un mes. Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento el documento, éste se remitirá a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que según corresponda proceda a su informe o resuelva respecto a su aprobación definitiva, en los términos del artículo 94.*

De acuerdo con lo recogido en el artículo 87 de la Ley 5/2022 el municipio de Valderredible estaría entre los considerados pequeños municipios ya que:

1. *A los efectos de esta ley, se entiende por pequeños municipios los que tengan una **población de derecho inferior a los 5.000 habitantes**, aunque las previsiones de crecimiento urbanístico recogidas en su Planeamiento General superen dicha cifra, siempre que no lo hagan por encima de los 6.000 habitantes*

La competencia para la aprobación de la presente Modificación Puntual corresponde, por tanto, a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y su aprobación se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 110 citado.

Este documento de Modificación Puntual no pretende variar la clasificación de suelo de ningún terreno del municipio. La propuesta contempla la regulación efectiva de distintos artículos recogidos en las NNUU, aspecto en el que no influye la potestad discrecional convirtiéndose su reconocimiento en una obligación para la administración.

La modificación no incide en materias de interés comunitario, no interfiere ni altera el modelo territorial y estructural, no afecta a sistemas generales, ni responde a revisiones de pura oportunidad sino que otorgan una mejora de la regulación urbanística municipal.

2.1.3. Interés general

La fijación de fines de interés social o general se halla en el núcleo de la actividad discrecional del legislador, quien, atendiendo a las necesidades y sensibilidades sociales de cada momento, goza de un margen razonable para determinar qué fines, en una situación determinada, pueden revestir suficiente trascendencia para ser considerados como de interés social.

Para ello es suficiente con que tenga competencias en la materia y con que la prueba de razonabilidad a que la actividad de los poderes públicos está sujeta no demuestre la existencia de elementos de arbitrariedad o desviación de poder en su decisión (STS 16/07/1997).

El Tribunal Constitucional ha considerado que la determinación de los fines de utilidad pública e interés social corresponde al órgano territorial con competencias sustantivas en el área de que se trate y ha partido del reconocimiento implícito de una amplia discrecionalidad en el ejercicio de esta potestad (TC 7/02/1990).

2.1.4. Cumplimiento del artículo 109 de la Ley 5/2022 de Cantabria

El artículo 109 de la Ley 5/2022 señala lo siguiente

Artículo 109. Modificación del planeamiento urbanístico.

1. Se considera modificación de un instrumento de planeamiento 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 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.

3. Cuando la modificación del planeamiento urbanístico incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados.

4. Cuando la modificación del Planeamiento General suponga un incremento de la edificabilidad o de la densidad residencial se requerirá la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo, en los términos previstos en el artículo 62. En suelo urbano, podrá sustituirse, para el caso de que no fuere posible su materialización en el correspondiente ámbito de actuación, por su equivalente pecuniario previa valoración pericial por técnico municipal.

Asimismo, en estas modificaciones de planeamiento, se requerirá la cesión, libre de cargas, del suelo correspondiente al 15 por ciento del incremento de la edificabilidad generada por la nueva ordenación urbanística al atribuir una mayor edificabilidad o densidad residencial respecto de la preexistente. En suelo urbano, dicha cesión podrá ser sustituida por su equivalente pecuniario.

5. Cuando la modificación del Planeamiento General implique una diferente ubicación o el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos colectivos previstos en el mismo, será preciso que el cambio suponga el paralelo establecimiento de otros equipamientos, aunque sean para diferente finalidad. No obstante, ello no será necesario cuando se justifique que con ello no se incumplen los mínimos legales establecidos en el Anexo de la presente ley y la titularidad del suelo siga siendo, en su caso, pública.

6. Cuando la modificación del Planeamiento General implique una diferente ubicación, cambio de destino o de uso de los espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el mismo, será preciso mantener la misma o similar superficie de espacios libres previstos en el Planeamiento General vigente. No obstante, ello no será necesario cuando se justifique que con ello no se incumplen los mínimos legales establecidos en el Anexo de la presente ley y la titularidad del suelo siga siendo, en su caso, pública. En estos casos, la competencia para la aprobación definitiva corresponderá a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

7. Cuando la modificación del Planeamiento General tenga por objeto un cambio de clasificación o calificación destinado al incremento de las previsiones de construcción de vivienda protegida, en la documentación de la modificación se establecerán las condiciones para que dichas viviendas se finalicen de forma previa o simultánea a las demás.

8. Cuando la modificación del Planeamiento General afecte a los instrumentos de desarrollo ya existentes, podrá tramitarse la modificación de estos de forma simultánea a la de aquel. Se seguirán en paralelo expedientes separados de aprobación sucesiva, quedando condicionada la aprobación de la modificación de los instrumentos de desarrollo a la del Planeamiento General.

Se justifica en los siguientes puntos el cumplimiento de los distintos apartados del artículo 83:

2.1.4.1. Art.109, punto 1

La modificación no implica cambio alguno de clasificación de suelos, ni de delimitación de ámbitos limitándose a aspectos puramente regulatorios por lo que no puede considerarse revisión. Se encuadra dentro de este artículo.

2.1.4.2. Art.109, punto 2

El presente documento incluye la documentación exigida por la legislación autonómica y estatal vigente.

2.1.4.3. Art. 109, punto 3

La propuesta contenida en la Modificación Planteada no supone un incremento de la edificabilidad residencial, ni de la densidad, ni cambia los usos permitidos por lo que no es necesaria la incorporación de la identidad expresa de los propietarios afectados.

2.1.4.4. Art. 109, punto 4

Como se ha recogido en el punto 4.5 de la Memoria Justificativa, la propuesta contenida en la Modificación Planteada no supone un incremento de la edificabilidad residencial, ni de la densidad por lo que no es necesaria la incorporación de mayores espacios libres ni equipamientos.

2.1.4.5. Art. 109, punto 5

Como hemos señalado con anterioridad, la modificación no implica reclasificación de suelos ni, por tanto, cambio de destino de suelos reservados para dotaciones por lo que no es necesaria su reposición

2.1.4.6. Art. 83, punto 6

La modificación no genera una diferente ubicación, cambio de destino o de uso de los espacios libres y zonas verdes de uso público previstos, por lo que no es necesaria su reposición y la

aprobación definitiva de la misma corresponde, en todo caso por tratarse de un pequeño municipio, a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2.1.4.7. Art. 83, punto 7

La modificación planteada no cambia ni corrige instrumentos de desarrollo recogidos en el PGOU por lo que no es de aplicación este punto.

2.1.5. Cumplimiento del artículo 40 de la Ley 5/2022 de Cantabria

Artículo 40. Deberes en el suelo urbano.

1. *En suelo urbano, en las actuaciones que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización, los promotores tienen los siguientes deberes:*

a) *Proceder a la distribución y reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.*

b) *Ceder gratuitamente al municipio, libres de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos en la unidad de actuación o adscritos a ella para su gestión.*

c) *Ceder gratuitamente al Ayuntamiento, libre de cargas, el suelo correspondiente al 15 por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de actuación.*

Esta cesión se determinará únicamente en atención al incremento de aprovechamiento otorgado por la nueva ordenación urbanística por razón de una mayor edificabilidad, densidad o asignación de nuevos usos o, para el caso de no haberse materializado, en relación con los derechos ya adquiridos como consecuencia de anteriores procesos de distribución de beneficios y cargas....

La modificación no plantea incrementos de edificabilidad ya que las regulaciones que establece en el suelo urbano consolidado reducen la edificabilidad inicialmente aprobada tal y como se justifica en el punto 4.5 de la Memoria Justificativa por lo que no es de aplicación el artículo 40.

2.1.6. Cumplimiento del artículo 63 bis de la Ley 5/2022 de Cantabria

Artículo 63 Reserva de vivienda protegida.

1. *La aprobación o modificación del planeamiento urbanístico municipal, siempre que califique suelo cuyo uso predominante sea residencial, deberá recoger la previsión de destinar terrenos para la construcción de vivienda protegida, en los términos del presente artículo.*

2. *Deberá garantizarse una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social, y comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista en el suelo urbanizable y el 10 por ciento en las actuaciones que tengan por objeto renovar o reformar la urbanización a las que se refiere el artículo 38.2.a) de esta ley.*

3. *Con carácter excepcional, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda en el que se justifique adecuadamente la inexistencia de demanda de vivienda protegida, estarán exentos de la aplicación de lo dispuesto en este artículo los pequeños municipios y municipios en riesgo de despoblamiento*

La modificación planteada no plantea ninguna modificación de suelo para su cambio a uso residencial por lo que no es de aplicación el artículo anterior

3. Descripción y estudio de alternativas

3.1. Antecedentes

La presente Modificación Puntual nace de la revisión del documento del PGOU de Valderredible tras su aprobación definitiva, y publicación en el BOC, en agosto de 2019. Tras la detección de

algunos errores existente en la regulación de las NNUU se inicia un trámite de análisis de los casos detectados para, tras su remisión a los organismos competentes, realizar los cambios que se autorizasen.

Fruto de esta tramitación es el informe remitido por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de 23 de julio de 2020. En el informe (recogido en el Anexo I de la memoria Informativa) se recogían tres posibles opciones que se transcriben literalmente:

- *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.*

Con posterioridad a la recepción del informe se realizaron distintas gestiones para aclarar algunos puntos contenidos en él y para aclarar, en conversaciones mantenidas con los organismos responsables, la tramitación a realizar.

Tras estas gestiones, el Ayuntamiento de Valderredible tomo en consideración el informe recibido y emprendió las siguientes acciones:

- Redactar, y publicar, un documento de criterios de interpretación tal y como se recogen en el punto segundo que permitiesen la interpretación correcta de los puntos de la normativa sobre la que se pronunciaba el informe.
- Promover e iniciar la redacción del Documento de Modificación Puntual que permitiese, mediante el instrumento urbanístico que exigía el informe recibido, la mejora de los puntos que se entendía que debían rectificarse, en algunos casos, complementarse.

Desde el inicio del trámite de errores detectados hasta la redacción del presente documento ha pasado tiempo suficiente para que el ayuntamiento de Valderredible decidiese incorporar otros puntos de las NNUU que no estaban inicialmente contemplados pero que, por la experiencia adquirida en la aplicación de estas NNUU, se han considerado como importantes mejoras.

Para conseguir el objetivo planteado se desarrollan dos alternativas, que se describen a continuación. Todas ellas deben ser "alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables" tal y como quedan descritas en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se realizará la descripción y selección de alternativas evaluando de forma combinada aspectos urbanísticos, ambientales, funcionales y económicos. Las alternativas razonables pasan porque que el desarrollo y aplicación de la regulación del PGOU se realicen con garantías para la obtención de los objetivos de desarrollo contenidos en el modelo aprobado en el Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible.

3.2. Descripción de alternativas

Dadas las características de la Modificación planteada las alternativas estudiadas son únicamente dos, sin perjuicio de las posibilidades que han sido tenidas en cuenta para su establecimiento:

- Alternativa 0: mantenimiento de las NNUU en su estado actual
- Alternativa 1: modificación y regulación de los artículos de las NNUU que ya se recogían en la tramitación del documento de errores e inclusión de regulaciones y limitaciones de usos en suelo rústico.

3.2.1. Alternativa 0

La alternativa 0 plantea la no modificación de las NNUU y su mantenimiento tal y como se aprobaron. La consecuencia sería la continuidad de la existencia de los problemas que ya se detectaron en su momento.

Por lo que respecta al suelo urbano, no se desatendería la necesidad de mejorar, sin incremento de aprovechamiento, la gestión de la ordenanza NUC que es la ordenanza de aplicación

mayoritaria y sobre la que recaerá la mayor parte de la consolidación del tejido urbano que se quiere mantener

Se mantendrían también las imprecisiones en la regulación de usos que actualmente tiene el suelo rústico, impidiendo un mayor control sobre los usos y posibles desarrollos en un municipio con un porcentaje de suelo rústico superior al 90%.

3.2.2. Alternativa 1

De los análisis realizados y de los antecedentes planteados nace la alternativa 1 que tiene como objetivo actuar en la mejora de la regulación normativa del Plan General de Ordenación Urbana y facilitar tanto su implantación como su efectividad en alcanzar el modelo planteado en el PGOU.

La alternativa 1 no es otra que asumir las gestiones planteadas desde la aprobación del PGOU y proponer:

- Modificar aquellos puntos que el informe de la CROTU sobre el documento de errores en el PGOU indicó que deberían ajustarse a través del instrumento de Modificación Puntual.
- Regular y mejorar, en consecuencia con el punto anterior, la ordenanza de aplicación mayoritaria en suelo urbano para permitir que, tal y como recoge el modelo planteado en el PGOU, se consolide el tejido urbano existente permitiendo tanto su crecimiento controlado como la renovación del parque de edificios actual.
- Incorporar nuevos criterios de regulación de usos en suelo rústico para avanzar en la viabilidad de un uso tradicionalmente vinculado al municipio como es el de las explotaciones ganaderas.
- Incorporar y definir claramente usos autorizables, en suelo rústico considerado este suelo como el suelo mayoritario del municipio y como su gran potencial de cara al desarrollo que permita el mantenimiento y la viabilidad del término municipal.
- Regular los usos autorizables para limitar y, en consecuencia, facilitar la tramitación de las autorizaciones se estos usos.

Aunque las anteriores constituyan la descripción de alternativas, dentro de la alternativa 1 se han tomado diversas decisiones necesarias para la mejor configuración de esta. Es decir, en cierto sentido, la alternativa 1 son muchas alternativas en una.

3.3. Selección de alternativas

La selección de alternativas se realiza evaluando de forma combinada aspectos urbanísticos, ambientales, funcionales y económicos.

A cada uno de estos factores se les asigna el mismo peso (factor =1), para que ninguno de ellos prime en la elección. Cada una de las alternativas tendrá una valoración de cada factor de forma razonada. Como se trata de únicamente de dos alternativas se usa un método comparativo entre ellas con valores "igual", "mejor", "peor", conforme a la siguiente definición:

- Aspectos urbanísticos: se valorará la mejor ordenación de los terrenos conforme a su ubicación, uso y antecedentes
- Aspectos ambientales: se valorará los impactos generados previsibles, determinados en paralelo al presente documento en el Documento Ambiental Estratégico
- Aspectos funcionales: se valorará qué solución garantiza un mejor funcionamiento de los usos
- Aspectos económicos: se valorará la viabilidad económica de la propuesta y de su mantenimiento en el tiempo.

De acuerdo con lo anterior y el sistema de valoración se realiza la siguiente valoración:

- Aspectos urbanísticos: si bien en ambos casos no se producen cambios en la "ordenación de los terrenos conforme a su ubicación, uso y antecedentes", la mejora

de las regulaciones normativas propuestas en la alternativa 1 implican una mejora en la ordenación de los territorios y en la implementación del modelo propuesto en el PGOU aprobado.

- Aspectos ambientales: según el Documento Ambiental Estratégico se consideran iguales ambas alternativas ya que no se producen cambios en la clasificación ni se reducen los niveles de protección recogidos en el PGOU.
- Aspectos funcionales: lógicamente se considera “mejor” la alternativa 1 que la 0, ya que la alternativa 1 está dirigida expresamente a mejorar el funcionamiento y la aplicación de las regulaciones que modifica o completa.
- Aspectos económicos: a priori se consideran iguales ambas alternativas puesto que ninguna de ellas necesita de la realización de inversión alguna. Sin embargo dado que la alternativa 1 busca mejorar la capacidad de desarrollo futuro tanto en suelo urbano consolidado como en la implantación de usos autorizables en suelo rústico, y partiendo de la consideración de ambos aspectos como necesarios para la viabilidad económica del municipio, se otorga un valor de “mejor” a la alternativa 1.

	ASPECTOS URBANÍSTICOS	ASPECTOS AMBIENTALES	ASPECTOS FUNCIONALES	ASPECTOS ECONÓMICOS
Alternativa 0	Peor	Igual	Peor	Peor
Alternativa 1	Mejor	Igual	Mejor	Mejor

Por tanto, **la alternativa 1 es la alternativa seleccionada**

4. Descripción de los puntos de la Modificación Puntual.

Se recoge en este apartado, para cada uno de los puntos incluidos en la modificación, tanto la justificación de su conveniencia, oportunidad e interés general como la modificación propuesta para cada punto.

4.1. Punto 1. Capítulo V-11, uso agropecuario. Arts. 181 y 183

4.1.1. Conveniencia, oportunidad e interés general.

4.1.1.1. Antecedentes

El medio rural de Cantabria tiene una marcada vocación agrícola y ganadera, y en sus núcleos se asientan la mayoría de las actividades económicas del sector primario, constituyendo un importante soporte de la estructura social.

Según datos del Instituto Cántabro de Estadística (Icane), Cantabria tiene más de 6,000 profesionales del sector primario, aunque muchos de ellos no están cualificados, lo que se traduce en que muchos de estos profesionales carecen de estudios superiores relacionados con el sector al que pertenecen. A estos datos se añade el despoblamiento rural continuo que sufre la región, con pérdidas muy preocupantes de habitantes año tras año. Sin ganaderos y agricultores en los pueblos, teniendo en cuenta el tejido urbano dominante de pequeños núcleos, estos desaparecerán: “no habrá más, porque aquí empieza la historia del medio rural”. Cantabria es una región donde tradicionalmente el trabajo de las labores agrarias ha sido “el lugar de trabajo” de numerosa población por lo que es vital que las explotaciones existentes puedan ofrecer un futuro prometedor que acabe, o reduzca, la amenaza que supone que no se incorporen nuevos trabajadores y prosiga el despoblamiento.

La estructura del territorio de Cantabria, donde los terrenos más fértiles están en disputa con otras ocupaciones (expansión urbana), limita la capacidad de la región para la producción agrícola. El territorio es pequeño y, en buena medida, montañoso. Los más fértiles y apropiados para el cultivo son también los más deseados para ampliarlas zonas urbanas, la creación de suelo industriales o las infraestructuras, por lo que cada vez son más disputados. Según datos recientes, el suelo

óptimo para el sector agrícola está por debajo del 6% de la superficie de Cantabria y en descenso continuado.”

Son estos condicionamientos geográficos parte de las razones que hacen que la actividad ganadera ocupe, dentro de las actividades del sector primario, un espacio muy importancia. Es esta una actividad de gran tradición que ha contribuido y contribuya contribuye a fijar la población en los pequeños núcleos, constituyendo por ello un valor importante para el desarrollo de los municipios.

Localización	Bovinos	Ovinos	Caprinos	Equinos	Porcinos	Aves	Conejas madres.	Colmenas	TOTAL
Total Cantabria	278.456	52.628	17.192	25.987	3.157	180.492	11.326	3.820	573.058
Porcentaje	48,6%	9,2%	3,0%	4,5%	0,6%	31,5%	2,0%	0,7%	
Valderredible	5.646	48	41	877	39	364	25	254	7.294
Porcentaje sobre total Valderredible	77,4%	0,7%	0,6%	12,0%	0,5%	5,0%	0,3%	3,5%	100,0%
Porcentaje sobre total Cantabria	2,0%	0,1%	0,2%	3,4%	1,2%	0,2%	0,2%	6,6%	1,3%

Imagen: tabla comparativa de cabezas por especies, Fuente: Censo agrícola 2009

Tal y como se recoge en la tabla anterior dentro de la actividad ganadera recogida en el Censo Agrícola del año 2009 (el último realizado hasta la fecha) la mayoría de las cabezas existentes en Cantabria pertenecen a la especie bovina dividiéndose entre especies lecheras y de producción de carne. En el caso del municipio de Valderredible el porcentaje de bovinos es muy superior a la media ya que está en el 77,40 % treinta puntos por encima de la media autonómica, Este convierte la ganadería bovina en dominante en el término municipal con un total de **68 explotaciones** que constituyen el 48% del total de explotaciones.

Explotaciones por especies	Valderredible	% sobre total	Total Cantabria	% sobre total
Bovinos	68	46%	6.925	43%
Ovinos	4	3%	1.760	11%
Caprinos	3	2%	814	5%
Equinos	36	24%	3.576	22%
Porcinos	4	3%	334	2%
Aves	19	13%	2.329	14%
Conejas madres	8	5%	422	3%
Colmenas	6	4%	97	1%
	148	100%	16.257	100%

Imagen: tabla comparativa de explotaciones por especies, Fuente: Censo agrícola 2009

Estas explotaciones recogen 5.646 cabeza lo que implica una media de 83 cabezas por explotación. Esta media, que se refleja en la siguiente tabla, es superior a la media de la comunidad Cántabra que está en 40 cabezas de bovino por explotación, y está vinculada a la importancia de la ganadería de esta especie en el municipio.

Explotaciones por especies	Valderredible			Total Cantabria		
	Explotaciones	Cabezas	Cabezas por explotación	Total Cantabria	Cabezas	Cabezas por explotación
Bovinos	68	5.646	83	6.925	278.456	40
Ovinos	4	48	12	1.760	52.628	29
Caprinos	3	41	14	814	17.192	21
Equinos	36	877	24	3.576	25.987	7
Porcinos	4	39	10	334	3.157	9
Aves	19	364	19	2.329	180.492	77
Conejas madres	8	25	3	422	11.326	26
Colmenas	6	254	42	97	3.820	39
	148	7294	49	16.257	573.058	35

Imagen: tabla comparativa explotaciones por especies, Fuente: Censo agrícola 2009

Un análisis más detallado de las explotaciones de ganadería bovina nos permite conocer la tipología media de estas en cuanto a extensión y densidad de cabezas. Como se recoge en la siguiente tabla, la mayoría de las explotaciones, más del 70%, son explotaciones con SAU (superficie de tierras labradas y tierras para pastos permanentes) de más de 30 Ha de extensión con una media de cabezas por explotación de más de 200 animales (271 cabeza/exp de media).

Por el contrario, las explotaciones sin tierras vinculadas o con superficies por debajo de los 2.000 m² constituyen cerca del 6% de las explotaciones y el 10% de los animales. Estamos por tanto ante un tejido ganadero que mayoritariamente va unido a grandes superficies de pasto, pero mantiene una parte de explotaciones sin tierras o vinculadas a pequeñas superficies.

Tramo de SAU	N de Explotaciones	% de explotaciones	Animales	% de Animales	Cabezas por explotación
Explotaciones sin SAU	3	4,4%	498	8,82%	166
De 0,0 a menos de 0,2 Ha	1	1,5%	58	1,03%	19
De 1 a menos de 2 Ha	1	1,5%	102	1,81%	34
De 2 a menos de 3 Ha	1	1,5%	49	0,87%	16
De 3 a menos de 4 Ha	1	1,5%	230	4,07%	77
De 4 a menos de 5 Ha	1	1,5%	6	0,11%	2
De 5 a menos de 10 Ha	3	4,4%	220	3,90%	73
De 10 a menos de 20 Ha	4	5,9%	159	2,82%	53
De 20 a menos de 30 Ha	4	5,9%	264	4,68%	88
De 30 a menos de 50 Ha	10	14,7%	558	9,88%	186
De 50 a menos de 70 Ha	13	19,1%	686	12,15%	229
De 70 a menos de 100 Ha	13	19,1%	1.150	20,37%	383
De 100 a menos de 150 Ha	9	13,2%	997	17,66%	332
De 150 a menos de 200 Ha	4	5,9%	669	11,85%	223
	68		5.646		83

Imagen: tabla comparativa explotaciones de bovino por superficie vinculada, Fuente: Censo agrícola 2009

De acuerdo con lo anterior, en el municipio de Valderredible la ganadería bovina es mayoritaria y se desarrolla en distintos tipos de explotaciones ganaderas, predominando las vinculadas a pastos de gran superficie. Se trata de un uso que, más allá de su tradicional implantación, contribuye a fijar población en los pequeños núcleos. El problema de la pérdida de habitantes y la necesidad de fijar población es más patente en municipios como Valderredible en el que de los 52 núcleos que lo integran un total de 39 (75%) tienen en 2021 menos de 20 vecinos con una media de 9 residentes por núcleo.

4.1.1.2. Conveniencia.

Es este contexto de importancia del sector terciario y de realidad demográfica del municipio en el que hay que situar la existencia, dentro de algunos núcleos urbanos, de explotaciones ganaderas de pequeño tamaño que existían con anterioridad a la aprobación del Plan General. La regulación expresa de estas situaciones de convivencia entre usos residenciales y usos ganaderos se ha recogido en otras CCAA como la Ley 5/2005, para las explotaciones ganaderas en Castilla y León que recoge en su exposición de motivos *“En muchos casos las instalaciones, que en su mayoría proceden de una reconversión funcional de las dependencias existentes en la casa rural tradicional, han adquirido carta de naturaleza en estas localidades constituyendo un elemento de fijación de la población y un medio de subsistencia directa, a veces exclusivo, de buena parte de las familias residentes en el mundo rural”*. La citada ley se aplicaba en municipios de menos de 2.500 habitantes y limitaba la capacidad a 100 UGM para *“Explotaciones situadas en casco urbano o en el área residencial edificada, así como en la franja de 100 metros envolvente de la superficie anterior”*.

Esta situación especial de convivencia en suelos urbanos con actividades ganaderas también se recoge y admite, con limitaciones, en las Normas Urbanísticas Regionales vigentes que en su artículo 122 recogen:

Artículo 122. “Usos prohibidos (en suelo urbano) Sin perjuicio de lo establecido en la normativa aplicable, tienen la consideración de usos prohibidos los siguientes: Uso agropecuario que incluya estabulaciones superiores a 10 unidades de ganado mayor”.

El PGOU vigente recoge la realidad de la existencia de pequeñas explotaciones ganaderas al regularlas en su artículo 183 cuando define el subtipo 2, Explotaciones Ganaderas, en su punto 6.a grado I, para definir las que denomina explotaciones artesanas como

“Son pequeñas explotaciones artesanas de carácter individual o familiar, que, por su escasa entidad, no producen olores ni ruidos que puedan ser causa de molestias para el vecindario.

Las especies y número de cabezas máximo-autorizados serán las establecidas en la normativa sectorial vigente o en la ordenanza municipal aprobada al efecto.

Serán alojados en explotaciones que cumplan la normativa vigente en materia de ordenación de las explotaciones, protección del medio ambiente, higiene y limpieza y protección de los animales. Se prohíbe el uso ganadero de espacios situados en bajos de las viviendas.

En todo caso, todas las explotaciones de animales deberán estar registradas según la legislación vigente y contar con la preceptiva licencia municipal.”

En tanto no se apruebe el proyecto, actualmente en proceso de redacción, por el que se establecen las Normas Básicas de Ordenación de las Granjas Bovinas en el que trabaja el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAPA) y la única regulación efectiva de número de cabezas en pequeñas explotaciones es la ya citada de las NUR. Es necesario subrayar que en la última redacción del decreto se contemplan cuatro grupos para las explotaciones no extensivas estableciendo el límite del primero de estos grupos (Grupo I) en 20 UGMs.

Por otra parte, las NNUU del PGOU establecen las condiciones generales de los usos agropecuarios en su artículo 181, Condiciones generales dentro de las condiciones generales de los usos agropecuarios establece en sus puntos 1 y 2 que, salvo disposición más restrictiva regulada por la normativa vigente, las nuevas instalaciones para estos usos *mantendrán una distancia mínima de 50 metros a los núcleos urbanos y a las viviendas colindantes no vinculadas directamente con la actividad*. Las instalaciones existentes que no cumplan esta condición el PGOU no las considera fuera de ordenación, punto 2 del art.181, pero tasas las obras permitidas en las de consolidación, mantenimiento y conservación.

Esta primera regulación de los usos agropecuarios en suelo urbano, reconociendo la existencia de algunos de ellos con anterioridad a la aprobación del PGOU, **entra en contradicción con la posterior regulación** en las NNUU (punto 7 del artículo 183) que establecen distancias superiores a los núcleos urbanos y viviendas no afectas a la explotación junto con parcelas mínimas para el

desarrollo de la actividad ganadera de difícil cumplimiento en el caso de las pequeñas explotaciones del Grado I.

4.1.1.3. Oportunidad

Tal y como se recoge en el preámbulo del borrador de la futura regulación de las normas básicas de ordenación de las granjas bovinas, el sector bovino, tanto en su vertiente de producción de carne como láctea, no tiene actualmente una norma estatal que regule los requisitos básicos de su ordenación sectorial.

En el mismo sentido se dice que *“La evolución del sector en los últimos años, su importante componente social, la elevada profesionalización e internacionalización, unida a los nuevos retos en materia medioambiental, de bioseguridad y de bienestar animal, hacen que sea necesario el desarrollo de una normativa básica estatal que reúna todos estos aspectos.”* La necesidad de dar respuesta a las nuevas exigencias que las políticas medioambientales, junto con las necesarias mediadas de sanidad animal donde la prevención es un requisito esencial en la gestión de las enfermedades transmisibles de los animales, son elementos claves en la regulación de estos usos. Es importante, por tanto, que la regulación recogida en el PGOU no entre en contradicción con estos presupuestos y se oriente a su futura adaptación.

Se plantea la oportunidad de regular con mayor claridad en la presente Modificación Puntual los distintos tipos de explotaciones ganaderas incluidos en el PGOU para permitir tanto las nuevas implantaciones que pudieran desarrollarse como el mantenimiento de las ya existentes dentro de un marco de viabilidad medioambiental.

4.1.1.4. Justificación.

El punto 1 de la presente Modificación Puntual tiene por objeto dar respuesta a las demandas expuestas en puntos anteriores de cara a regular con mayor claridad, evitando las contradicciones detectadas, un aspecto importante del sector primario en su calidad de actividad de importancia en el municipio por su repercusión social y económica.

Es necesario, además, adecuar algunos conceptos regulados cuya definición no se ajusta a la realidad. En concreto, se modificarán las definiciones de ganadería extensiva e intensiva ya que son conceptos que se refieren al sistema de crianza de los animales y no a las instalaciones necesarias para ello. Igualmente es necesario tener en cuenta el marco de viabilidad y sostenibilidad ambiental en el que se están desarrollando las nuevas regulaciones y normativas de ámbito estatal.

Se establecerán así, regulándolos en los capítulos correspondientes de las NNUU, los siguientes parámetros:

- Corrección de los conceptos y definiciones recogidos en la regulación de las explotaciones ganaderas en función de las diferencias en la forma de vida y de alimentación que tienen los animales dentro de la explotación ganadera
- Limitaciones de número de cabezas de las pequeñas explotaciones ganaderas incluidas en el Grado I
- Ajuste de la regulación de las pequeñas explotaciones ganaderas existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU.
- Aclaración de la regulación de las explotaciones ganaderas recogidas en el grado II

La modificación propuesta no altera las superficies de clasificación aprobada ni cambia los aprovechamientos permitidos en el suelo afectado.

4.1.2. Modificación propuesta

De acuerdo con lo recogido en los puntos anteriores 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

4.1.2.1. Artículo 181. Condiciones generales.

Se mantienen las distancias recogidas en el punto 1 y se incluyen en el articulado del punto 2 las explotaciones existentes.

Art. 181 Condiciones generales. Texto Aprobado

1. Salvo disposición específica más restrictiva regulada por la normativa sectorial vigente, las nuevas instalaciones para estos usos mantendrán una distancia mínima de 50 metros a los núcleos urbanos y a las viviendas colindantes no vinculadas directamente con la actividad.
2. Las instalaciones existentes que no cumplan la condición anterior no se consideran fuera de ordenación, pero no se admitirán obras que no sean las de mera consolidación, mantenimiento y conservación.

Art. 181 Condiciones generales. Texto Modificado

1. Salvo disposición específica más restrictiva regulada por la normativa sectorial vigente, las nuevas instalaciones para estos usos mantendrán una distancia mínima de 50 metros a los núcleos urbanos y a las viviendas colindantes no vinculadas directamente con la actividad.
2. Las instalaciones existentes que no cumplan la condición anterior no se consideran fuera de ordenación, pero no se admitirán obras que no sean las de mera consolidación, mantenimiento y conservación. **Únicamente se admitirá mantener en suelo urbano las explotaciones ganaderas de que estuviesen en funcionamiento con anterioridad a la aprobación del PGOU Grado I que se ajusten a lo dispuesto en el artículo 183, punto 6, apartado a de las NNUU.**

4.1.2.2. Artículo 183. Subtipo 2: Explotaciones ganaderas. Punto 5

El artículo 183 se mantiene, pero se introduce puntos de numeración y encabezados de apartados que mejoran el orden de cita y lectura sin incluir nuevos conceptos. Las correcciones se realizan en las definiciones de ganaderías extensivas e intensivas a la realidad de su origen.

Art. 183 Subtipo 2: Explotaciones Ganaderas. Punto 5. Texto Aprobado

5. Pertenecen a la categoría AG-2 las instalaciones o estabulaciones para ganadería, entre las que se distingue, en función de carácter de la explotación o uso, entre:
 - a) Extensivas, cuando concurren las siguientes condiciones:
 - Explotaciones en régimen de tradicional que cumplen además las siguientes condiciones.
 - Estar vinculada a la explotación de los terrenos que ocupa mediante siega o diente.
 - Disponer de una superficie mínima igual o superior a la unidad mínima de cultivo vigente (10.000 m² en secano y 5.000 m² en regadío).
 - Disponer de más de 4 m² de establo o refugio por unidad ganadera vacuna.
 - b) Intensivas:
 - Las estabulaciones que no cumplan con alguno de los requisitos del punto anterior.

Art. 183 Subtipo 2: Explotaciones Ganaderas. Punto 5. Texto propuesto

5. Pertenecen a la categoría AG-2 las instalaciones o estabulaciones para ganadería, entre las que se distingue, en función de carácter de la explotación o uso, entre:
 - a) **Extensivas**

Se consideran explotaciones extensivas de producción y reproducción aquellas en las que los animales no están alojados dentro de una instalación de forma permanente, y, para su alimentación, utilizan una base territorial con aprovechamiento de pasto o recursos agroforestales,

complementando el pastoreo, cuando proceda, con aportes de materias primas vegetales o piensos.

La superficie de terreno ocupada por la explotación será adecuada para permitir el correcto desempeño de la actividad ganadera de elección, debiendo acondicionarse para ello si no cumpliera las características necesarias.

b) Intensivas

Se consideran explotaciones intensivas aquellas en las que el ganado se encuentra estabulado, bajo unas condiciones creadas de forma artificial, con el objetivo de incrementar la producción de carne y otros derivados animales.

En estas explotaciones el ganado no se alimenta con aprovechamiento de pastos o prados de la base territorial de la que disponga la explotación, lo que constituye su diferencia con la explotación extensiva.

4.1.2.3. Artículo 183. Subtipo2: Explotaciones ganaderas. Punto 6

Se ajusta el número máximo de cabezas de los tipos contemplados y se regula su situación

Art. 183 Subtipo 2: Explotaciones Ganaderas. Punto 6. Texto Aprobado

Son pequeñas explotaciones artesanas de carácter individual o familiar, que, por su escasa entidad, no producen olores ni ruidos que puedan ser causa de molestias para el vecindario.

Las especies y número de cabezas máximo-autorizados serán las establecidas en la normativa sectorial vigente o en la ordenanza municipal aprobada al efecto.

Serán alojados en explotaciones que cumplan la normativa vigente en materia de ordenación de las explotaciones, protección del medio ambiente, higiene y limpieza y protección de los animales. Se prohíbe el uso ganadero de espacios situados en bajos de las viviendas.

En todo caso, todas las explotaciones de animales deberán estar registradas según la legislación vigente y contar con la preceptiva licencia municipal.

Art. 183 Subtipo 2: Explotaciones Ganaderas. Punto 6. Texto propuesto

6. Grados. Según el alcance de la actividad de la explotación, se establecen los siguientes grados:

a) Grado I:

Son pequeñas explotaciones artesanas de carácter individual o familiar.

Las especies y número de cabezas máximo-autorizados serán las establecidas en la normativa sectorial vigente o en la ordenanza municipal aprobada al efecto. **En tanto no se redacte y apruebe Normativa supramunicipal se establece este número en 10 Unidades de Ganado Mayor (UGM)**

Se incluirán dentro de este grado aquellas explotaciones ganaderas de pequeño tamaño con 10 o más UGM, que estuvieran en funcionamiento con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU siempre y cuando estuviesen debidamente registradas y contasen con las autorizaciones de explotación pertinentes.

Las pequeñas explotaciones recogidas en el punto anterior que se sitúen dentro de suelo urbano no podrán, en ningún caso, incrementar el número de UGM que tenían oficialmente registrado con anterioridad a la aprobación del PGOU.

Los animales serán alojados en explotaciones que cumplan la normativa vigente en materia de ordenación de las explotaciones, protección del medio ambiente, higiene y limpieza y protección de los animales. Se prohíbe el uso ganadero de espacios situados en bajos de las viviendas.

En todo caso, todas las explotaciones de animales deberán estar registradas según la legislación vigente **y contar con las autorizaciones veterinarias correspondientes**

4.2. Punto 2. Ordenanza 1 (NUC). Artículo 421, apartado a. punto 2

4.2.1. Conveniencia, oportunidad e interés general.

4.2.1.1. Antecedentes

La ordenanza denominada Núcleo Urbano Consolidado se aplica a las parcelas de suelo urbano que constituyen **la parte tradicionalmente consolidada** de los núcleos urbanos. Son parcelas donde se localizan las viviendas más antiguas de las existentes. Son parcelas que se han consolidado como el resultado de sucesivas divisiones de suelos por parte de las familias como es habitual en los suelos más antiguos.

La importancia de esta ordenanza proviene de su condición de mayoritaria ya que afecta a más del 60% del suelo neto lucrativo y al 80% de las parcelas existentes.

	Parcelas	% de parcelas	Superficie Suelo neto (m2s)	Porcentaje de Suelo neto
BD	372	4,12%	173.411,62	12,78%
CBA	42	0,46%	21.062,40	1,55%
IND	681	7,53%	80.358,11	5,92%
MD	470	5,20%	164.174,18	12,09%
NUC	6.702	74,14%	818.425,30	60,29%
NUCE	674	7,46%	39.678,72	2,92%
TC	99	1,10%	60.266,46	4,44%
Total	9.040	100,00%	1.357.376,79	100,00%

Tabla: Proporción de superficie y número de parcelas de la ordenanza NUC y NUCE.
Fuente: realización propia a partir de datos de ponencia catastral.

Esta estructura es consecuencia de que las parcelas sujetas a esta ordenanza conforman, como ya hemos indicado, el tejido más antiguo de los núcleos y este se han mantenido sin grandes cambios por más de 50 o 60 años en los que los crecimientos de muchos núcleos, tanto poblacionales como urbanos, han sido mínimos cuando no negativos.

La consecuencia es que el porcentaje de suelo sujeto a esta ordenanza sube en proporción inversa al tamaño del núcleo rozando el 100% en los de menor entidad. De hecho, en tan sólo uno de los núcleos, Polientes, el de mayor superficie de suelo neto y población, el porcentaje de suelo sujeto a esta ordenanza es inferior al 65% del total.

El PGOU de Valderredible aprobado contempla la consolidación del tejido urbano si proponer (salvo en el núcleo de Polientes) nuevos suelos residenciales lo que supone, en la práctica, que el crecimiento, la consolidación de suelo vacante y la renovación de las viviendas en la mayoría absoluta de los núcleos están vinculadas a la ordenanza NUC y a su correcta regulación.

4.2.1.2. El tejido parcelario existente.

El Plan General propone en esta ordenanza dos grados o divisiones: el de carácter General (NUC) y un segundo que regula condiciones singulares (NUCE). Este segundo grado se estableció para regular parcelas de superficie reducida, se establecen 150 m2 como mínimo a efectos de parcelación, que presentan altas ocupaciones sin mantener retranqueo con linderos.

Este grado NUCE representa una minoría de suelo regula tal y como se recoge en la imagen siguiente que contabiliza la proporción de ambos grados en la totalidad de los núcleos. Los cálculos se han realizado a partir datos de la ponencia catastral vigente.

	Sup (m2) de cada grado de ordenanza	% de superficie de suelo	Parcelas de cada grado	% de número de parcelas
NUC	818.220,70	95,37%	2.415	94,89%
NUCE	39.678,72	4,63%	130	5,11%
Total general	857.899,42	100,00%	2545	100,00%

Tabla: Proporción de superficie y número de parcelas de cada grado de Ordenanza 1.
Fuente: realización propia a partir de datos de ponencia catastral.

En la tabla anterior se recoge la proporción absolutamente mayoritaria del grado NUC en la Ordenanza 1 con más del 90% tanto del número de parcelas como de la superficie regulada. Los cambios que se proponen en la Ordenanza NUC para su grado general no afectan a las parcelas reguladas por el grado especial NUCE.

		Número de parcelas	Porcentaje de parcelas	Superficie media (m2)
NUC	< 150	887	36,73%	85,85
	150-250	499	20,66%	197,67
	250-500	613	25,38%	353,27
	500-700	160	6,63%	584,96
	700-1.000	132	5,47%	816,56
	>1.000	124	5,13%	1.818,56
Total NUC		2.415	100,00%	338,81

Tabla: Rangos de superficies de parcelas, superficie media por rango en parcelas sujetas a ordenanza NUC.
Fuente: realización propia a partir de datos de ponencia catastral

Por lo que respecta a la superficie media de las parcelas reguladas por esta ordenanza, se realizó desde el inicio de la redacción del documento, un análisis de las parcelas existentes en suelo urbano consolidado, al fin de establecer la superficie mínima, a efectos de parcelación, que más se ajustase a la realidad del tejido urbano existente. Se agruparon por rangos de superficie y, como se recoge en la tabla anterior, la superficie media, para el total del municipio, que se regularía en el PGOU con la ordenanza de NUC, es de **338 m2s**.

Como es lógico con este valor de superficie media, y tal como se refleja en la tabla anterior, la mayoría de las parcelas reguladas por la NUC (un 82%) no llegan a los 500 m² y la superficie media del rango de 500 a 700 m² está más cerca del límite inferior que del superior.

Estos porcentajes se hacen más significativos en un análisis núcleo a núcleo ya que, en muchos de ellos, los porcentajes de parcelas por debajo de 500m² son aún mayores que en la media del municipio. Como se recoge en la siguiente tabla, tan sólo 7 de los 52 núcleos tienen una superficie media de parcelas superior a 500 m2 sin llegar nunca a 700 m2.

NUCLEO	Parcela Media m2s)	% < 500 m2	NUCLEO	Parcela Media m2s)	% < 500 m2
CADALSO	51,21	100%	SOBREPEÑA	307,19	83%
VILLAVERDE-DE-HITO	136,39	100%	RUCANDIO	321,02	78%
CEJANCAS	142,06	100%	QUINTANILLA-DE-AN	324,83	81%
SOBREPENILLA	160,77	100%	SANTA MARIA DE VALVERDE	325,60	67%
VILLAESCUSA-DEL-EBRO	165,73	100%	SALCEDO	330,15	86%
VILLOTA-DE-ELINES	169,72	96%	BARCENA-DE-EBRO	335,63	83%
POBLACION-DE-ARRIBA	170,36	98%	SAN-MARTIN-DE-VALDELOMAR	337,31	78%
BUSTILLO-DEL-MONTE	175,30	96%	CUBILLO-DE-EBRO	365,94	82%
RENEDO-DE-BRICIA	186,89	94%	ARROYUELOS	369,99	79%
ALLEN-DE-HOYO	195,84	91%	SAN-CRISTOBAL-DEL-MONTE	373,99	84%
MONTECILLO	203,12	95%	SAN-MARTIN-DE-ELINES	374,61	79%
LOMA-SOMERA	218,12	95%	NAVAMUEL	396,32	80%
LA-SERNA	226,70	95%	QUINTANILLA-DE-RUCANDIO	397,14	76%
QUINTANAS-OLMO	234,35	100%	ARENILLAS-DE-EBRO	414,37	70%
SOTO-RUCANDIO	234,52	89%	LA-PUENTE-DEL-VALLE	416,86	80%
ARANTIONES	237,37	94%	RUANALES	422,83	69%
ROCAMUNDO	250,93	88%	RIOPANERO	424,99	74%
RUERRERO	262,34	88%	CASTRILLO-DE-VALDELOMAR	470,85	74%
OTERO	273,55	92%	SUSILLA	471,71	63%
VILLAMOÑICO	274,01	89%	REVELILLAS	510,04	70%
CAMPO-DE-EBRO	283,52	85%	CORONELES	516,31	40%
POBLACION-DE-ABAJO	284,17	87%	VILLANUEVA-DE-LA-NIA	552,99	70%
REBOLLAR-DE-EBRO	285,44	84%	SANTA-MARIA-DE-HITO	594,73	63%
REPUDIO	289,05	83%	RUIJAS	639,42	64%
ESPINOSA-DE-BRICIA	294,49	81%	SAN-ANDRES-DE-VALDELOMAR	672,06	39%
RASGADA	306,87	81%	POLIENTES	672,25	68%

Tabla: Superficie media de parcelas y porcentaje de parcelas menores de 500m2 por núcleo.
Fuente: realización propia a partir de datos de ponencia catastral

Estos análisis confirmaban lo señalado anteriormente sobre el reducido tamaño de las parcelas en suelo urbano consolidado en los núcleos de Valderredible y la necesidad de establecer una parcela mínima, a efectos de parcelación, que no incidiese más en esta división permitiendo desarrollar soluciones acordes con el tejido existente.

El objetivo del ayuntamiento en el desarrollo del PGOU fue desde el inicio facilitar la consolidación del tejido urbano existente. Así se optó por un crecimiento muy reducido, sin proponer nuevos suelos residenciales en crecimientos de suelo urbanizable, con la excepción del núcleo de Polientes.

En este sentido, y tras el análisis realizado se entendió que una superficie de 500m² como superficie mínima para la posible parcelación permitirá el desarrollo del suelo vacante sin favorecer una subdivisión del suelo consolidado ya que, por el pequeño tamaño de las parcelas actuales, no cabría una división que no fuese precedida de una agrupación lo que necesariamente implicaría un esponjamiento del tejido actual.

Así se recogió esta superficie de 500 m² como valor mínimo a efectos de parcelación y segregación en el primer documento del PGOU que se remitió en 2014 a los organismos competentes. Con posterioridad a este primer documento, se analizó una propuesta de incremento de este mínimo a 700 m², análisis que se trasladó a parte de los documentos del Plan General, sin un consenso sobre la medida, y ha quedado reflejada en la normativa aprobada con una confusión en el texto redactado que debe aclararse.

4.2.1.3. Conveniencia y oportunidad del ajuste de la parcela mínima.

El concepto y definición de parcela mínima se establece en el PGOU aprobado en su artículo 203 que dice literalmente:

Art. 203 Parcela mínima

1. *La Parcela mínima es la superficie mínima exigida en cada normativa zonal de aplicación a efectos de segregación o nuevas parcelaciones. Para poder edificar será obligatorio cumplir el mínimo de superficie, salvo en aquellas parcelas en Suelo Urbano, existentes de forma fehaciente con anterioridad a la fecha de Aprobación Definitiva del presente Plan General, que pudiesen desarrollar el programa mínimo requerido por el uso admitido en la ordenanza de aplicación.*

De acuerdo con este artículo, para desarrollar el aprovechamiento de una parcela no se exige una superficie mínima bastando con que la parcela estuviese existiese fehacientemente con anterioridad a la aprobación del PGOU.

Por tanto, y dado el tejido parcelario actual, la mayoría de las edificaciones que se desarrollasen en un futuro inmediato en el parcelario actual, bien por sustitución o bien por aprovechamiento de suelo vacante, lo harían en parcelas inferiores a 500 m² de superficie y muy por debajo de los 700 m².

Para llevar a cabo una renovación del tejido actual y una ampliación de las superficies de las parcelas, y de acuerdo con el artículo 204, cualquier agrupación de parcelas tendría que cumplir la parcela mínima exigida ya que, en el punto 1 de este artículo se recoge:

1. *Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento.*

Por tanto, para constituir parcelas mayores a las existentes tendrían que sumarse 500 m² mediante la unión de dos o más parcelas. Como se recoge en la tabla del punto anterior, en muchos núcleos, en concreto **en 16 de los 52 existentes, la parcela media es inferior a 250 m²** por lo que sería necesaria en muchos casos una agrupación de más de dos parcelas. De optarse por una parcela mínima de 700m² la situación sería más estática puesto que **33 de los núcleos** (el 63%) **tienen una parcela media inferior a 350 m²**.

4.2.1.4. Mantenimiento del número de viviendas recogidas en documento de PGOU.

Con anterioridad a la redacción de la presente modificación puntual se presentó ante los organismos competentes documento de solicitud de corrección de errores detectados en el documento del PGOU. En este escrito se incluía la solicitud de rectificación de cambio de superficie mínima de parcela a efectos de segregación al entender que se había arrastrado el error de cambio de 700 m² cuando se había trabajado en los documentos sobre la base de 500 m².

En el escrito remitido por la CROTU con fecha 23 de julio de 2020 se denegó la existencia de este error y se recoge literalmente que:

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.

El informe hace referencia al documento del PGOU titulado Análisis de Núcleos en el que se recoge una ficha para cada uno de los núcleos de población que integran el municipio. La ficha incluye, entre otras características, superficies actuales y propuestas, habitantes, clasificación vigente y propuesta, viviendas existentes y viviendas derivadas de la nueva ordenación.

4. PROPUESTA CALIFICACION PGOU

CLASE DE SUELO	Categoría	USOS	Ordenanza	Parcela Mínima	Superficie recogida en propuesta (m ² s)		EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ² c)	Suelo Vacante (m ² s)	Nuevas Viviendas en suelo vacante		
Urbano	Consolidado	Privados	NUC-E	150	1.022	13.571	20.240	8.223	1.737 *	0	0 **
			NUC	700	7.179				3.589 *	1.554	2 ***
			RE-MD	400	1.522				913 *	645	1 ***
			RE-BD	600	2.581				1.032 *	2.581	3 ***
			VC-BA	1.000	0				0 *	0	0 ***
			TERC	0	0						
			IND	375	1.268				951 *		6 Viv
	Públicos	ZV		0		-	-				
		EQ		732	6.668						
		RV		5.936							
No consolidado											
Urbanizable		Residencial		0	0				0 Viv		
Rústico	SRPO		SRPO	1.500	4.122				2 Viv		
* Establecido a partir de la edificabilidad de la ordenanza											
** Calculado con una superficie de 125 m ² /vivienda sobre el 70% de la edificabilidad materializable en suelo vacante.											
*** Calculado a partir de la superficie mínima de parcela sobre el 70% del suelo neto vacante											

Como se recoge en la anterior imagen tomada de la ficha del núcleo de Allen del Hoyo, en el apartado 4 se calculaban las viviendas que resultaban en suelo vacante para cada ordenanza propuesta. En el caso concreto de la ordenanza NUC se establecía el siguiente criterio:

Calculado a partir de la superficie mínima de parcela sobre el 70% del suelo neto vacante

Esto significaría que para una superficie de suelo vacante en NUC como el que aparece en Allen del Hoyo establecido en 1.554 m² las viviendas serían:

$$\text{Viv} = (1.554 \times 0,70) / 700 = 1 \text{ (redondeando a menos 1,55)}$$

El valor es inferior al recogido en tablas en el que figura 2 que es el valor que resultaría de aplicar el valor de 500 m² de parcela mínima en el que el resultado es el redondeo a menos de 2,17

Al revisar los cálculos realizados en la realización de las fichas se ha comprobado que este error se repite en todas y cada una de las fichas por lo que los valores recogidos en el apartado 4 se **corresponde con la aplicación de una superficie mínima de 500 m²** y no de 700 metros cuadrados. También se ha comprobado que el porcentaje de suelo vacante sobre el que se realizaba el cálculo era del 80% y no del 70%.

En la siguiente tabla se recoge el cálculo de las viviendas realizado tal y como está en las fichas, con una superficie de 500 m² y un 80% de la superficie vacante, para cada núcleo del término municipal con la fórmula que de aproximación propuesta.

Se incluyen, para su comprobación, en el Anexo I de la presente Memoria Justificativa copia del cuadro correspondiente a los núcleos subrayados en rojo en la tabla anterior para su comprobación por tratarse de núcleos en los que, según el criterio de cálculo estimado en las fichas, el número resultante era superior a 15 viviendas.

Nucleo	NUC	NUC Vacante	Viviendas con 500m2
ALLÉN DEL HOYO	7.178,87	1.553,74	2
ARANTIONES	5.155,88	1.840,41	2
ARENILLAS DE EBRO	14.009,30	2.431,61	3
ARROYUELOS	20.541,99	10.956,83	17
BÁRCENA DE EBRO	19.165,14	10.962,47	17
BUSTILLO DEL MONTE	27.999,70	11.385,62	18
CADALSO	357,76	268,73	0
CAMPO DE EBRO	13.333,00	6.197,47	9
CASTRILLO DE VALDELOMAR	12.447,08	6.240,97	9
CEJANCAS	6.036,24	1.888,88	3
CORONELES	3.951,68	1.306,04	2
CUBILLO DE EBRO	12.872,20	7.228,90	11
ESPINOSA DE BRICIA	17.655,30	563,18	0
LA PUENTE DEL VALLE	47.336,13	25.684,53	41
LA SERNA DE EBRO	13.700,20	7.307,70	11
LOMA SOMERA	13.391,90	2.420,55	3
MONTECILLO	7.760,93	2.325,55	3
NAVAMUEL	26.874,64	5.901,25	9
OTERO	10.119,90	4.513,97	7
POBLACION DE ABAJO	14.581,00	5.956,78	9
POBLACION DE ARRIBA	16.850,00	9.022,97	14
POLIENTES	83.271,40	25.591,89	40
QUINTANAS OLMOs	2.771,87	1.192,01	1
QUINTANILLA DE AN	23.346,80	12.063,81	19
QUINTANILLA de RUCANDIO	13.250,90	1.389,71	2
RASGADA	8.860,52	2.850,07	4
REBOLLAR DE EBRO	17.367,57	7.712,31	12
RENEDO DE BRICIA	14.041,40	4.697,38	7
REPUDIO	10.256,50	2.356,68	3
REVELILLAS	17.266,50	7.699,52	12
RIOPANERO	12.061,87	3.179,00	5
ROCAMUNDO	27.373,90	8.998,84	14
RUANALES	24.726,09	4.022,81	6
RUCANDIO	11.975,40	2.758,16	4
RUERRERO	19.052,80	4.357,60	6
RUIJAS	37.548,70	19.349,41	30
SALCEDO	35.414,73	21.428,14	34
SAN ANDRES DE VALDELOMAR	31.582,80	14.723,06	23
SAN CRISTOBAL DEL MONTE	13.483,90	4.178,02	6
SAN MARTÍN DE ELINES	55.557,40	25.386,51	40
SAN MARTÍN DE VALDELOMAR	10.948,10	3.605,15	5
SANTA MARÍA DE VALVERDE	2.929,56	473,70	0
SANTA MARÍA DE HITO	6.985,34	1.770,12	2
SOBREPEÑA	23.017,60	10.269,49	16
SOBREPENILLA	6.516,18	2.607,42	4
SOTO RUCANDIO	4.430,21	2.009,90	3
SUSILLA	31.139,20	12.325,44	19
VILLAESCUSA DE EBRO	7.862,78	3.009,84	4
VILLAMOÑICO	20.044,70	3.909,95	6
VILLANUEVA DE LA NIÑA	57.076,00	14.513,64	23
VILLAVERDE DE HITO	9.748,32	4.826,34	7
VILLOTA DE ELINES	4.540,38	523,37	0
Total	955.768,25	359.737,44	575

4.2.1.5. Justificación del ajuste de la parcela mínima.

Como ya se ha recogido en puntos anteriores, la ordenación del PGOU tiene como objetivo la consolidación del suelo urbano existente sin proponer nuevos crecimientos ni suelos urbanizables en 51 de los 52 núcleos existentes.

Este proceso de consolidación de tejido urbano busca tanto el aprovechamiento de un suelo vacante como facilitar la renovación de un parque de edificios que, como se recoge en la siguiente tabla, tienen una antigüedad media superior a los 70 años, incluyendo el grupo más numeroso (el 33%) anteriores a 1910.

Superficie Construida		
Decada	% Total	Top Provincial
<1900	0.24%	<- 18º ->
1900-1909	32.96%	<- 3º ->
1910-1919	7.02%	<- 11º ->
1920-1929	12.61%	<- 16º ->
1930-1939	8.22%	<- 6º ->
1940-1949	10.19%	<- 6º ->
1950-1959	3.50%	<- 24º ->
1960-1969	1.00%	<- 66º ->
1970-1979	3.97%	<- 41º ->
1980-1989	4.19%	<- 49º ->
1990-1999	5.57%	<- 46º ->
2000-2009	3.58%	<- 64º ->
2010-2019	6.97%	<- 16º ->

Superficie construida (en m2) por década. Fuente: foro-ciudad.com

El proceso de consolidación y mantenimiento de los núcleos urbanos, la mayoría de ellos de pequeño tamaño pasa como hemos subrayado en este apartado, por el aprovechamiento de su suelo vacante y por la renovación de su parque residencial para permitir adaptar las viviendas a las condiciones actuales de construcción mejorando sus parámetros de consumo energético.

La propuesta de fijar la parcela mínima de la ordenanza NUC en 500m2 de suelo no supone una densificación del tejido existente puesto que la superficie media actual de las parcelas sujetas a dicha ordenanza está por muy por debajo de este valor

Por el contrario, **este valor de superficie mínima favorecería, dentro de sus limitaciones, la renovación del tejido parcelario** al facilitar la agrupación de parcelas para alcanzar este valor mínimo. Es también un municipio en el que es necesario renovar paulatinamente parte de los edificios existentes y en el que, en la actualidad, no hay presión inmobiliaria ya que la mayor parte de las edificaciones que se realizan son viviendas de vecinos (censados o temporales) sobre suelos propiedad de la familia del promotor. En este contexto las ventas de suelo son limitadas y la agrupación de parcelas para aumentar la superficie para construir no se presenta como una posibilidad mayoritaria.

La corporación considera que este ajuste de parcela mínima es conveniente y oportuna realizarla en los terrenos de suelo urbano de ordenanza de NUC para favorecer el objetivo de consolidación y mantenimiento de los núcleos urbanos que conforman el municipio.

4.2.2. Modificación propuesta

4.2.2.1. Capítulo XI-2 Ordenanza 1: Núcleo Urbano Consolidado (NUC). Artículo 421, apartado a, punto 2.

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

2. 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: Ordenanza 1 (NUC). Artículo 421, apartado c.

4.3.1. Conveniencia.

En la ordenanza de Núcleo Urbano Consolidado que se ha descrito en el punto 2 anterior se introdujeron en su artículo 421 unos esquemas para clasificar la tipología de parcelas a fin de establecer tres tipos de parcelas en función de las edificaciones existentes en ellas para regular la tipología a implantar.

Los gráficos que se recogen en el documento aprobado son erróneos puesto que delimitan la parcela, pero no la edificación a la que hacen referencia.

Por otra parte, la definición de esta tipología de parcela se desarrolla en los siguientes puntos del apartado c estableciendo los condicionantes y limitan los distintos tipos.

Dado que estos tipos se establecen en función de las edificaciones y tejido construido existente en su entorno, se hace necesario **aclara las excepciones que se pueden presentar para las parcelas de menor superficie** ya que, como hemos recogido en puntos anteriores, el tejido parcelario actual en los distintos núcleos incluye parcelas de reducida superficie en las que no podrían desarrollarse las condiciones exigidas.

Por otra parte, la ordenanza incluye en su artículo 423, apartado b, las condiciones de ocupación y estas no pueden ser contradictorias con las reguladas en el artículo 422. Así en el artículo 423, apartado b, punto 3, se recoge que *“Para parcelas tipo C en NUC con superficie de hasta 150 m² de extensión se permitirá una ocupación del 100%”* mientras que en los motivos de supresión de retranqueos en parcelas tipo C este condicionante no se recoge.

4.3.2. Oportunidad.

Es necesario, por tanto, dar salida a estas situaciones excepcionales vinculadas al tamaño de las parcelas y evitar las contradicciones que puedan existir entre los artículos 423 y 422 incluidos en la ordenanza NUC.

La corporación entiende que la presente modificación debe recoger los gráficos adecuados y aclarar las condiciones físicas que originan cada tipo de parcela establecido.

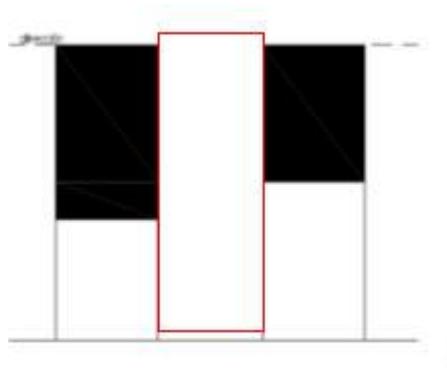
4.3.3. Modificación propuesta

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.

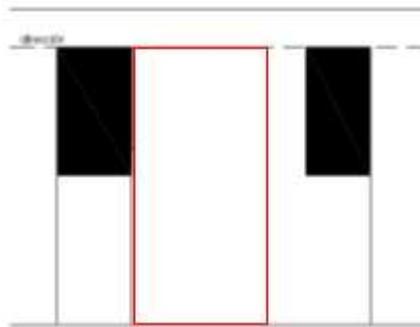
Corregir las contradicciones existentes con el artículo 423.

Art. 421 apartado c, Posición de la edificación en la parcela. Texto aprobado

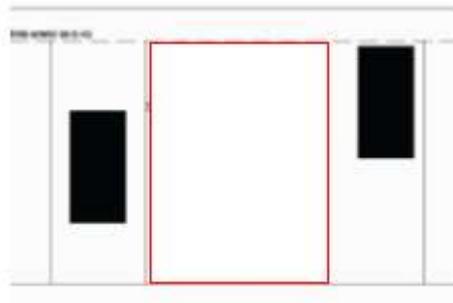
1. A efectos de situación de la edificación en la parcela pueden presentarse 3 situaciones:
 - a) Parcelas tipo A: situadas entre medianeras construidas.



b) Parcelas tipo B: situadas adosadas a una medianera.



c) Parcelas tipo C: con todos sus linderos libres de edificaciones.



2. Se permitirá el adosamiento a ambos linderos en parcelas de **tipo A** y en las de **tipo B** siempre que exista acuerdo del colindante cuya linde no tiene medianera. En caso contrario, las parcelas de tipo B sólo podrán alinearse al edificio ya construido guardando un retranqueo de 3 metros con la linde libre.

3. En caso de retranqueo de la edificación, tanto de vial como de linderos, el cierre deberá seguir la alineación existente.

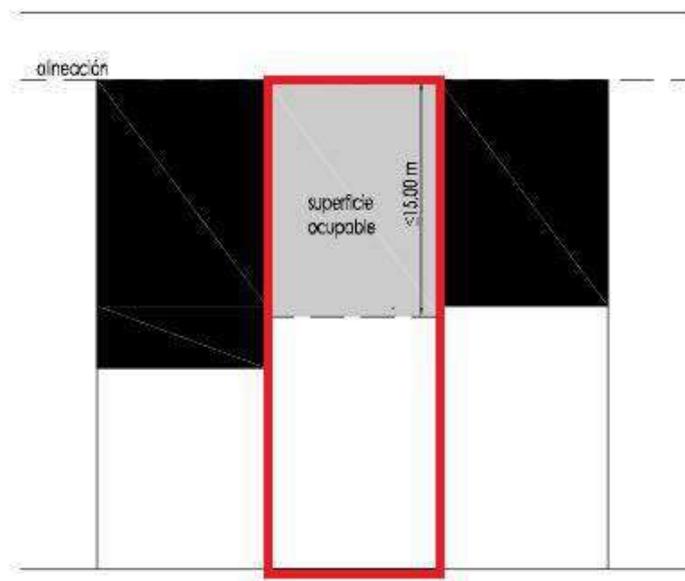
4. Las parcelas de **tipo C** guardarán un retranqueo de 3 metros a linderos. Se permitirá el adosamiento a alguno de los linderos con la autorización del propietario colindante.

5. Toda edificación en parcelas **tipo C** deberá retranquearse un mínimo de 7,00 metros al eje central de la calzada, salvo que existan alineaciones ya consolidadas por la edificación. El cierre de parcela, en parcelas tipo C, deberá retranquearse un mínimo de 4 metros del eje central de la calzada.

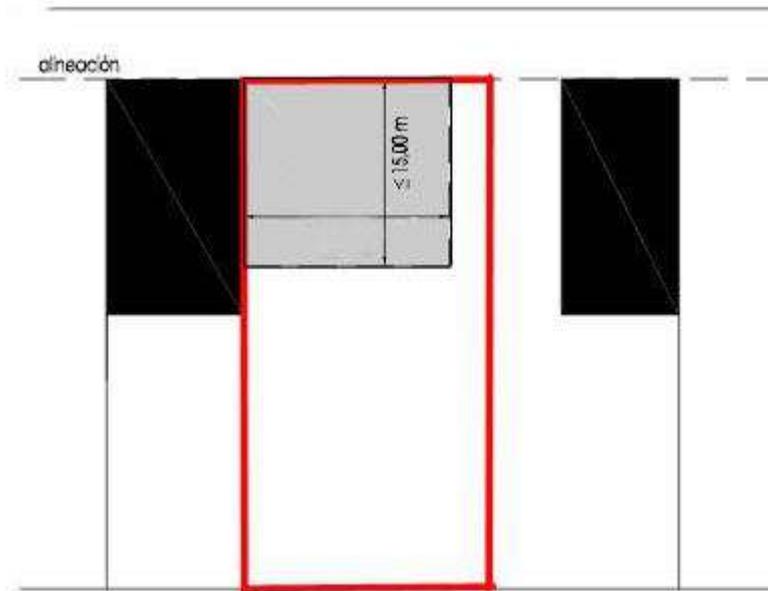
6. Podrán suprimirse, total o parcialmente, los retranqueos exigidos en aquellas parcelas del tipo C en las que, por configuración geométrica o por superficie (menores de 500 m²), la aplicación de los mismos impidiese la materialización del total del aprovechamiento permitido. La circunstancia anterior se incluirá debidamente justificada en la solicitud de la licencia correspondiente.

Art. 421 apartado c Posición de la edificación en la parcela. Texto modificado

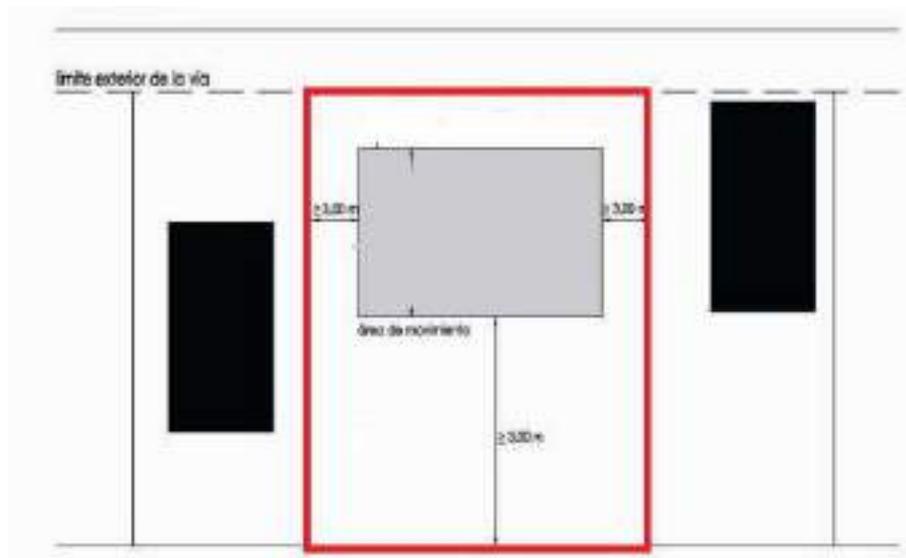
1. A efectos de situación de la edificación en la parcela pueden presentarse 3 situaciones:
 - a) Parcelas tipo A: situadas entre medianeras construidas. Esta situación corresponde a ámbitos ya consolidados por la edificación, ordenados en manzana cerrada o en bloques lineales con frente a calles o espacios de uso público.



- b) Parcelas tipo B: edificaciones situadas adosadas a una medianera. Se corresponde con tejidos de parcelas con edificaciones alineadas a vial



- c) Parcelas tipo C: con todos sus linderos libres de edificaciones. Se corresponde con tejidos de edificaciones aisladas.



2. Se permitirá el adosamiento a ambos linderos en parcelas de **tipo A**.
3. En las parcelas de **tipo B** se permitirá el alineamiento siempre y cuando concurra una de las siguientes circunstancias:
 - Exista acuerdo con el colindante cuya linde está libre de edificación.
 - La parcela de tipo B tenga un frente a viario inferior a 10 metros.
 - Su superficie sea menor de 150 m²s

En caso contrario, las parcelas de tipo B sólo podrán alinearse al edificio ya construido guardando un retranqueo de 3 metros con la linde libre.

4. Las parcelas de tipo C guardarán un retranqueo de 3 metros a linderos. Se permitirá el adosamiento a alguno de los linderos con la autorización del propietario colindante **o en los casos recogidos en el punto 6.**
5. **En parcelas tipo C las edificaciones se retranquearán un mínimo de 7,00 metros al eje central de la calzada, y el cierre de parcela, se situará un mínimo de 4 metros del eje central de la calzada. Si existen alineaciones consolidadas en el viario de acceso a las parcelas de tipo C las edificaciones mantendrán la alineación de fachadas o cerramientos existente. En el caso de existir proyectos de ampliación de viario o alineaciones marcadas en planos estas tendrán prevalencia sobre las alineaciones consolidadas.**
6. Podrán suprimirse, total o parcialmente, los retranqueos exigidos en aquellas parcelas del tipo C en las que, por configuración geométrica, o por superficies **reducidas, por debajo de los 500 m²**, la aplicación **de todos los retranqueos impidiese la materialización del aprovechamiento permitido por las presentes NNUU.** La circunstancia anterior se incluirá debidamente justificada en la solicitud de la licencia correspondiente.
7. **De admitirse la posibilidad de adosamiento recogida en el punto 6 anterior, las actuales parcelas de tipo C pasarán a ser consideradas de tipo A (edificación entre medianeras) o de tipo B (adosamiento a un linderos lateral) en función de su adosamiento a todos los efectos, incluidas las condiciones de posicionamiento y las de aprovechamiento recogidas en los siguientes artículos**

4.4. Punto 4: Ordenanza 1 (NUC). Artículo 422, Condiciones de aprovechamiento, apartados a y b.

4.4.1. Conveniencia, oportunidad y justificación

4.4.1.1. Conveniencia

En la ordenanza de Núcleo Urbano Consolidado que se ha definido y analizado en el punto 2 anterior se regulan en su artículo 423 las Condiciones de aprovechamiento. A tal efecto se establecen seis apartados siendo los tres primeros los siguientes:

- a) Área de movimiento
- b) Ocupación sobre parcela
- c) Edificabilidad máxima permitida

En el **apartado a**, área de movimiento, se establece la regulación de la posición de las edificaciones dentro de las parcelas y en su punto 2 se dice literalmente:

2. El fondo máximo edificable se establece en quince metros (15 m) medidos desde la alineación oficial de la parcela y en el mismo se materializarán los aprovechamientos permitidos en la presentes NNUU de acuerdo con lo recogido en los siguientes puntos.

El fondo edificable establecido es válido para las parcelas tipo A y B, es decir, aquellas parcelas donde se realicen edificaciones alineadas a vial. No sería aplicable en todos los casos de las parcelas tipo C ya que estas se rigen, como se recoge en los apartados b y c del artículo 423, por criterios de ocupación y edificabilidad y en las que se exige retranqueo a linderos frontal.

En el apartado b, Ocupación de parcela, se establecen los criterios de ocupación para los distintos tipos de parcelas establecidos en el artículo 422. Establecido y aclarado el concepto y aplicación del fondo edificable, las ocupaciones permitidas deben ajustarse a los artículos y puntos donde se regulan.

En el **punto 3 del apartado b** se recoge que *“Para parcelas tipo C en NUC con superficie de hasta 150 m² de extensión se permitirá una ocupación del 100%”*. Como hemos comentado en puntos anteriores, este criterio tiene sentido desde por existir en los núcleos un tejido urbano con parcelas de pequeña superficie y para facilitar su posible construcción. Pero la aplicación de este 100% de ocupación en parcelas de tipo C inferiores a 150 m²s las convierte en parcelas de tipo A

por implicar adosamiento a sus linderos por lo que, para mantener el criterio aplicado al resto de tipos de parcelas, **lo conveniente sería permitir la aplicación del fondo edificable**. Aun teniendo en cuenta que las parcelas de tipo C son las de mayor superficie y sólo un bajo porcentaje del total está por debajo de los 150 m², debe considerarse este supuesto y definir con mayor claridad esta excepcionalidad.

El último punto para modificar **es la tabla** que recoge los porcentajes de aplicación ya que:

- en su encabezado dice edificabilidad
- en el punto 4 establece un rango de 150 a 500m²s y en la tabla de 150 a 750
- 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

4.4.1.2. Oportunidad y justificación

Como hemos planteado desde el punto 1 en la introducción de la ordenanza NUC, la importancia que tiene en el desarrollo futuro del municipio, por ser la ordenanza mayoritaria, obliga a una correcta redacción de esta para facilitar tanto el posible desarrollo de los suelos regulados como la gestión de las autorizaciones solicitadas.

La modificación planteada **no supone incremento de la ocupación** ya aprobada ya que:

- Se mantendrá el criterio de fondo edificable ya aprobado aclarando las parcelas en que es directamente aplicable según el criterio del artículo 422 que establece los tipos de parcela.
- Las excepciones aplicables a las parcelas inferiores a 150 m²s no supondrán incremento por estar, dada esta dimensión, en la mayoría de las situaciones por debajo de los 15 metros de fondo que es el límite de fondo edificable.
- Se reduce la ocupación de las parcelas de más de 750 m² al ajustar lo recogido en la tabla a lo descrito en el texto posterior que establece para las parcelas superiores a 700 m² una ocupación del 30%

4.4.2. Modificación planteada.

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

4.4.2.1. Artículo 423, apartado a) puntos 1 y 2

Art. 422 apartado a) área de movimiento. Texto aprobado

1. Con carácter general el área de movimiento será la determinada por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas del fondo máximo edificable, las reglas de colindancia, las separaciones entre edificios, las condiciones generales de posición de la edificación y otras servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.
2. El fondo máximo edificable se establece en quince metros (15 m) medidos desde la alineación oficial de la parcela y en el mismo se materializarán los aprovechamientos permitidos en la presentes NNUU de acuerdo con lo recogido en los siguientes puntos.

3. En ningún caso se podrán construir edificaciones auxiliares del nuevo edificio en corrales o patios vinculados al mismo, situados por delante de la alineación oficial.
4. Dentro de los linderos obligados únicamente podrán situarse elementos complementarios de pequeñas dimensiones (casetas de perro, barbacoas, leñeras...). Se admitirán tejavanas o pérgolas de hasta tres metros (3,00) de ancho siempre y cuando:
 - a) Se apoyen en un cerramiento lateral existente sin sobrepasarlo en altura.
 - b) Viertan aguas al interior de la parcela
 - c) No ocupen en planta una superficie mayor de 12 m²

Art. 422 apartado a) área de movimiento. Texto modificado

1. Con carácter general el área de movimiento será la determinada por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas del fondo máximo edificable, las reglas de colindancia, las separaciones entre edificios **y retranqueos**, las condiciones generales de posición de la edificación y otras servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.
2. El fondo máximo edificable se establece en quince metros (15 m) medidos desde la alineación oficial de la parcela y en el mismo se materializarán los aprovechamientos permitidos en la presentes NNUU **para las parcelas de tipo A y tipo B** de acuerdo con lo recogido en los siguientes puntos.
3. En ningún caso se podrán construir edificaciones auxiliares del nuevo edificio en corrales o patios vinculados al mismo, situados por delante de la alineación oficial.
4. Dentro de los **retranqueos** obligados únicamente podrán situarse elementos complementarios de pequeñas dimensiones (casetas de perro, barbacoas, leñeras...). Se admitirán tejavanas o pérgolas de hasta tres metros (3,00) de ancho siempre y cuando:
 - a) Se apoyen en un cerramiento lateral existente sin sobrepasarlo en altura.
 - b) Viertan aguas al interior de la parcela
 - c) No ocupen en planta una superficie mayor de 12 m²

4.4.2.2. Artículo 422, apartado b) Ocupación sobre parcela.

Art. 422, apartado b) Ocupación sobre parcela. Texto aprobado

b) Ocupación sobre parcela

1. En las parcelas tipo A de la ordenanza de NUC se permitirá la ocupación del 100% de la superficie limitada por el fondo edificable de 15 metros.
2. En las parcelas tipo B, en la parte de la parcela adosada a la medianera, la superficie ocupable se medirá desde la alineación definida por los edificios colindantes, con un fondo máximo de 15 metros, pudiendo llegar a igualar con la medianera existente en caso de que su fondo sea mayor y con un frente máximo de 20 metros
3. Para parcelas tipo C en NUC con superficie de hasta 150 m² de extensión se permitirá una ocupación del 100%.
4. En la ordenanza de NUC, la ocupación de las parcelas tipo C superiores a 150 m² e inferiores a 500 m² se calculará en función de su superficie, de acuerdo con lo recogido en la siguiente tabla, donde Sp es la superficie en metros cuadrados de la parcela.

Superficie Min (m ² s)	Superficie Max (m ² s)	Edificabilidad (m ² c/m ² s)
Hasta 150 m ²		100%
150	200	95%
200	300	85%
300	400	70%
400	500	60%
500	600	45%
600	750	35%

7. En las parcelas tipo C de extensión igual o mayor de 700 m² la ocupación máxima permitida será del 30% de su superficie.

6. En NUCE se permitirá la ocupación actual siempre y cuando la parcela se mantenga en su estado actual y no se produzcan divisiones o agregaciones a otras parcelas en cuyo caso pasaría a ser de aplicación la ordenanza de NUC.

Art. 422, apartado b) Ocupación sobre parcela. Texto modificado

b) Ocupación sobre parcela

1. En las parcelas tipo A y tipo B de la ordenanza de NUC se permitirá la ocupación del 100% de la superficie limitada por el fondo edificable de 15 metros y, en el caso del tipo B, del retranqueo que las define.

2. En las parcelas tipo B, en la parte de la parcela adosada a la medianera, la superficie ocupable se medirá desde la alineación definida por los edificios colindantes, con un fondo máximo de 15 metros, y un frente de la totalidad del frente parcela restando el retranqueo obligado al lindero libre de edificación. Si la medianera existente tuviese una longitud superior a 15 metros se podrá llegar a igualar esta longitud con la medianera existente siempre y cuando la superficie ocupada no supere la resultante de aplicar un fondo de 15 metros con un frente igual a la longitud de la linde a viario menos el retranqueo obligado.

3. En las parcelas del tipo B o del tipo C en las que se autorice, de acuerdo con lo recogido en el artículo 421, la reducción o modificación de los retranqueos obligados y cambiasen a parcelas de tipo A o B, la ocupación será la establecida en los puntos anteriores.

4. En parcelas de tipo C la ocupación vendrá definida por el área delimitada por los retranqueos obligatorios y, en función de su superficie, por los coeficientes recogidos en la siguiente tabla.

Superficie Min (m ² s)	Superficie Max (m ² s)	Ocupación (%)
Hasta 150 m ²		100%
150	200	95%
200	300	85%
300	400	70%
400	500	60%
500	600	45%
600	700	35%

5. En las parcelas tipo C de extensión mayor de 700 m² la ocupación máxima permitida será del 30% de su superficie.

6. En las parcelas reguladas por la ordenanza NUCE se permitirá mantener la ocupación actual siempre y cuando la parcela se mantenga en su estado actual y no se produzcan divisiones o agregaciones a otras parcelas en cuyo caso pasaría a ser de aplicación la ordenanza de NUC.

4.5. Punto 5: Ordenanza 1 (NUC). Artículo 422, Condiciones de aprovechamiento, apartado c, edificabilidad máxima permitida.

4.5.1. Conveniencia, oportunidad y justificación

4.5.1.1. Conveniencia

El artículo 423 de las NNUU define en su apartado c las condiciones de edificabilidad aplicables a las parcelas de tipo C no sujetas al fondo edificable. Para definir una edificabilidad progresiva en función de las superficies. El documento del PGOU aprobado define una serie de coeficientes aplicables a los tramos de parcelas entre 150 y 750 m² de superficie. La table de coeficientes de edificabilidad se recoge en el punto 3 del apartado c y es la siguiente:

3. Para parcelas tipo C con superficie mayor de 150 m² y menor de 750 m² la edificabilidad se calculará, en función de la superficie de parcela, de acuerdo con la siguiente tabla:

Superficie Min (m ² s)	Superficie Max (m ² s)	Edificabilidad (m ² c/m ² s)
Hasta 150 m ²		1,50
150	200	1,40
200	300	1,20
300	400	1,00
400	500	0,80
500	600	0,60
600	750	0,40

El objetivo de estos tramos de edificabilidad era realizar, de forma similar a la realizada con las ocupaciones, una reducción progresiva del aprovechamiento sobre suelo neto para evitar la colmatación. Al realizar el cálculo con los coeficientes propuestos, el resultado ha sido una asignación no equitativa de los aprovechamientos, con claras desigualdades y perjuicios en parcelas de superficies muy similares.

La ordenanza tampoco ha contemplado la fórmula de ajuste para evitar el claro perjuicio que tienen las superficies de salto de tramo. Como se comprueba en la siguiente tabla, en la que se ha realizado el cálculo para los valores mínimos y máximos de cada rango de superficie, las parcelas con superficie cercana al mínimo de cada rango tienen menos aprovechamiento que las del extremo superior de la franja anterior.

En la siguiente tabla, también se recoge que las parcelas de superficie con más de 500 m² tienen menor aprovechamiento que las de superficie inferior. Estas situaciones de desigualdad se traducen en la práctica en mayores parcelaciones y en una densificación del tejido urbano.

Superficie Min (m ² s)	Superficie Max (m ² s)	Edificabilidad (m ² c/m ² s)	M2c en el valor mínimo de rango	M2c en el valor máximo de rango
Hasta 150 m ²		1,5		225
150	200	1,4	210	280
200	300	1,2	240	360
300	400	1	300	400
400	500	0,8	320	400
500	600	0,6	300	360
600	750	0,4	240	300

Tabla: Aplicación de los coeficientes de edificabilidad a los rangos de parcela.

Por otra parte, como hemos definido en puntos anteriores, las parcelas con menos de 150m² de superficie se pueden desarrollar como es lógico por fondo edificable más las alturas permitidas por lo que estaríamos en una edificabilidad real, en muchos casos para parcelas pequeñas, será de de 2 m²c/m²s. Esta circunstancia debe recogerse en la regulación teniendo en cuenta igualmente que el establecimiento de una parcela mínima, a efectos de segregación, de 500 m² no permite el incremento de solares en los que sea posible esta edificabilidad.

En las NUR, en su Artículo 95, Condiciones para las parcelas tipo C se recoge una regulación de edificabilidad máxima mediante la definición de un área de movimiento y una edificabilidad máxima de 0,30 m²c/m²s. El objetivo de las NUR es claramente reforzar el tejido tradicional de los núcleos con la regulación de los fondos edificables en parcelas de zonas ya consolidadas y, con las parcelas de tipo C, establecer límites que favorezcan estos tejidos. En este sentido, se producen aprovechamientos que están en torno a los 300 m² construidos.

4.5.1.2. Oportunidad

La presente Modificación Puntual es la oportunidad de ajustar las edificabilidades planteadas en el documento aprobado del PGOU equilibrando los coeficientes sin incrementar las edificabilidades finales, ajustando los aprovechamientos posibles, y reduciendo los desajustes que se producen en los saltos de rango.

En el mismo sentido de buscar el equilibrio de reparto y evitar agravios se planteó en una primera redacción del PGOU una fórmula de generación de un coeficiente progresivo de edificabilidad en función de la superficie de las parcelas. Estas fórmulas, que se han implantado en distintos documentos de planeamiento, han chocado a veces con la dificultad de su cálculo.

Tramo de superficie	Superficie Min (m ² s)	Superficie Max (m ² s)	Edificabilidad (m ² c/m ² s)	EM_t máximo m2c por franja
1	Hasta 150 m ²		1,50	225,50
2	150	200	1,25	250,00
3	200	300	0,88	265,00
4	300	400	0,70	280,00
5	400	500	0,59	295,00
6	500	600	0,50	300,00
7	600	700	0,45	315,00
8	Mayores de 700 m ²		0,3	

Tabla: propuesta de coeficientes por tramos de superficie

El objetivo buscado es implementar una regulación con coeficientes por tramos de superficies en progresiva reducción y una fórmula o criterio complementario para equilibrar los saltos de tramos.

El objetivo es fijar un aprovechamiento similar al establecido por las NUR en torno a la limitación de 300 m2 que se establecen para las parcelas de tipo C. Los coeficientes que se proponen en esta modificación se recogen en la tabla anterior junto con los valores máximos de aprovechamiento por cada rango de superficie.

El criterio establecido es que las parcelas cuyo aprovechamiento sea inferior al máximo del tramo anterior tendrán ese valor como superficie máxima construible.

La tabla igualará sus rangos de parcelas a los recogidos en el artículo 423 para establecer la ocupación de parcelas.

4.5.1.3. Justificación

Tal y como como hemos planteado desde el punto 2, en la introducción de la ordenanza NUC, la importancia que tiene en el desarrollo futuro del municipio, por ser la ordenanza mayoritaria, obliga a su correcta redacción para facilitar tanto el posible desarrollo de los suelos regulados como la gestión de las autorizaciones solicitadas.

- La modificación de coeficientes afecta únicamente a las parcelas del tipo C, manteniendo paralas del tipo A y B, las habituales en los tejidos tradicionales, el aprovechamiento por fondo edificable y alturas permitidas.
- Las excepciones aplicables a las parcelas inferiores a 150 m2s no supondrán incremento por estar, dada esta dimensión, en la mayoría de las situaciones por debajo de los 15 metros de fondo que es el límite de fondo edificable.
- La modificación planteada en este punto **no supone incremento de la edificabilidad** y se **ajusta al criterio del PGOU de establecer un aprovechamiento racional acorde con el tejido urbano existente**.
- Se ha realizado un cálculo de la **edificabilidad media por rangos de parcelas** aplicando los coeficientes aprobados en el PGOU (en la tabla Coef PGOU) y los nuevos coeficientes (Coef MP) y el resultado aplicando criterio de ponderación propuesto EM-t. La comparación entre ambos resultados y el resultado es negativa (menor edificabilidad media) en cinco de los seis tramos.

Tramo	Coef PGOU	Coef MP	EM-t
2	1,4	1,25	225,00
Superficie	Edif m2c	Edf MP m2c	Ed MP ponderada
150	210	187,50	225,00
155	217	193,75	225,00
160	224	200,00	225,00
165	231	206,25	225,00
170	238	212,50	225,00
175	245	218,75	225,00
180	252	225,00	225,00
185	259	231,25	231,25
190	266	237,50	237,50
195	273	243,75	243,75
200	280	250,00	250,00
Media	245	218,75	230,68
Diferencia MP con PGOU			-14,32

Tramo	Coef PGOU	Coef MP	EM-t
3	1,20	0,88	250,00
Superficie	Edif m2c	Edf MP m2c	Ed MP ponderada
200	240	176,67	250,00
210	252	185,50	250,00
220	264	194,33	250,00
230	276	203,17	250,00
240	288	212,00	250,00
250	300	220,83	250,00
260	312	229,67	250,00
270	324	238,50	250,00
280	336	247,33	250,00
290	348	256,17	256,17
300	360	265,00	265,00
Media	300	220,83	251,92
Diferencia MP con PGOU			-48,08

Tramo	Coef PGOU	Coef MP	EM-t
4	1,00	0,70	265,00
Superficie	Edif m2c	Edf MP m2c	Ed MP ponderada
300	300	210,00	265,00
310	310	217,00	265,00
320	320	224,00	265,00
330	330	231,00	265,00
340	340	238,00	265,00
350	350	245,00	265,00
360	360	252,00	265,00
370	370	259,00	265,00
380	380	266,00	266,00
390	390	273,00	273,00
400	400	280,00	280,00
Media	350,00	245,00	267,18
Diferencia MP con PGOU			-82,82

Tramo	Coef PGOU	Coef MP	EM-t
5	0,80	0,59	280,00
Superficie	Edif m2c	Edf MP m2c	Ed MP ponderada
400	320	236,00	280,00
410	328	241,90	280,00
420	336	247,80	280,00
430	344	253,70	280,00
440	352	259,60	280,00
450	360	265,50	280,00
460	368	271,40	280,00
470	376	277,30	280,00
480	384	283,20	283,20
490	392	289,10	289,10
500	400	295,00	295,00
Media	360,00	265,50	282,48
Diferencia MP con PGOU			-77,52

Tramo	Coef PGOU	Coef MP	EM-t
6	0,60	0,50	295,00
Superficie	Edif m2c	Edf MP m2c	Ed MP ponderada
500	300	250,00	295,00
510	306	255,00	295,00
520	312	260,00	295,00
530	318	265,00	295,00
540	324	270,00	295,00
550	330	275,00	295,00
560	336	280,00	295,00
570	342	285,00	295,00
580	348	290,00	295,00
590	354	295,00	295,00
600	360	300,00	300,00
Media	330	275,00	295,45
Diferencia MP con PGOU			-34,55

Tramo	Coef PGOU	Coef MP	EM-t
7	0,40	0,45	300,00
Superficie	Edif m2c	Edf MP m2c	Ed MP ponderada
600	240	270,00	300,00
610	244	274,50	300,00
620	248	279,00	300,00
630	252	283,50	300,00
640	256	288,00	300,00
650	260	292,50	300,00
660	264	297,00	300,00
670	268	301,50	301,50
680	272	306,00	306,00
690	276	310,50	310,50
700	280	315,00	315,00
Media	260	292,50	303,00
Diferencia MP con PGOU			43,00

Tablas de cálculo comparado de aprovechamientos medios por rango de parcela donde Coef PGOU es el coeficiente aprobado en PGOU, Coef MP el propuesto en la Modificación Puntual y EM-t ponderada es el aprovechamiento resultante de los coeficientes propuestos en la presente Modificación Puntual.

4.5.2. Modificación Planteada

Art. 422 apartado c) Texto aprobado

1. En las parcelas tipo A y tipo B el aprovechamiento vendrá determinado por el cumplimiento del fondo edificable, el número de plantas y la altura máxima establecidas en la presente ordenanza.
2. En parcelas tipo C de hasta 150 m² de extensión, situadas en NUC, coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta será del 1,50 m²c/m²s
3. Para parcelas tipo C con superficie mayor de 150 m² y menor de 750 m² la edificabilidad se calculará, en función de la superficie de parcela, de acuerdo con la siguiente tabla:

Superficie Min (m ² s)	Superficie Max (m ² s)	Edificabilidad (m ² c/m ² s)
Hasta 150 m ²		1,50

150	200	1,40
200	300	1,20
300	400	1,00
400	500	0,80
500	600	0,60
600	750	0,40

- Para parcelas tipo C de más de 750 m² la edificabilidad será de 0,30 m²c/m²s
- Sp es la superficie bruta de parcela considerando como tal la superficie previa a la cesión por alineación oficial o ensanche de viario en caso de fuese necesaria. En caso no realizarse ninguna cesión de superficie, para el cálculo se considerará Sp como la superficie neta de parcela.
- En NUCE la edificabilidad máxima permitida será la actualmente existente siempre y cuando se mantenga la parcela actual y no se lleve a cabo una división o agregación. En este caso sería de aplicación la ordenanza NUC.

Art. 423 apartado c) punto 3. Texto modificado

- En las parcelas tipo A y tipo B el aprovechamiento vendrá determinado por el cumplimiento del fondo edificable, el número de plantas y la altura máxima establecidas en la presente ordenanza.
- En parcelas tipo C de hasta 150 m² de extensión, situadas en NUC, coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta será del 1,50 m²c/m²s
- Para parcelas tipo C con superficie mayor de 150 m² la edificabilidad se calculará, en función de la superficie de parcela, de acuerdo con la siguiente tabla y, cuando se procedente, con el criterio de ponderación definido en el punto 4.

Tramo de superficie	Superficie Min (m ² s)	Superficie Max (m ² s)	Edificabilidad (m ² c/m ² s)	EM_t máximo m ² c por franja
1	Hasta 150 m ²		1,50	225,00
2	150	200	1,25	250,00
3	200	300	0,88	265,00
4	300	400	0,70	280,00
5	400	500	0,59	295,00
6	500	600	0,50	300,00
7	600	700	0,45	315,00
8	Mayores de 700 m ²		0,30	

- En aquellas parcelas en las que al aplicar el coeficiente de edificabilidad resultase un valor inferior al máximo (EM-t) del tramo anterior al de la parcela se tomará el valor máximo del tramo anterior como superficie máxima edificable.

Ejemplos de aplicación:

- Cálculo de Superficie construida máxima para parcela de 326 m² de superficie (Sp)

Tramo de parcela		4
Tramo anterior		3
edificabilidad máxima del tramo 3	EM-t	265 m ² c

Superficie de la parcela	Sp	326 m ²
Coeficiente edificabilidad aplicable	Ce	0,70 m ² c/m ² s
Aplicando coeficiente a Sp	Sp x Ce =	228,20 m²c
Es menor que el máximo del tramo anterior	SÍ	228,20 m ² c < 265 m ² c
Edificabilidad para la parcela		265 m ² c

b) Superficie construida máxima para parcela de **286 m²** de superficie (Sp)

Tramo de parcela		3
Tramo anterior		2
edificabilidad máxima del tramo 2	EM-t	250 m ² c
Superficie de la parcela	Sp	286 m ²
Coeficiente edificabilidad aplicable	Ce	0,88 m ² c/m ² s
Aplicando coeficiente a Sp	Sp x Ce =	251,68 m²c
Es menor que el máximo del tramo anterior	NO	251,68 m ² c > 250 m ² c
Edificabilidad para la parcela		251,68 m²c

5. Para parcelas tipo C de más de 700 m² la edificabilidad será de 0,30 m²c/m²s. En las parcelas de más de 700 m² cuya edificabilidad, aplicando el 0,30 m²c/m²s, quede por debajo de los 315 m² construidos, será aplicable el criterio anterior por lo que serán 315 m²c la edificabilidad máxima aplicable.
6. Sp es la superficie bruta de parcela considerando como tal la superficie previa a la cesión por alineación oficial o ensanche de viario en caso de fuese necesaria. En caso no realizarse ninguna cesión de superficie, para el cálculo se considerará Sp como la superficie neta de parcela.
7. En las parcelas reguladas por la ordenanza NUCE la edificabilidad máxima permitida será la actualmente existente siempre y cuando se mantenga la parcela actual y no se lleve a cabo una división o agregación. En este caso sería de aplicación la ordenanza NUC.

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

4.6.1. Conveniencia, oportunidad y justificación.

4.6.1.1. Conveniencia y oportunidad.

La ordenanza VC-BA regula los desarrollos de viviendas colectivas en bloques aislados o dispuestos en hilera dentro de una misma parcela. El porcentaje de suelo sujeto a dicha ordenanza es del 1,41% del suelo lucrativo neto y el3,98% del total de parcelas.

Este suelo está únicamente en el núcleo de Polientes.

	Parcelas	% de parcelas	Superficie Suelo neto (m2s)	Porcentaje de Suelo neto
BD	372	3,98%	173.411,62	11,64%
CBA	42	0,45%	21.062,40	1,41%
EQ	315	3,37%	132.783,56	8,91%
IND	681	7,28%	80.358,11	5,39%
MD	470	5,02%	164.174,18	11,02%
NUC	6.702	71,64%	818.425,30	54,92%
NUCE	674	7,20%	39.678,72	2,66%
TC	99	1,06%	60.266,46	4,04%
Total	9.355	100,00%	1.490.160,34	100,00%

Imagen: porcentaje de parcelas y suelo sujetos a la ordenanza VC-BA

La ordenanza se regula en los artículos 435 a 440 siendo el 435 el que recoge la ficha resumen de la ordenanza. El texto completo de la ordenanza se desarrolla en los artículos 436 y siguientes y, dentro de ellos, el artículo 438 regula en cinco apartados las condiciones de aprovechamiento.

Dentro de estos apartados, en el **apartado b) Edificabilidad máxima permitida** se establece una edificabilidad máxima de 0,50 m²c/m²s que está en contradicción con la recogida en la ficha resumen que es de 1,00 m²c/m²s.

Las limitaciones de ocupación y alturas (50% y 2 plantas más baja) no están en relación con una edificabilidad de 0,50 y se corresponden claramente con la recogida en la ficha resumen. Por otra parte, en la ficha número 22 del documento análisis de núcleos en la que se analiza el suelo vacante del núcleo de Polientes se recoge el siguiente cuadro:

4. PROPIEDAD Y CALIFICACIÓN PGOU									
CLASE DE SUELO	Grupos	USO	Ordenanza	Familia Núcleo	Superficie recogida en propuesta (m ²)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² c)	Suelo Vacante (m ²)	Status Viviendas en suelo vacante	
Urbano	Consolidada	Perivados	NUC-E	150	7.658	497.187	13.010 *	211	1 **
			NUC	706	83.271		41.636 *	25.592	40 ***
			RE-MD	406	26.763		16.050 *	22.789	41 ***
			RE-BD	606	30.976		8.388 *	30.970	27 ***
			VC-BA	1.000	3.750		3.750 *	3.750	7 ***
			TRE	0	71.387				
			DND	373	6.681		5.911 *		117 **
	Pólices	ZV			8.649				
		EQ			30.547	176.044			
		KV			87.728				
No consolidada									
Urbanizable	Residencial			0	48.871		73	71 **	
	Industrial				134.008	182.879			
							Total viviendas	169 Vv	

En este cuadro, para calcular viviendas, se recoge una superficie de suelo vacante sujeto a la ordenanza VC-BA de 3.750 m² y para calcular la edificabilidad máxima de suelo vacante se multiplica por 1 al resultar una edificabilidad máxima de **3.750 m²c**

4.6.1.2. Justificación

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.

4.6.2. Modificación propuesta

Art. 438 Condiciones de aprovechamiento. Apartado b. Texto aprobado

1. En VC-BA el coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta será del 0,50 m²/m².
2. Se considera para el cálculo la superficie bruta de parcela entendiendo como tal la superficie previa a la cesión por alineación oficial o ensanche de viario en caso de fuese necesaria. En caso de no proceder ninguna cesión de superficie, para el cálculo se considerará la superficie neta de parcela
3. En VC-BA Ordenación Especial se mantendrá el aprovechamiento materializado.

Art. 438 Condiciones de aprovechamiento. Apartado b. Texto modificado

1. En VC-BA el coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta será del **1,00 m²c/m²s**.
2. Se considera para el cálculo la superficie bruta de parcela entendiendo como tal la superficie previa a la cesión por alineación oficial o ensanche de viario en caso de fuese necesaria. En caso de no proceder ninguna cesión de superficie, para el cálculo se considerará la superficie neta de parcela
3. En VC-BA Ordenación Especial se mantendrá el aprovechamiento materializado.

4.7. Punto 7. Capítulo XI-6 Ordenanza 5: Ordenanza Industrial (I) artículos 441, 442 y 445

4.7.1. Conveniencia, oportunidad e interés general.

4.7.1.1. Antecedentes

La ordenanza industrial recogida en el PGOU recoge y regula las condiciones de aprovechamiento de las actividades económicas e industriales que se desarrollan en los suelos a los que se aplica. En este sentido la ordenanza Industrial definida en el capítulo XI-6 recoge en su Grado 3 (casco Urbano) parcelas que se encuentran enclavadas dentro del tejido urbano consolidado y que acogen, o acogieron, usos industriales que pueden incluirse dentro de los usos industriales.

Si bien el número de estas parcelas es claramente minoritario en comparación con el uso residencial dominante conviene realizar una serie de puntualizaciones para facilitar la gestión de estas pequeñas actividades que contribuyen, en muchas ocasiones, y como hemos analizado ampliamente en el punto 3.1.1.1. del presente documento, a fijar la población en los pequeños núcleos.

	Superficie (m ² s)	Suma de superficie	Parcelas	% de parcelas
BD	162.717,37	12,05%	125	3,90%
CBA	21.039,53	1,56%	6	0,19%
IND	67.552,70	5,00%	300	9,36%
MD	159.343,92	11,80%	187	5,84%
NUC	819.147,97	60,64%	2.431	75,87%
NUCE	44.427,03	3,29%	138	4,31%
TC	76.650,12	5,67%	17	0,53%
Total general	1.350.878,63	100,00%	3.204	100,00%

Imagen: porcentaje de superficie y de parcelas sujetas a la ordenanza NUC

EL porcentaje de suelo urbano sujeto a la ordenanza 5 es menor del 10% (5,00) y tan sólo el 9,36% de las parcelas. Esta situación minoritaria es un claro indicativo de un reducido tejido productivo existente en el municipio y de la progresiva desaparición de distintas actividades productivas.

De los 52 núcleos que conforman el municipio sólo hay suelo en ordenanza 5 (IND) en 39 de ellos (75%) y se trata de parcelas de mayoritariamente de pequeña superficie tal y como se recoge en la siguiente tabla:

	Superficie media (m2s)	Parcelas	% de parcelas
< 150	64,09	192	64,00%
150-250	196,80	41	13,67%
250-500	351,19	30	10,00%
500-700	569,09	17	5,67%
700-1.000	825,95	8	2,67%
>1.000	1.696,81	12	4,00%
Total general	225,18	300	100,00%

Más de un 60% son parcelas de menos de 150m2 de superficie y el tamaño medio del rango es de 64 m2. Lógicamente, con un tamaño de ese orden, tanto la ocupación media como la edificabilidad son altas. Se trata de un tejido urbano consolidado en el que las edificaciones están desarrolladas en la mayoría de los casos alineadas a linderos y en más de una planta en algunos casos.

	Superficie media (m2s)	Parcelas	% de parcelas	Ocupación media%	Edificabilidad media (m2c/m2s)
< 150	64,09	192	64,00%	80,18%	1,16
150-250	196,80	41	13,67%	52,45%	0,70
250-500	351,19	30	10,00%	42,24%	0,58
500-700	569,09	17	5,67%	31,45%	0,34
700-1.000	825,95	8	2,67%	37,72%	0,37
>1.000	1.696,81	12	4,00%	21,69%	0,21
Total general	225,18	300	100,00%	66,36%	0,53

Tabla: ocupación y edificabilidad media por rango de parcela

Por lo que respecta a los usos la mayoría de las construcciones existentes en esta ordenanza son utilizadas como almacén o han dado de baja la actividad.

4.7.1.2. Conveniencia y oportunidad

Dentro de esta ordenanza se incluyen algunas edificaciones, incluidas en la trama urbana residencial, que vienen desarrollando tradicionalmente actividades industriales entre ellas algunas de las pertenecientes al sector primario, especialmente al de la ganadería en pequeñas explotaciones. La ordenanza busca, en su grado 3, regular esta situación de actividades industriales dentro del suelo residencial buscando su mantenimiento y posibilitando su renovación o, si se producen demoliciones, sustitución por usos residenciales o los vinculados a él

En el artículo 442, punto 2 y 3, se recoge expresamente:

2. *“El grado 3 de la presente ordenanza se aplicará únicamente en las parcelas que, situadas dentro del casco o tejido central de cada núcleo, sean colindantes o estén en un ámbito cuyo uso predominante sea el uso residencial”*

3. *“En todo caso, los planos de calificación recogerán la rotulación I3 sobre aquellas parcelas que estuviesen sujetas a este grado de ordenanza”*

La intención de la regulación busca el mantenimiento de las actividades ya existentes pero la regulación de los usos resulta contradictoria. Así, en la tabla resumen que es donde aparecen los usos compatibles se recoge el numerado como 8 (Uso agropecuario) en su subtipo 8.2 (Ganadera) en todas sus categorías. Sin embargo, en el artículo 455 (punto 2) recoge para el Grado 3 que *“se prohíben expresamente los vinculados a explotaciones agropecuarias que impliquen tenencia de animales cuyo número sea superior al uso doméstico.”*

Como hemos analizado en el punto 1 de la presente Modificación Puntual, en el que se abordaba una mejor y más completa regulación de los usos ganaderos, estos se han venido produciendo tradicionalmente tanto en el campo como en algunas instalaciones en el interior de los núcleos urbanos. La evolución de los métodos y la mayor necesidad de espacio ha ido desplazando estos usos al suelo rústico. De acuerdo con los datos catastrales en el municipio de Valderredible existen un total de 429 actividades registradas como dadas de alta, pertenecientes al sector ganadero del sector primario. Retirando del cómputo las registradas como certamen ganadero o plazas de toros, el 50% aparecen dedicadas a la producción y reproducción de distintas especies.

La diversidad de especies se recoge en la siguiente tabla en la que, junto a las numerosas colmenas, la mayoría están dedicadas al ganado bovino (27,88%) y equino (23,56%)

	Registradas	%	
Producción y reproducción	Abejas	48	23,08%
	Asnos	11	5,29%
	Aves rapaces	1	0,48%
	Bóvidos	58	27,88%
	Caprino	7	3,37%
	Cerdos	8	3,85%
	Codornices	1	0,48%
	Conejos	4	1,92%
	Équidos	49	23,56%
	Gallinas	8	3,85%
	Mulos	3	1,44%
	Ocas	1	0,48%
	Ovino	5	2,40%
	Patos	2	0,96%
	Pavos	2	0,96%
Total Producción y reproducción	208	100,00%	

Tabla: instalaciones registradas por especies. Fuente: ponencia catastral vigente

Para centrar la necesidad de regularizar los usos permitidos en la Ordenanza 5 hay que señalar que, como se recoge en la siguiente tabla, el 26% de estas actividades registradas se desarrollan, o están domiciliadas, en suelo urbano y las fincas donde se localizan sujetas a la correspondiente ordenanza reguladora.

	Registradas	%	
Producción y reproducción	Rústico	153	73,56%
	Urbano	55	26,44%
Total Producción y reproducción	208	100,00%	
Total general	208	100,00%	

Profundizando en el análisis realizado, y de acuerdo con el análisis de las parcelas sujetas a la Ordenanza 5, **tan sólo 9 parcelas acogerían actividades ganaderas** dadas de alta en el catastro como tales. Aun considerando el posible error y la posible desactualización de la ponencia catastral se trata de un porcentaje muy pequeño del total de las 300 parcelas sujetas a dicha ordenanza por lo que la regularización de su uso no comporta una alteración del tejido donde se localizan.

La presente Modificación Puntual supone, además, la oportunidad de actualizar el régimen de usos de toda la ordenanza de corregir errores como la exigencia de plazas de vehículos pesados recogida en la ficha resumen o **la no señalización en planos** de las parcelas sujetas a la ordenanza en su grado 3. De hecho, la mayoría de las parcelas sujetas a esta ordenanza son susceptibles de considerarse de grado 3 ya que en ellas concurren las siguientes circunstancias:

- Son parcelas de pequeña superficie por debajo de los 250 m²
- Están enclavadas en tejido urbano

- Son colindantes con parcelas de uso residencial.

Se ha procedido a determinar por exclusión y analizando cada núcleo, que parcelas no podrían considerarse dentro de este grado.

Por último, la Modificación debe recoger, también, la correcta denominación de la ordenanza ya que en los planos **las parcelas sujetas a ella aparecen grafiadas como IND** y no como I, que es como se recoge en texto.

4.7.1.3. Justificación

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 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.

4.7.2. Modificación planteada

4.7.2.1. Art. 441 Ficha resumen de Ordenanza

Art. 441 Ficha resumen de ordenanza. Texto aprobado

Industrial		I		
ÁMBITO	Superficies grafiadas en los planos de calificación como zona de Industrial (I) Se corresponde con los nuevos desarrollos del uso permitido (grados 1 y 2) y aquellos existentes dentro del tejido urbano consolidado como antiguos usos industriales (grado 3)			
CONDICIONES URBANÍSTICAS	ÁREAS Y FRENTES MÍNIMOS	Grado 1. Aislada	Grado 2. Adosada	Grado 3. Casco Urbano
	Tipología	Naves Aisladas	Naves Nido	La existente
	Superficie de parcela	500 m ² s	250 m ² s	No se marca
	Frente (longitud de fachada)	No se fija	No se fija	-----
	Fondo	No se fija	No se fija	No se fija
	RETRANQUEOS			
	Retranqueo a calle	Variable		
	Retranqueos laterales	Variable en función de los grados		
	Retranqueo a fondo	4 metros, salvo en el grado 3		
	APROVECHAMIENTO			
	Porcentaje máximo de Ocupación sobre parcela neta	70%	80%	La existente
	Coeficiente máximo de edificabilidad sobre parcela neta	0,75 m ² /m ²	1,00 m ² /m ²	La existente
	Altura máxima	15 metros	15 metros	La existente
	Una plaza de vehículos pesados por cada 2500m ² ocupados por la edificación, habiendo un mínimo de 1 plaza por parcela. Dotación de plazas de aparcamiento: los establecidos para cada uso específico en la legislación vigente.			
	USOS DEL SUELO	Principal para grados 1 y 2 de ordenanza		
2		Subtipo 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5. En todas sus categorías		En grados a) b) y c)
Principal para grado 3 de ordenanza				
2		Subtipo 2.1 (categorías IP-1, IP2) y 2.2 (categoría IA-1)		Grado a) exclusivamente.
Compatibles				
1.1		Únicamente en ordenanza grado 3: RU-1 (Aislada o adosada)		
1.1		En ordenanza grado 1 y 2: únicamente para guardia y custodia		
3		Subtipo 3.1, 3.2, 3.3 y 3.4. En todas sus categorías		3
4		Subtipo 4.3. En todas sus categorías		4
4		Subtipo 4.4. Categorías ES-2, ES-3		4
4		Subtipo 4.5. Categorías EA-1, EA-3, EA-6		4
8		Subtipos 8.1 Categoría AA-2 y AA-3. y 8.2 en todas sus categorías		8
Prohibidos				
En el grado están expresamente prohibidos los usos vinculados con la explotación agropecuaria y la tenencia de animales de uso no doméstico.				
Todos los usos no recogidos en principales o compatibles.				

Art. 441 Ficha resumen de ordenanza. Texto modificado

Industrial	IND
ÁMBITO	Superficies grafiadas en los planos de calificación como zona de Industrial (I) Se corresponde con los nuevos desarrollos del uso permitido (grados 1 y 2) y aquellos existentes dentro del tejido urbano consolidado como antiguos usos industriales (grado 3)

CONDICIONES URBANÍSTICAS	ÁREAS Y FRENTES MÍNIMOS	Grado 1. Aislada	Grado 2. Adosada	Grado 3. Casco Urbano	
	Tipología	Naves Aisladas	Naves Nido	La existente	
	Superficie de parcela	500 m ² s	250 m ² s	No se marca	
	Frente (longitud de fachada)	No se fija	No se fija	-----	
	Fondo	No se fija	No se fija	No se fija	
	RETRANQUEOS				
	Retranqueo a calle	Variable			
	Retranqueos laterales	Variable en función de los grados			
	Retranqueo a fondo	4 metros, salvo en el grado 3			
	APROVECHAMIENTO				
	Porcentaje máximo de Ocupación sobre parcela neta	70%	80%	La existente	
	Coefficiente máximo de edificabilidad sobre parcela neta	0,75 m ² /m ²	1,00 m ² /m ²	La existente	
	Altura máxima	15 metros	15 metros	La existente	
	Dotación de plazas de aparcamiento: los establecidos para cada uso específico en la legislación vigente.				

USOS DEL SUELO	Principal para grados 1 y 2 de ordenanza			
	2	Subtipo 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5. En todas sus categorías	En grados a) b) y c) para IP y IA	
	Principal para grado 3 de ordenanza			
	2	Subtipo 2.1 (categorías IP-1, IP2) y 2.2 (categoría IA-1)	Grado a) exclusivamente.	
	Compatibles			
	1.1	Únicamente en ordenanza grado 3: RU-1 (Aislada o adosada) de acuerdo con el artículo 446 de las NNUU		
	1.1	En ordenanza grado 1 y 2: únicamente para guardia y custodia		
	3	Subtipo 3.1, 3.2, 3.3 y 3.4. En todas sus categorías		
	4	Subtipo 4.3. En todas sus categorías		
	4	Subtipo 4.4. Categorías ES-2, ES-3		
	4	Subtipo 4.5. Categorías EA-1, EA-3, EA-6		
	8	Subtipos 8.1 Categoría AA-2 y AA-3. y 8.2 en todas sus categorías	En ordenanza grado 3 sólo AG-2 grado a	
	8	Subtipo 8.4 Categorías AC-1 AC-2 y AC-3		
	Prohibidos			
Los no recogidos en puntos anteriores				

4.7.2.2. Art. 442 Grados de la ordenanza.

Art. 442 Grados de la ordenanza. Texto aprobado

1. En la presente ordenanza se establecen tres grados en función de la superficie de las parcelas y de su situación en relación con el suelo urbano consolidado:

- Grado 1: parcelas con superficie mínima de 500 m²
- Grado 2: parcelas con superficie mínima de 250 m²
- Grado 3: parcelas con superficies inferiores a 500 m² que se encuentran enclavadas dentro del tejido urbano consolidado y que acogen, o acogieron, usos industriales que pueden incluirse dentro de los usos industriales.

2. El grado 3 de la presente ordenanza se aplicará únicamente en las parcelas que, situadas dentro del casco o tejido central de cada núcleo, sean colindantes o estén en un ámbito cuyo uso predominante sea el uso residencial.

3. En todo caso, los planos de calificación recogerán la rotulación **I3** sobre aquellas parcelas que estuviesen sujetas a este grado de ordenanza.

Art. 442 Grados de la ordenanza. Texto corregido

1. En la presente ordenanza se establecen tres grados en función de la superficie de las parcelas y de su situación en relación con el suelo urbano consolidado:

- Grado 1: parcelas con superficie mínima de 500 m²
- Grado 2: parcelas con superficie mínima de 250 m²
- Grado 3: parcelas que se encuentran enclavadas dentro del tejido urbano consolidado y que desarrollan, o hayan desarrollado, usos que pueden incluirse dentro de los usos regulados en las NNUU para la presente ordenanza.

2. El grado 3 de la presente ordenanza **será aplicable** en las parcelas que, situadas dentro del casco o tejido central de cada núcleo, sean colindantes o estén en un ámbito cuyo uso predominante sea el uso residencial.

3. En el siguiente listado se recogen las parcelas sobre las que **no es aplicable** el Grado 3 en cada núcleo. En los núcleos que no aparecen en este listado se considera que en todas las parcelas sujetas a la ordenanza IND es aplicable el grado 3

Núcleo	Referencia catastral de parcelas
BARCENA-DE-EBRO	5352202VN1455S0001MX
CUBILLO-DE-EBRO	5703402VN1450S0001DY La parte de la parcela de ref. catastral 39094A207000590000JK clasificada como suelo urbano
POLIENTES	2997001VN2329N0000FU 2997002VN2329N0001QI
REBOLLAR-DE-EBRO	1986701VN2318N0001D, 1985401VN2318N0001LP y la parte de la 39094A260000210000JY calificada como urbana. Las parcelas situadas al sur de la calle real con ref. catastral 39094A259000760000JT, 39094A259000190000JX, 1983202VN2318S0001PK y 1983201VN2318S0001QK
ROCAMUNDO	Las parcelas calificadas como IND situadas al norte del arroyo de La Velilla, en Bo el Serbal.
RUANALES	La parte calificada como IND de la ref. catastral 5601604VN2550S0001FM
RUERRERO	6226212VN2462N0001XW
SAN-MARTIN-DE-VALDELOMAR	6390508VN0369S0001WI
SUSILLA	39094A202000130000JT. La parte calificada como IND de la ref. catastral 39094A202000190000JD

4.7.2.3. Art. 445 Condiciones de uso.

Art. 445 Condiciones de uso. Texto aprobado

1. Exclusivamente en grado 3 se permite el uso residencial unifamiliar en sustitución total del existente. En este caso, será de aplicación la ordenanza de las parcelas colindantes en todos sus preceptos: ocupación, edificabilidad y altura. El número máximo de viviendas vendrá condicionado por lo dispuesto en dicha ordenanza de aplicación.
2. Los usos compatibles permitidos en el grado 3 de la presente ordenanza no resultarán molestos para las viviendas cercanas. A tal efecto, se prohíben expresamente los vinculados a explotaciones agropecuarias que impliquen tenencia de animales cuyo número sea superior al uso doméstico.
3. La superficie de parcela no ocupada por la edificación, se considera afectada de modo permanente al uso libre de superficies privadas sin que pueda ser destinada a otros usos, ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

Art. 445 Condiciones de uso. Texto modificado

1. Exclusivamente en grado 3 se permite el uso residencial unifamiliar en sustitución total del existente. En este caso, será de aplicación la ordenanza de las parcelas colindantes en todos sus preceptos: ocupación, edificabilidad y altura. El número máximo de viviendas vendrá condicionado por lo dispuesto en dicha ordenanza de aplicación.
2. Los usos compatibles permitidos en el grado 3 de la presente ordenanza no resultarán molestos para las viviendas cercanas. **A tal efecto, únicamente se permite el uso AG-2 en grado I en aquellas explotaciones que tuvieran las autorizaciones y registros sanitarios con anterioridad a la aprobación del presente PGOU, ajustándose a lo regulado en el artículo el artículo 183 (punto 6 apartado a) de las presentes NNUU.**
3. La superficie de parcela no ocupada por la edificación, se considera afectada de modo permanente al uso libre de superficies privadas sin que pueda ser destinada a otros usos, ni

parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

4. En aquellas parcelas en las que sea aplicable el grado 3 de la ordenanza Industrial (IND) se permite el acondicionamiento de las edificaciones existentes como almacenes, garajes y edificaciones auxiliares de usos residenciales

4.8. Punto 8. Capítulo XIII-1 Disposiciones Generales Artículo 477

4.8.1. Conveniencia, oportunidad y justificación.

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.

4.8.2. Modificación planteada

Art. 477 Tipologías de usos en Suelo Rústico. Texto aprobado

1. Los usos en Suelo Rústico se regulan siguiendo los siguientes tipos:

- a) **Usos Propios:** son los correspondientes a explotaciones naturales en suelo rústico, limitado, en su caso, por las características y protecciones que les da su categoría.
- b) **Usos Permitidos:** son aquellos que se consideran compatibles con la protección prevista para cada categoría. Son susceptibles de licencia municipal directa, sin perjuicio de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
- c) **Usos Autorizables:** son los que en razón de su compatibilidad con la protección prevista para cada categoría pueden ser autorizados con las limitaciones recogidas en estas normas o por los procedimientos para obtener la autorización con carácter previo a la concesión de licencia.
- d) **Usos Prohibidos:** son aquellos que son incompatibles con la protección prevista para cada categoría, y que su implantación supondría además un riesgo relevante de deterioro de los valores protegidos o transformación del carácter rústico del suelo.

Art. 477 Tipologías de usos en Suelo Rústico. Texto modificado

1. Los usos en Suelo Rústico se regulan siguiendo los siguientes tipos:

- a) **Usos Propios:** son los correspondientes a explotaciones naturales en suelo rústico, limitado, en su caso, por las características y protecciones que les da su categoría.
- b) **Usos Autorizables:** son los que debido a su compatibilidad con la protección prevista para cada categoría pueden ser autorizados con las limitaciones recogidas en estas normas o por los procedimientos para obtener la autorización con carácter previo a la concesión de licencia.
- c) **Usos Prohibidos:** son aquellos que son incompatibles con la protección prevista para cada categoría, y que su implantación supondría además un riesgo relevante de deterioro de los valores protegidos o transformación del carácter rústico del suelo

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

4.9.1. Conveniencia, oportunidad y justificación.

4.9.1.1. Conveniencia

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. Esta situación no impide la tramitación de solicitudes de uso o aprovechamientos que pudieran corresponderles.

Si bien es implícito que 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.

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.

4.9.2. Modificación planteada

Art. 478 Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección. Puntos 1 y 2 y apartado a. Texto modificado

1. La autorización de las construcciones y usos a los que se refiere este artículo 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.

2. Las disposiciones de usos para el suelo rústico serán de aplicación en terrenos con condición de monte o terreno forestal, únicamente, en tanto no contradigan a la legislación forestal de aplicación o supongan la invasión de competencias del órgano forestal de la Comunidad Autónoma de Cantabria

a) Usos Prohibidos

1. Salvo condiciones más restrictivas impuestas en cada categoría de protección, en el Suelo Rústico de Especial Protección estarán prohibidas las construcciones, 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 o territorial, el régimen de usos será el previsto en esos instrumentos.

2. Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones u tras propias del entorno urbano.

Art. 478 Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección. Puntos 1 y 2 y apartado a. Texto modificado

a) condiciones generales

1. La autorización de las construcciones y usos a los que se refiere este artículo 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.
2. Las disposiciones de usos para el suelo rústico se aplicarán en terrenos con condición de monte o terreno forestal, únicamente, en tanto no contradigan a la legislación forestal de aplicación o supongan la invasión de competencias del órgano forestal de la Comunidad Autónoma de Cantabria
3. Salvo condiciones más restrictivas impuestas en cada categoría de protección, en el Suelo Rústico de Especial Protección estarán prohibidas las construcciones, actividades y usos que impliquen la transformación de su naturaleza y destino o infrinjan el régimen limitativo establecido por el planeamiento territorial y la legislación sectorial o territorial. Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones u otras propias del entorno urbano
4. En las parcelas sobre las que la clasificación del PGOU establezca varias categorías de protección, se considerará la totalidad de la parcela a efectos de cumplimiento de parcela mínima para la tramitación de las preceptivas autorizaciones y licencias.
5. En las parcelas descritas en el punto 4 anterior, el posible aprovechamiento (edificaciones o instalaciones) permitido por la regulación de cada clase de protección, se podrá materializar, salvo autorización expresa de organismo competente, únicamente en la superficie clasificada con la protección que lo permita y cumplirán el resto de las condiciones de carácter municipal, estatal o autonómico que puedan afectarla.

Art. 478 Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección. Apartado b. Construcciones y Usos Autorizables Texto aprobado

1. Salvo condiciones más limitativas incluidas en la legislación sectorial, o en cada uno de los apartados específicos de las distintas categorías establecidos por el presente PGOU, en el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizadas, con carácter excepcional, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:
 - 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.
 - En instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, se podrá autorizar excepcionalmente 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.
 - Las complementarias de las explotaciones reseñadas en los puntos anteriores, 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.
 - Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
 - Las consideradas de interés público o social por la Administración sectorial correspondiente.

- Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo rústico especialmente protegido para esa finalidad.
- 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.
- 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, incluido el uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen.

Art. 478 Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección. Apartado b. Construcciones y Usos Autorizables Texto modificado

b) Construcciones y Usos Autorizables

1. Salvo condiciones más limitativas incluidas en la legislación sectorial, o en cada uno de los apartados específicos de las distintas categorías establecidos por el presente PGOU, 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 actividades agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza 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.
- b) 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.
- c) Las complementarias de las explotaciones reseñadas en los puntos anteriores, 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.
- d) Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
- e) Las que sean consideradas de interés público o social por la Administración Sectorial correspondiente, así como aquellas consideradas de interés público o social por la Administración Local, siempre que en este caso se desarrollen sobre suelos de titularidad pública.
- f) Aquellas en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico, bien por ser éste su normal ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para ello el suelo urbano, incluidos los usos deportivos y de ocio sin instalaciones asociadas o con instalaciones desmontables necesarias para la realización de la actividad, así como las instalaciones deportivas descubiertas que, o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, o bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyándose en edificios preexistentes, sin perjuicio de la posible adecuación a estos nuevos usos.
- g) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas
- h) 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.
- i) 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, incluido el uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen.

2. Dentro de los usos que necesariamente deban desarrollarse en suelo rústico por ser éste su normal ámbito de desarrollo, o por ser inadecuado para ello el suelo urbano, se incluyen los siguientes autorizables con las condiciones que pueda imponer la legislación sectorial vigente:

a) **Los usos de recreo extensivo** considerando como tales el uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades que se desarrollan en superficies de mayor o menor extensión de forma pseudoaleatoria, poco incidentes en el medio físico y que no requieren ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica como no sean pequeñas obras (pasos sobre arroyos, tramos de sendas, etc.) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje. Entre estas actividades se incluyen el excursionismo (paseo, senderismo y montañismo) y la contemplación de la naturaleza y los paseos a caballo y en bicicleta de montaña.

b) **El uso de recreo intensivo** considerando como tal el uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades caracterizadas por la concentración de la afluencia en un punto o área determinada con equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación, en grado variable, de un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo, incorporando mobiliario e infraestructuras del tipo de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, papeleras y contenedores de basura, quioscos, juegos de niños, aparcamientos, alguna edificación de pequeña entidad, etc.

c) **Infraestructuras de ocio y tiempo libre:** determinadas actuaciones vinculadas con el deporte al aire libre requieren una gran ocupación de suelo, al tiempo que son capaces de adaptarse al medio natural, aprovechándose del relieve, de los cursos fluviales, etc. En relación con su extensión, no suelen precisar edificabilidades muy altas y su implantación no tiene que ser irreversible, como es el caso de los centros de aventura, los centros ecuestres, actividades de regatas, remo, los campos de golf, etc.

d) **Actividades cinegéticas y piscícolas:** práctica de la caza y la pesca dentro de la reglamentación nacional y autonómica que las regula.

3. Usos de Interés público o social

Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en el medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento legamente establecido. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, distinguen los siguientes:

a) Usos relacionados con la explotación agraria que, por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están directamente ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en el medio rural.

b) Usos de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos, y otros similares que requieran emplazarse en el medio rural, pero que implican una potencial incidencia negativa sobre el medio.

c) Servicios públicos asimilables a los de carácter dotacional, equipamientos comunitarios públicos o privados, y de infraestructura, que estén destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en el medio rural.

4.10. Punto 10. Capítulo XIII-2 Suelo Rústico de Protección Ordinaria. Artículo 486

4.10.1. Conveniencia, oportunidad y justificación.

4.10.1.1. Conveniencia y oportunidad

La superficie clasificada como Suelo rústico de Protección Ordinaria representa un porcentaje mínimo de la superficie total del municipio de Valderredible: 331.149 m² que significan un 0,11% del total.

No obstante, dado su carácter específico dentro del suelo rústico al no tener los valores necesarios para su inclusión como suelos de especial protección sin formar parte del modelo de desarrollo que el plan establece. Su especial situación se subraya por el hecho de estar localizados junto a espacios ya urbanos sin valores ambientales destacados y por poder, de acuerdo con la legislación vigente, aprovechamientos mayores que los permitidos en el resto de suelo rústico.

Por tanto, es necesario que su regulación, y su régimen de usos, no entre en contradicción con la legislación vigente y se definan con claridad, sin contradicciones, las actividades que puede acoger.

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.

4.10.2. Modificación propuesta

Art. 486. Régimen de usos. Texto aprobado

1. El régimen particular de usos para esta categoría de Suelo Rústico tiene por finalidad garantizar la utilización racional de los recursos naturales y el desarrollo urbanístico sostenible.

2. Los usos son los siguientes:

a) Usos propios: los agropecuarios, forestales y naturales.

b) Usos permitidos: actividades ligadas al ocio y turismo rural, tales como la práctica de deportes organizados, acampadas y actividades comerciales ambulantes y actividad artesanal.

- Actividades científicas, docentes y divulgativas.

- Servicios técnicos de las telecomunicaciones, infraestructura hidráulica y las redes de distribución de electricidad, gas, abastecimiento de agua y saneamiento, siempre que no impliquen la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren

c) **Usos prohibidos:** todos los restantes

Art. 486. Régimen de usos. Texto modificado

a) **Usos propios:** los agropecuarios, forestales y naturales.

b) Usos autorizables:

- Actividades ligadas al ocio y turismo rural, tales como la práctica de deportes organizados, acampadas y actividades comerciales ambulantes y actividad artesanal.
- Actividades científicas, docentes y divulgativas.
- Servicios técnicos de las telecomunicaciones, infraestructura hidráulica y las redes de distribución de electricidad, gas, abastecimiento de agua y saneamiento, siempre que no impliquen la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren
- Los no recogidos en los puntos anteriores que estén incluidos en el artículo 50 de la vigente Ley 5//20221 (LOTUCA) o normativa que lo sustituya o amplíe.

d) **Usos prohibidos:** todos los restantes

4.11. Punto 11. Capítulo XIII-6 Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística. Artículo 502, Régimen de usos

4.11.1. Conveniencia, oportunidad y justificación.

4.11.1.1. Conveniencia y oportunidad

Debe modificarse la redacción del artículo para evitar las contradicciones en las que cae en su redacción actual. Así en el punto 1 se recoge, en su apartado a, que serán autorizables *“Los relacionados con las actividades al aire libre tales como, senderismo, ciclo turismo, centros de estudio de la naturaleza”*

Se señalan, en el punto b, como compatibles *“todo lo relacionado con las actividades al aire libre tales como senderismo y actividades agrícolas, ganaderas, forestal o análoga propios del ecosistema que no conlleven la necesidad de realizar construcciones”* Se ignora en este punto que **muchas de las actividades que se consideran autorizables**, como por ejemplo los centros de estudio de la naturaleza, **pueden necesitar instalaciones o construcciones que den servicio al uso** compatible autorizado.

En este sentido se recoge el segundo apartado 1 que dice que se autorizarán las *“Instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca sin que alteren los caracteres tipológicos preexistentes debiendo ubicarse de la manera más respetuosa con el entorno”*

Pero, más adelante, en el punto 3, en una nueva contradicción de carácter más restrictivo, expone que *“No se permitirá ningún tipo de construcción”*

Los resultados de la regulación aprobada son:

- Un impedimento de autorizar la realización en este tipo de suelo cualquier actividad, recogida dentro de las autorizables, que permita su aprovechamiento y puesta en valor
- La confusión entre lo permitido y lo expresamente prohibido

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.

4.11.2. Modificación propuesta

Art. 502. Régimen de usos. Texto aprobado

a) Usos autorizables: Los relacionados con las actividades al aire libre tales como, senderismo, ciclo turismo, centros de estudio de la naturaleza

b) Usos compatibles: todo lo relacionado con las actividades al aire libre tales como senderismo y actividades agrícolas, ganaderas, forestal o análoga propios del ecosistema que no conlleven la necesidad de realizar construcciones.

c) Usos prohibidos: Residenciales, extractivos, minerías y todos los restantes.

1. Además de los usos autorizables con carácter general, en los ámbitos incluidos en esta categoría de protección sólo se podrán autorizar:

- Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.
- Instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca sin que alteren los caracteres tipológicos preexistentes debiendo ubicarse de la manera más respetuosa con el entorno.

2. En las Áreas de Interés Paisajístico que presenten elementos geomorfológicos de elevado interés o singularidad se prestará especial atención a la conservación de esos valores sin que puedan autorizarse construcciones, instalaciones y edificaciones que los oculten o alteren.

3. No se permitirá ningún tipo de construcción y edificación

4. Si los terrenos clasificados como SREP-P respondieran a la definición que de monte o terreno forestal se contiene en la LM.43/03, los usos posibles en ellos se ajustarán a lo establecido en la LM 43/03 vigente, o normativa que la sustituya, en relación con la competencia sobre su ordenación y gestión del órgano de montes (forestal) del Gobierno de Cantabria

Art. 502. Régimen de usos. Texto modificado

a) Usos autorizables:

- Los usos relacionados con las actividades al aire libre tales como senderismo y actividades similares, actividades agrícolas, ganaderas, forestal o análoga propios del ecosistema. Los aplicables recogidos en el punto 2 del artículo 49 de la vigente ley 5/2022 (LOTUCA) o normativa que la sustituya, corrija o amplíe.

- Dentro de los usos autorizables se entienden incluidos, por su necesario desarrollo en suelo rústico, los recogidos en el artículo 478, apartado b, punto 2 del Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección de las presentes NNUU

b) Usos prohibidos: Residenciales salvo los casos recogidos en el artículo 50 de la Ley 5/2022, extractivos, minerías y todos los restantes.

1. Además de los usos autorizables con carácter general, en los ámbitos incluidos en esta categoría de protección sólo se podrán autorizar:

- Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.
 - Instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca sin que alteren los caracteres tipológicos preexistentes debiendo ubicarse de la manera más respetuosa con el entorno.
2. En las Áreas de Interés Paisajístico que presenten elementos geomorfológicos de elevado interés o singularidad se prestará especial atención a la conservación de esos valores sin que puedan autorizarse construcciones, instalaciones y edificaciones que los oculten o alteren.
3. Las construcciones que se autoricen para realizar los usos contenidos en el apartado a se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 482 de las NNUU reduciendo su altura a una única planta.
4. Si los terrenos clasificados como SREP-P respondieran a la definición que de monte o terreno forestal se contiene en la LM.43/03, los usos posibles en ellos se ajustarán a lo establecido en la LM 43/03 vigente, o normativa que la sustituya, en relación con la competencia sobre su ordenación y gestión del órgano de montes (forestal) del Gobierno de Cantabria
5. Todas las intervenciones que se propongan deberán cumplir lo recogido en el artículo 19 "análisis de impacto e integración paisajística" de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje. Se exigirá en relación con el punto 9 del referido artículo, el estudio de cada intervención que se pretenda en consonancia con las unidades de paisaje descritas en el PGOU y la justificación de que la propuesta se adecua a los objetivos de calidad paisajística establecidos en dicho estudio.

4.12. Punto 12. Capítulo XIII-7 Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica. Artículo 504, Régimen de usos

4.12.1. Conveniencia, oportunidad y justificación.

4.12.1.1. Conveniencia y oportunidad

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.

Art. 504. Régimen de usos. Texto aprobado

1. Los usos son los siguientes:

a) Usos autorizables:

Uso para fines de ocio y turismo rural de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el artículo 44.1.d) de la ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio.

Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.

b) Usos compatibles: todo lo relacionado con las actividades al aire libre tales como senderismo.

c) Usos prohibidos: Los no incluidos en los apartados anteriores. No se permitirá ningún tipo de construcción y edificación desvinculado de los usos autorizables.

Art. 504. Régimen de usos. Texto modificado

a) **Usos autorizables:** los recogidos en el artículo 49 de la vigente Ley 5/2022 de Cantabria (LOTUCA) o normativa que la sustituya o amplíe.

Dentro de los usos autorizables se entienden incluidos, por su necesario desarrollo en suelo rústico, los recogidos en el artículo 478 Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección, apartado b, punto 2, de las presentes NNUU.

Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.

b) **Usos prohibidos:** Los no incluidos en los apartados anteriores.

2. No se **autorizará** ningún tipo de construcción y edificación desvinculado de los usos autorizables.

3. Las construcciones que se autoricen para realizar los usos contenidos en el apartado a se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 482 de las NNUU reduciendo su altura a una única planta.

4. Todas las intervenciones que se propongan deberán cumplir lo recogido en el artículo 19 "análisis de impacto e integración paisajística" de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje. Se exigirá en relación con el punto 9 del referido artículo, el estudio de cada intervención que se pretenda en consonancia con las unidades de paisaje descritas en el PGOU y la justificación de que la propuesta se adecua a los objetivos de calidad paisajística establecidos en dicho estudio.

5. Tramitación Ambiental

En mayo de 2022 se redacta el Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual N°01 del Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria), promovida el Ayuntamiento de Valderredible y remitida con fecha 6 de mayo 2022 a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio al efecto de iniciar el procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de conformidad con lo dispuesto en la Ley 21/2013 de diciembre, de evaluación ambiental.

Con fecha 6 de junio de 2022 se remite por parte del Director General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, el Informe Ambiental Estratégico, con las siguientes conclusiones:

7. CONCLUSIONES

A la vista de los antecedentes, con la información de la que se dispone y la documentación de este procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual de planeamiento del PGOU de Valderredible, se concluye que ésta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

No obstante, y con el fin de asegurar determinados aspectos relacionados con los informes recibidos de las diferentes administraciones públicas y de lo que el análisis técnico del expediente se hace mención expresa a la necesidad de tener en consideración:

1.- En la redacción dada a los art 502 y 504, deberá introducirse la necesidad de que las intervenciones que se propongan cumplirán lo especificado en art.19 "análisis de impacto e integración paisajística" de la Ley 4/2014, de 27 de diciembre, del Paisaje. Se exigirá en relación con el punto 9 del referido artículo, el estudio de cada intervención que se pretenda en consonancia con las unidades de paisaje descritas en el PGOU y la justificación de que la propuesta se adecua a los objetivos de calidad paisajística establecidos en dicho estudio.

Para consideración por el Ayuntamiento, se remite copia de las respuestas recibidas a las consultas efectuadas a las Administraciones Públicas afectadas y público interesado.

Las medidas ambientales contenidas en el Documento Ambiental Estratégico se incorporarán e integrarán en la Modificación Puntual que vaya a ser sometida a Aprobación Inicial y en los documentos de desarrollo, de conformidad con lo señalado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Por tanto, la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Valderredible no ha de ser objeto del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, no siendo precisa la preparación y presentación del Estudio Ambiental Estratégico. Lo anterior se entiende sin perjuicio de informar a este órgano ambiental de cualquier modificación sustancial posterior de la propuesta de P.G.O.U., para determinar si la misma pudiera tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

En consecuencia, queda recogido en esta establece que la Modificación Puntual del PGOU de Valderredible no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, según la citada resolución de la Dirección General de Urbanismo y Territorio de la Consejería de Obras Públicas, y Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 3 de octubre de 2022 y publicada en el BOC 196 de fecha 11 de octubre de 2022, cuya copia se incluye como Anexo III.

6. Sostenibilidad y Viabilidad Económica de la Modificación

6.1. Informe de Sostenibilidad Económica

Según el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dice lo siguiente:

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

Impacto en las haciendas públicas

La presente modificación contiene una serie de ajustes en las ordenanzas aprobadas para mejorar la aplicación efectiva de lo regulado en el PGOU y subsanar errores y contradicciones detectadas.

No supone incremento de edificabilidad, ni de patrimonio municipal y no implica gastos municipales.

No implica nuevos gastos de urbanización puesto que no cambia la clasificación del suelo aprobada en el PGOU y los gastos necesarios para generar desarrollos ya estaban contemplados en el documento de PGOU .

Por lo tanto, no afecta a las haciendas públicas.

Impacto destinado a usos productivos

En los suelos afectados por esta modificación puntual no se encuentra cambio de uso de residencial a industrial, manteniendo los usos principales aprobados.

La valoración de la dotación de usos productivos corresponde a la fijación del uso global y del ajuste del aprovechamiento conforme al uso global, aspectos en los que no incide en la presente modificación.

6.2. Informe de Viabilidad Económica

Según el artículo 22.5 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, del texto refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación Urbana, dice lo siguiente:

“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en término de rentabilidad de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.”

En el caso de la modificación puntual del PGOU de Valderredible, no parece necesario analizar el impacto de viabilidad económica de las determinaciones contenidas en esta modificación, dado que las modificaciones introducidas solo establecen mejoras y correcciones de las ordenanzas sin apelar o necesitar ninguna obra de urbanización no contemplada en el PGOU aprobado.

Por lo tanto, la modificación que nos ocupa no incide en el resto de los apartados que recoge en el apartado de viabilidad económica.

Así pues, y a modo de conclusión, no procede realizar una evaluación de impacto económico para la Modificación Puntual, se deriva que:

- No se genera nuevo suelo residencial, industrial o terciario, solo es un incremento de la edificabilidad en esos suelos y por lo tanto no vinculante para un estudio de viabilidad económica.
- La propuesta no implica gastos de urbanización.

En consecuencia, se concluye que la sostenibilidad y viabilidad económica de la modificación es “positiva, realista, sostenible y socialmente cohesionada”, bajo las hipótesis consideradas en este documento.

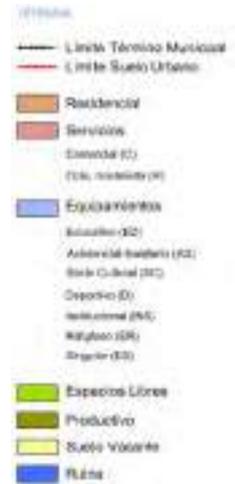
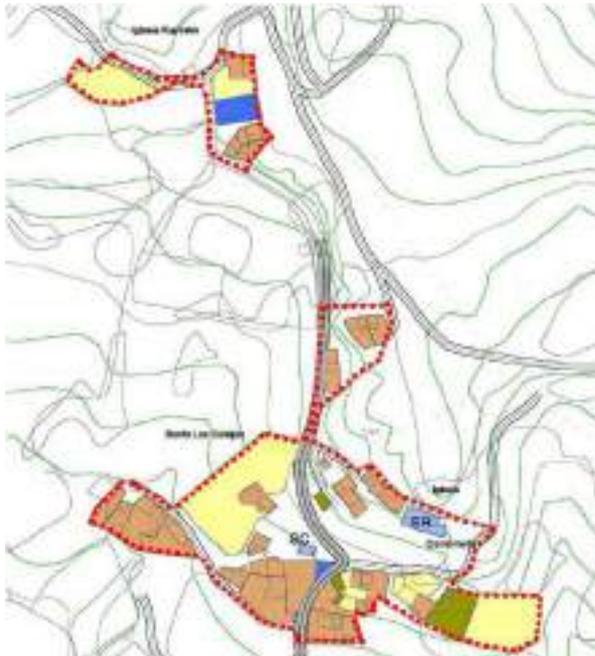
En Valderredible, octubre de 2022.

Fdo. Equipo redactor PGOU Valderredible

Anexo II. Fichas de Análisis de núcleos. Punto 4.5 de memoria justificativa.

4	FICHA RESUMEN DEL ANALISIS DE NUCLEOS.	Arroyuelos
----------	---	-------------------

1. Configuración y usos en PDSU



2. DESCRIPCION

De morfología polinuclear, Arroyuelos se encuentra a 9 km de Polientes y 710 metros de altitud sobre el nivel del mar.

3. Estado actual de desarrollo. PDSU (2004) Vigente

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	USOS	SUP. (m²s)
Urbano	Consolidado	Residencial Privado	17.581
		Productivo	
		Públicos (inc. Viario)	12.437
Total Suelo Urbano			30.017,55

1. Para el cálculo estimado de las viviendas actuales se ha aplicado el porcentaje de los habitantes del núcleo (INE2011) sobre el total municipal al número actual de viviendas (Censo de viviendas INE 2011).
 2. Para el cálculo de las viviendas potenciales se han considerado las existentes sumando las viables en suelo vacante y un incremento de las actuales en función de su superficie mayor que 700 m2.
 3. Como criterio para el cálculo de posibles viviendas no se incluyen parcelas con superficie inferior a 75 m2
 4. El ratio actual de habitantes por vivienda principal es 1,725 hab/viv considerando vivienda principal. (Censo de Población y Vivienda 2011)

Parcelas catastrales	uds	%(Uds)	sup (m2)	%(m2)
Edificadas	107	92%	10.056,31	100%
Vacias	9	8%	7.524,64	43%
Totales	116		17.580,95	

Densidad	
Habitantes	18 hab / 6,00 Hab/ha
Viviendas principales	12 Viv
habitantes por vivienda principal	1,50 Hab/viv

Total Viviendas estimadas actuales	35 Viv	11,66 Viv/ha
Viviendas estimadas potenciales	14 Viv	16,32 Viv/ha

4. PROPUESTA CALIFICACION PGOU

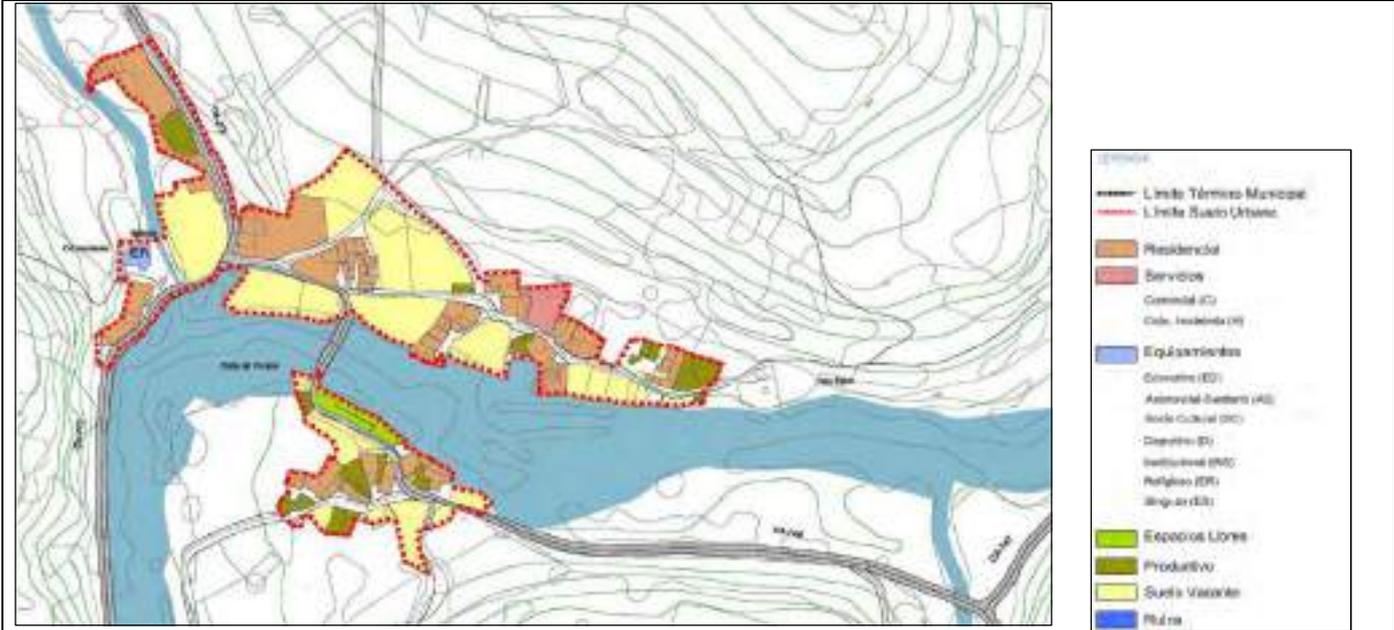
CLASE DE SUELO	Categoría	USOS	Ordenanza	Parcela Mínima	Superficie recogida en propuesta (m²s)		EDIFICABILIDAD MAXIMA (m²c)	Suelo Vacante (m2s)	Nuevas Viviendas en suelo vacante		
Urbano	Consolidado	Privados	NUC-E	150	0	22.120	35.026	10.975	10.957	0 **	
			NUC	700	20.542					10.271 *	17 ***
			RE-MD	400	0					0 *	0 ***
			RE-BD	600	1.370					548 *	1 ***
			VC-BA	1.000	0					0 *	0 ***
			TERC	0	0						
			IND	375	208					156 *	18 Viv
	Públicos	ZV			2.288	12.906					
		EQ			439						
		RV			10.179						
No consolidado											
Urbanizable		Residencial		0	0				0 Viv		
Rústico	SRPO		SRPO	1.500	0				0 Viv		

* Establecido a partir de la edificabilidad de la ordenanza
 ** Calculado con una superficie de 125 m²c/vivienda sobre el 70% de la edificabilidad materializable en suelo vacante.
 *** Calculado a partir de la superficie mínima de parcela sobre el 70% del suelo neto vacante

5. ESTADO ACTUAL			6. MAXIMO SEGÚN ORDENANZA APLICABLE PROPUESTA EN PGOU		
Edificabilidad Existente	6.409,37	m²c	Edificabilidad máxima materializable	10.975,05	m²c
Coefficiente Edificabilidad Neto (global)	0,36	m²c	Coefficiente Edificabilidad Lucrativa	0,50	m²c

5	FICHA RESUMEN DEL ANALISIS DE NUCLEOS.	Bárcena de Ebro
---	--	-----------------

1. Configuración y usos en PDSU



2. DESCRIPCION

Es el primer pueblo que se localiza entrado en Valderredible por el noroeste, por la carretera CA-272 desde el puerto de Pozazal. El río Ebro se nutre en este sector de dos afluentes (río Polla y el arroyo Ronero) y discurre trazando un meandro que divide el núcleo de población en dos barrios: San Andrés en su margen izquierda y San Cristóbal en la derecha.

3. Estado actual de desarrollo. PDSU (2004) Vigente

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	USOS	SUP. (m²s)	Parcelas catastrales	uds	%(Uds)	sup (m2)	% (m2)												
Urbano	Consolidado	Residencial Privado	33.334	Edificadas	143	84%	15.254	100%												
		Productivo		Vacias	28	16%	18.080	54%												
		Públicos (inc. Viario)	11.977	Totales	171		33.333,98													
Total Suelo Urbano			45.311,24																	
1. Para el cálculo estimado de las viviendas actuales se ha aplicado el porcentaje de los habitantes del núcleo (INE2011) sobre el total municipal al número actual de viviendas (Censo de viviendas INE 2011). 2. Para el cálculo de las viviendas potenciales se han considerado las existentes sumando las viables en suelo vacante y un incremento de las actuales en función de su superficie mayor que 700 m2. 3. Como criterio para el cálculo de posibles viviendas no se incluyen parcelas con superficie inferior a 75 m2 4. El ratio actual de habitantes por vivienda principal es 1,725 hab/viv considerando vivienda principal. (Censo de Población y Vivienda 2011)				<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">Densidad</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitantes</td> <td>13 hab 2,87 Hab/ha</td> </tr> <tr> <td>Viviendas principales</td> <td>8 Viv</td> </tr> <tr> <td>habitantes por vivienda principal</td> <td>1,63 Hab/viv</td> </tr> <tr> <td>Total Viviendas estimadas actuales</td> <td>25 Viv 5,52 Viv/ha</td> </tr> <tr> <td>Viviendas estimadas potenciales</td> <td>34 Viv 13,02 Viv/ha</td> </tr> </tbody> </table>					Densidad		Habitantes	13 hab 2,87 Hab/ha	Viviendas principales	8 Viv	habitantes por vivienda principal	1,63 Hab/viv	Total Viviendas estimadas actuales	25 Viv 5,52 Viv/ha	Viviendas estimadas potenciales	34 Viv 13,02 Viv/ha
Densidad																				
Habitantes	13 hab 2,87 Hab/ha																			
Viviendas principales	8 Viv																			
habitantes por vivienda principal	1,63 Hab/viv																			
Total Viviendas estimadas actuales	25 Viv 5,52 Viv/ha																			
Viviendas estimadas potenciales	34 Viv 13,02 Viv/ha																			

4. PROPUESTA CALIFICACION PGOU

CLASE DE SUELO	Categoría	USOS	Ordenanza	Parcela Mínima	Superficie recogida en propuesta (m²s)	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m²c)	Suelo Vacante (m2s)	Nuevas Viviendas en suelo vacante			
Urbano	Consolidado	Privados	NUC-E	150	4.316	31.220	48.743	7.338 *	0	0 **	
			NUC	700	19.165			9.583 *		10.962	17 ***
			RE-MD	400	472			283 *		472	0 ***
			RE-BD	600	4.667			1.867 *		4.667	6 ***
			VC-BA	1.000	0			0 *		0	0 ***
			TERC	0	0						
			IND	375	2.600			1.950 *			23 Viv
	Públicos	ZV			596	17.523	-	-			
		EQ			780						
		RV			16.147						
Urbanizable	No consolidado	Residencial		0	0			0 Viv			
Rústico	SRPO		SRPO	1.500	0			0 Viv			

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

5. ESTADO ACTUAL			6. MAXIMO SEGÚN ORDENANZA APLICABLE PROPUESTA EN PGOU		
Edificabilidad Total	12.036,96	m²c	Edificabilidad Total	21.020,00	m²c
Coefficiente Edificabilidad Neto (global)	0,36	m²c	Coefficiente Edificabilidad Lucrativa	0,67	m²c

6	FICHA RESUMEN DEL ANALISIS DE NUCLEOS.	Bustillo del Monte
---	--	--------------------

1. Configuración y usos en PDSU



2. DESCRIPCION

Situado en la zona centro-norte del municipio en un entorno paisajístico privilegiado, a 960m de altitud, en la falda de la Peña Cuervo. Desde el núcleo se contemplan magníficas vistas del bosque circundante.
El acceso se realiza desde Bárcena de Ebro (carretera CA-272 Pozazal-Polientes), tomando el desvío que sube hacia el núcleo.

3. Estado actual de desarrollo. PDSU (2004) Vigente

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	USOS	SUP. (m²s)		Parcelas catastrales	uds	%(Uds)	sup (m2)	% (m2)
Urbano	Consolidado	Residencial Privado	30.122		Edificadas	237	94%	26.366	88%
		Productivo			Vacias	15	6%	3.756	12%
		Públicos (inc. Viario)	11.053		Totales	252		30.122	
Total Suelo Urbano			41.174,55				Densidad		
1. Para el cálculo estimado de las viviendas actuales se ha aplicado el porcentaje de los habitantes del núcleo (INE2011) sobre el total municipal al número actual de viviendas (Censo de viviendas INE 2011). 2. Para el cálculo de las viviendas potenciales se han considerado las existentes sumando las viables en suelo vacante y un incremento de las actuales en función de su superficie mayor que 700 m2. 3. Como criterio para el cálculo de posibles viviendas no se incluyen parcelas con superficie inferior a 75 m2 4. El ratio actual de habitantes por vivienda principal es 1,725 hab/viv considerando vivienda principal. (Censo de Población y Vivienda 2011)					Habitantes		37 hab	8,99 Hab/ha	
					Viviendas principales		25 Viv		
					habitantes por vivienda principal		1,48 Hab/viv		
					Total Viviendas estimadas actuales		75 Viv	18,22 Viv/ha	
					Nuevas Viviendas potenciales		15 Viv	21,86 Viv/ha	

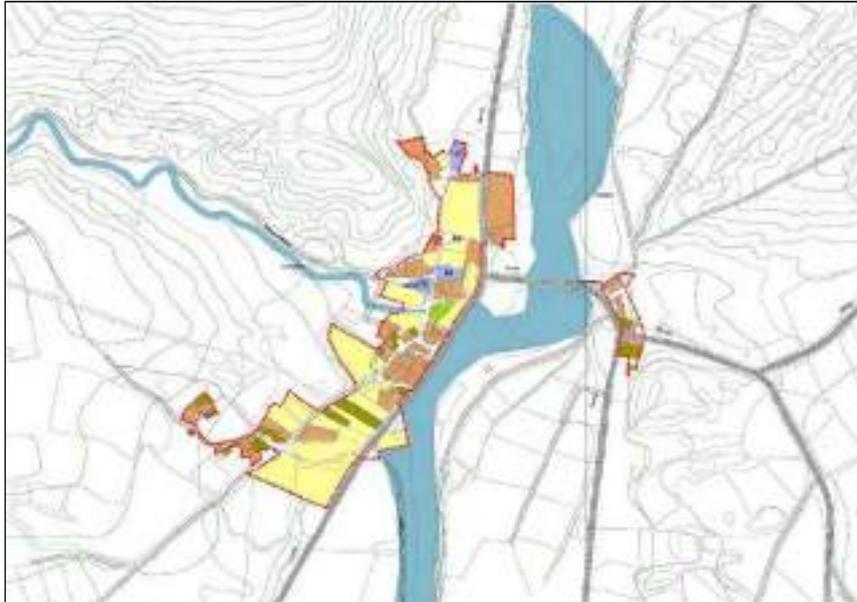
4. PROPUESTA CALIFICACION PGOU

CLASE DE SUELO	Categoría	USOS	Ordenanza	Parcela Mínima	Superficie recogida en propuesta (m²s)	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m²c)	Suelo Vacante (m2s)	Nuevas Viviendas en suelo vacante	
Urbano	Consolidado	Privados	NUC-E	150	746	37.115	20.290	1.268 *	0 **
			NUC	700	28.000			14.000 *	18 ***
			RE-MD	400	8.369			5.022 *	6 ***
			RE-BD	600	0			0 *	0 ***
			VC-BA	1.000	0			0 *	0 ***
			TERC	0	0				
			IND	375	0				
	Públicos	ZV			0	19.018			
		EQ			1.362				
		RV			17.656				
No consolidado									
Urbanizable	Residencial			0	0			0 Viv	
Rústico	SRPO		SRPO	1.500	6.863			3 Viv	

* Establecido a partir de la edificabilidad de la ordenanza
 ** Calculado con una superficie de 125 m²c/vivienda sobre el 70% de la edificabilidad materializable en suelo vacante.
 *** Calculado a partir de la superficie mínima de parcela sobre el 70% del suelo neto vacante

14	FICHA RESUMEN DEL ANALISIS DE NUCLEOS.	La Puente del Valle
----	--	---------------------

1. Configuración y usos en PDSU



2. DESCRIPCION

Situado en la zona central de Valderredible, a tan sólo 5 km de Polientes (CA-272), sen la margen izquierda del río Ebro, conformando su estructura urbana longitudinal con la carretera de acceso y la propia del cauce ya que sus barrios y campos de cultivo se asientan en ambas riberas. Su nombre se vincula con la importancia que tuvo en la Edad Media como uno de los pasos más antiguos para cruzar el Ebro y significaría el “asentamiento en la puente o vado del valle sobre el Ebro”.

3. Estado actual de desarrollo. PDSU (2004) Vigente

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	USOS	SUP. (m²s)	Parcelas catastrales	uds	%(Uds)	sup (m2)	% (m2)
Urbano	Consolidado	Residencial Privado	55.061	Edificadas	199	87%	24.882	45%
		Productivo		Vacías	29	13%	30.179	55%
		Públicos (inc. Viario)	14.490	Totales	228		55.061	
Total Suelo Urbano			69.551,12	Densidad				
1. Para el cálculo estimado de las viviendas actuales se ha aplicado el porcentaje de los habitantes del núcleo (INE2011) sobre el total municipal al número actual de viviendas (Censo de viviendas INE 2011). 2. Para el cálculo de las viviendas potenciales se han considerado las existentes sumando las viables en suelo vacante y un incremento de las actuales en función de su superficie mayor que 700 m2. 3. Como criterio para el cálculo de posibles viviendas no se incluyen parcelas con superficie inferior a 75 m2 4. El ratio actual de habitantes por vivienda principal es 1,725 hab/viv considerando vivienda principal. (Censo de Población y Vivienda 2011)				Habitantes			17 hab	2,44 Hab/ha
				Viviendas principales			10 Viv	
				habitantes por vivienda principal			1,70 Hab/viv	
				Total Viviendas estimadas actuales	29 Viv	4,17 Viv/ha		
				Viviendas estimadas potenciales	45 Viv	6,47 Viv/ha		

4. PROPUESTA CALIFICACION PGOU

CLASE DE SUELO	Categoría	USOS	Ordenanza	Parcela Mínima	Superficie recogida en propuesta (m²s)		EDIFICABILIDAD MAXIMA (m²c)	Suelo Vacante (m2s)	Nuevas Viviendas en suelo vacante	
Urbano	Consolidado	Privados	NUC-E	150	385	57.494	81.289	28.232	25.685	0 **
			NUC	700	47.336					41 ***
			RE-MD	400	0					0 ***
			RE-BD	600	9.773					13 ***
			VC-BA	1.000	0					0 ***
			TERC	0	0					0 ***
	No consolidado	Públicos	IND	375	0	23.795	-	-	54 Viv	
			ZV		575					
			EQ		533					
			RV		22.687					
Urbanizable		Residencial		0	0			0 Viv		
Rústico	SRPO		SRPO	1.500	0			0 Viv		

* Establecido a partir de la edificabilidad de la ordenanza

** Calculado con una superficie de 125 m²c/vivienda sobre el 70% de la edificabilidad materializable en suelo vacante.

*** Calculado a partir de la superficie mínima de parcela sobre el 70% del suelo neto vacante

5. ESTADO ACTUAL

Edificabilidad Existente	18.144,62	m²c
Coefficiente Edificabilidad Neto (global)	0,33	m²c

6. MAXIMO SEGÚN ORDENANZA APLICABLE PROPUESTA EN PGOU

Edificabilidad máxima materializable	28.232,33	m²c
Coefficiente Edificabilidad Lucrativa	0,49	m²c

24	FICHA RESUMEN DEL ANALISIS DE NUCLEOS.	Quintanilla de An
-----------	---	--------------------------

1. Configuración y usos en PDSU



2. DESCRIPCION

Se encuentra situado en el centro del valle, en la margen oeste del río Ebro y a sólo 4km de Polientes y acceso por la carretera CA-755. El desarrollo del núcleo, inicialmente apoyado en la carretera, se ha producido hacia el este, en la parte plana más cercana al río. Las pendientes de los montes colindantes en el oeste son una barrera natural para extenderse en ese sentido.

3. Estado actual de desarrollo. PDSU (2004) Vigente

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	USOS	SUP. (m²s)
Urbano	Consolidado	Residencial Privado	22.258
		Productivo	
		Públicos (inc. Viario)	10.302
Total Suelo Urbano			32.559,64

1. Para el cálculo estimado de las viviendas actuales se ha aplicado el porcentaje de los habitantes del núcleo (INE2011) sobre el total municipal al número actual de viviendas (Censo de viviendas INE 2011).
 2. Para el cálculo de las viviendas potenciales se han considerado las existentes sumando las viables en suelo vacante y un incremento de las actuales en función de su superficie mayor que 700 m2.
 3. Como criterio para el cálculo de posibles viviendas no se incluyen parcelas con superficie inferior a 75 m2
 4. El ratio actual de habitantes por vivienda principal es 1,725 hab/viv considerando vivienda principal. (Censo de Población y Vivienda 2011)

Parcelas catastrales	uds	%(Uds)	sup (m2)	% (m2)
Edificadas	106	83%	12.269	100%
Vacías	22	17%	9.989	45%
Totales	128		22.258	

Densidad	
Habitantes	9 hab 2,76 Hab/ha
Viviendas principales	6 Viv
habitantes por vivienda principal	1,50 Hab/viv
Total Viviendas estimadas actuales	18 Viv 5,53 Viv/ha
Nuevas Viviendas potenciales	25 Viv 7,68 Viv/ha

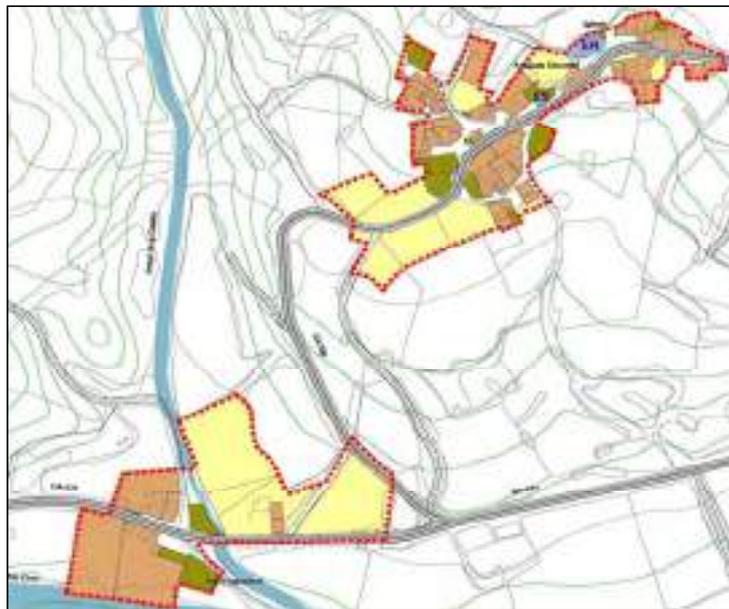
4. PROPUESTA CALIFICACION PGOU

CLASE DE SUELO	Categoría	USOS	Ordenanza	Parcela Mínima	Superficie recogida en propuesta (m²s)	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m²c)	Suelo Vacante (m2s)	Nuevas Viviendas en suelo vacante	
Urbano	Consolidado	Privados	NUC-E	150	143	25.384	13.337	243 *	0 **
			NUC	700	23.347			11.673 *	19 ***
			RE-MD	400	0			0 *	0 ***
			RE-BD	600	0			0 *	0 ***
			VC-BA	1.000	0			0 *	0 ***
			TERC	0	0				
			IND	375	1.895			1.421 *	19 Viv
	Públicos	ZV		0	10.436				
		EQ		875					
		RV		9.560					
Urbanizable	No consolidado	Residencial		0	0			0 Viv	
Rústico	SRPO	SRPO		1.500	0,00			0 Viv	

* Establecido a partir de la edificabilidad de la ordenanza
 ** Calculado con una superficie de 125 m²c/vivienda sobre el 70% de la edificabilidad materializable en suelo vacante.
 *** Calculado a partir de la superficie mínima de parcela sobre el 70% del suelo neto vacante

36 FICHA RESUMEN DEL ANALISIS DE NUCLEOS. Ruijas

1. Configuración y usos en PDSU



2. DESCRIPCION

Forma parte del sector central de Valderredible, y está situado sobre una loma en la margen izquierda del Ebro. Está dividido en dos núcleos: Polientes-Ruerrero, el menor, situado junto al sur junto al río y acceso por la carretera CA-274 y el principal que es el que está en el alto mencionado, y tiene acceso por la CA-759. El tejido urbano del núcleo principal se organiza vinculado en forma de racimo en torno a la carretera que lo atraviesa en curva para adaptarse a la topografía.

3. Estado actual de desarrollo. PDSU (2004) Vigente

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	USOS	SUP. (m²s)
Urbano	Consolidado	Residencial Privado	39.310
		Productivo	
		Públicos (inc. Viario)	11.190
Total Suelo Urbano			50.500,10

1. Para el cálculo estimado de las viviendas actuales se ha aplicado el porcentaje de los habitantes del núcleo (INE2011) sobre el total municipal al número actual de viviendas (Censo de viviendas INE 2011).
2. Para el cálculo de las viviendas potenciales se han considerado las existentes sumando las viables en suelo vacante y un incremento de las actuales en función de su superficie mayor que 700 m2.
3. Como criterio para el cálculo de posibles viviendas no se incluyen parcelas con superficie inferior a 75 m2
4. El ratio actual de habitantes por vivienda principal es 1,725 hab/viv considerando vivienda principal. (Censo de Población y Vivienda 2011)

Parcelas catastrales	uds	%(Uds)	sup (m2)	% (m2)
Edificadas	50	74%	20.031,96	51%
Vacías	18	26%	19.278,26	49%
Totales	68		39.310,22	
Densidad				
Habitantes			15 hab	2,97 Hab/ha
Viviendas principales			8 Viv	
habitantes por vivienda principal			1,88 Hab/viv	
Total Viviendas estimadas actuales				24 Viv 4,75 Viv/ha
Viviendas estimadas potenciales				28 Viv 10,30 Viv/ha

4. PROPUESTA CALIFICACION PGOU

CLASE DE SUELO	Categoría	USOS	Ordenanza	Parcela Mínima	Superficie recogida en propuesta (m²s)	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m²c)	Suelo Vacante (m2s)	Nuevas Viviendas en suelo vacante	
Urbano	Consolidado	Privados	NUC-E	150	1.176	23.874	1.999 *	19.349	0 **
			NUC	700	37.549		18.774 *		30 ***
			RE-MD	400	0		0 *		0 ***
			RE-BD	600	2.901		1.160 *		3 ***
			VC-BA	1.000	0		0 *		0 ***
			TERC	0	0				
			IND	375	2.587		1.940 *		33 Viv
	No consolidado	Públicos	ZV		0	12.758	-	-	
			EQ		519				
			RV		12.239				
Urbanizable	Residencial			0	0			0 Viv	
Rústico	SRPO	SRPO		1.500	25.184			12 Viv	

* Establecido a partir de la edificabilidad de la ordenanza
 ** Calculado con una superficie de 125 m²c/vivienda sobre el 70% de la edificabilidad materializable en suelo vacante.
 *** Calculado a partir de la superficie mínima de parcela sobre el 70% del suelo neto vacante

37 FICHA RESUMEN DEL ANALISIS DE NUCLEOS. Salcedo

1. Configuración y usos en PDSU



2. DESCRIPCION

Está situado en el centro de Valderredible con acceso por carretera local tras pasar Polientes del que dista sólo 3,5km. Está a casi 1000m de altitud, entre praderías y sotobosque, y orientado al sur por lo que tiene muy buenas vistas de La Lora y la parte central del municipio. El tejido urbano se ha adaptado a la topografía de la ladera donde se ha conformado generando el irregular viario interno en replica de la curva de la carretera de acceso. El núcleo está limitado al norte por el monte de utilidad pública que muerde el tejido en su ángulo noroeste asta la plaza de la iglesia.

3. Estado actual de desarrollo. PDSU (2004) Vigente

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	USOS	SUP. (m ² s)
Urbano	Consolidado	Residencial Privado	45.811
		Productivo	
		Públicos (inc. Viario)	33.660
Total Suelo Urbano			79.471,02

1. Para el cálculo estimado de las viviendas actuales se ha aplicado el porcentaje de los habitantes del núcleo (INE2011) sobre el total municipal al número actual de viviendas (Censo de viviendas INE 2011).
 2. Para el cálculo de las viviendas potenciales se han considerado las existentes sumando las viables en suelo vacante y un incremento de las actuales en función de su superficie mayor que 700 m².
 3. Como criterio para el cálculo de posibles viviendas no se incluyen parcelas con superficie inferior a 75 m²
 4. El ratio actual de habitantes por vivienda principal es 1,725 hab/viv considerando vivienda principal. (Censo de Población y Vivienda 2011)

Parcelas catastrales	uds	%(Uds)	sup (m2)	% (m2)
Edificadas	39	31%	16.853,18	37%
Vacias	86	69%	28.957,47	63%
Totales	125		45.810,65	

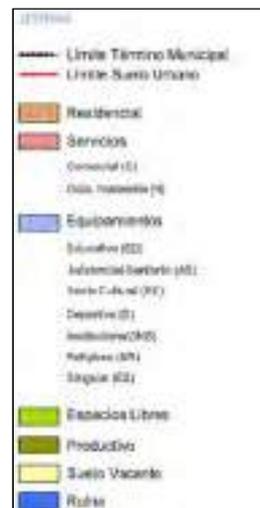
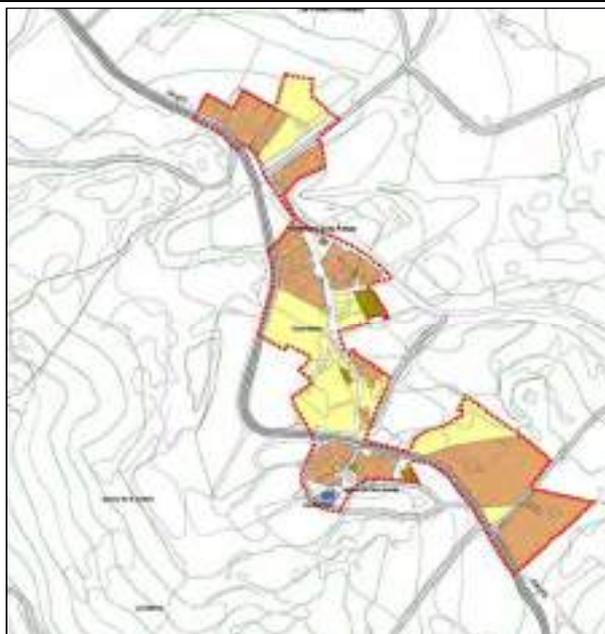
Densidad	
Habitantes	18 hab 2,26 Hab/ha
Viviendas principales	11 Viv
habitantes por vivienda principal	1,64 Hab/viv
Total Viviendas estimadas actuales	33 Viv 4,15 Viv/ha
Viviendas estimadas potenciales	85 Viv 14,85 Viv/ha

4. PROPUESTA CALIFICACION PGOU

CLASE DE SUELO	Categoría	USOS	Ordenanza	Parcela Mínima	Superficie recogida en propuesta (m ² s)	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ² c)	Suelo Vacante (m2s)	Nuevas Viviendas en suelo vacante	
Urbano	Consolidado	Privados	NUC-E	150	1.612	50.336	2.741 *	0	0 **
			NUC	700	35.415				34 ***
			RE-MD	400	11.490				20 ***
			RE-BD	600	1.349				1 ***
			VC-BA	1.000	0				0 ***
			TERC	0	0				
			IND	375	470				
	Públicos	ZV		7.702	33.661	-	-	55 Viv	
		EQ		2.796					
		RV		23.163					
No consolidado									
Urbanizable		Residencial		0	0			0 Viv	
Rústico	SRPO		SRPO	1.500	3.453			2 Viv	

* Establecido a partir de la edificabilidad de la ordenanza
 ** Calculado con una superficie de 125 m²c/vivienda sobre el 70% de la edificabilidad materializable en suelo vacante.
 *** Calculado a partir de la superficie mínima de parcela sobre el 70% del suelo neto vacante

1. Configuración y usos en PDSU



2. DESCRIPCION

Situado en el extremo oeste del término municipal, es el primer núcleo del valle con el que topamos viniendo de la territorialidad de Castilla y León. Se accede por la CA-273 sobre la que se apoya parcialmente y que le divide generando un pequeño barrio al sur donde se ubica el cementerio y la iglesia que le da nombre. El tejido urbano, menos de seis hectáreas de suelo, se organiza, sobre la margen norte de la carretera, en torno a la calle que une el barrio sur con el punto kilométrico 11, conformando unas pocas manzanas con viario irregular.

3. Estado actual de desarrollo. PDSU (2004) Vigente

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	USOS	SUP. (m ² s)	Parcelas catastrales	uds	%(Uds)	sup (m2)	% (m2)
Urbano	Consolidado	Residencial Privado	41.308	Edificadas	30	71%	26.969,77	65%
		Productivo		Vacías	12	29%	14.338,34	35%
		Públicos (inc. Viario)	12.679	Totales	42		41.308,11	
Total Suelo Urbano			53.987,14	Densidad				
1. Para el cálculo estimado de las viviendas actuales se ha aplicado el porcentaje de los habitantes del núcleo (INE2011) sobre el total municipal al número actual de viviendas (Censo de viviendas INE 2011). 2. Para el cálculo de las viviendas potenciales se han considerado las existentes sumando las viables en suelo vacante y un incremento de las actuales en función de su superficie mayor que 700 m2. 3. Como criterio para el cálculo de posibles viviendas no se incluyen parcelas con superficie inferior a 75 m2 4. El ratio actual de habitantes por vivienda principal es 1,725 hab/viv considerando vivienda principal. (Censo de Población y Vivienda 2011)				Habitantes		21 hab		
				Viviendas principales		14 Viv		
				habitantes por vivienda principal		1,50 Hab/viv		
				Total Viviendas estimadas actuales		41 Viv		7,59 Viv/ha
				Viviendas estimadas potenciales		22 Viv		11,67 Viv/ha

4. PROPUESTA CALIFICACION PGOU

CLASE DE SUELO	Categoría	USOS	Ordenanza	Parcela Mínima	Superficie recogida en propuesta (m ² s)		EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ² c)	Suelo Vacante (m2s)	Nuevas Viviendas en suelo vacante			
Urbano	Consolidado	Privados	NUC-E	150	137	34.384	49.095	233 *	0	0 **		
			NUC	700	31.583					15.791 *	14.723	23 ***
			RE-MD	400	0					0 *	0	0 ***
			RE-BD	600	2.664					1.066 *	2.664	3 ***
			VC-BA	1.000	0					0 *	0	0 ***
			TERC	0	0					0 *	0	0 ***
	Públicos	ZV			1.213	14.711	-	-	-	26 Viv		
		EQ			355							
		RV			13.144							
	No consolidado											
Urbanizable	Industrial			0	70.793				0 Viv			
Rústico	SRPO		SRPO	1.500	84.970				28 Viv			

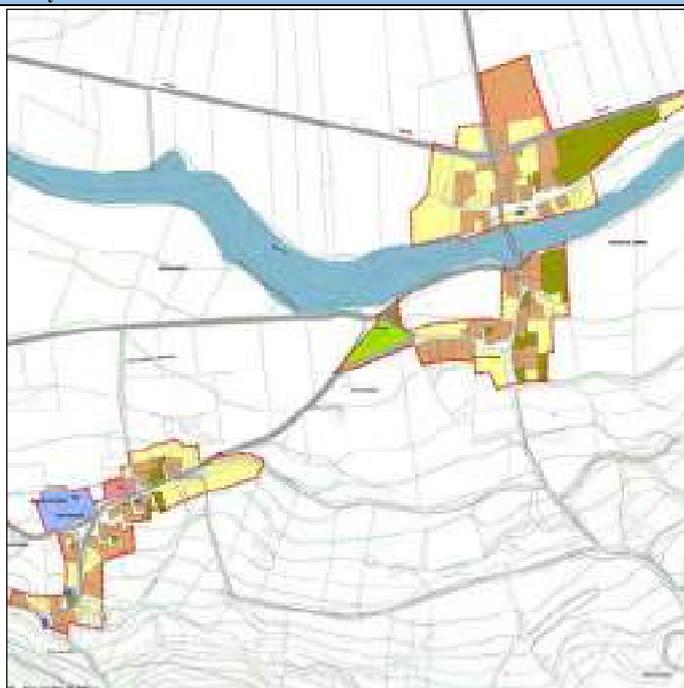
* Establecido a partir de la edificabilidad de la ordenanza
 ** Calculado con una superficie de 125 m²c/vivienda sobre el 70% de la edificabilidad materializable en suelo vacante.
 *** Calculado a partir de la superficie mínima de parcela sobre el 70% del suelo neto vacante

40

FICHA RESUMEN DEL ANALISIS DE NUCLEOS.

SAN MARTÍN DE ELINES

1. Configuración y usos en PDSU



LÍMITES	
---	Límite Término Municipal
---	Límite San Martín de Elines
USOS	
[Naranja]	Residencial
[Rojo]	Servicios
[Verde]	Equipamientos
[Amarillo]	Espacios Libres
[Verde Oscuro]	Productivos
[Naranja Claro]	Suelo Vacante
[Azul]	Ruina

2. DESCRIPCIÓN

Núcleo alveolar de edificios adosados, es un núcleo atravesado por la carretera autonómica CA-758. Se encuentra a 6km de Polientes, es un núcleo ubicado en zona de prados y pastos de origen agrícola.

3. Estado actual de desarrollo. PDSU (2004) Vigente

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	USOS	SUP. (m ² s)
Urbano	Consolidado	Residencial Privado	99.318
		Productivo	
		Públicos (inc. Viario)	-59.723
Total Suelo Urbano			39.595,20

1. Para el cálculo estimado de las viviendas actuales se ha aplicado el porcentaje de los habitantes del núcleo (INE2011) sobre el total municipal al número actual de viviendas (Censo de viviendas INE 2011).
2. Para el cálculo de las viviendas potenciales se han considerado las existentes sumando las viables en suelo vacante y un incremento de las actuales en función de su superficie mayor que 700 m².
3. Como criterio para el cálculo de posibles viviendas no se incluyen parcelas con superficie inferior a 75 m².
4. El ratio actual de habitantes por vivienda principal es 1,725 hab/viv considerando vivienda principal. (Censo de Población y Vivienda 2011)

Parcelas catastrales	uds	%(Uds)	sup (m2)	% (m2)
Edificadas	122	65%	58.269,20	59%
Vacías	65	35%	41.049,04	41%
Totales	187		99.318,24	
				Densidad
Habitantes			53 hab	13,39 Hab/ha
Viviendas principales			38 Viv	
habitantes por vivienda principal			1,39 Hab/viv	
Total Viviendas estimadas actuales			114 Viv	28,79 Viv/ha
Viviendas estimadas potenciales			70 Viv	46,47 Viv/ha

4. PROPUESTA CALIFICACION PGOU

CLASE DE SUELO	Categoría	USOS	Ordenanza	Parcela Mínima	Superficie recogida en propuesta (m ² s)		EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ² c)	Suelo Vacante (m2s)	Nuevas Viviendas en suelo vacante		
Urbano	Consolidado	Privados	NUC-E	150	855	68.564	103.160	1.454 *	43	1 **	
			NUC	700	55.557			27.779 *		25.387	40 ***
			RE-MD	400	5.437			3.262 *		2.096	4 ***
			RE-BD	600	2.069			827 *		2.069	2 ***
			VC-BA	1.000	0			0 *		0	0 ***
			TERC	0	1.647						
			IND	375	2.999			2.249 *			47 Viv
	No consolidado	Públicos	ZV		4.453	34.597		-	-		
			EQ		4.419						
			RV		25.724						
Urbanizable	Residencial			0	0				0 Viv		
Rústico	SRPO	SRPO		1.500	13.383					6 Viv	

* Establecido a partir de la edificabilidad de la ordenanza

** Calculado con una superficie de 125 m²c/vivienda sobre el 70% de la edificabilidad materializable en suelo vacante.

*** Calculado a partir de la superficie mínima de parcela sobre el 70% del suelo neto vacante

45	FICHA RESUMEN DEL ANALISIS DE NUCLEOS.	Sobrepeña
-----------	---	------------------

1. Configuración y usos en PDSU



2. DESCRIPCION

Es una zona de prados rodeada de Monte de Utilidad Pública, dista de 5km de Polientes. Sus casas principalmente adosadas, se disponen en torno a un camino.

3. Estado actual de desarrollo. PDSU (2004) Vigente

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	USOS	SUP. (m ² s)
Urbano	Consolidado	Residencial Privado	33.648
		Productivo	
		Públicos (inc. Viario)	10.263
Total Suelo Urbano			43.910,90

1. Para el cálculo estimado de las viviendas actuales se ha aplicado el porcentaje de los habitantes del núcleo (INE2011) sobre el total municipal al número actual de viviendas (Censo de viviendas INE 2011).
 2. Para el cálculo de las viviendas potenciales se han considerado las existentes sumando las viables en suelo vacante y un incremento de las actuales en función de su superficie mayor que 700 m².
 3. Como criterio para el cálculo de posibles viviendas no se incluyen parcelas con superficie inferior a 75 m²
 4. El ratio actual de habitantes por vivienda principal es 1,725 hab/viv considerando vivienda principal. (Censo de Población y Vivienda 2011)

Parcelas catastrales	uds	%(Uds)	sup (m2)	% (m2)
Edificadas	53	63%	19.127,51	57%
Vacías	31	37%	14.520,14	43%
Totales	84		33.647,65	

Densidad	
Habitantes	12 hab 2,73 Hab/ha
Viviendas principales	8 Viv
habitantes por vivienda principal	1,50 Hab/viv
Total Viviendas estimadas actuales	25 Viv 5,69 Viv/ha
Viviendas estimadas potenciales	35 Viv 13,66 Viv/ha

4. PROPUESTA CALIFICACION PGOU

CLASE DE SUELO	Categoría	USOS	Ordenanza	Parcela Mínima	Superficie recogida en propuesta (m ² s)	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ² c)	Suelo Vacante (m2s)	Nuevas Viviendas en parcelas vacantes	
Urbano	Consolidado	Privados	NUC-E	150	480	29.612	816 *	0	0 **
			NUC	700	23.018				16 ***
			RE-MD	400	5.601				5 ***
			RE-BD	600	0				0 ***
			VC-BA	1.000	0				0 ***
			TERC	0	342				
			IND	375	172				
	Públicos	ZV		0	11.957	-	-	-	
		EQ		289					
		RV		11.667					
No consolidado									
Urbanizable	Residencial			0	0			0 Viv	
Rústico	SRPO	SRPO		1.500	0			0 Viv	

* Establecido a partir de la edificabilidad de la ordenanza

** Calculado con una superficie de 125 m²c/vivienda sobre el 70% de la edificabilidad materializable en suelo vacante.

*** Calculado a partir de la superficie mínima de parcela sobre el 70% del suelo neto vacante

47	FICHA RESUMEN DEL ANALISIS DE NUCLEOS.	Susilla
-----------	---	----------------

1. Configuración y usos en PDSU



2. DESCRIPCION

A 16 Km de Polientes, Susilla alberga la iglesia parroquial de San Miguel, edificio gótico del principio del siglo XVI con grandes contrafuertes escalonados que separan los tramos del ábside y la nave. Polinuclear las casas separadas por espacios no edificados y parcelarios irregulares, Susilla se encuentra en una zona de agroganadería intensiva.

3. Estado actual de desarrollo. PDSU (2004) Vigente

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	USOS	SUP. (m²s)
Urbano	Consolidado	Residencial Privado	34.889
		Productivo	
		Públicos (inc. Viario)	14.104
Total Suelo Urbano			48.993,59

1. Para el cálculo estimado de las viviendas actuales se ha aplicado el porcentaje de los habitantes del núcleo (INE2011) sobre el total municipal al número actual de viviendas (Censo de viviendas INE 2011).
 2. Para el cálculo de las viviendas potenciales se han considerado las existentes sumando las viables en suelo vacante y un incremento de las actuales en función de su superficie mayor que 700 m2.
 3. Como criterio para el cálculo de posibles viviendas no se incluyen parcelas con superficie inferior a 75 m2
 4. El ratio actual de habitantes por vivienda principal es 1,725 hab/viv considerando vivienda principal. (Censo de Población y Vivienda 2011)

Parcelas catastrales	uds	% (Uds)	sup (m2)	% (m2)
Edificadas	39	61%	21.809,16	63%
Vacías	25	39%	13.080,19	37%
Totales	64		34.889,35	

Densidad	
Habitantes	26 hab
Viviendas principales	16 Viv
habitantes por vivienda principal	1,63 Hab/viv
Total Viviendas estimadas actuales	48 Viv 9,80 Viv/ha
Viviendas estimadas potenciales	26 Viv 15,10 Viv/ha

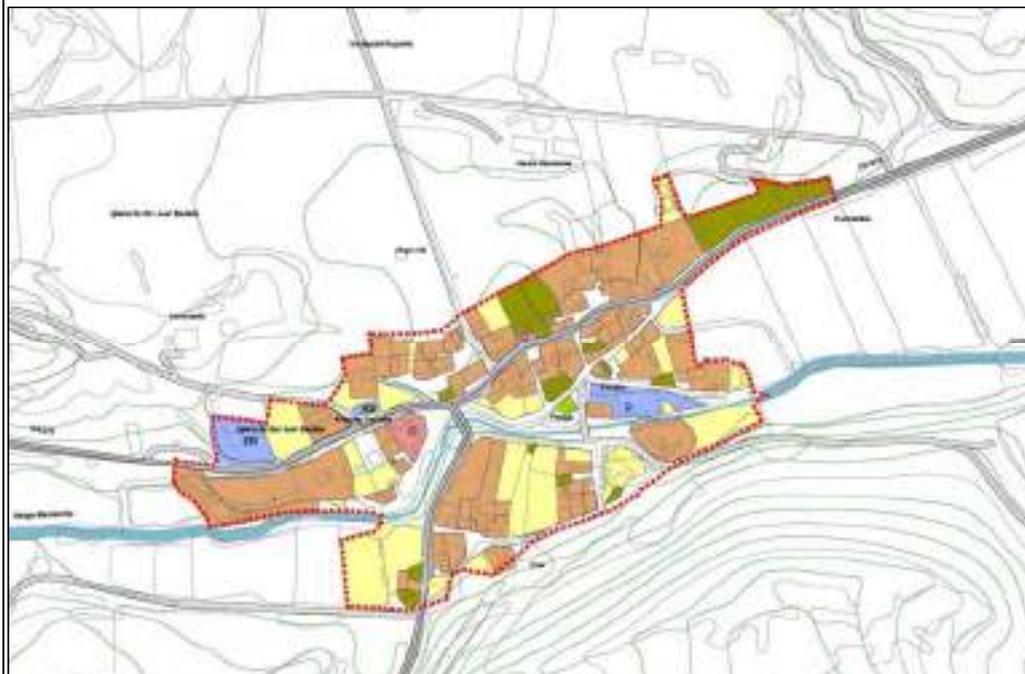
4. PROPUESTA CALIFICACION PGOU

CLASE DE SUELO	Categoría	USOS	Ordenanza	Parcela Mínima	Superficie recogida en propuesta (m²s)		EDIFICABILIDAD MAXIMA (m²c)	Suelo Vacante (m2s)	Nuevas Viviendas en suelo vacante	
Urbano	Consolidado	Privados	NUC-E	150	0	47.662	0 *	27.333	0	0 **
			NUC	700	31.139		15.570 *		12.325	19 ***
			RE-MD	400	4.190		2.514 *		4.090	8 ***
			RE-BD	600	0		0 *		0	0 ***
			VC-BA	1.000	0		0 *		0	0 ***
			TERC	0	0					
			IND	375	12.333		9.249 *			27 Viv
	Públicos	ZV		0	16.969					
		EQ		2.057						
		RV		14.912						
No consolidado										
Urbanizable	Residencial			0	0				0 Viv	
Rústico	SRPO		SRPO	1.500	13.817				6 Viv	

* Establecido a partir de la edificabilidad de la ordenanza
 ** Calculado con una superficie de 125 m²c/vivienda sobre el 70% de la edificabilidad materializable en suelo vacante.
 *** Calculado a partir de la superficie mínima de parcela sobre el 70% del suelo neto vacante

50	FICHA RESUMEN DEL ANALISIS DE NUCLEOS.	Villanueva de la Nía
----	--	----------------------

1. Configuración y usos en PDSU



2. DESCRIPCION

Es una de las localidades más importantes del municipio tanto por su buena comunicación como por los servicios con los que cuenta. Se encuentra en una zona agroganadera de pasto con arbolado denso y Monte de Utilidad Pública al sur.

3. Estado actual de desarrollo. PDSU (2004) Vigente

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	USOS	SUP. (m²s)
Urbano	Consolidado	Residencial Privado	70.096
		Productivo	
		Públicos (inc. Viario)	24.303
Total Suelo Urbano			94.398,77

1. Para el cálculo estimado de las viviendas actuales se ha aplicado el porcentaje de los habitantes del núcleo (INE2011) sobre el total municipal al número actual de viviendas (Censo de viviendas INE 2011).
2. Para el cálculo de las viviendas potenciales se han considerado las existentes sumando las viables en suelo vacante y un incremento de las actuales en función de su superficie mayor que 700 m2.
3. Como criterio para el cálculo de posibles viviendas no se incluyen parcelas con superficie inferior a 75 m2
4. El ratio actual de habitantes por vivienda principal es 1,725 hab/viv considerando vivienda principal. (Censo de Población y Vivienda 2011)

Parcelas catastrales	uds	%(Uds)	sup (m2)	% (m2)
Edificadas	82	69%	49.312,76	70%
Vacías	36	31%	20.783,43	30%
Totales	118		70.096,19	
				Densidad
Habitantes			49 hab	5,19 Hab/ha
Viviendas principales			29 Viv	
habitantes por vivienda principal			1,69 Hab/viv	
Total Viviendas estimadas actuales			88 Viv	9,32 Viv/ha
Viviendas estimadas potenciales			42 Viv	13,77 Viv/ha

4. PROPUESTA CALIFICACION PGOU

CLASE DE SUELO	Categoría	USOS	Ordenanza	Parcela Mínima	Superficie recogida en propuesta (m²s)	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m²c)	Suelo Vacante (m2s)	Nuevas Viviendas en suelo vacante	
Urbano	Consolidado	Privados	NUC-E	150	851	91.551	1.447 *	91	1 **
			NUC	700	57.076		28.538 *	14.514	23 ***
			RE-MD	400	0		0 *	0	0 ***
			RE-BD	600	0		0 *	0	0 ***
			VC-BA	1.000	0		0 *	0	0 ***
			TERC	0	927		125 *	-	24 Viv
	IND	375	166						
	No consolidado	Públicos	ZV		7.840	32.530	-	-	
			EQ		4.165				
			RV		20.526				
Urbanizable		Residencial		0	0			0 Viv	
Rústico	SRPO		SRPO	1.500	0			0 Viv	

* Establecido a partir de la edificabilidad de la ordenanza

** Calculado con una superficie de 125 m²c/vivienda sobre el 70% de la edificabilidad materializable en suelo vacante.

DOCUMENTO III.- MODIFICACIÓN DE DOCUMENTOS DEL PGOU.

El presente documento modifica las NNUU del vigente PGOU de Valderredible, concretamente, en los siguientes documentos:

1. Artículos de las NNUU que se modifican

1.1. Capítulo V-11 Uso Agropecuario.

- Artículo 181, Condiciones Generales. Páginas 73 y 74
- Artículo 183, Subtipo 2: Explotaciones Ganaderas. Páginas 75 a 76

Art. 178 Espacios libres privados

1. Espacios libres de dimensión pequeña, con áreas estanciales, acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario dentro de una parcela de propiedad privada.
2. En los terrenos calificados como espacios libres privados, por su vinculación a los usos residenciales, se podrán instalar edificaciones auxiliares, que se ajustarán a lo dispuesto en las presentes NNUU.

Art. 179 Condiciones generales de los usos de zonas verdes y espacios libres

1. Los espacios libres públicos de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán incorporar instalaciones de uso deportivo (Parques deportivos) o cultural sin edificación con una ocupación máxima del 15% de su superficie. Las instalaciones deportivas o culturales se regirán por lo previsto para estos usos.
2. Se permitirán edificaciones temporales o permanentes, destinadas al mantenimiento de las zonas verdes o a kioscos de música, prensa o suministro de bebidas con una superficie máxima construida del 10% de la superficie del espacio libre.
3. En los espacios libres públicos las instalaciones o edificaciones autorizables, lo serán con carácter general en régimen de concesión administrativa, con una duración determinada, permitiendo la titularidad pública del suelo y/o edificaciones objeto de la concesión. A estos efectos, en las licencias pertinentes se harán constar las condiciones concretas de la misma.
4. El resto de condiciones se regirán por las Ordenanzas Municipales Específicas vigentes a la fecha de la aprobación o cualquier otro que pudiera reemplazarle.

Capítulo V-11 Uso Agropecuario**Art. 180 Definición y usos pormenorizados**

1. Comprende los usos y construcciones de naturaleza agrícola, ganadera, forestal o análoga.
2. Se incluyen las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como albergues para ganado, corrales, cercas, establos, vaquerías y granjas, almocenes para maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas.
3. También se consideran dependencias de la explotación las edificaciones e instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta. Todas las edificaciones se ajustarán a las condiciones que en cada caso se establecen.
4. Usos pormenorizados:
 - a) Subtipo 1: Explotaciones Agrícolas (AA)
 - b) Subtipo 2: Explotaciones Ganaderas (AG)
 - c) Subtipo 3: Explotaciones Forestales (AF)
 - d) Subtipo 4: Actividades Complementarias (AC)

Art. 181 Condiciones generales

1. Salvo disposición específica más restrictiva regulada por la normativa sectorial vigente, las nuevas instalaciones para estos usos mantendrán una distancia mínima de 50 metros a los núcleos urbanos y a las viviendas colindantes no vinculadas directamente con la actividad.
2. Las instalaciones existentes que no cumplan la condición anterior no se consideran fuera de ordenación, pero no se admitirán obras que no sean las de mera consolidación, mantenimiento y conservación.
3. Las instalaciones no podrán verter los aguas residuales a los cauces, ni a la red general, sin autorización previa y cumplimiento de las condiciones que proceda imponer, por el organismo de cuenca o el Ayuntamiento.
4. Las actividades agropecuarias dispondrán, en su caso, de instalaciones para la recogida, conservación y manipulación de los residuos de la explotación que aseguren la no contaminación del suelo y eviten su acceso a los cursos de agua, caminos y vías públicas por filtración, escorrentía, deslizamiento, etc.

5. No deberá existir riesgo de formación de área industrial. A tal fin no podrá autorizarse la construcción cuando en un radio de 200 metros exista otra edificación de este tipo, u otra destinada a naves y almacén e a procesos industriales transformadores.
6. Se podrá autorizar el incremento de la altura máxima permitida de las edificaciones en el caso de edificios específicos que así lo necesiten para su correcto funcionamiento, como silos, tolvas o similares.
7. Las instalaciones, construcciones y edificaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o análogas, no se podrán implantar en parcelas de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo fijada en la legislación agraria vigente. A efectos de alcanzar dicha parcela mínima, en caso de instalaciones y construcciones sin uso residencial, podrán computarse las fincas colindantes o no, situadas dentro del mismo término municipal, siempre que se hallen cercanas en un radio inferior a 3 km, y pertenecientes a la explotación agraria. Dichas parcelas quedarán vinculadas al uso autorizado, debiendo quedar expresa constancia en el Registro de la Propiedad.
8. Los cerramientos se situarán de tal manera que la distancia mínima al límite exterior de la calzada, vial o camino sea de tres metros, (3,00m) salvo que el se autorice expresamente una distancia mínima inferior, en atención a las características del entorno.
9. Los propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento, y acondicionar, con esos límites, los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente.

Art. 182 Subtipo 1: Usos y Explotaciones Agrícolas.

1. Se entiende por explotación Agrícola, el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de una actividad, de la que se obtienen productos agrícolas; o servicios, realizada primordialmente con fines de mercado, y que constituye en sí misma una unidad técnico-económica.
2. Incluye las actividades, agrícolas de secano y regadío, los cultivos experimentales y especiales, la horticultura y la floricultura, así como las actividades cinegéticas o piscícolas existentes en cada finca, así como las actividades complementarias a las agrícolas, que, estando vinculadas a las anteriores, tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación y la conservación del espacio natural y protección del medio ambiente, así como las actuaciones turísticas, cinegéticas y artesanales realizadas en la explotación agraria.
3. Se establecen las siguientes categorías:
 - a) AA-1 - Explotación agrícola sin edificación
 - b) AA-2 - Almacenamiento
 - c) AA-3 - Transformación y venta
4. Explotación agrícola sin edificación:
 - a) Se entiende por tal el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por un titular en el ejercicio de una actividad, de la que se obtienen productos agrícolas.
 - b) Se excluyen de estas explotaciones las construcciones asociadas, incluyendo las viviendas vinculadas.
 - c) Sólo se admitirán dentro de este uso las instalaciones complementarias para el desarrollo de la actividad como casetas de aperos, pequeños almacenes y otras construcciones precarias, siempre que su superficie construida sea inferior a 12 m². En el resto de casos se entenderá que se trata de instalaciones agrícolas o estabulaciones ganaderas.
 - d) Las casetas de aperos deberán realizarse en parcelas con una superficie mínima de parcela 1.500m². Guardarán una distancia a todos sus linderos de 3m y podrán contar con huecos de ventilación, pero no ventanas. No dispondrán de con instalaciones de luz ni de agua.
5. Dentro de las explotaciones agrícolas que si requieren edificación se consideran:
 - a) **Instalaciones y almacenes agroalimentarios.** Se consideran como tales los terrenos e instalaciones vinculados a la transformación y venta de productos de naturaleza agrícola o análoga, así como la primera transformación industrial, almacen, fabricación artesanal de productos derivados y los

recintos para venta del producto obtenido en la explotación, así como las instalaciones destinadas a las actividades complementarias de carácter cinegético.

b) Viveros e Invernaderos

6. Las edificaciones destinadas al almacenamiento de maquinaria, herramientas o productos vinculados a la explotación de recursos primarios cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) No se establece distancia mínima a núcleo urbano estimando la inocuidad de los usos admisibles.
 - b) No se permitirá en consecuencia en estas instalaciones la cría y a la guarda de ningún tipo de ganado, en cuyo caso se asimilarán al uso de granjas y establos donde se pueden integrar estas naves y almacenes, ni tampoco realizar procesos industriales de transformación, debiendo entonces adscribirse a esta categoría.
 - c) Superficie mínima de parcela: unidad mínima de cultivo vigente (Secano, 1 hectárea. Regadío, 0,50 hectáreas.)
 - d) La superficie de ocupación será inferior al 20% del total de la superficie de parcela. La altura máxima de coronación de la edificación será de nueve (9) metros, debiéndose ejecutar en una sola planta con una altura máxima de alero de cuatro metros y medio (4,5).
 - e) La distancia mínima de la edificación a todos sus linderos, incluido el lindero a vicio, será de diez (10) metros. Los retranqueos no incluirán las cesiones que habieran podido realizarse para fijar línea de cerramiento de acuerdo con el art.181.8 de las presentes NNUU.
 - f) La longitud máxima de fachada será de cincuenta (50) metros.
7. Los viveros e invernaderos son las instalaciones en las que se cultivan plantas y que mantienen unas constantes de temperatura y humedad y otros factores ambientales que favorecen el cultivo y cuidado de plantas. A tal efecto deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Las instalaciones deberán ser apropiadas para este uso específico, sin que se admitan soluciones constructivas que se asemejen a naves permanentes que puedan admitir usos de almacén u otros industriales, de estabulación o similares.
 - b) No se admitirán viveros e invernaderos asociados a naves, almacenes, granjas, establos u otras edificaciones autorizables, salvo que se ajusten a los parámetros de ocupación establecidos para estos usos.
 - c) Superficie mínima de parcela: unidad mínima de cultivo vigente (Secano, 1 hectárea. Regadío, 0,50 hectáreas.)
 - d) No superará una superficie de ocupación del 50% del total de la superficie de parcela. La altura máxima de coronación de la edificación será de cinco metros y medio (5,50m) debiéndose ejecutar en una sola planta.
 - e) Se admitirá la construcción de una edificación auxiliar de un máximo de 50 m² para usos de almacén, oficina, aseo y servicios, venta de productos u otros usos asociados a la actividad, que no podrán ser en ningún caso residenciales.
 - f) La distancia mínima de la edificación a todos sus linderos, incluido el lindero a vicio, será de diez (10) metros. Los retranqueos no incluirán las cesiones que habieran podido realizarse para fijar línea de cerramiento de acuerdo con el art.181.8 de las presentes NNUU.
 - g) La longitud máxima de fachada será de cincuenta (50) metros.

Art. 183 Subtipo 2: Explotaciones Ganaderas.

1. Explotación Ganadera (AG) son aquellas que incluyen la guarda y cría del ganado doméstico de cualquier especie, en régimen libre o estabulado, así como las actividades cinegéticas o piscícolas existentes en cada finca.
2. Se establecen las siguientes categorías:
 - a) AG-1 - Explotación ganadera sin edificación

- b) AG-2 – Explotación ganadera con edificaciones asociadas
3. AG-1: se consideran explotaciones ganaderas sin edificación aquellas en las que el ganado se cria en espacios abiertos que no exigen la disposición de edificaciones cerradas para una estabulación confinada, y si únicamente para la guarda. Podrán incluirse en este uso naves abiertas para el refugio del ganado.
4. Se incluyen también en la categoría AG-1 las labores de implantación, mejora y aprovechamiento de prados y pastizales, tanto si el aprovechamiento de éstos se realiza "a diestro" como por medios mecánicos o manuales de siega y recolección.
- a) Se incluyen también infraestructuras y construcciones ligadas al pastoreo, tales como cercados, bordes y alrevederos o similares, siempre que las casetas de pastoreo tengan una superficie construida inferior a 12 m².
- b) Las casetas de pastoreo se podrán edificar en parcelas que tengan una superficie mínima de 1.500 m².
- c) La distancia a todos los linderos será de tres metros mínimo
- d) Podrán contar con luceros de ventilación, pero no con ventanas y no dependerán de instalaciones de agua ni de electricidad.
5. Pertenecen a la categoría AG-2 las instalaciones o estabulaciones para ganadería, entre las que se distingue, en función de carácter de la explotación o uso, entre:
- a) Extensivas, cuando concurren las siguientes condiciones:
- * Explotaciones en régimen de tradicional que cumplen además las siguientes condiciones:
 - * Estar vinculada a la explotación de los terrenos que ocupa mediante siega o diestro,
 - * Disponer de una superficie mínima igual o superior a la unidad mínima de cultivo vigente (10.000 m² en secano y 5.000 m² en regadío),
 - * Disponer de más de 4 m² de establo o refugio por unidad ganadera vacuna.
- b) Intensivas:
- * Las estabulaciones que no cumplan con alguno de los requisitos del punto anterior
6. Grados. Según el alcance de la actividad de la explotación, se establecen los siguientes grados:
- a) Grado I:
- Son pequeñas explotaciones artesanas de carácter individual o familiar, que, por su escasa entidad, no producen olores ni ruidos que puedan ser causa de molestias para el vecindario.
- Las especies y número de cabezas máximo-autorizadas serán las establecidas en la normativa sectorial vigente o en la ordenanza municipal aprobada al efecto.
- Serán alojados en explotaciones que cumplan la normativa vigente en materia de ordenación de las explotaciones, protección del medio ambiente, higiene y limpieza y protección de los animales. Se prohíbe el uso ganadero de espacios situados en bajos de las viviendas.
- En todo caso, todos las explotaciones de animales deberán estar registradas según la legislación vigente y contar con la preceptiva licencia municipal.
- b) Grado II:
- Son explotaciones de tamaño medio que por su entidad resultan incompatibles tanto con la vivienda como con la presencia de cualesquiera otras actividades propias de suelo urbano. Las limitaciones de números de cabezas o animales serán las establecidas en la normativa sectorial vigente o en la ordenanza municipal aprobada al efecto.
- Este tipo de explotaciones tan sólo podrán situarse en Suelo Rústico y cumplirán lo dispuesto al respecto en estas Normas, y todo cuanto disponga la normativa sectorial vigente en cuanto a higiene y sanidad

1.2. Capítulo XI-2 Ordenanza 1: Núcleo Urbano Consolidado (NUC)

Los artículos modificados de la ordenanza están recogidos en las páginas 170 a 174

- Artículo 421 Condiciones de diseño urbano, apartado a. punto 2
- Artículo 421. Condiciones de diseño urbano, apartado c.
- Artículo 423. Condiciones de aprovechamiento, apartados a y b.
- Artículo 422. Condiciones de aprovechamiento, apartado c, edificabilidad máxima permitida

Capítulo XI-2 Ordenanza 1: Núcleo Urbano Consolidado (NUC)

Art. 429 Ficha resumen de ordenanza

Núcleo Urbano Consolidado		NUC		
AMBITO	Superficie parcelada en los planes de calificación como zona de Núcleo Urbano Consolidado (NUC). Se distinguen dos grados: - NUC- Genérico - NUCE- Ordenanza Especial			
	Características: en el NUC- Genérico se permiten las áreas agroporosas a las viviendas, compatibles a todos los efectos.			
CONDICIONES URBANÍSTICAS	AREAS Y FRENTES MÍNIMOS	NUC- Genérico	NUCE- Ordenanza Especial	
	Tipología	Unifamiliar	Vivienda entre medianeras	
	Superficie de parcela mínima a efectos de segregación	700 m ²	130 m ²	
	Frente (longitud de fachada) a efectos de segregación	7 metros	5 metros	
	RETANQUEOS			
	Retanqueo a calle	No se establecen	No se establecen	
	Retanqueos laterales	Según tipo de parcela	No se establecen	
	Retanqueo a fondo	Según tipo de parcela	No se establecen	
	APROVECHAMIENTO			
	Fondo edificable / zona de noventa metros	15,00 metros	15,00 metros	
Porcentaje de Ocupación sobre parcela neta	Según tipología de parcela	No se aplica		
Coefficiente de edificabilidad máxima sobre parcela	Según tipología de parcela	La existente.		
Altura máxima	R + 1 pl. + BC (7m)	En función de las colinas		
Donación de plazas de aparcamiento: los establecidos para cada uso específico en la legislación vigente.				
USOS DEL SUELO	TIPO	Subtipo	Principales	
	1	1.1	RI1	Subtipo 1.1: Residencia Urbana, en todas sus categorías
	1	1.2	RM	
	TIPO		Compatibles	
	1	1.3	RC	En todas sus categorías
	2	2.1	IP	Categorías: IP-1 Talleres y oficio artesano
	3	3.1	TS	Categorías: TS-1, TS-2, TS-3 y TS-6
	3	3.2	TC	Categorías: TC-1 y TC-2
	3	3.3	TR	Categorías: TR-1 y TR-2
	3	3.4	TH	Categorías: TH-1, TH-2 y TH-3
	4	4.0	IE	Categorías: IE-1, IE-2 y IE-5
	4	4.0	IC	En todas sus categorías
	4	4.1	ID	ID-1
	4	4.4	ES	Categorías: ES-1, ES-3 y ES-4
	4	4.5	EA	En todas sus categorías salvo EA-4 (mañaneros)
	4	4.6	ET	ET-1, ET-2, ET-3 y ET-4
	4	4.7	ER	En todas sus categorías
	5	5.3	VP	En todas sus categorías
	6	6.4	VA	Categorías: VA-1 y VA-2
	6	6.1	IB	IB-2 Energía eólica, CT
7	7.1	ZV	Todas las categorías en las áreas destinadas a este uso	
Prohibidos:				
Todos los usos no recogidos en principales o compatibles.				

Art. 421 Condiciones de diseño urbano.**a) Parcelación**

1. No se establece parcela mínima para el desarrollo de aprovechamiento siempre y cuando se constate que existían con anterioridad a la aprobación del presente plan y que su superficie permite el cumplimiento de las exigencias de la normativa de aplicación vigente en cada uso proyectado.
2. Únicamente a efectos de segregación o reparcelación se establecen como parcelas mínimas quinientos metros cuadrados (500 m²) para NUC y 150 m² para NUCE.
3. A efectos de segregación o reparcelación las parcelas resultantes deberán tener un frente a vía pública superior a cinco metros (5 m) para NUCE y 7 metros (7 m) para NUC.
4. No se podrá segregar si alguna de las parcelas resultantes no cumple las condiciones de estas Normas establecidas en los puntos anteriores.

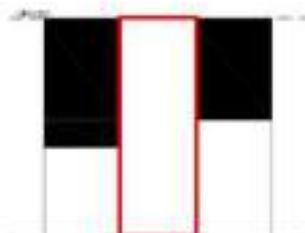
b) Tipología de edificación:

1. Las nuevas edificaciones tradicionales se construirán preferiblemente en tipología de viviendas en hilera, análogas a las tradicionales.
2. Se admitirán edificaciones exentas en parcelas de superficie igual a superior a 700 m² siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos para las mismas en las presentes NNUU.
3. La longitud máxima de fachada en las nuevas edificaciones en hilera no será superior a 40 metros.

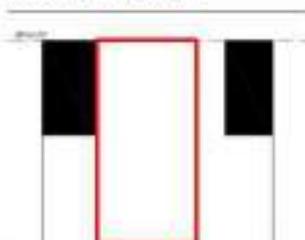
c) Posición de la edificación en la parcela

1. A efectos de situación de la edificación en la parcela pueden presentarse 3 situaciones:

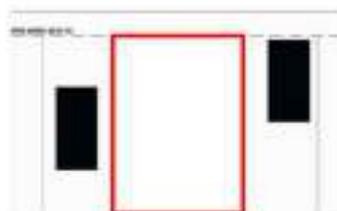
a) Parcelas tipo A: situadas entre medianeras construidas.



b) Parcelas tipo B: situadas adosadas a una medianera.



c) Parcelas tipo C: con todos sus linderos libres de edificaciones.



2. Se permitirá el adosamiento a ambos linderos en parcelas de **tipo A** y en las de **tipo B** siempre que exista acuerdo del colindante cuya lindé no tiene arbolera. En caso contrario, las parcelas de tipo **B** sólo podrán alinearse al edificio ya construido guardando un retroqueo de 3 metros con la lindé libre.
3. En caso de retroqueo de la edificación, tanto de vial como de linderos, el cierre deberá seguir la alineación existente.
4. Las parcelas de **tipo C** guardarán un retroqueo de 3 metros a linderos. Se permitirá el adosamiento a alguno de los linderos con la autorización del propietario colindante.
5. Toda edificada en parcelas **tipo C** deberá retroquearse un mínimo de 7,00 metros al eje central de la calzada, salvo que existan alineaciones ya consolidadas por la edificación. El cierre de parcela, en parcelas tipo **C**, deberá retroquearse un mínimo de 4 metros del eje central de la calzada.
6. Podrá suprimirse, total o parcialmente, los retroqueos exigidos en aquellas parcelas del tipo **C** en las que, por configuración geométrica o por superficie (menores de 500 m²), la aplicación de los mismos impidiese la materialización del total del aprovechamiento permitida. La circunstancia anterior se incluirá debidamente justificada en la solicitud de la licencia correspondiente.

Art. 422 Condiciones de aprovechamiento

a) Área de movimiento

1. Con carácter general el área de movimiento será la determinada por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas del fondo máximo edificable, las reglas de colindancia, las separaciones entre edificios, las condiciones generales de posición de la edificación y otras servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.
2. El fondo máximo edificable se establece en quince metros (15 m) medidos desde la alineación oficial de la parcela y en el mismo se materializarán los aprovechamientos permitidos en la presentes NNUU de acuerdo con lo recogido en los siguientes puntos.
3. En ningún caso se podrán construir edificaciones auxiliares del nuevo edificio en corrales o patios vinculados al mismo, situados por delante de la alineación oficial.
4. Dentro de los linderos obligados únicamente podrá situarse elementos complementarios de pequeñas dimensiones (casetas de perro, barbacoas, leñeras...). Se admitirán tejamanos o pérgolas de hasta tres metros (3,00) de ancho siempre y cuando:
 - a) Se apoyen en un cerramiento lateral existente sin sobrepasarlo en altura.
 - b) Vistan hacia el interior de la parcela.
 - c) No ocupen en planta una superficie mayor de 12 m².

b) Ocupación sobre parcela

1. En las parcelas tipo **A** de la ordenanza de NUC se permitirá la ocupación del 100% de la superficie limitada por el fondo edificable de 15 metros.

2. En las parcelas tipo B, en la parte de la parcela adyacente a la medianera, la superficie ocupable se medirá desde la alineación definida por los edificios colindantes, con un fondo máximo de 15 metros, pudiendo llegar a igualar con la medianera existente en caso de que su fondo sea mayor y con un frente máximo de 20 metros.
3. Para parcelas tipo C en NUC con superficie de hasta 150 m² de extensión se permitirá una ocupación del 100%.
4. En la ordenanza de NUC, la ocupación de las parcelas tipo C superiores a 150 m² e inferiores a 500 m² se calculará en función de su superficie, de acuerdo con lo recogido en la siguiente tabla, donde Sp es la superficie en metros cuadrados de la parcela

Superficie Min (m ²)	Superficie Max (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)
Hasta 150 m ²		100%
150	200	95%
200	300	85%
300	400	70%
400	500	60%
500	600	45%
600	750	35%

5. En las parcelas tipo C de extensión igual o mayor de 700 m² la ocupación máxima permitida será del 30% de su superficie.
6. En NUCE se permitirá la ocupación actual siempre y cuando la parcela se mantenga en su estado actual y no se produzcan divisiones o agregaciones a otras parcelas en cuyo caso pasará a ser de aplicación la ordenanza de NUC.

c) Edificabilidad máxima permitida

1. En las parcelas tipo A y tipo B el aprovechamiento vendrá determinado por el cumplimiento del fondo edificable, el número de plantas y la altura máxima establecidas en la presente ordenanza.
2. En parcelas tipo C de hasta 150 m² de extensión, situadas en NUC, coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta será del 1,50 m²/m².
3. Para parcelas tipo C con superficie mayor de 150 m² y menor de 750 m² la edificabilidad se calculará, en función de la superficie de parcela, de acuerdo con la siguiente tabla:

Superficie Min (m ²)	Superficie Max (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)
Hasta 150 m ²		1,50
150	200	1,40
200	300	1,20
300	400	1,00
400	500	0,80
500	600	0,60
600	750	0,30

4. Para parcelas tipo C de más de 750 m² la edificabilidad será de 0,30 m²/m².

5. S_p es la superficie bruta de parcela considerando como tal la superficie previa a la cesión por alineación oficial o ensanche de viario en caso de fuese necesaria. En caso de realizarse ninguna cesión de superficie, para el cálculo se considerará S_p como la superficie neta de parcela.
6. En NUCE la edificabilidad máxima permitida será la actualmente existente siempre y cuando se mantenga la parcela actual y no se lleve a cabo una división o agregación. En este caso sería de aplicación la ordenanza NUC.

d) Aprovechamiento bajo cubierta

1. Se permite la creación de un espacio vivadero en la planta bajo cubierta, que se ajustará a lo estipulado para la misma en las condiciones generales de edificación.

e) Sótanos

1. Se permite la construcción de sótanos en las edificaciones exentas siempre y cuando los rampas de acceso se materialicen en el interior de la parcela.
2. Se permite la construcción de sótanos en las parcelas tipo A y B siempre y cuando su ejecución no afecte a las edificaciones colindantes y los accesos a los mismos se realicen en el interior de las parcelas.

D) Altura máxima de la edificación

1. En el caso de parcelas sobrantes de una hilera o manzana la altura, tanto de coronación como de cornisa, se ajustará a la de las edificaciones colindantes.
2. Cuando se trate de parcelas ancladas en núcleos o manzanas edificados en más de sus dos terceras partes, la altura será la predominante de la mayoría (más del 60%) de los edificios ya construidos.
3. Salvo casos especiales debidamente autorizados, el número máximo de plantas será de dos plantas más bajo cubierta y la altura máxima de la edificación al alero será de tres metros y medio (3,50 m) en el caso de edificios de una planta, de siete metros (7,00 m) en el caso de dos plantas.
4. La altura de la cubierta podrá tener un máximo de cuatro metros (4 m) con respecto a las anteriores, salvo que dicha altura sea mayor en el edificio existente.
5. Estas dimensiones podrán ajustarse en el caso de ampliaciones o colindancias, en las que resulte adecuado mantener las alturas existentes o contiguas de acuerdo con lo estipulado en los puntos 1 y 2 anteriores.
6. En NUCE se permite el mantenimiento de las alturas actuales, siempre y cuando se mantenga la parcela actual y no se lleve a cabo una división. En caso de producirse alguna de estas circunstancias sería de aplicación la ordenanza NUC.

Art. 423 Condiciones de usos

1. Los usos compatibles permitidos en esta zona no resultarían molestos para las viviendas. Las limitaciones de los usos compatibles, en relación con la producción de ruidos, olores o molestias, se ajustará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente.
2. La superficie de parcela no ocupada por la edificación, se considera afectada de modo permanente al uso libre de superficies verdes o deportivas privadas sin que pueda ser destinada a otros usos, ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

Art. 424 Condiciones estéticas

1. Condiciones generales

- a) En los núcleos tradicionales o en las áreas de agrupaciones en hilera, las condiciones tipológicas, compositivas, constructivas y los materiales utilizados guardarán armonía con el entorno.
- b) En las áreas ya edificadas las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, lo que no debe significar un estricto mimetismo respecto a formas o fórmulas históricas.

1.3. 3_Ordenanza Capítulo XI-5 Ordenanza 4: Vivienda colectiva (VC-BA)

- Art. 438 Condiciones de aprovechamiento, apartado b) Edificabilidad máxima permitida, punto 2, página 184

Capítulo XI-5 Ordenanza 4: Vivienda Colectiva (VC-BA)

Art. 435 Ficha resumen de ordenanza y características.

Vivienda Colectiva		VC-BA			
AMBITO	Superficies gratuitas en los planes de ordenación como zona de Vivienda Colectiva en Bloque (VC-BA).				
CONDICIONES URBANÍSTICAS	ÁREAS Y FRENTES MÍNIMOS	VC-BA, Gestión	VC-BA, Ord. Especial		
	Tipología	Bloque Abierto	Bloque Abierto		
	Superficie mínima de parcela	1000 m ²	No se establece		
	Frente mínimo	25 metros	No se establece		
	Fuente	No se fija	No se fija		
	RETRANQUEROS				
	Retranqueso a calle	3 metros o su equivalente			
	Retranqueso lateral	3 metros			
	Retranqueso a fondo	5 metros			
	APROVECHAMIENTO				
Porcentaje de Ocupación sobre parcela zona	No se fija	Se fija con E. Detalle			
Coefficiente de edificabilidad sobre parcela zona	1,00 m ² /m ²	1,75 m ² /m ² Con ED			
Altura máxima	3 pl. + BC	4 pl. + BC Con ED			
Detalle de planes de aprovechamiento: los establecidos para cada uso específico en la legislación vigente					
USOS DEL SUELO	TIPO	Subtipo	Principales		
	1	1.2	RM	Modificables	
	TIPO			Compatibles	
	1	1.3	RC	En todas sus categorías	
	2	2.1	IP	Categorías IP-1 Talleres y elaboración artesana	Grados a) y b)
	3	3.1	TU	Categorías TU-1, TU-2, TU-3 y TU-4	Grados a) y b)
	3	3.2	TC	Categorías TC-1 y TC-2	
	3	3.3	TO	Categorías TO-1 y TO-2	
	3	3.4	TH	Categorías TH-1, TH-2 y TH-3	Grado a
	4	4.1	ED	Categorías ED-4	
	4	4.2	EE	Categorías EE-1, EE-2 y EE-3	
	4	4.3	EC	En todas sus categorías	
	4	4.4	ES	Categorías ES-1, ES-3 y ES-4	
	4	4.5	EA	En todas sus categorías salvo EA-4 (antiderrapante)	
	4	4.6	ET	ET-1, ET-2, ET-3 y ET-4	
	4	4.7	ER	En todas sus categorías	
	5	5.3	VP	En todas sus categorías	
	5	5.4	VA	Categorías VA-1 y VA-2	
	6	6.1	IB	Categorías IB-1	
	7	7.1	ZV	Todas las categorías en las áreas destinadas a este uso	
Prohibidos:					
Todos los usos no recogidos en principales o compatibles.					

Art. 436 Características

1. La presente ordenanza regula los desarrollos de viviendas colectivas en bloques aislados o dispuestos en hilera dentro de una misma parcela.
2. En el caso de VC-BA Ordenación Especial, se aplica únicamente en parcelas, señaladas en el plano de calificación, que tengan aprovechamientos materializados de acuerdo a la licencia concedida en su momento.
3. La VC-BA Ordenación Especial mantiene el aprovechamiento existente. Cualquier modificación del mismo, relativa a ocupación o posición en la parcela de la edificación, deberá regularse mediante la tramitación y aprobación de un estudio de detalle.

Art. 437 Condiciones de diseño urbano.

a) Parcelación

1. La superficie mínima de parcela es de 1.000 m².
2. Esta superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formado por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación en proindiviso en zonas comunes privadas del conjunto tales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

b) Tipología de edificación

1. Con carácter general la tipología será de Vivienda Colectiva en Bloque Abierto o Bloques lineales conjuntos.

c) Posición de la edificación en la parcela

1. La línea frontal de las nuevas edificaciones, salvo excepciones recogidas en el plano de Alineaciones (de los planos de ordenación) podrá alinearse al vial.
2. La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales o testero cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:
 - Se trate de edificaciones paradas de proyectos mutuos o adosados.
 - Edificación colindante presente una medianera preexistente.
 - Exista acuerdo entre los propietarios de las parcelas colindantes, y se inscriba la servidumbre en el Registro, estableciendo sus longitudes y condiciones de adosamiento.
3. Las parcelas con ordenanza de VC-BA Ordenación Especial se ajustarán a la posición existente salvo modificación mediante estudio de detalle o alteración por alineaciones marcadas en el presente planeamiento.

Art. 438 Condiciones de aprovechamiento

a) Ocupación sobre parcela

1. El porcentaje de ocupación será el resultado de la aplicación de los retranqueos establecidos.
2. En ningún caso este porcentaje podrá superar el 50% de la superficie neta de parcela.
3. Las parcelas con ordenanza de VC-BA Ordenación Especial la ocupación máxima será la existente salvo modificación mediante estudio de detalle, en la que no podrá superar la establecida para el resto de VC-BA en el punto anterior.

b) Edificabilidad máxima permitida

1. En VC-BA el coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta será del 0,50 m²/m².
2. Se considera para el cálculo la superficie bruta de parcela entendiendo como tal la superficie previa a la cesión por alineación oficial o ensanche de vial en caso de fuese necesario. En caso de no proceder ninguna cesión de superficie, para el cálculo se considerará la superficie neta de parcela.
3. En VC-BA Ordenación Especial se mantendrá el aprovechamiento materializado.

1.4. Capítulo XI-6 Ordenanza 5: Ordenanza Industrial (I)

- Artículo 441, Ficha resumen de Ordenanza, página 187
- Artículo 442 Grados de la ordenanza, página 188
- Artículo 445 Condiciones de uso, página 189

Capítulo XI-6 Ordenanza 5: Ordenanza Industrial (I)

Art. 44) Ficha resumen de ordenanza.

Industrial		I		
ÁMBITO	Superficies grafadas en los planos de calificación como zonas de Industrial (I). Se corresponde con los menores desarrollos del uso permitido (grados 1 y 2) y aquellos existentes dentro del tejido urbano consolidado como antiguos usos industriales (grado 3)			
CONDICIONES URBANÍSTICAS	ÁREAS Y FRENTES MÍNIMOS	Grado 1, Anclada	Grado 2, Anclada	Grado 3, Casco Urbano
	Tipología	Naves Ancladas	Naves Nudo	La existente
	Superficie de parcela	300 m ²	250 m ²	No se marca
	Frente (longitud de fachada)	No se fija	No se fija	—
	Fondo	No se fija	No se fija	No se fija
	RETRANQUEOS			
	Retranqueo a calle	Variable		
	Retranqueo laterales	Variable en función de los grados		
	Retranqueo a fondo	4 metros, salvo en el grado 3		
	APROVECHAMIENTO			
Porcentaje máximo de Ocupación sobre parcela neta	30%	30%	La existente	
Coefficiente máximo de edificabilidad sobre parcela neta	0,75 m ² /m ²	1,00 m ² /m ²	La existente	
Alfara máxima	15 metros	15 metros	La existente	
Dos plazas de vehículos privados por cada 2500m ² ocupados por la edificación, habiendo un mínimo de 1 plaza por parcela. Donde se plazas de aparcamiento los establecidos para cada uso específicos en la legislación vigente.				
USOS DEL SUELO	Principales para grados 1 y 2 de ordenanza			
	2	Subtipo 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5. En todos sus subtipos		En grados a) (i) y (j)
	Principales para grado 3 de ordenanza			
	2	Subtipo 2.1 (categorías 4B-1, 4B) y 2.2 (categoría 1A-1)		Grado a) exclusivamente.
	Compatibles			
	1.1	Crecimiento de ordenanza grado 3 RU1 (Anclada o adosada)		
	1.1	En ordenanza grado 1 y 2: crecimiento para granja y cría de cerdos		
	3	Subtipo 3.1, 3.2, 3.3 y 3.4. En todos sus subtipos		3
	4	Subtipo 4.3. En todos sus categorías		4
	4	Subtipo 4.4. Categorías ES-2, ES-3		4
4	Subtipo 4.5. Categorías EA-1, EA-3, EA-5		4	
8	Subtipos 8.1 Categoría AA-2 y AA-3 y 8.2 en todas sus categorías		8	
Prohibidos				
En el grado urbanístico expresamente prohibidos los usos vinculados con la explotación agropecuaria y la tenencia de animales de granja domésticos.				
Todos los usos no recogidos en principales o compatibles.				

Art. 442 Grados de la ordenanza

1. En la presente ordenanza se establecen tres grados en función de la superficie de las parcelas y de su situación en relación con el tejido urbano consolidado:
 - Grado 1: parcelas con superficie mínima de 500 m²
 - Grado 2: parcelas con superficie mínima de 250 m²
 - Grado 3: parcelas con superficies inferiores a 500 m² que se encuentran enclavadas dentro del tejido urbano consolidado y que acogen, o acogieron, usos industriales que pueden incluirse dentro de los usos industriales.
2. El grado 3 de la presente ordenanza se aplicará únicamente en las parcelas que, situadas dentro del casco o tejido central de cada núcleo, sean colindantes o estén en un ámbito cuyo uso predominante sea el uso residencial.
3. En todo caso, los planes de calificación recogerán la rotulación **I3** sobre aquellas parcelas que estuvieran sujetas a este grado de ordenanza.

Art. 443 Condiciones de diseño urbano.**a) Parcelación**

1. Grados 1 y 2: a efectos de segregación se estará a lo recogido en la ficha resumen.
2. Al estar vinculada la aplicación de los grados 1 y 2 a la superficie de las parcelas, las divisiones de parcelas o agrupación de que cumplan los mínimos exigidos, permitirán el cambio de dicho grado.
3. Grado 3: Se aplicará lo dispuesto en la ordenanza de aplicación de las parcelas colindantes o de las mayoritarias en el ámbito de ubicación.

b) Tipología de edificación

1. Nave aislada o pareada en los grados 1 y 2.
2. Lo dispuesto en la ordenanza de aplicación de las parcelas colindantes o de las mayoritarias en el ámbito de ubicación para el grado 3.

c) Posición de la edificación en la parcela

1. La línea frontal de las nuevas edificaciones, salvo excepciones recogidas en el plano de Alineaciones (de los planes de ordenación) podrá alinearse al vial.
2. La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales o testero cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:
 - Se trate de edificaciones pareadas de proyectos unitarios o adosados.
 - Edificación colindante presente una medianería preexistente.
 - Exista acuerdo entre los propietarios de las parcelas colindantes, y se inscriba la servidumbre en el Registro, estableciendo una longitud y condiciones de adosamiento.
3. Las parcelas con ordenanza de grado 3 se ajustarán a la posición existente salvo obra nueva con demolición completa o parcelas sin edificar, se aplicará lo dispuesto en la ordenanza de aplicación en las parcelas colindantes.

Art. 444 Condiciones de aprovechamiento.**a) Ocupación máxima.**

1. En grado 1 y 2 la ocupación será la recogida en la ficha resumen sobre y bajo rasante.
2. En grado 3 se permitirá la ocupación existente en los casos de remodelación o cambio de uso. En caso de demolición de la edificación, o parcelas sin edificar, se aplicará lo dispuesto en la ordenanza de aplicación en las parcelas colindantes.

b) Edificabilidad máxima permitida

1. En grado 1 y 2 la edificabilidad máxima será la recogida en la ficha resumen.
2. En grado 3 se permitirá la edificabilidad existente en los casos de remodelación o cambio de actividad. En caso de demolición de la edificación, o parcelas sin edificar, se aplicará lo dispuesto en la ordenanza de aplicación en las parcelas colindantes.

c) Altura máxima de la edificación

1. En el grado 3 se respetará la altura existente en los casos de remodelación o cambio de actividad. En caso de demolición de la edificación, o parcelas sin edificar, se aplicará lo dispuesto en la ordenanza de aplicación en las parcelas colindantes en lo relativo a altura máxima, ocupación y edificabilidad.
2. En los grados 1 y 2 de la presente ordenanza se aplicará lo señalado en la ficha resumen (15 metros) únicamente cuando las edificaciones no se proyecten en una manzana o ámbito de suelo urbano con alturas consolidadas inferiores. En este caso, las nuevas edificaciones no podrán superar la altura máxima permitida por la normativa de las parcelas colindantes.
3. Excepcionalmente y a juicio del Ayuntamiento, se podrá permitir mayor altura en los grados 1 y 2, siempre que lo precise la actividad a desarrollar siempre y cuando las parcelas estén situadas en los bordes del tejido urbano, sin tratarse de ámbitos desiertos en el punto anterior, o en polígonos específicos.
4. Cuando se realicen usos complementarios o compatibles de las actividades industriales, que no requieran las alturas libres de planta que corresponden a los usos industriales, se podrá realizar dentro de la altura máxima señalada el número de plantas que quepan, respetando en todo caso una altura de planta de 3,50 m.

Art. 445 Condiciones de usos

1. Exclusivamente en grado 3 se permite el uso residencial unifamiliar en sustitución total del existente. En este caso, será de aplicación la ordenanza de las parcelas colindantes en todos sus preceptos: ocupación, edificabilidad y altura. El número máximo de viviendas vendrá condicionado por lo dispuesto en dicha ordenanza de aplicación.
2. Los usos compatibles permitidos en el grado 3 de la presente ordenanza no resultarán molestos para las viviendas cercanas. A tal efecto, se prohíben expresamente los vinculados a explotaciones agropecuarias que impliquen tenencia de animales cuyo número sea superior al uso doméstico.
3. La superficie de parcela no ocupada por la edificación, se considera afectada de modo permanente al uso libre de superficies privadas: sin que pueda ser destinada a otros usos, ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

Art. 446 Condiciones estéticas

1. En las zonas industriales se cuidará al máximo las condiciones estéticas, quedando prohibidos materiales de baja calidad en fachadas, como ujalitas, fibrocementos, chapas sin lacar, bloques no decorativos, ladrillos lisos, etc., debiéndose efectuar tratamiento en piedra, vidrio o metales de color.
2. Las parcelas sujetas al grado 3 estarán sujetas al cumplimiento de las condiciones estéticas exigidas en la ordenanza de aplicación de las parcelas colindantes o, en su defecto, a la de aplicación mayoritaria en su zona de ubicación.

1.5. Capítulo XIII-1 Disposiciones Generales

- Artículo 477 Tipologías de usos en Suelo Rústico, página 204
- Artículo 478, Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección, puntos 1 y 2 y apartado a, páginas 204-205
- Artículo 478 Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección, apartado b, construcciones y usos autorizables, páginas 204-205

- Existir publicidad de carácter comercial en el terreno o en las inmediaciones para la señalización de su ubicación y características, publicidad impresa o en los medios de comunicación.
5. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará a la no tramitación de los procesos de autorización de licencia municipal que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubiesen iniciado, sin perjuicio de las sanciones pertinentes.

Art. 477 Tipologías de usos en Suelo Rústico

1. Los usos en Suelo Rústico se regulan siguiendo los siguientes tipos:
 - a) **Usos Propios:** son los correspondientes a explotaciones naturales en suelo rústico, limitado, en su caso, por las características y protecciones que les da su categoría.
 - b) **Usos Permitidos:** son aquellos que se consideran compatibles con la protección prevista para cada categoría. Son susceptibles de licencia municipal directa, sin perjuicio de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
 - c) **Usos Autorizables:** son los que en razón de su compatibilidad con la protección prevista para cada categoría pueden ser autorizados con las limitaciones recogidas en estas normas o por los procedimientos para obtener la autorización con carácter previo a la concesión de licencia.
 - d) **Usos Prohibidos:** son aquellos que son incompatibles con la protección prevista para cada categoría, y que su implantación supondría además un riesgo relevante de deterioro de los valores protegidos o transformación del carácter rústico del suelo.

Art. 478 Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección

1. La autorización de las construcciones y usos a los que se refiere este artículo 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.
2. Las disposiciones de usos para el suelo rústico serán de aplicación en terrenos con condición de monte o terreno forestal, únicamente, en tanto no contradigan a la legislación forestal de aplicación o supongan la invasión de competencias del órgano forestal de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
 - a) **Usos Prohibidos**
 1. Salvo condiciones más restrictivas impuestas en cada categoría de protección, en el Suelo Rústico de Especial Protección estarán prohibidas las construcciones, actividades y usos que impliquen la transformación de su naturaleza y destino o influyan el concreto régimen limitativo establecido por el planeamiento territorial y la legislación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en esos instrumentos."
 2. Quedan parcialmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones u otras propias del entorno urbano.
 - b) **Construcciones y Usos Autorizables**
 1. Salvo condiciones más limitativas incluidas en la legislación sectorial, o en cada uno de los apartados específicos de las distintas categorías establecidos por el presente PGOU, en el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizadas, con carácter excepcional, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:
 - 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.
 - En instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, se podrá autorizar excepcionalmente 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.

- Las complementarias de las explotaciones reseñadas en los puntos anteriores, teniendo en 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 profesionales o complementarias de la actividad realizada en dichas explotaciones.
- Las vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
- Las consideradas de interés público o social por la Administración sectorial correspondiente.
- Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo rústico especialmente protegido para esa finalidad.
- 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.
- 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, incluido el uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen.

Art. 479 Régimen del Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico

1. 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.
2. 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 la Ley del Suelo 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.
3. En todos los casos, si la edificación tuviera características arquitectónicas relevantes, la intervención que se autorice no podrá alterarlas.

Art. 480 Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Protección Ordinaria.

1. En ausencia de condiciones específicas más limitativas incluidas en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo rústico de protección ordinaria podrán ser autorizadas, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:
 - a) Las incluidas en las Construcciones y usos autorizables del artículo "Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección"
 - b) Las que sean necesarias para la realización de actividades relativas a la elaboración y comercialización de productos tradicionales o derivados de la actividad agropecuaria, y los servicios complementarios de dichas actividades.
 - c) Los usos deportivos y de ocio sin instalaciones asociadas o con instalaciones desmontables necesarias para la realización de la actividad, así como las instalaciones deportivas y de ocio descubiertas que, o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, o bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyándose en edificios preexistentes, sin perjuicio de la posible adecuación a estos nuevos usos.

1.6. Capítulo XIII-2 Suelo Rústico de Protección Ordinaria

- Artículo 486. Régimen de usos, páginas 209 y 210

6. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.
7. En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión y arrastre de tierra.

Art. 484 Régimen de autorizaciones de las construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico

1. La autorización para las construcciones, instalaciones y usos permitidos en el suelo rústico de protección ordinaria, y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable, y de lo establecido en el punto 4 del presente artículo, corresponderá al Ayuntamiento, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que será vinculante cuando proponga la denegación fundada en infracción concreta de los requisitos y condiciones previstos en esta Ley o en el planeamiento territorial.
2. Cuando las instalaciones, construcciones y usos se extiendan a más de un término municipal, la competencia corresponderá, en todo caso, a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
3. Sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento territorial y en la legislación sectorial, se podrán autorizar directamente, mediante la licencia municipal, las siguientes actuaciones:
 - a) Las obras de mantenimiento, conservación, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes que no impliquen cambio de uso ni aumento de volúmenes.
 - b) La nivelación de terrenos no vinculada a usos constructivos, sin afectar a los valores naturales, culturales y paisajísticos de la finca y que no implique la generación de riesgos.
 - c) Pequeñas instalaciones o edificaciones, de una superficie máxima de seis metros cuadrados, destinadas a la guarda de aperos de labranza o cobijo de animales domésticos.
4. **Restricciones específicas. Exigencia de Estudios de afección paisajística**
 - a) En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento, y de los órganos competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.
 - b) A tal efecto, las actuaciones, edificaciones o implantaciones de actividad en suelo rústico estarán inicialmente obligadas a presentar un estudio de afección sobre el paisaje.
 - c) Los servicios técnicos municipales determinarán el alcance de dicho estudio de afección en función del volumen, alcornoques y características de las obras. Del mismo modo, podrá eximir de su realización cuando se considere que las obras no afectan al entorno inmediato, previa solicitud del promotor y tras informe técnico preceptivo.
 - d) Se prestará especial atención a las condiciones de implantación de los usos en los terrenos colindantes con las carreteras y las demás vías públicas que ofrezcan vistas panorámicas del territorio, del mar, del curso de los ríos o de los valles, de los monumentos, de los edificios significativos o de los núcleos tradicionales, con la finalidad de mantener en la medida de lo posible dichas vistas.

Capítulo XIII-2 Suelo Rústico de Protección Ordinaria

Art. 485 Características

1. El Suelo Rústico de Protección Ordinaria está constituido por los terrenos que el Plan General considera inadecuados para su desarrollo urbanístico, en razón de sus características geotécnicas o morfológicas, o por el alto impacto que llevaría su urbanización, a riesgos naturales o tecnológicos, o en consideración de los principios de utilización racional de los recursos naturales o su desarrollo sostenible.

Art. 486 Régimen de usos

1. El régimen particular de usos para esta categoría de Suelo Rústico tiene por finalidad garantizar la utilización racional de los recursos naturales y el desarrollo urbanístico sostenible.
2. Los usos son los siguientes:

- a) **Usos propios:** los agropecuarios, forestales y naturales.
- b) **Usos permitidos:** actividades ligadas al ocio y turismo rural, tales como la práctica de deportes organizados, acampadas y actividades comerciales ambulantes y actividad artesanal.
 - Actividades científicas, docentes y divulgativas.
 - Servicios técnicos de las telecomunicaciones, infraestructura hídrica y las redes de distribución de electricidad, gas, abastecimiento de agua y saneamiento, siempre que no impliquen la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren.
- c) **Usos prohibidos:** todos los restantes.

Art. 487 Construcciones autorizables

1. 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 115. Régimen del suelo rústico de protección ordinaria vigente o normativa que lo sustituya o amplie.
2. En materia de otro instrumento urbanístico aprobado específicamente para el ámbito de aplicación, en el suelo rústico de protección ordinaria podrán ser autorizadas las siguientes construcciones y usos:
 - a) Las permitidas por la legislación vigente en el suelo rústico de Protección
 - b) Las instalaciones agroalimentarias complementarias, considerándose como tales, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación.
 - c) Las construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
 - d) Las que sean necesarias para la realización de actividades relativas a la elaboración y comercialización de productos tradicionales o derivados de la actividad agropecuaria, y los servicios complementarios de dichas actividades.
 - e) Los usos deportivos y de ocio sin instalaciones asociadas o con instalaciones desmontables necesarias para la realización de la actividad, así como las instalaciones deportivas y de ocio descubiertas que, o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, o bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyándose en edificios preexistentes, sin perjuicio de la posible adecuación a estos nuevos usos.
 - f) La autorización de la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, se regirá por los términos establecidos en la vigente Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria o normativa que la sustituya.
 - g) Salvo regulación específica en, las construcciones vinculadas a los usos Agropecuarios (naves, almacenes, invernaderos, explotaciones ganaderas, etc) establecidos se regirán por lo dispuesto en el Capítulo V-11 Usos Agropecuarios de las presentes NNLU.

Art. 488 Requisitos para las viviendas unifamiliares aisladas en SRPO

1. Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 113 de la vigente Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria o normativa que la sustituya.

Art. 489 Condiciones de aprovechamiento de las viviendas unifamiliares aisladas en SRPO

1. La parcela mínima para la edificación será:
 - a) De mil quinientos (1.500) metros cuadrados, cuando la mayor parte de la edificación que se pretenda construir se encuentre a una distancia de hasta cincuenta metros medidos en proyección horizontal desde el borde del suelo urbano delimitado o del núcleo tradicional.
 - b) De dos mil (2.000) metros cuadrados en el resto de los casos.
 - c) En todos los casos, el frente mínimo de parcela a vía pública o camino público o privado de acceso, será de tres (3) metros.

1.7. Capítulo XIII-6 Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística

- Artículo 502. Régimen de usos, página 216

Capítulo XIII-6 Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística

Art. 501 Características

1. Se trata de predios con arbolado disperso y matorrales con elevados valores paisajísticos por la amplia visibilidad, así como la localización de la antigua zona minera de Valderredible y su entorno.
2. En las zonas de choperas, monte bajo y pastizales que pudieran existir dentro de esta clasificación será aplicación plena lo dispuesto en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, (modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril, y por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre) y en el Decreto 485/1962, de 22 de febrero, de Montes, como normativa estatal, así como en la Ley de Cantabria 6/1984, de 29 de octubre, sobre protección y fomento de las especies forestales autóctonas, y en su reglamento de desarrollo, aprobado por el Decreto 82/1985, de 29 de noviembre.

Art. 502 Régimen de usos

- a) **Usos autorizables:** Los relacionados con las actividades al aire libre tales como, senderismo, ciclo turismo, centros de estudio de la naturaleza.
 - b) **Usos compatibles:** todo lo relacionado con las actividades al aire libre tales como senderismo y actividades agrícolas, ganaderas, forestal o análoga propios del ecosistema que no conlleven la necesidad de realizar construcciones.
 - c) **Usos prohibidos:** Residenciales, extractivos, mineras y todos los restantes.
1. Además de los usos autorizables con carácter general, en los ámbitos incluidos en esta categoría de protección sólo se podrán autorizar:
 - * Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volúmenes ni alteren sus caracteres tipológicos.
 - * Instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca sin que alteren los caracteres tipológicos preexistentes debiendo ubicarse de la manera más respetuosa con el entorno.
 2. En las Áreas de Interés Paisajístico que presenten elementos geomorfológicos de elevado interés o singularidad se prestará especial atención a la conservación de esos valores sin que puedan autorizarse construcciones, instalaciones y edificaciones que los oculten o alteren.
 3. No se permitirá ningún tipo de construcción y edificación.
 4. Si los terrenos clasificados como SREP-P respondieran a la definición que de monte o terreno forestal se contiene en la LM 43/03, los usos posibles en ellos se ajustarán a lo establecido en la LM 43/03 vigente, o normativa que la sustituya, en relación con la competencia sobre su ordenación y gestión del órgano de montes (forestal) del Gobierno de Cantabria.

Capítulo XIII-7 Suelo Rústico de Especial Protección de Protección Ecológica

Art. 503 Características

Documento III - Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 216

1.8. Capítulo XIII-7 Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica

- Artículo 504. Régimen de usos, página 217

Art. 504 Régimen de usos

1. Los usos son los siguientes:

a) Usos autorizables:

- Uso para fines de ocio y turismo rural de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el artículo 44.1.d) de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio.
- Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.

b) Usos compatibles: todo lo relacionado con las actividades al aire libre tales como senderismo.

c) Usos prohibidos: Los no incluidos en los apartados anteriores. No se permitirá ningún tipo de construcción y edificación desvinculado de los usos autorizables.

Art. 505 Régimen del Ámbito del Bosque de Monte Hijo

1. En todo el ámbito del bosque de Monte Hijo no se permite la instalación de aerogeneradores aislados ni de parques eólicos para producción de energía.
2. La prohibición de uso señalada en el punto anterior se extenderá en un franja de **500 metros** paralela al línea exterior de delimitación del ámbito de Especial Protección de Protección Ecológica que afecta al bosque.
3. Tampoco se permitirá la realización de condaciones (aéreas o soterradas) para el transporte de la energía que discurren por el interior del ámbito de Especial Protección de Protección Ecológica anterior.
4. La consejería de Medio Rural, Pesca y Alimentación publicó la Orden MED/6/2016, de 5 de febrero, por la que se acuerda la iniciación del proceso de elaboración y aprobación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Monte Hijo y Bigüezas. La orden incluye la propuesta de limitación de ámbito del PORN y establece medidas restrictivas para los suelos de cualquier naturaleza incluidos en el mismo.
5. De acuerdo con la orden recogida en el punto anterior, "durante la tramitación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y hasta su aprobación definitiva, le será de aplicación el artículo 59 de la Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, no pudiendo realizarse actos que supongan una transformación sensible de la realidad física y biológica que pueda llegar a hacer imposible o dificultar de forma importante la consecución de los objetivos de dicho Plan".
6. Una vez iniciado oficialmente el procedimiento de elaboración y aprobación del PORN citado y hasta que su aprobación definitiva, no podrá otorgarse ninguna autorización, licencia o concesión en suelo clasificado como rústico que habilite para la realización de actos de transformación de la realidad física y biológica, sin informe favorable de la Dirección General del Medio Natural.
7. Dicho informe, sólo podrá ser negativo cuando en el acto pretendido concurra alguna de las circunstancias recogidas en el punto 1 del artículo 5 de la orden MED/6/2016, deberá ser emitido en el plazo de tres meses, quedando en su caso en suspenso el plazo máximo legal para resolver y notificar según lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común.
8. En todo el ámbito legalmente aprobado de protección del PORN, y en particular en los suelos clasificados como SRPO de los núcleos de Bustillo del Monte y Riopanero, será de aplicación lo que establece la Orden MED/ 6/2016, de 5 de febrero, por la que se acuerda la iniciación del proceso de elaboración y aprobación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Monte Hijo y Bigüezas

2. Documentos modificados propuestos.

2.1. Capítulo V-11 Uso Agropecuario.

- Artículo 181, Condiciones Generales.
- Artículo 183, Subtipo 2: Explotaciones Ganaderas. Ahora, páginas 73 a 77

Capítulo V-11 Uso Agropecuario

Art. 180 Definición y usos pormenorizados

1. Comprende los usos y construcciones de naturaleza agrícola, ganadera, forestal o análoga
2. Se incluyen las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como albergues para ganado, cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas, almacenes para maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas.
3. También se consideran dependencias de la explotación las edificaciones e instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta. Todas las edificaciones se ajustarán a las condiciones que en cada caso se establecen.
4. Usos pormenorizados:
 - a) Subtipo 1: Explotaciones Agrícolas (AA)
 - b) Subtipo 2: Explotaciones Ganaderas (AG)
 - c) Subtipo 3: Explotaciones Forestales (AF)
 - d) Subtipo 4: Actividades Complementarias (AC)

Art. 181 Condiciones generales

1. Salvo disposición específica más restrictiva regulada por la normativa sectorial vigente, las nuevas instalaciones para estos usos mantendrán una distancia mínima de 50 metros a los núcleos urbanos y a las viviendas colindantes no vinculadas directamente con la actividad.
2. Las instalaciones existentes que no cumplan la condición anterior no se consideran fuera de ordenación, pero no se admitirán obras que no sean las de mera consolidación, mantenimiento y conservación. **Únicamente se admitirá mantener en suelo urbano las explotaciones ganaderas de que existieran en funcionamiento con anterioridad a la aprobación del PGOU Grado I que se ajusten a lo dispuesto en el artículo 183, punto 6, apartado a de las NNUU.**
3. Las instalaciones no podrán verter las aguas residuales a los cauces, ni a la red general, sin autorización previa y cumplimiento de las condiciones que proceda imponer, por el organismo de cuenca o el Ayuntamiento.
4. Las actividades agropecuarias dispondrán, en su caso, de instalaciones para la recogida, conservación y manipulación de los residuos de la explotación que aseguren la no contaminación del suelo y eviten su acceso a los cursos de agua, caminos y vías públicas por filtración, escorrentía, deslizamiento, etc.

5. No deberá existir riesgo de formación de área industrial. A tal fin no podrá autorizarse la construcción cuando en un radio de 200 metros exista otra edificación de este tipo, u otra destinada a naves y almacén o a procesos industriales transformadores.
6. Se podrá autorizar el incremento de la altura máxima permitida de las edificaciones en el caso de edificios específicos que así lo necesiten para su correcto funcionamiento, como silos, tolvas o similares.
7. Las instalaciones, construcciones y edificaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o análogas, no se podrán implantar en parcelas de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo fijada en la legislación agraria vigente. A efectos de alcanzar dicha parcela mínima, en caso de instalaciones y construcciones sin uso residencial, podrán computarse las fincas colindantes o no, situadas dentro del mismo término municipal, siempre que se hallen cercanas en un radio inferior a 1 km., y pertenecientes a la explotación agraria. Dichas parcelas quedará vinculadas al uso autorizado, debiendo quedar expresa constancia en el Registro de la Propiedad.
8. Los cerramientos se situarán de tal manera que la distancia mínima al límite exterior de la colzada, vial o camino sea de tres metros (3,00m) salvo que el se autorice expresamente una distancia mínima inferior, en atención a las características del terreno.
9. Los propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento, y sucesivamente, con esos límites, los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente.

Art. 182 Subtipo 1: Usos y Explotaciones Agrícolas.

1. Se entiende por explotación Agrícola, el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de una actividad, de la que se obtienen productos agrícolas; e servicios, realizada principalmente con fines de mercado, y que constituye en sí misma una unidad técnico-económica.
2. Engloba las actividades, agrícolas de secano y regadío, los cultivos experimentales y especiales, la horticultura y la floricultura, así como las actividades cinegéticas o piscícolas existentes en cada finca, así como las actividades complementarias a las agrícolas, que, estando vinculadas a las anteriores, tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación y la conservación del espacio natural y protección del medio ambiente, así como las actuaciones turísticas, cinegéticas y artesanales realizadas en la explotación agraria.
3. Se establecen las siguientes categorías:
 - a) AA-1 - Explotación agrícola sin edificación
 - b) AA-2 - Explotación agrícola con edificación
4. Categoría AA-1. Explotación agrícola sin edificación
 - a) Se entiende por tal el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por un titular en el ejercicio de una actividad, de la que se obtienen productos agrícolas.
 - b) Se excluyen de estas explotaciones las construcciones asociadas, incluyendo las viviendas vinculadas.
 - c) Sólo se admitirán dentro de este uso las instalaciones complementarias para el desarrollo de la actividad como casetas de apero, pequeños almacenes y otras construcciones precarias, siempre que su superficie construida sea inferior a 12 m². En el resto de los casos se entenderá que se trata de instalaciones agrícolas o establecimientos ganaderos.
 - d) Las casetas de apero deberán realizarse en parcelas con una superficie mínima de parcela 1.500m². Guardarán una distancia a todos sus linderos de 3m y podrán contar con huecos de ventilación, pero no ventanas. No dispondrán de con instalaciones de luz ni de agua.
5. Categoría AA-2 Explotación agrícola con edificación

Dentro de las explotaciones agrícolas que si requieren edificación se consideran:

 - a) **Instalaciones y almacenes agroalimentarios.** Se consideran como tales los terrenos e instalaciones vinculados a la transformación y venta de productos de naturaleza agrícola o análoga, así como la primera transformación industrial, almácén, fabricación artesanal de productos derivados y los

recintos para venta del producto obtenido en la explotación, así como las instalaciones destinadas a las actividades complementarias de carácter cinéptico.

b) Viveros e Invernaderos

6. AA-2.a Instalaciones y almacenes agroalimentarios.

Las edificaciones destinadas al almacenamiento de maquinaria, herramientas o productos vinculados a la explotación de recursos primarios cumplirán las siguientes condiciones:

- a) No se establece distancia mínima a núcleo urbano estimando la inseguridad de los usos adyacentes.
- b) No se permitirán en consecuencia en estas instalaciones la cría y a la guarda de ningún tipo de ganado, en cuyo caso se asimilará al uso de granjas y establos donde se pueden integrar estas aves y almacenes, al tampoco realizar procesos industriales de transformación, debiendo entonces adscribirse a esta categoría.
- c) Superficie mínima de parcela: unidad mínima de cultivo vigente (Secano, 1 hectárea. Regadio, 0,50 hectáreas.)
- d) La superficie de ocupación será inferior al 20% del total de la superficie de parcela. La altura máxima de coronación de la edificación será de nueve (9) metros, debiéndose ejecutar en una sola planta con una altura máxima de alero de cuatro metros y medio (4,5).
- e) La distancia mínima de la edificación a todos sus linderos, incluido el lindero a vial, será de diez (10) metros. Los retranqueos no incluirán las cesiones que hubieran podido realizarse para fijar línea de cerramiento de acuerdo con el art.181.8 de los presentes NNUU.
- f) La longitud máxima de fachada será de cincuenta (50) metros.

7. AA-2.b Viveros

Los viveros e invernaderos son las instalaciones en las que se cultivan plantas y que mantienen unas constantes de temperatura y humedad y otros factores ambientales que favorezca el cultivo y cuidado de plantas. A tal efecto deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Las instalaciones deberán ser apropiadas para este uso específico, sin que se admitan soluciones constructivas que se asemejen a naves permanentes que puedan admitir usos de almacén u otros industriales, de estabulación o similares.
- b) No se admitirán viveros e invernaderos asociados a naves, almacenes, granjas, establos u otras edificaciones autorizables, salvo que se ajusten a los parámetros de ocupación establecidos para estos usos.
- c) Superficie mínima de parcela: unidad mínima de cultivo vigente (Secano, 1 hectárea. Regadio, 0,50 hectáreas.)
- d) No superará una superficie de ocupación del 50% del total de la superficie de parcela. La altura máxima de coronación de la edificación será de cinco metros y medio (5,50m) debiéndose ejecutar en una sola planta.
- e) Se admitirá la construcción de una edificación auxiliar de un máximo de 50 m² para usos de almacén, oficina, aseos y servicios, venta de productos u otros usos asociados a la actividad, que no podrán ser en ningún caso residenciales.
- f) La distancia mínima de la edificación a todos sus linderos, incluido el lindero a vial, será de diez (10) metros. Los retranqueos no incluirán las cesiones que hubieran podido realizarse para fijar línea de cerramiento de acuerdo con el art.181.8 de los presentes NNUU.
- g) La longitud máxima de fachada será de cincuenta (50) metros.

Art. 183 Subtipo 2: Explotaciones Ganaderas.

1. Explotación Ganadera (AG) son aquellas que incluyen la guarda y cría del ganado doméstico de cualquier especie, en régimen libre o estabulado, así como las actividades cinépticas o piscícolas existentes en cada finca.

2. Se establecen las siguientes categorías:
- AG- 1 - Explotación ganadera sin edificación
 - AG- 2 - Explotación ganadera con edificaciones asociadas
3. AG-1: se consideran explotaciones ganaderas sin edificación aquellas en las que el ganado se cria en espacios abiertos que no exijan la disposición de edificaciones cerradas para una estabulación continuada, y si únicamente para la guarda. Podrán incluirse en este uso naves abiertas para el refugio del ganado.
4. Se incluyen también en la categoría AG-1 las labores de implantación, mejora y aprovechamiento de prados y pastizales, tanto si el aprovechamiento de éstos se realiza "a diente" como por medios mecánicos o manuales de siega y recolección.
- Se incluyen también infraestructuras y construcciones ligadas al pastoreo, tales como cercados, bordas y abrevaderos o similares, siempre que las casetas de pastoreo tengan una superficie construida inferior a 12 m².
 - Las casetas de pastoreo se podrán edificar en parcelas que tengan una superficie mínima de 1.500 m².
 - La distancia a todos los linderos será de tres metros mínimo.
 - Podrán contar con luceros de ventilación, pero no con ventanas y no dispondrán de instalaciones de agua ni de electricidad.
5. Pertenecen a la categoría AG-2 las instalaciones o estabulaciones para ganadería, entre las que se distingue, en función de carácter de la explotación o uso, entre:
- Extensivas:**
Se consideran explotaciones extensivas de producción y reproducción aquellas en las que los animales no están alojados dentro de una instalación de forma permanente, y, para su alimentación, utilizan una base territorial con aprovechamiento de pasto o recursos agroforestales, complementando el pastoreo, cuando proceda, con aportes de materias primas vegetales o piensos.
La superficie de terreno ocupada por la explotación será adecuada para permitir el correcto desempeño de la actividad ganadera de elección, debiendo acondicionarse para ello si no cumpliera las características necesarias.
 - Intensivas:**
Se consideran explotaciones intensivas aquellas en las que el ganado se encuentra estabulado, bajo unas condiciones creadas de forma artificial, con el objetivo de incrementar la producción de carne y otros derivados animales.
En estas explotaciones el ganado no se alimenta con aprovechamiento de pastos o prados de la base territorial de la que dispone la explotación, lo que constituye su diferencia con la explotación extensiva.
6. Grados. Para las dos categorías, según el alcance de la actividad de la explotación, se establecen los siguientes grados:
- Grado I:**
Son pequeñas explotaciones artesanas de carácter individual o familiar.
Las especies y número de cabezas máximo autorizados serán las establecidas en la normativa sectorial vigente o en la ordenanza municipal aprobada al efecto. En tanto no se redacte y apruebe Normativa supramunicipal se establecerá este número en 10 Unidades de Ganado Mayor (UGM).
Se incluirán dentro de este grado aquellas explotaciones ganaderas de pequeño tamaño con 10 o más UGM, que estuvieran en funcionamiento con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU siempre y cuando estuvieran debidamente registradas y contasen con las autorizaciones de explotación pertinentes.
Las pequeñas explotaciones recogidas en el punto anterior que se sitúen dentro de medio urbano no podrán, en ningún caso, incrementar el número de UGM que tenían oficialmente admitido con anterioridad a la aprobación del PGOU.

Los animales serán alojados en explotaciones que cumplan la normativa vigente en materia de ordenación de las explotaciones, protección del medio ambiente, higiene y limpieza y protección de los animales. Se prohíbe el uso ganadero de espacios situados en bajos de las viviendas.

En todo caso, todas las explotaciones de animales deberán estar registradas según la legislación vigente y contar con los autorizaciones veterinarias correspondientes.

b) **Grupo II:**

Son explotaciones de tamaño medio que por su entidad resultan incompatibles tanto con la vivienda como con la presencia de cualesquiera otras actividades propias de suelo urbano. Las limitaciones de número de cabezas o animales serán las establecidas en la normativa sectorial vigente o en la ordenanza municipal aprobada al efecto.

Este tipo de explotaciones tan sólo podrán situarse en Suelo Rústico y cumplirán lo dispuesto al respecto en estas Normas, y todo cuanto disponga la normativa sectorial vigente en cuanto a higiene y sanidad veterinaria. Podrán autorizarse polígonos ganaderos multitenario en aquellas zonas de suelo rústico que su clasificación lo permita.

7. Las edificaciones destinadas a la cría y a la ganadería del ganado para su desarrollo y alimentación cumplirán las siguientes condiciones:

- a) En todo caso, deberán estar localizadas a una distancia mínima de 200 metros del núcleo urbano más próximo y a 100 metros de viviendas no afectas a la explotación.
- b) La superficie mínima de parcela: 10.000 m².
- c) La edificación no superará una superficie de ocupación del 20% del total de la superficie de parcela.
- d) La altura máxima de coronación de la edificación será de nueve (9) metros, debiéndose ejecutar en una sola planta, con una altura máxima de alero de cuatro metros y medio (4,5).
- e) Se admitirá entreplantas de un máximo de 150 m² para usos de oficinas, aseos y servicios, venta de productos u otros usos asociados a la actividad, que no podrán ser en ningún caso residenciales. Las superficies totales para estos usos complementarios, distribuidos en un máximo de dos entreplantas, no superarán los 300 m².
- f) La distancia mínima de la edificación a todos sus linderos, incluido el lindero a viario, será de diez (10) metros. Los setranguens no incluirán las cesiones que hubieran podido realizarse para fijar línea de cerramiento de acuerdo con el art. 181.8 de las presentes NNUL.
- g) La longitud máxima de fachada será de cincuenta (50) metros.

2.2. Capítulo XI-2 Ordenanza 1: Núcleo Urbano Consolidado (NUC)

Los artículos modificados de la ordenanza están recogidos en las páginas 168 a 173

- Artículo 421 Condiciones de diseño urbano, apartado a. punto 2
- Artículo 421. Condiciones de diseño urbano, apartado c.
- Artículo 423. Condiciones de aprovechamiento, apartados a y b.
- Artículo 422. Condiciones de aprovechamiento, apartado c, edificabilidad máxima permitida

Capítulo XI-2 Ordenanza 1: Núcleo Urbano Consolidado (NUC)

Art. 420 Ficha resumen de ordenanza

Núcleo Urbano Consolidado		NUC			
AMBITO	Superficies perfiladas en los planes de calificación como zona de Núcleo Urbano Consolidado (NUC). Se distinguen dos grupos: - NUC- Genérico - NUC- Ordenanza Especial	Características: en el NUC- Genérico se permiten edificaciones rurales, rurales o más los efectos.			
	AREAS Y FRENTE MÍNIMOS		NUC- Genérico	NUC- Ordenanza Especial	
CONDICIONES URBANÍSTICAS	Tipología	Unifamiliar	Unifamiliar entre medianeros		
	Superficie de parcela mínima a efectos de segregación	500 m ²	150 m ²		
	Frente (ancho de fachada) a efectos de segregación	7 metros	5 metros		
	RETRANQUEOS				
	Retranqueo a calle	No se establecen	No se establecen		
	Retranqueo lateral	Según tipo de parcela	No se establecen		
	Retranqueo a fondo	Según tipo de parcela	No se establecen		
	AFROVECHAMIENTO				
	Fecha edificable área de movimiento	15,00 metros	15,00 metros		
	Porcentaje de Ocupación sobre parcela útil	Según tipología de parcela	No se aplica		
Coeficiente de edificabilidad máxima sobre parcela	Según tipología de parcela	La existente.			
Otras normas:	It + 1 pl. + IC (7m)	En función de las actuaciones			
Distribución de usos de aprovechamiento: los establecidos para cada uso específico en la legislación vigente					
USOS DEL SUELO	TIPO	Subtipo	Principal		
	1	1.1	RU	Subtipo 1.1: Residencial Unifamiliar, en todas sus categorías	
	1	1.2	RM		
	TIPO			Compatibles	
	1	1.3	RC	En todas sus categorías	
	2	2.1	IP	IP-1 Talleres y elaboración artesana	Grupos a) y b)
	2	2.1	TS	Categorías TS-1, TS-2, TS-3 y TS-6	Grupos a) y b)
	3	3.2	TC	Categorías TC-1 y TC-2	
	3	3.3	TR	Categorías TR-1 y TR-2	
	3	3.4	TH	Categorías TH-1, TH-2 y TH-3	Grupos a) y b)
	4	4.2	IE	Categorías IE-1, IE-2 y IE-3	
	4	4.3	IC	En todas sus categorías	
	4	4.1	ED	ED-1	
	4	4.4	ES	Categorías ES-2, ES-3 y ES-4	
	*	4.5	EA	En todas sus categorías sobre EA-4 (matadero)	
	4	4.6	ET	ET-1, ET-2, ET-3 y ET-6	
	4	4.7	ER	En todas sus categorías	
	5	5.3	VP	En todas sus categorías	
	2	2.4	VA	Categorías VA-1 y VA-2	
	6	6.1	IB	IB-2 Energía eléctrica. CT	
	7	7.1	ZV	Todas las categorías en las áreas destinadas a este uso.	
	Prohibidos:				
	Todos los usos no recogidos en principios o compatibles.				

Art. 421 Condiciones de diseño urbano.**a) Parcelación**

1. No se establece parcela mínima para el desarrollo de aprovechamiento siempre y cuando se constate que existían con anterioridad a la aprobación del presente plan y que su superficie permite el cumplimiento de las exigencias de la normativa de aplicación vigente en cada uso proyectado.
2. Únicamente a efectos de segregación o reparcelación se establece como parcelas mínimas quinientos metros cuadrados (500 m²) para NUC y 150 m² para NUCE.
3. A efectos de segregación o reparcelación las parcelas resultantes deberán tener un frente a vía pública superior a cinco metros (5 m) para NUCE y siete metros (7 m) para NUC.
4. No se podrá segregar si alguna de las parcelas resultantes no cumple las condiciones de estas Normas establecidas en los puntos anteriores.

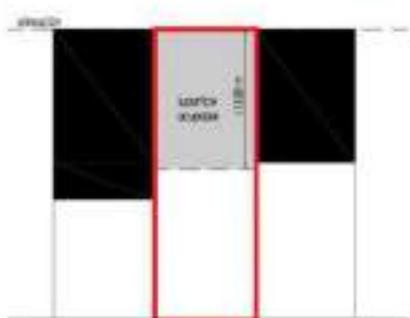
b) Tipología de edificación:

1. Las nuevas edificaciones tradicionales se construirán preferiblemente en tipología de viviendas en hilera, análogas a las tradicionales.
2. Se admitirán edificaciones ensadas siempre y cuando se cumplan los requisitos de retanqueos establecidos para las mismas en las presentes NNUU.
3. La longitud máxima de fachada en las nuevas edificaciones en hilera no será superior a 40 metros.

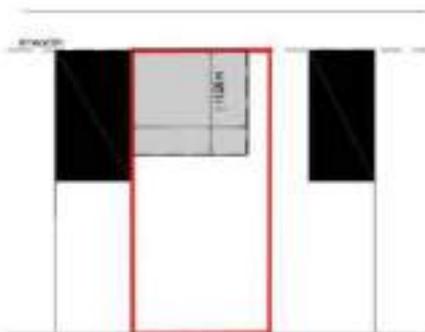
c) Posición de la edificación en la parcela

1. A efectos de situación de la edificación en la parcela pueden presentarse 3 situaciones:

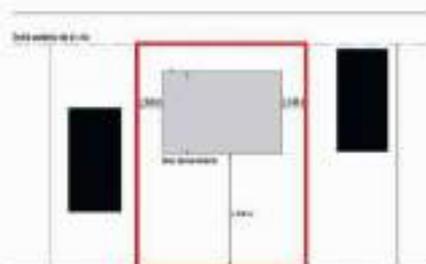
a) Parcelas tipo A: situadas entre medianeras construidas. Esta situación corresponde a ámbitos ya consolidados por la edificación, ordenados en manzana cerrada o en bloques lineales con frente a calles o espacios de uso público.



b) Parcelas tipo B: situadas adosadas a una medianera. Se corresponde con tejidos de parcelas con edificaciones anexas a vía.



c) Parcela tipo C: con todos sus linderos libres de edificaciones. Se corresponde con tejidos de edificaciones aisladas.



2. Se permitirá el adosamiento a ambos linderos en parcelas de tipo A.
3. En las parcelas de tipo B se permitirá el alineamiento siempre y cuando concurren una de las siguientes circunstancias:
 - Existe acuerdo con el colindante cuya linde está libre de edificación.
 - La parcela de tipo B tenga un frente a vial inferior a 10 metros.
 - Su superficie sea menor de 150 m².

En caso contrario, las parcelas de tipo B sólo podrán alinearse al edificio ya construido garantando un retroanque de 3 metros con la linde libre.

4. Las parcelas de tipo C guardarán un retroanque de 3 metros a linderos. Se permitirá el adosamiento a alguno de los linderos con la autorización del propietario colindante o en los casos recogidos en el punto 5.
5. En parcelas tipo C las edificaciones se retroanquearán un mínimo de 7,00 metros al eje central de la calzada, y el cierre de parcela, se situará un mínimo de 4 metros del eje central de la calzada. Si existen alineaciones consolidadas en el vial de acceso a las parcelas de tipo C las edificaciones mantendrán la alineación de fachadas o cerramientos existente. En el caso de existir proyectos de ampliación de vial o alineaciones marcadas en planos estos tendrán prevalencia sobre las alineaciones consolidadas.
6. Podrán suprimirse, total o parcialmente, los retroanques exigidos en aquellas parcelas del tipo C en las que, por configuración geométrica, o por superficies reducidas, por debajo de los 500 m², la aplicación de todos los retroanques impidiese la materialización del aprovechamiento permitido por las presentes

NNUU. La circunstancia anterior se incluirá debidamente justificada en la solicitud de la licencia correspondiente.

- De admitirse la posibilidad de adosamiento recogida en el punto 6 anterior, las actuales parcelas de tipo C pasarán a ser consideradas de tipo A (edificación entre medianeras) o de tipo B (adosamiento a un lindero lateral) en función de su adosamiento a todos los efectos, incluidas las condiciones de posicionamiento y las de aprovechamiento recogidas en los siguientes artículos.

Art. 422 Condiciones de aprovechamiento

a) Área de movimiento

- Con carácter general el área de movimiento será la determinada por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas del fondo máximo edificable, las reglas de colindancia, las separaciones entre edificios y **retranqueos**, las condiciones generales de posición de la edificación y otros servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.
- El fondo máximo edificable se establece en quince metros (15 m) medidos desde la alineación oficial de la parcela y en el mismo se materializarán los aprovechamientos permitidos en la presentes NNUU **para las parcelas de tipo A y tipo B** de acuerdo con lo recogido en los siguientes puntos.
- En ningún caso se podrá construir edificaciones auxiliares del nuevo edificio en corrales o patios vinculados al mismo, situados por delante de la alineación oficial.
- Dentro de los **retranqueos** obligados únicamente podrán situarse elementos complementarios de pequeñas dimensiones (casetas de perro, barbacoas, leñeros...). Se admitirán tejamanos o pérgolas de hasta tres metros (3,00) de ancho siempre y cuando
 - Se apoyen en un cerramiento lateral existente sin sobrepasarlo en altura.
 - Vieran agua al interior de la parcela.
 - No ocupen en planta una superficie mayor de 12 m².

b) Ocupación sobre parcela

- En las parcelas tipo A y B de la ordenanza de NUC se permitirá la ocupación del 100% de la superficie limitada por el fondo edificable de 15 metros y, **en el caso del tipo B, del retranqueo que las define.**
- En las parcelas tipo B, en la parte de la parcela adosada a la medianera, la superficie ocupable se medirá desde la alineación definida por los edificios colindantes, con un fondo máximo de 15 metros, y **en frente de la totalidad del frente parcela restando el retranqueo obligado al lindero libre de edificación.** Si la medianera existente tuviese una longitud superior a 15 metros se podrá llegar a igualar esta longitud con la medianera existente siempre y cuando la superficie ocupada no supere lo permitido de aplicarse un fondo de 15 metros con un frente igual a la longitud de la linda o siano menos el retranqueo obligado.
- En las parcelas del tipo B o del tipo C en las que se autorice, de acuerdo con lo recogido en el artículo 421, la reducción o modificación de los retranqueos obligados y cambien a parcelas de tipo A o B, la ocupación será la establecida en los puntos anteriores.
- En parcelas de tipo C la ocupación vendrá definida por el área delimitada por los retranqueos obligatorios y, en función de su superficie, por los coeficientes recogidos en la siguiente tabla:

Superficie Mín (m ²)	Superficie Máx (m ²)	Ocupación (%)
Hasta 150 m ²		100%
150	200	95%
200	300	85%
300	400	70%
400	500	60%
500	600	45%
600	700	35%

5. En las parcelas tipo C de extensión igual o mayor de 700 m² la ocupación máxima permitida será del 10% de su superficie.
6. En las parcelas reguladas por la ordenanza NUCE se permitirá mantener la ocupación actual siempre y cuando la parcela se mantenga en su estado actual y no se produzcan divisiones o agregaciones a otras parcelas en cuyo caso pasará a ser de aplicación la ordenanza de NUC.

c) Edificabilidad máxima permitida

1. En las parcelas tipo A y tipo B el aprovechamiento vendrá determinado por el cumplimiento del fondo edificable, el número de plantas y la altura máxima establecidas en la presente ordenanza.
2. En parcelas tipo C de hasta 150 m² de extensión, situadas en NUC, coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta será del 1,50 m²/m²s.
3. Para parcelas tipo C con superficie mayor de 150 m² la edificabilidad se calculará, en función de la superficie de parcela, de acuerdo con la siguiente tabla y, cuando sea procedente, con el criterio de ponderación definido en el punto 4.

Tramo de superficie	Superficie Mín (m ² s)	Superficie Max (m ² s)	Edificabilidad (m ² /m ² s)	EM-i: valor máximo m ² e per tramo
1	Hasta 150 m ²		1,50	225,00
2	150	200	1,25	250,00
3	200	300	0,88	265,00
4	300	400	0,70	280,00
5	400	500	0,59	295,00
6	500	600	0,50	300,00
7	600	700	0,45	315,00
8	Mayores de 700 m ²		0,30	

4. En aquellas parcelas en las que al aplicar el coeficiente de edificabilidad resultara un valor inferior al máximo (EM-i) del tramo anterior al de la parcela se tomará el valor máximo del tramo anterior como superficie máxima edificable.

Ejemplos de aplicación:

- a) Cálculo de Superficie construida máxima para parcela de 326 m² de superficie (Sp)

Tramo de parcela		4
Tramo anterior		3
edificabilidad máxima del tramo 3	EM-4	265 m ² e
Superficie de la parcela	Sp	326 m ²
Coficiente edificabilidad aplicable	Ce	0,70 m ² e/m ² s
Aplicando coeficiente a Sp	Sp x Ce =	228,20 m ² e
Es menor que el máximo del tramo anterior	SI	228,20 m ² e < 265 m ² e
Edificabilidad para la parcela		265 m ² e

b) Cálculo de Superficie construida máxima para parcela de 286 m² de superficie (Sp)

Tramo de parcela		1
Tramo anterior		1
edificabilidad máxima del tramo 1	EM-1	250 m ² c
Superficie de la parcela	Sp	286 m ²
Coefficiente edificabilidad aplicable	Ce	0,88 m ² c/m ² s
Aplicando coeficiente a Sp	Sp x Ce =	251,68 m ² c
Es menor que el máximo del tramo anterior	NO	251,68 m ² c > 250 m ² c
Edificabilidad para la parcela		251,68 m ² c

- Para parcelas tipo C de más de 700 m² la edificabilidad será de 0,30 m²c/m²s. En las parcelas de más de 700 m²s cuya edificabilidad, aplicando el 0,30 m²c/m²s, quede por debajo de los 315 m²c, será aplicable el criterio anterior por lo que serán 315 m²c la edificabilidad máxima aplicable.
- Sp es la superficie bruta de parcela considerando como tal la superficie previa a la cesión por alineación oficial o ensanche de viario en caso de fuese necesaria. En caso no realizarse ninguna cesión de superficie, para el cálculo se considerará Sp como la superficie neta de parcela.
- En las parcelas reguladas por la ordenanza NUCE la edificabilidad máxima permitida será la actualmente existente siempre y cuando se mantenga la parcela actual y no se lleve a cabo una división o agregación. En este caso será de aplicación la ordenanza NUC.

d) Aprovechamiento bajo cubierta

- Se permite la creación de un espacio vividero en la planta bajo cubierta, que se ajustará a lo estipulado para la misma en las condiciones generales de edificación.

e) Sótanos

- Se permite la construcción de sótanos en las edificaciones exentas siempre y cuando las rampas de acceso se materialicen en el interior de la parcela.
- Se permite la construcción de sótanos en las parcelas tipo A y B siempre y cuando su ejecución no afecte a las edificaciones colindantes y los accesos a los mismos se realicen en el interior de las parcelas.

f) Altura máxima de la edificación

- En el caso de parcelas sobrantes de una hilería o manzana la altura, tanto de coronación como de cornisa, se ajustará a la de las edificaciones colindantes.
- Cuando se trate de parcelas enclavadas en núcleos o manzanas edificadas en más de sus dos tercios partes, la altura será la predominante de la mayoría (más del 60%) de los edificios ya construidos.
- Salvo casos especiales debidamente autorizados, el número máximo de plantas será de dos plantas más bajo cubierta y la altura máxima de la edificación al alero será de tres metros y medio (3,50 m) en el caso de edificios de una planta, de siete metros (7,00 m) en el caso de dos plantas.
- La altura de la cubierta podrá tener un máximo de cuatro metros (4 m) con respecto a las anteriores, salvo que dicha altura sea mayor en el edificio existente.
- Estas dimensiones podrán ajustarse en el caso de ampliaciones o colindancias, en las que resulte adecuado mantener las alturas existentes o contiguas de acuerdo con lo estipulado en los puntos 1 y 2 anteriores.
- En NUCE se permite el mantenimiento de las alturas actuales, siempre y cuando se mantenga la parcela actual y no se lleve a cabo una división. En caso de producirse alguna de estas circunstancias será de aplicación la ordenanza NUC.

Art. 423 Condiciones de usos

2.3. Capítulo XI-5 Ordenanza 4: Vivienda colectiva (VC-BA)

- Art. 438 Condiciones de aprovechamiento, apartado b) Edificabilidad máxima permitida, punto 2, páginas 183 y 184

Capítulo XI-5 Ordenanza 4: Vivienda Colectiva (VC-BA)

Art. 435 Ficha resumen de ordenanza y características.

Vivienda Colectiva		VC-BA			
AMBITO	Superficies grafadas en los planos de calificación como zona de Vivienda Colectiva en Bloque (VC-BA).				
CONDICIONES URBANÍSTICAS	ÁREAS Y FRENTES MÍNIMOS				
	Tipología	VC-BA, Genérica	VC-BA, Ord. Especial		
	Superficie mínima de parcela	Bloque Abierto	Bloque Abierto		
	Superficie mínima de parcela	1000 m ²	No se establece		
	Frente mínimo	25 metros	No se establece		
	Fondo	No se fija	No se fija		
	RETRANQUEOS				
	Retranqueo a calle	5 metros con excepciones			
	Retranqueo a linderos	5 metros			
	Retranqueo a fondo	5 metros			
APROVECHAMIENTO					
Porcentaje de Ocupación sobre parcela neta	50%	Se fija con E. Detalle			
Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta	1,00 m ² /m ²	1,75 m ² /m ² Con ED			
Altura máxima	3 pl + BC	4 pl + BC Con ED			
Dotación de plazas de garaje: los establecidos para cada uso específico en la legislación vigente					
USOS DEL SUELO	TIPO	Subtipo	Principales		
	1	1.2	RM	Multiusos	
	TIPO			Compatibles	
	1	1.3	RC	En todos sus categorías	
	2	2.1	IF	IF-1 Talleres y elaboración artesana	Grados a) y b)
	3	3.1	TS	Categorías TS-1, TS-2, TS-3 y TS-6	Grados a) y b)
	3	3.2	TC	Categorías TC-1 y TC-2	
	3	3.3	TD	Categorías TD-1 y TD-2	
	3	3.4	TH	Categorías TH-1, TH-2 y TH-3	Grados a)
	4	4.1	ED	Categorías ED-4	
	4	4.2	EE	Categorías EE-1, EE-2 y EE-3	
	4	4.3	EC	En todos sus categorías	
	4	4.4	ES	Categorías ES-2, ES-3 y ES-4	
	4	4.5	EA	En todos sus categorías salvo EA-4 (restaurantes)	
	4	4.6	ET	ET-1, ET-2, ET-3 y ET-6	
	4	4.7	ER	En todos sus categorías	
	5	5.3	VP	En todos sus categorías	
	5	5.4	VA	Categorías VA-1 y VA-2	
	6	6.1	IB	Categorías IB-2	
	7	7.1	ZV	Todas las categorías en las áreas destinadas a este uso	
Prohibidos					
Todos los usos no recogidos en principales o compatibles.					

Art. 436 Características

1. La presente ordenanza regula los desarrollos de viviendas colectivas en bloques aislados o dispuestos en hilera dentro de una misma parcela.
2. En el caso de VC-BA Ordenación Especial, se aplica únicamente en parcelas, señaladas en el plano de calificación, que tienen aprovechamientos materializados de acuerdo a la licencia concedida en su momento.
3. La VC-BA Ordenación Especial mantiene el aprovechamiento existente. Cualquier modificación del mismo, relativa a ocupación o posición en la parcela de la edificación, deberá regularse mediante la tramitación y aprobación de un estudio de detalle.

Art. 437 Condiciones de diseño urbano.**a) Parcelación**

1. La superficie mínima de parcela es de 1.000 m².
2. Esta superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación en proindiviso en zonas comunes privadas del conjunto tales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

b) Tipología de edificación

1. Con carácter general la tipología será de Vivienda Colectiva en Bloque Abierto o Bloques lineales conjuntos.

c) Posición de la edificación en la parcela

1. La línea frontal de las nuevas edificaciones, salvo excepciones recogidas en el plano de Alineaciones (de los planos de ordenación) podrá alinearse al vial.
2. La edificación podrá adosarse a uno de los límites laterales o techeros cuando concurre alguna de las siguientes circunstancias:
 - Se trate de edificaciones pareadas de proyectos unitarios o adosados.
 - Edificación colindante presente una medianería preexistente.
 - Exista acuerdo entre los propietarios de las parcelas colindantes, y se inscriba la servidumbre en el Registro, estableciendo una longitud y condiciones de adosamiento.
3. Las parcelas con ordenanza de VC-BA Ordenación Especial se ajustarán a la posición existente salvo modificación mediante estudio de detalle o alteración por alineaciones marcadas en el presente planeamiento.

Art. 438 Condiciones de aprovechamiento**a) Ocupación sobre parcela**

1. El porcentaje de ocupación será el resultante de la aplicación de los retrocesos establecidos.
2. En ningún caso este porcentaje podrá superar el 50% de la superficie neta de parcela.
3. Las parcelas con ordenanza de VC-BA Ordenación Especial la ocupación máxima será la existente salvo modificación mediante estudio de detalle, en la que no podrá superar la establecida para el resto de VC-BA en el punto anterior.

b) Edificabilidad máxima permitida

1. En VC-BA el coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta será del 1,00 m²/m².
2. Se considera para el cálculo la superficie bruta de parcela entendiendo como tal la superficie previa a la cesión por alineación oficial o ensanche de viario en caso de fuese necesaria. En caso de no proceder ninguna cesión de superficie, para el cálculo se considerará la superficie neta de parcela.
3. En VC-BA Ordenación Especial se mantendrá el aprovechamiento materializado.

2.4. Capítulo XI-6 Ordenanza 5: Ordenanza Industrial (IND)

- Artículo 441, Ficha resumen de Ordenanza, página 187 a 190
- Artículo 442 Grados de la ordenanza
- Artículo 445 Condiciones de uso

Capítulo XI-6 Ordenanza 5: Ordenanza Industrial (IND)

Art. 441 Ficha resumen de ordenanza.

Industrial		IND		
AMBITO	Superficies previstas en los planes de calificación como zona de Industrial (I) Se corresponde con los nuevos desarrollos del uso permitido (grados 1 y 2) y edificios existentes dentro del tejido urbano consolidado como antiguos usos industriales (grado 3)			
CONDICIONES URBANÍSTICAS	ÁREAS Y FRENTE MÍNIMOS	Grado 1. Aislada	Grado 2. Adosada	Grado 3. Casco Urbano
	Tipología	Parcela Aislada	Parcela Adosada	La existente
	Superficie de parcela	500 m ²	250 m ²	No se marca
	Fronte (longitud de fachada)	No se fija	No se fija	—
	Probleo	No se fija	No se fija	No se fija
	RETRANQUEROS			
	Retranquero a calle	Variable		
	Retranqueros laterales	Variable en función de los grados		
	Retranquero a fondo	4 metros, salvo en el grado 3		
	APROVECHAMIENTO			
Porcentaje máximo de Ocupación sobre parcela neta	70%	80%	La existente	
Coefficiente máximo de edificabilidad sobre parcela neta	0,73 m ² /m ²	1,00 m ² /m ²	La existente	
Altura máxima	15 metros	15 metros	La existente	
<i>Dimensión de plazas de aparcamiento: los establecidos para cada uso específico en la legislación vigente.</i>				
USOS DEL SUELO	Principal para grados 1 y 2 de ordenanza			
	2	Subtipo 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5. En todas sus categorías		En grados 1b) y el caso IP y IA
	Principal para grado 3 de ordenanza			
	2	Subtipo 2.1 (categorías IP-1, IP1) y 2.2 (categorías IA-1)		Grado 3) edificación
	Compatibles			
	1.1	Únicamente en ordenanza grado 3: BU-1 (Aislada o adosada) de acuerdo con el artículo 446 de la SNUU		
	1.1	En ordenanza grado 1 y 2: (anexos para granjas y mataderos)		
	3	Subtipo 3.1, 3.2, 3.3 y 3.4. En todas sus categorías		
	4	Subtipo 4.3. En todas sus categorías		
	4	Subtipo 4.4. Categorías ES-2, ES-3		
4	Subtipo 4.5. Categorías EA-1, EA-3, EA-6			
8	Subtipos 8.1 Categoría AA-2 y AA-3, y 8.2 en todas sus categorías		En ordenanza grado 3 sólo AD-2 grado 3	
8	Subtipo 8.4 Categorías AC-1, AC-2 y AC-3			
Prohibidos				
Los no recogidos en puntos anteriores				

Art. 442 Grados de la ordenanza

- En la presente ordenanza se establecen tres grados en función de la superficie de las parcelas y de su situación en relación con el suelo urbano consolidado:
 - Grado 1: parcelas con superficie mínima de 500 m²
 - Grado 2: parcelas con superficie mínima de 250 m²
 - Grado 3: parcelas que se encuentran enclavadas dentro del tejido urbano consolidado y que desarrollan, o hayan desarrollado, usos que pueden incluirse dentro de los usos regulados en las NNUU para la presente ordenanza.
- El grado 3 de la presente ordenanza **podrá aplicarse** en las parcelas que, situadas dentro del casco o tejido central de cada núcleo, sean colindantes o estén en un ámbito cuyo uso predominante sea el uso residencial.
- En el siguiente listado se recogen las parcelas sobre las que no podrá aplicarse el Grado 3 en cada núcleo. En los núcleos que no aparecen en este listado se considera que en todas las parcelas sujetas a la ordenanza IND es aplicable el grado 3.**

Núcleo	Referencia catastral de parcelas
BARCENA-DE-EBRO	535202VN14555000IMX
CUBILLO-DE-EBRO	5703402VN14508000IDY La parte de la parcela de ref. catastral 39094A207000590000FK clasificada como suelo urbano
POLIENTES	2997001VN232980000FU 2997002VN232980000QI
REDOLAR-DE-EBRO	1986701VN231880000D, 1985401VN231880000LP y la parte de la 39094A260000100000Y clasificada como urbana. Las parcelas situadas al sur de la calle real con ref. catastral 39094A259000760000FT, 39094A259000190000FX, 198202VN231880000PK y 1983201VN231880000QK
ROCA MUNELO	Las parcelas calificadas como IND situadas al norte del arroyo de La Vieilla, en Bo el Serbal.
ELJANALES	La parte calificada como IND de la ref. catastral 5601004VN255050000FM
BUERRERO	6226212VN246280000XW
SAN-MARTIN-DE-VALDELMAR	6396508VN006680000W1
SUSILLA	39094A202000150000FT. La parte calificada como IND de la ref. catastral 39094A202000190000JD

Art. 443 Condiciones de diseño urbano.**a) Parcelación**

- Grados 1 y 2: a efectos de segregación, se estará a lo recogido en la ficha resumen.
- Al estar vinculada la aplicación de los grados 1 y 2 a la superficie de las parcelas, las divisiones de parcelas o agrupación de que cumplan los mínimos exigidos permitirán el cambio de dicho grado.
- Grado 3: Se aplicará lo dispuesto en la ordenanza de aplicación de las parcelas colindantes o de las mayoritarias en el ámbito de ubicación.

b) Tipología de edificación

- Nave aislada o pareada en los grados 1 y 2.
- Lo dispuesto en la ordenanza de aplicación de las parcelas colindantes o de las mayoritarias en el ámbito de ubicación para el grado 3.

c) Posición de la edificación en la parcela

1. La línea frontal de las nuevas edificaciones, salvo excepciones recogidas en el plano de Alineaciones (de los planos de ordenación) podrá alinearse al vial.
2. La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales o testero cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:
 - Se trate de edificaciones pareadas de proyectos unitarios o adosados.
 - Edificación colindante presente una medianera preexistente.
 - Exista acuerdo entre los propietarios de las parcelas colindantes, y se inscriba en el Registro, estableciendo una longitud y condiciones de adosamiento.
3. Las parcelas con ordenanza de grado 3 se ajustarán a la posición existente salvo obra nueva con demolición completa o parcelas sin edificar, se aplicará lo dispuesto en la ordenanza de aplicación en las parcelas colindantes.

Art. 444 Condiciones de aprovechamiento.**a) Ocupación máxima.**

1. En grado 1 y 2 la ocupación será la recogida en la ficha resumen sobre y bajo rasante.
2. En grado 3 se permitirá la ocupación existente en los casos de remodelación o cambio de uso. En caso de demolición de la edificación, o parcelas sin edificar, se aplicará lo dispuesto en la ordenanza de aplicación en las parcelas colindantes.

b) Edificabilidad máxima permitida

1. En grado 1 y 2 la edificabilidad máxima será la recogida en la ficha resumen.
2. En grado 3 se permitirá la edificabilidad existente en los casos de remodelación o cambio de actividad. En caso de demolición de la edificación, o parcelas sin edificar, se aplicará lo dispuesto en la ordenanza de aplicación en las parcelas colindantes.

c) Altura máxima de la edificación

1. En el grado 3 se respetará la altura existente en los casos de remodelación o cambio de actividad. En caso de demolición de la edificación, o parcelas sin edificar, se aplicará lo dispuesto en la ordenanza de aplicación en las parcelas colindantes en lo relativo a altura máxima, ocupación y edificabilidad.
2. En los grados 1 y 2 de la presente ordenanza se aplicará lo señalado en la ficha resumen (15 metros) únicamente cuando las edificaciones no se proyecten en una manzana o ámbito de suelo urbano con alturas consentidas inferiores. En este caso, las nuevas edificaciones no podrán superar la altura máxima permitida por la normativa de las parcelas colindantes.
3. Excepcionalmente y a juicio del Ayuntamiento, se podrá permitir mayor altura en los grados 1 y 2, siempre que lo precise la actividad a desarrollar siempre y cuando las parcelas estén situadas en los bordes del tejido urbano, sin tratarse de ámbitos descritos en el punto anterior, o en polígonos específicos.
4. Cuando se realicen usos complementarios o compatibles de las actividades industriales, que no requieran las alturas libres de plantas que corresponden a los usos industriales, se podrán realizar dentro de la altura máxima señalada el número de plantas que quepa, respetando en todo caso una altura de planta de 3,50 m.

Art. 445 Condiciones de usos

1. Exclusivamente en grado 3 se permite el uso residencial unifamiliar en sustitución total del existente. En este caso, será de aplicación la ordenanza de las parcelas colindantes en todos sus preceptos: ocupación, edificabilidad y altura. El número máximo de viviendas vendrá condicionado por lo dispuesto en dicha ordenanza de aplicación.
2. Los usos compatibles permitidos en el grado 3 de la presente ordenanza no resultarán molestos para las viviendas cercanas. A tal efecto, únicamente se permite el uso AG-2 en grado 1 en aquellas explotaciones

que revisaran las autorizaciones y registros sanitarios pertinentes con anterioridad a la aprobación del presente PGOU, ajustándose a lo regulado en el artículo el artículo 183 punto 6 apartado a) de las presentes NNLU.

3. La superficie de parcela no ocupada por la edificación se considera afectada de modo permanente al uso libre de superficies privadas sin que pueda ser destinada a otros usos, ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.
4. En aquellas parcelas en las que sea aplicable el grado 3 se permite el acondicionamiento de las edificaciones existentes como almacenes, garajes y edificaciones auxiliares de usos residenciales.

Art. 446 Condiciones estéticas

1. En las zonas industriales se cuidará al máximo las condiciones estéticas, quedando prohibidos materiales de baja calidad en fachadas, como uralitas, fibrocementos, chapas sin lacar, bloques no decorativos, ladrillos toscos, etc., debiéndose efectuar tratamiento en piedra, vidrio o metales de color.
2. Las parcelas donde se aplique el grado 3 estarán sujetas al cumplimiento de las condiciones estéticas exigidas en la ordenanza de aplicación de las parcelas colindantes o, en su defecto, a la de aplicación mayoritaria en su zona de ubicación.

2.5. Capítulo XIII-1 Disposiciones Generales

- Artículo 477 Tipologías de usos en Suelo Rústico, página 205
- Artículo 478, Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección, puntos 1 y 2 y apartado a, páginas 205-207
- Artículo 478 Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección, apartado b, construcciones y usos autorizables, páginas 205-207

Art. 477 Tipologías de usos en Suelo Rústico

1. Los usos en Suelo Rústico se regulan siguiendo los siguientes tipos:

- Usos Propios:** son los correspondientes a explotaciones rurales en suelo rústico, limitada, en su caso, por las características y protecciones que les da su categoría.
- Usos Autorizables:** son los que debido a su compatibilidad con la protección prevista para cada categoría pueden ser autorizados con las limitaciones recogidas en estas normas o por los procedimientos para obtener la autorización con carácter previo o la concesión de licencia.
- Usos Prohibidos:** son aquellos que son incompatibles con la protección prevista para cada categoría, y que su implantación supondría además un riesgo relevante de deterioro de los valores protegidos o transformación del carácter rústico del suelo.

Art. 478 Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección

a) Condiciones generales

1. La autorización de las construcciones y usos a los que se refiere este artículo tendrá en cuenta el carácter limitado 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.
2. Las disposiciones de usos para el suelo rústico serán de aplicación en terrenos con condición de monte o terreno forestal, únicamente, en tanto no contradigan a la legislación forestal de aplicación o supongan la invasión de competencias del órgano forestal de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
3. Salvo condiciones más restrictivas impuestas en cada categoría de protección, en el Suelo Rústico de Especial Protección están prohibidas las construcciones, 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 o territorial. Quedan particularmente prohibidos las construcciones residenciales edificativas, urbanizaciones u otros propios del entorno urbano.
4. En las parcelas sobre las que la clasificación del PGOU establezca varias categorías de protección, se considerará la totalidad de la parcela a efectos de cumplimiento de parcela mínima para la tramitación de las preceptivas autorizaciones y licencias.
5. En las parcelas descritas en el punto 3, el posible aprovechamiento (edificaciones o instalaciones) permitido por la regulación de cada clase de protección, se podrá materializar, salvo autorización expresa de organismo competente, sólo en la zona clasificada con la protección que lo permita y cumplan el resto de las condiciones de carácter municipal, estatal o autonómico que puedan afectarla.

b) Construcciones y Usos Autorizables

1. Salvo condiciones más limitativas incluidas en la legislación sectorial, o en cada uno de los apartados específicos de las distintas categorías establecidos por el presente PGOU, en el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizados, 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.
 - b) 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.
 - c) Las complementarias de las explotaciones reseñadas en los puntos anteriores, teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos.

agrarias, así como las actividades turísticas, cinegéticas, artesanales, culturales, educativas, y cualesquiera otras complementarias de la actividad realizada en dichas explotaciones.

- d) Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
- e) Las que sean consideradas de interés público o social por la Administración Sectorial correspondiente, así como aquellas consideradas de interés público o social por la Administración Local, siempre que en este caso se desarrollen sobre suelos de titularidad pública.
- f) Aquellas en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico, bien por ser ese su normal ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para otro el suelo urbano, incluidos los usos deportivos y de ocio sin instalaciones asociadas o con instalaciones desmontables necesarias para la realización de la actividad, así como las instalaciones deportivas desmontables que, o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, o bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyándose en edificios preexistentes, sin perjuicio de la posible adopción a estos nuevos usos.
- g) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas.
- h) 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.
- i) 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, incluido el uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen.

2. Dentro de los usos que necesariamente deben desarrollarse en suelo rústico por ser ese su normal ámbito de desarrollo, o por ser inadecuado para otro el suelo urbano, se incluyen los siguientes autorizables con las condiciones que pueda imponer la legislación sectorial vigente:

a) Los usos de recreo extensivo considerando como tales el uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades que se desarrollan en superficies de mayor o menor extensión de forma poco o nada estructurada, poco incidentes en el medio físico y que no requieren ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica como no sean pequeñas obras (pasos sobre arroyos, tramos de sendas, etc.) que se presuman cuidadosamente integradas en el paisaje. Entre estas actividades se incluyen el excursionismo (paseo, senderismo y montañismo) y la contemplación de la naturaleza y los paseos a caballo y en bicicleta de montaña.

b) El uso de recreo intensivo considerando como tal el uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades caracterizadas por la concentración de la afluencia en un punto o área determinada con equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación, en grado variable, de un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo, incorporando mobiliario e infraestructuras del tipo de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, papeleras y contenedores de basura, quioscos, juegos de niños, aparcamientos, alguna edificación de pequeña entidad, etc.

c) Infraestructuras de ocio y tiempo libre: determinadas actuaciones vinculadas con el deporte al aire libre requieren una gran ocupación de suelo, al tiempo que son capaces de adaptarse al medio natural, aprovechándose del relieve, de los cursos fluviales, etc. En relación con su extensión, no suelen presentar dificultades muy altas y su implantación no tiene que ser irreversible, como en el caso de los centros de aventura, los centros ecuestres, actividades de regatas, remo, los campos de golf, etc.

d) Actividades cinegéticas y piscícolas: práctica de la caza y la pesca dentro de la reglamentación nacional y autonómica que las regula.

3. Usos de interés público o social

Este concepto incluye los usos de interés público que deben emplazarse en el medio rural y que se autorizan como tales mediante el procedimiento legalmente establecido. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, distinguen los siguientes:

- a) Usos relacionados con la explotación agraria que, por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están directamente ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en el medio rural.
- b) Usos de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos, y otros similares que requieran emplazarse en el medio rural, pero que impliquen una potencial incidencia negativa sobre el medio.
- c) Servicios públicos asimilables a los de carácter dotacional, equipamientos comunitarios públicos o privados, y de infraestructura, que estén destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en el medio rural.

Art. 479 Régimen del Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico

1. 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.
2. 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 la Ley del Suelo 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.
3. En todos los casos, si la edificación tuviera características arquitectónicas relevantes, la intervención que se autorice no podrá alterarlas.

Art. 480 Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Protección Ordinaria.

1. En ausencia de condiciones específicas más limitativas incluidas en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo rústico de protección ordinaria podrán ser autorizadas, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:
 - a) Las incluidas en las Construcciones y usos autorizables del artículo "Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección"
 - b) Las que sean necesarias para la realización de actividades relativas a la elaboración y comercialización de productos tradicionales o derivados de la actividad agropecuaria, y los servicios complementarios de dichas actividades.
 - c) Los usos deportivos y de ocio sin instalaciones asociadas o con instalaciones desmontables necesarias para la realización de la actividad, así como las instalaciones deportivas y de ocio descubiertas que, o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, o bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyándose en edificios preexistentes, sin perjuicio de la posible adecuación a estos nuevos usos.
 - d) La construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, se regirán por los términos establecidos en la disposición en la vigente Ley 5/2022 o normativa que la sustituya.

Art. 481 Condiciones generales de las construcciones en suelo rústico

1. Será de aplicación en todo caso lo dispuesto en los artículos 32 al 36 y siguientes de la Ley 2/2001 vigente o normativa que le sustituya o modifique como normas de aplicación directa.
2. Sin perjuicio de las condiciones más restrictivas que establezca la legislación aplicable o el planeamiento sectorial territorial, los nuevos construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones:

2.6. Capítulo XIII-2 Suelo Rústico de Protección Ordinaria

- Artículo 486. Régimen de usos, páginas 211 y 212

Capítulo XIII-2 Suelo Rústico de Protección Ordinaria

Art. 485 Características

1. El Suelo Rústico de Protección Ordinaria está constituido por los terrenos que el Plan General considera inadecuados para su desarrollo urbanístico, en razón de sus características geotécnicas o morfológicas, o por el alto impacto que llevaría su urbanización, a riesgos naturales o tecnológicos, o en consideración de los principios de utilización racional de los recursos naturales o su desarrollo sostenible.

Art. 486 Régimen de usos

1. El régimen particular de usos para esta categoría de Suelo Rústico tiene por finalidad garantizar la utilización racional de los recursos naturales y el desarrollo urbanístico sostenible.
2. Los usos son los siguientes:
 - a) **Usos propios:** los agropecuarios, forestales y naturales.
 - b) **Usos autorizables:** actividades ligadas al ocio y turismo rural, tales como la práctica de deportes organizados, acampadas y actividades comerciales ambulantes y actividad artesanal.
 - Actividades científicas, docentes y divulgativas.
 - Servicios técnicos de las telecomunicaciones, infraestructura hidráulica y las redes de distribución de electricidad, gas, abastecimiento de agua y saneamiento, siempre que no impliquen la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren
 - **Les no recogidas en los planes anteriores que estén incluidos en el artículo 50 de la vigente Ley 5/2022 (L.O.T.U.C.A.) o normativa que lo sustituya o amplie.**

Documento III – Normas Urbanísticas

Mayo 2029

página 211

- c) **Usos prohibidos:** todos los restantes.

Art. 487 Construcciones autorizables

1. 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.
2. En ausencia de otro instrumento urbanístico aprobado específicamente para el ámbito de aplicación, en el suelo rústico de protección ordinaria podrán ser autorizadas las siguientes construcciones y usos:
 - a) Las permitidas por la legislación vigente en el suelo rústico de Protección
 - b) Las instalaciones agroalimentarias complementarias, considerándose como tales, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación.
 - c) Las construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
 - d) Las que sean necesarias para la realización de actividades relativas a la elaboración y comercialización de productos tradicionales o derivados de la actividad agropecuaria, y los servicios complementarios de dichas actividades.
 - e) Los usos deportivos y de ocio sin instalaciones asociadas o con instalaciones desmontables necesarias para la realización de la actividad, así como las instalaciones deportivas y de ocio descubiertas que, o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, o bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyándose en edificios preexistentes, sin perjuicio de la posible adecuación a estos nuevos usos.
 - f) La autorización de la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, se regirá por los términos establecidos en la vigente Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria o normativa que la sustituya.
 - g) Salvo regulación específica en, las construcciones vinculadas a los usos Agropecuarios (naves, almacenes, invernaderos, explotaciones ganaderas, etc) establecidos se regirán por lo dispuesto en el Capítulo V-11 Usos Agropecuarios de las presentes NNUU

Art. 488 Requisitos para las viviendas unifamiliares aisladas en SRPO

1. Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 113 de la vigente Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria o normativa que la sustituya.

Art. 489 Condiciones de aprovechamiento de las viviendas unifamiliares aisladas en SRPO

1. La parcela mínima para la edificación será:
 - a) De mil quinientos (1.500) metros cuadrados, cuando la mayor parte de la edificación que se pretenda construir se encuentre a una distancia de hasta cincuenta metros medidos en proyección horizontal desde el borde del suelo urbano delimitado o del núcleo tradicional.
 - b) De dos mil (2.000) metros cuadrados en el resto de los casos.
 - c) En todos los casos, el frente mínimo de parcela a vía pública o camino público o privado de acceso, será de tres (3) metros.
2. La ocupación máxima de parcela por la edificación será:
 - a) En parcelas de más de dos mil metros cuadrados, el diez (10%) por ciento de su superficie bruta.
 - b) En parcelas de entre mil quinientos y dos mil metros cuadrados, un máximo de doscientos (200) metros cuadrados por planta.
 - c) Cuando en una misma edificación se compatibilice, junto al uso de vivienda el de una actividad artesanal o de ocio y turismo rural, el quince (15%) por ciento de su superficie bruta.
3. Altura máxima.

2.7. Capítulo XIII-6 Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística

- Artículo 502. Régimen de usos, página 218

Capítulo XIII-6 Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística

Art. 501 Características

1. Se trata de prados con arbolado disperso y matorrales con elevados valores paisajísticos por la amplia visibilidad, así como la localización de la antigua zona minera de Valderredible y su entorno.
2. En las zonas de chopera, monte bajo y pastizales que pudieran existir dentro de esta clasificación será aplicación plena lo dispuesto en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, (modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril, y por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre) y en el Decreto 483/1962, de 22 de febrero, de Montes, como normativa estatal, así como en la Ley de Cantabria 6/1984, de 29 de octubre, sobre protección y fomento de las especies forestales autóctonas, y en su reglamento de desarrollo, aprobado por el Decreto 82/1985, de 29 de noviembre.

Art. 502 Régimen de usos

a) Usos autorizables:

- Los usos relacionados con las actividades al aire libre tales como senderismo y actividades similares, actividades agrícolas, ganaderas, forestal o análoga propios del ecosistema. Los aplicables recogidos en el punto 2 del artículo 49 de la vigente ley 5/2022 (LOTUCA) o normativa que la sustituya, corrija o amplíe.

- Dentro de los usos autorizables se entienden incluidos, por su necesario desarrollo en suelo rústico, los recogidos en el artículo 478, apartado b, punto 2 del Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección de las presentes NNUU

b) Usos prohibidos: Residenciales salvo los casos recogidos en el artículo 112 de la Ley 2/2001, extractivos, mineras y todos los restantes.

1. Además de los usos autorizables con carácter general, en los ámbitos incluidos en esta categoría de protección sólo se podrán autorizar:
 - Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.
 - Instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca sin que alteren los caracteres tipológicos preexistentes debiendo ubicarse de la manera más respetuosa con el entorno.
2. En las Áreas de Interés Paisajístico que presenten elementos geomorfológicos de elevado interés o singularidad se prestará especial atención a la conservación de esos valores sin que puedan autorizarse construcciones, instalaciones y edificaciones que los oculten o alteren.
3. Las construcciones que se autoricen para realizar los usos contenidos en el apartado a se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 482 de las NNUU reduciendo su altura a una única planta.
4. Si los terrenos clasificados como SREP-P respondieran a la definición que de monte o terreno forestal se contiene en la LM43/03, los usos posibles en ellos se ajustarán a lo establecido en la LM 43/03 vigente, o normativa que la sustituya, en relación con la competencia sobre su ordenación y gestión del órgano de montes (forestal) del Gobierno de Cantabria.
5. Todas las intervenciones que se propongan deberán cumplir lo recogido en el artículo 19 "análisis de impacto e integración paisajística" de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje. Se exigirá en relación con el punto 9 del referido artículo, el estudio de cada intervención que se pretenda en consonancia con las unidades de paisaje descritas en el PGOU y la justificación de que la propuesta se adecua a los objetivos de calidad paisajística establecidos en dicho estudio.

2.8. Capítulo XIII-7 Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica

- Artículo 504. Régimen de usos, página 219



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

Capítulo XIII-7 Suelo Rústico de Especial Protección de Protección Ecológica

Art. 503 Características

1. Esta protección se establece en base a los valores naturales que presenta la vegetación autóctona del municipio.
2. La vegetación de ribera constituye un ecosistema de gran valor ecológico, por la presencia del medio acuático y su vegetación asociada en márgenes y riberas y la variada cromaticidad en la galería riparia del fondo del valle.

Art. 504 Régimen de usos

1. Los usos son los siguientes:
 - a) **Usos autorizables:**
 - Los recogidos en el artículo 49 de la vigente Ley 5/2022 de Urbanismo de Cantabria (LOTRUSCA) o normativa que la sustituya o amplíe.
 - Dentro de los usos autorizables se entienden incluidos, por su necesario desarrollo en suelo rústico, los recogidos en el artículo 478 Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección, apartado b), punto 2, de las presentes NNUU.
 - Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.
 - b) **Usos prohibidos:** Los no incluidos en los apartados anteriores.
2. No se autorizará ningún tipo de construcción y edificación desvinculado de los usos autorizables.
3. Las construcciones que se autoricen para realizar los usos contenidos en el apartado a se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 482 de las NNUU reduciendo su altura a una única planta.
4. Todas las intervenciones que se propongan deberán cumplir lo recogido en el artículo 19 "análisis de impacto e integración paisajística" de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje. Se exigirá en relación con el punto 9 del referida artículo, el estudio de cada intervención que se pretende en consonancia con las unidades de paisaje descritas en el PGOU y la justificación de que la propuesta se adecua a los objetivos de calidad paisajística establecidos en dicho estudio.

DOCUMENTO IV.- ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.

1. Análisis de Impactos

1.1. Impacto Económico y presupuestario

Tal y como se expone en el punto 7 de la Memoria Justificativa, sostenibilidad y viabilidad económica de la modificación, la modificación o puntualización de los artículos de las NNUU no afecta económicamente al Ayuntamiento de Valderredible; por lo tanto, tiene un impacto **NULO** en la hacienda pública municipal

1.2. Impacto por razón de Género

No existiendo desigualdades previas ni factores que puedan dificultar la equilibrada aplicación de la Modificación Puntual a hombres y mujeres, la norma proyectada no tendrá repercusión de género alguna, teniendo por tanto un impacto **NULO**.

1.3. Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.

No conteniendo la Modificación Puntual disposiciones referidas a la población LGTBI, no pueden producirse situaciones de discriminación, respetándose, por tanto, las disposiciones normativas de carácter autonómico en materia LGTBI, contenidas en la Ley de Cantabria 8/2020, de 11 de noviembre, de Garantía de Derechos de las Personas Lesbianas, Gais, Trans, Transgénero, Bisexuales e Intersexuales y No Discriminación por Razón de Orientación Sexual e Identidad de Género.

No pueden producirse tampoco situaciones contrarias a lo dispuesto en la legislación estatal establecida en la Ley 2/2021, de 7 de junio, de igualdad social y no discriminación por razón de identidad de género, expresión de género y características sexuales

Por lo tanto, la norma proyectada no tendrá repercusión alguna sobre la población LGTBI, teniendo un impacto **NULO**.

1.4. Impacto sobre la infancia y la adolescencia

No conteniendo la Modificación Puntual ningún precepto por el que pueda producirse un impacto negativo en la infancia y en la adolescencia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 quinquies de la ley orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, se considera que la Modificación Puntual tendrá un impacto **NULO** en la infancia y en la adolescencia.

1.5. Impacto en la Unidad de Mercado

La Modificación Puntual tiene un impacto **NULO** en la Unidad de Mercado, por cuanto no obstaculiza la libre circulación y establecimiento de operaciones económicas, la libre circulación de bienes y servicios y la igualdad en las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica.

1.6. Impacto en materia de igualdad de oportunidad y no discriminación

La modificación Puntual, por su alcance y contenido, tiene un impacto **NULO** en materia de igualdad de oportunidades y no discriminación.

1.7. Impacto sobre la accesibilidad universal de las personas con discapacidad

- La Modificación Puntual planteada no introduce ningún cambio en materia de accesibilidad ni requiere de actuaciones que supongan impedimento a la normativa vigente de aplicación por lo que su impacto en esta materia es NULO

1.8. Otras consideraciones

No hay otros impactos ni consideraciones.

En Valderredible, octubre de 2022.

Fdo. Equipo redactor PGOU Valderredible

Anexo III: Informe Ambiental Estratégico



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO Y URBANISMO

Dirección General de Urbanismo y
Ordenación del Territorio
C/ Leatad, 23 – 39002 Santander



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023-2024



años de autonomía

Asunto: INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO. Expediente de Evaluación Ambiental de Planes y Programas nº 094.6.0001 (EAU-2022-0012)

PLAN: MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2022 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
TÉRMINO MUNICIPAL: VALDERREDIBLE

Adjunto se remite Informe Ambiental Estratégico, de esta Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, mediante el que se estima que la Modificación Puntual 1/2022 del Plan General de Ordenación Urbana, del municipio de Valderredible, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Así mismo, se adjunta copia de las respuestas a la consulta efectuada dentro del trámite de consultas previas por si resultasen de interés en la tramitación del procedimiento.

Santander, a la fecha de la firma electrónica.

El director general de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

AYUNTAMIENTO DE VALDERREDIBLE.-

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U DEL AYUNTAMIENTO DE VALDERREDIBLE

Con fecha 6 de mayo de 2022, el Ayuntamiento de Valderredible remitió a esta Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio la propuesta de modificación puntual del P.G.O.U y el estudio ambiental estratégico de la referida propuesta, con el fin de iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de conformidad con lo dispuesto en la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*.

1. REFERENCIAS LEGALES

La *Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria*, que recoge la necesidad de que el planeamiento urbanístico incluya entre sus objetivos la protección del medio ambiente y del paisaje, para lo cual deberá recogerse cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal.

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*, que propicia el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

La *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, que transpone al ordenamiento jurídico español la *Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente*, y la *Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente*. La ley tiene carácter de legislación básica y tiene por objeto conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de los aspectos medioambientales en la preparación y aprobación de los planes o programas, así como sus modificaciones, mediante la realización de un proceso de evaluación ambiental estratégica.

La *Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado*, que tiene por objeto rellenar los vacíos existentes y ejercitar las competencias que en materia de medio ambiente le atribuye a la Comunidad Autónoma de Cantabria su Estatuto de Autonomía. La citada Ley incorpora previsiones en relación con la evaluación de Planes y Programas, incluyendo específicamente a los planes especiales entre los sometidos a evaluación.

El *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*, que tiene por objeto regular los procedimientos de control de planes, programas, proyectos, instalaciones y actividades susceptibles de incidir en la salud y la seguridad de las personas y sobre el medio ambiente, así como la aplicación de las técnicas e instrumentos que integran el sistema de control ambiental integrado, de conformidad con lo previsto en la legislación básica y en la mencionada Ley de Cantabria.

Mediante el *Decreto 7/2019, de 8 de julio, de reorganización de las Consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria*, se crea la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo, que asume las competencias relativas a la evaluación ambiental urbanística residenciando en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

El *Decreto 106/2019, de 10 de julio, por el que se modifica parcialmente la estructura Orgánica Básica de las Consejerías del Gobierno de Cantabria*, se crea como órgano directivo de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del territorio y urbanismo, la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial, que asume las competencias relativas a la evaluación ambiental urbanística.



Dirección General de Urbanismo y
Ordenación del Territorio
C/ Leñaca, 23 - 39002 Santander

En el apartado Memoria Descriptiva se describe el objeto de la modificación el alcance y finalidad de la misma, el contenido de la modificación, una descripción de los ámbitos de la modificación y como anexo el informe de la CROTU, sobre el documento subsanación de errores.

La memoria justificativa, realiza un análisis justificativo legal y técnico una descripción de las alternativas una relación de los puntos de la modificación, el resumen del ítem ambiental, un informe de sostenibilidad y viabilidad económica como anexo la fina de análisis de los núcleos.

El documento modificación de documentos del PGOU, contiene el listado de artículos que se modifican y los documentos modificados propuestos.

El análisis de impacto normativo, describe los impactos sobre la economía y presupuesto, por razón de género, orientación sexual identidad y expresión de género, infancia y adolescencia, unidad de mercado, igualdad de oportunidades y no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

El documento ambiental realiza un análisis previo de los antecedentes, planeamiento vigente para analizar el alcance y contenido de la modificación puntual y de sus alternativas razonables, un estudio del desarrollo previsible del plan, la caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan, un análisis de los efectos ambientales previstos y de los efectos previsibles sobre el cambio climático y sobre los planes sectoriales y territoriales, la selección de alternativas, la motivación de aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental, un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas las medidas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible corregir cualquier efecto relevante en el medio ambiente y la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

La relación de los artículos que se modifican y el contenido de los mismos es:

1.1. Capítulo V-11 Uso Agrario.

- Artículo 181, Condiciones Generales. Páginas 73 y 74

- Artículo 183, Subtipo 2: Explotaciones Ganaderas. Páginas 75 a 76

Se introduce "Únicamente se admitirá mantener en suelo urbano las explotaciones ganaderas de que estuviesen en funcionamiento con anterioridad a la aprobación del PGOU Grado I que se ajusten a lo dispuesto en el art 183, punto 6, apartado a de las MN,UU." se realizan así mismo una serie de definiciones y categorizaciones.

1.2. Capítulo XI-2 Ordenanza 1: Núcleo Urbano Consolidado (NUC)

Los artículos modificados de la ordenanza están recogidos en las páginas 170 a 174

- Artículo 421 Condiciones de diseño urbano, apartado a, punto 2

- Artículo 421. Condiciones de diseño urbano, apartado c.

- Artículo 423. Condiciones de aprovechamiento, apartados a y b.

- Artículo 422. Condiciones de aprovechamiento, apartado c, edificabilidad máxima permitida

Se modifican determinadas superficies mínimas a efectos de segregación y se modifican determinados posicionamientos de la edificación en diferentes tipologías parcelarias y se establecen valores máximos de m² construidos en función del tipo y superficie de parcela.

1.3. 3_ Ordenanza Capítulo XI-5 Ordenanza 4: Vivienda colectiva (VC-8A)

- Art. 438 Condiciones de aprovechamiento, apartado b) Edificabilidad máxima permitida, punto 2, página 184



Dirección General de Urbanismo y
Ordenación del Territorio
C/ Cañal, 23 - 39002 Santander

Se introduce un coeficiente de edificabilidad de 1,00 m²/m² en la ordenanza de vivienda colectiva sobre parcela bruta.

1.4. Capítulo XI-6 Ordenanza 5: Ordenanza Industrial (I)

- Artículo 441, Ficha resumen de Ordenanza, página 187
- Artículo 442 Grados de la ordenanza, página 188
- Artículo 445 Condiciones de uso, página 189

Se introduce la determinación que el grado 2 podrá aplicarse en las parcelas que, situadas dentro del casco o tejido central de cada núcleo, sean colindantes o estén en un ámbito cuyo uso predominante sea el uso residencial.

Se realiza un listado de parcelas por núcleos en los que o se podrá aplicar el grado 3

Se establece como compatible el uso AG2 en grado 1 en aquellas explotaciones que tuvieran autorizaciones y registros sanitarios pertinentes con anterioridad a la aprobación del PGOU. También se establece el permiso para acondicionamiento de las edificaciones existentes en aquellas parcelas que se aplicable el grado 3.

1.5. Capítulo XIII-1 Disposiciones Generales

- Artículo 477 Tipologías de usos en Suelo Rústico, página 204
- Artículo 478, Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección, puntos 1 y 2 y apartado a, páginas 204-205
- Artículo 478 Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección, apartado b, construcciones y usos autorizables, páginas 204-205

Establece la definición de uso autorizable para determinar que lo son los que debido a su compatibilidad con la protección prevista pueden ser autorizados con las limitaciones recogidas en estas normas o por los procedimientos para obtener la autorización con carácter previo a la concesión de licencia.

En las parcelas en las que se establezcan varias categorías de protección, se considera la totalidad de la parcela a efectos de cumplimiento de parcela mínima para la tramitación de las preceptivas autorizaciones y licencias.

El posible aprovechamiento de las parcelas situadas en suelo rústico de especial protección se podrá materializar, salvo autorización expresa del organismo competente, solo en la zona clasificada con la protección que lo permita y cumplirá el resto de las condiciones de carácter municipal, estatal o autonómico que puedan afectarle.

En el apartado de construcciones y usos autorizables introduce un párrafo en el que incluye las actividades extractivas o mineras existentes en suelos de protección agrícola o forestal, permitiéndose su ampliación.

Dentro de los usos deban desarrollarse en suelo rústico, se incluyen los siguientes autorizables: los usos de recreo extensivo, recreo intensivo, infraestructuras de ocio y tiempo libre.

Los usos de interés público y social se introducen y regulan.

1.6. Capítulo XIII-2 Suelo Rústico de Protección Ordinaria

- Artículo 486, Régimen de usos, páginas 209 y 210.

Se introducen los usos no recogidos en los puntos anteriores del artículo que estén incluidos en el art. 113 de la ley 2/2001 o normativa que lo sustituya o amplíe.

1.7. Capítulo XIII-6 Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística

- Artículo 502, Régimen de usos, página 216



Dirección General de Urbanismo y
Ordenación del Territorio
C/León, 23 - 39002 Santander

Dentro de los usos autorizables se entienden incluidos, por su necesario desarrollo en suelo rústico, lo recogidos en el art 478, apartado b, punto 2 del Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección de las presentes NN.UU. Del mismo modo las construcciones que se autoricen para realizar los usos contenidos en el apartado anterior se ajustarán a lo dispuesto en el art 482 de las NN. UU reduciendo su altura a una única planta.

1.8. Capítulo XIII-7 Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica

- Artículo 504. Régimen de usos, página 217

Sustituye los usos autorizables previstos por los del art 112 de la ley 2/2001 o normativa que la sustituya o amplie.

El apartado de alternativas determina que dadas las características de la Modificación planteada las alternativas estudiadas son únicamente dos, sin perjuicio de las posibilidades que han sido tenidas en cuenta para su establecimiento:

- Alternativa 0: mantenimiento de las NNUU en su estado actual
- Alternativa 1: modificación y regulación de los artículos de las NNUU que ya se recogían en la tramitación del documento de errores e inclusión de regulaciones y limitaciones de usos en suelo rústico.

La alternativa 0 plantea la no modificación de las NNUU y su mantenimiento tal y como se aprobaron. La consecuencia sería la continuidad de la existencia de los problemas que ya se detectaron en su momento. Por lo que respecta al suelo urbano, no se desatendería la necesidad de mejorar, sin incremento de aprovechamiento, la gestión de la ordenanza NUC que es la ordenanza de aplicación mayoritaria y sobre la que recaerá la mayor parte de la consolidación del tejido urbano que se quiere mantener. Se mantendrían también las imprecisiones en la regulación de usos que actualmente tiene el suelo rústico, impidiendo un mayor control sobre los usos y posibles desarrollos en un municipio con un porcentaje de suelo rústico superior al 90%.

La Alternativa 1 nace de los análisis realizados y de los antecedentes planteados que tiene como objetivo actuar en la mejora de la regulación normativa del Plan General de Ordenación Urbana y facilitar tanto su implantación como su efectividad en alcanzar el modelo planteado en el PGOU. La alternativa 1 no es otra que asumir las gestiones planteadas desde la aprobación del PGOU y proponer: Modificar aquellos puntos que el informe de la DROU sobre el documento de errores en el PGOU indicó que deberían ajustarse a través del Instrumento de Modificación Puntual. Regular y mejorar, en consecuencia con el punto anterior, la ordenanza de aplicación mayoritaria en suelo urbano para permitir que, tal y como recoge el modelo planteado en el PGOU, se consolide el tejido urbano existente permitiendo tanto su crecimiento controlado como la renovación del parque de edificios actual. Incorporar nuevos criterios de regulación de usos en suelo rústico para avanzar en la viabilidad de un uso tradicionalmente vinculado al municipio como es el de las explotaciones ganaderas. Incorporar y definir claramente usos autorizables, en suelo rústico considerado este suelo como el suelo mayoritario del municipio y como su gran potencial de cara al desarrollo que permita el mantenimiento y la viabilidad del término municipal.

Para el análisis de los efectos ambientales sobre las variables consideradas, se realiza un análisis de las repercusiones de las diferentes alternativas planteadas. Se indican los previsibles efectos ambientales de la aprobación de la modificación puntual sobre las diferentes variables ambientales descritas: Orografía y Pendientes: Ninguna de las alternativas implica efectos sobre estas variables. Geología y geomorfología: Ninguna de las alternativas consideradas supondrá efecto alguno sobre esta variable. Hidrogeología: Ninguna de las alternativas supone afección expresa sobre esta variable. La regulación y ordenación de usos autorizables en suelo rústico no afecta ni suprime las autorizaciones expresas que deben conceder las confederaciones hidrográficas en el caso de que se soliciten estos usos en zonas sujetas a su informe. Ninguna de las alternativas a considerar provocará un cambio en la estructura hidrológica de la zona y el sistema de escorrentía. Climatología: Ninguna de las alternativas a considerar provocará un cambio en la climatología del municipio. Atmósfera y Calidad del aire: Ninguna de las alternativas a considerar provocará cambios en la calidad del aire ni en las condiciones atmosféricas actuales. Edafología y capacidad agrológica de los suelos: Ninguna de las alternativas supondrá un efecto mayor que el que ya tiene la clasificación actual del PGOU sobre esta variable ya que las ordenanzas que se pretenden modificar afectan a suelo urbano, por tanto, suelos considerados como factibles de facto para su desarrollo urbanístico. Por



**Dirección General de Urbanismo y
Ordenación del Territorio**
C/ Lealid. 23 – 39002 Santander

lo que respecta a los suelos rústicos, las dos alternativas mantienen las condiciones de uso actuales siendo la alternativa 1 la que propone una regulación más precisa en los suelos rústicos lo que permitirá un mejor control de las futuras autorizaciones de uso. Vegetación potencial, Flora y vegetación y Fauna: Todas estas variables no se verán alteradas teniendo en cuenta cualquiera de las alternativas consideradas ya que no existen elementos a valorar que puedan ser afectados al mantenerse los niveles de protección recogidos en el PGOU. Espacios Naturales Protegidos: Ninguna de las 2 alternativas posibles planteadas en el presente documento ambiental verá alteradas o modificadas cualquier figura de espacio natural protegido.

Paisaje: Desde el punto de vista paisajístico, la alternativa 0 supone el mantenimiento de la normativa actual. Por su parte la alternativa 1 regula y matiza distintos aspectos de los usos autorizables y limita la altura máxima de las edificaciones a realizar en esos usos reduciéndola a una única planta. Ninguna de las alternativas modifica las condiciones estéticas aplicables. Demografía y economía: Se considera que ninguna de las alternativas tiene efecto sobre esta variable. Ruido y Zonificación acústica: Desde el punto de vista acústico, ninguna de las alternativas produce efectos sobre esta variable. Zonificación lumínica: Ninguna de las alternativas producirá impacto sobre esta variable, ya que las propuestas realizadas no suponen una modificación notable en la localización de los principales focos de emisión lumínica. Contaminación de suelos: Ninguna de las alternativas producirá impacto sobre esta variable, ya que las propuestas realizadas no suponen una alteración considerable de los usos de suelos regulados por el PGOU. Usos del suelo: Desde el punto de vista de los usos del suelo, la Modificación Puntual pretende mejorar, a través de la regulación planteada, la situación ya aprobada por el PGOU vigente. El objetivo de los cambios propuestos en la regulación de las ordenanzas de suelo urbano en la alternativa 1 tienen por objetivo la mejora de la gestión de dichas ordenanzas y la consolidación de los tejidos urbanos que regulan. El objetivo de los cambios propuestos, en la alternativa 1, en la regulación de los usos autorizables en suelo rústico tiene por objetivo el mayor control de estos usos, la correcta tramitación de sus autorizaciones. No significan cambios sustantivos que puedan tener efectos sobre los usos de del suelo desde un punto de vista ambiental. Patrimonio: El elemento patrimonial tiene clara relación con la incidencia en el paisaje por lo que un mayor control sobre los usos en suelos rústicos significa una mejora de los efectos en el paisaje de las posibles edificaciones de los usos autorizables. Por otra parte, ninguna de las alternativas propuestas modifica los elementos protegidos recogidos en el Plan general de Ordenación. Infraestructuras: Ninguna de las alternativas tiene efecto sobre esta variable.

La elección de la alternativa se basa en el carácter puramente normativo de la modificación, no se plantean otras alternativas puesto que la propuesta incluye un total de 12 puntos de actuación sobre las NNUU que, en la práctica, son 12 alternativas reunidas dentro de la Modificación. Las alternativas son actuar y modificar o no actuar y dejar las Normas Urbanísticas tal y como están. Estas alternativas son las únicas opciones consideradas y que responden a criterios técnica y ambientalmente viables para alcanzar el objetivo descrito. Por tanto, los motivos de la selección de las alternativas planteadas obedecen a cuestiones puramente técnicas y ambientalmente razonables y viables.

Para la elección de la alternativa desde el punto de vista ambiental, cada una de las alternativas recibirá una valoración de cada variable razonada. Como se trata de únicamente dos alternativas técnicamente viables incluyendo la alternativa 0, se va a usar un método de comparación sencillo, con valores "mejor", "peor" o "igual" de acuerdo con la siguiente definición:



Dirección General de Urbanismo y
Ordenación del Territorio
C/ Lealal, 21 – 39002 Santander

Variables ambientales	Alternativa 0	Alternativa 1
Orografía y Pendientes	Igual	Igual
Climatología y geomorfología	Igual	Igual
Hydrología	Igual	Igual
Ecología	Igual	Igual
Climatología	Igual	Igual
Atmósfera y Calidad del aire	Igual	Igual
Edafología y Capacidad Agrícola de los suelos	Igual	Igual
Vegetación potencial, Flora, Vegetación y Fauna	Igual	Igual
Espacios Naturales Protegidos	Igual	Igual
Paisaje	Poor	Major
Demografía y economía	Poor	Major
Ruido y Zonificación acústica	Igual	Igual
Zonificación jurídica	Igual	Igual
Contaminación de suelos	Poor	Igual
Usos del suelo	Poor	Major
Patrimonio	Igual	Major
Infraestructuras	Igual	Igual
Riesgos naturales o antrópicos	Igual	Igual

La repercusión que tienen las alternativas en las variables medioambientales es muy reducida ya que ambas parten de lo ya regulado en el PGOU y no suponen alteraciones significativas de la situación actual. Este dato es positivo al poner en evidencia que las dos propuestas no alteran la situación ambiental ya conocida pero, tras valorar razonadamente los efectos sobre las variables estudiadas, la alternativa seleccionada es la alternativa 1.

5. ANÁLISIS DE LAS CONSULTAS.

Los órganos consultados en el trámite de consultas previas del procedimiento ambiental al que se somete el estudio de detalle han sido los siguientes:

Administración del Estado.

Delegación del Gobierno en Cantabria. (Sin contestación).

Confederación Hidrográfica del Cantábrico. (Respuesta recibida el 10/06/2022)

Confederación Hidrográfica del Ebro. (Sin contestación).

Confederación Hidrográfica del Duero. (Respuesta recibida el 29/07/2022)

Administración de la Comunidad Autónoma.

Dirección General de Interior. (Contestación recibida el 4/08/2022).

Dirección General de Obras Públicas. (Contestación recibida el 6/06/2022).

Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio. Subdirección General de Urbanismo y Arquitectura. (Sin contestación).

Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio. Subdirección General de Planificación Territorial y del Paisaje. (Sin contestación).

Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica de la Consejería de Universidades, Igualdad, Cultura y Deporte. (Sin contestación).

Dirección General de Ganadería. (Sin contestación).

Dirección General de Biodiversidad, Medio ambiente y Cambio Climático de la Consejería de Desarrollo Rural, Ganadería, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente. (Sin contestación).

Público interesado.

SEO BIRD LIFE (Sin contestación).

Las contestaciones remitidas por estos organismos se resumen a continuación.



Dirección General de Urbanismo y
Ordenación del Territorio
C/ Lealtad, 23 – 39002 Santander

Administración del Estado

Confederación Hidrográfica del Cantábrico informa que: El ámbito al que afecta la Modificación Puntual no se enmarca dentro del ámbito territorial de competencias de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, definido en el artículo segundo del Real Decreto 29/2011, de 14 de enero, por el que se modifican el Real Decreto 125/2007, de 2 de febrero, por el que se fija el ámbito territorial de las demarcaciones hidrográficas, y el Real Decreto 650/1987, de 8 de mayo, por el que se definen los ámbitos territoriales de los Organismos de cuenca y de los planes hidrológicos.

Informa que el único núcleo de la cuenca del Duero que discurre por el término municipal de Valderredible es el arroyo de Oriañón, situado a unos 300 m al oeste del núcleo de San Cristóbal del Monte. En principio, la modificación propuesta, al tratarse de una modificación normativa no implica ninguna afectación al dominio público hidráulico, no obstante, se recuerda que para la realización de cualquier obra que pueda afectar a dicho cauce o que esté situada dentro de su zona de policía, se deberá solicitar autorización administrativa previa de este Organismo de cuenca, atendiendo a los artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y a los artículos 9, 70, 78 y siguientes del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico. A estos efectos, se indica que se deberán respetar los 5 metros de zona de servidumbre o en su caso tramitar la correspondiente modificación de servidumbre.

Según las comprobaciones realizadas por este Organismo de cuenca, el núcleo de San Cristóbal del Monte no dispone de Autorización de Vertido por parte de este Organismo de cuenca. Si bien, dada su localización, es posible el núcleo de San Cristóbal del Monte realice el vertido de sus aguas residuales fuera de la demarcación del Duero, siendo por tanto, en dicho caso, la Confederación Hidrográfica del Ebro la responsable del citado vertido. En cualquier caso, indicar que cualquier vertido que realizado al dominio público hidráulico deberá contar con un sistema de depuración adecuado y con la correspondiente autorización de vertido de esta Confederación Hidrográfica correspondiente, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 606/2003, de 23 de mayo, B.O.E. de 6 de junio). - En la documentación aportada se indica que El Plan General de Abastecimiento y Saneamiento de Cantabria, actualmente en tramitación, prevé la construcción de una nueva ETAP para servir a Villanueva de la Nía, Villamoñico, Revelillas, Susilla, San Martín, Castrillo de Valdelomar, Santa María, San Cristóbal, Navamuel, Rasgada, Barcena de Ebro, Cubillo de Ebro y San Andrés de Valdelomar. Por lo tanto, y dado que el resto de los núcleos se encuentran en la cuenca del Ebro, es de suponer que la captación se ubicará en dicha cuenca. Si estuviese en la cuenca del Duero, se recuerda que, el uso privativo mediante una captación de aguas tanto superficiales de cauce público, como subterráneas mediante pozos o sondeos, requerirá de la obtención de forma previa de la preceptiva concesión administrativa otorgada por este Organismo de cuenca.

Concluye que, a los efectos previstos en el marco jurídico señalado, la Confederación Hidrográfica del Duero emite el presente informe respecto a la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Puntual 1/2022 del PGOU de Valderredible (Cantabria), a fin de que sea considerado por el órgano ambiental, en su caso, para la elaboración del estudio ambiental estratégico, así como por el Ayuntamiento para la redacción del documento definitivo de la citada Modificación Puntual. El presente informe no exime de cualquier autorización o concesión que competa otorgar a esta Confederación Hidrográfica en aplicación de la legislación vigente en materia de su competencia. Cualquier obra en cauce o zona de policía requerirá de la correspondiente autorización de este Organismo de cuenca, así como de autorización de vertido en caso de que éste se realice al dominio público hidráulico, así mismo, todo aprovechamiento de aguas superficiales o subterráneas deberá estar amparado por la preceptiva concesión.

Administración de la Comunidad Autónoma

Dirección General de Obras Públicas

Dispone el Servicio de Supervisión y apoyo técnico que no se considera oportuno informar ni hacer consideraciones en aspectos ambiental pues no corresponde al ámbito competencial de esta Dirección General de Obras Públicas. Además, los



aspectos recogidos en la modificación puntual, no tienen repercusión directa sobre el ámbito de la Red de Carreteras Autonómicas.

6. VALORACIÓN AMBIENTAL.

Teniendo en cuenta la información proporcionada en la fase de consultas, así como los criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada (contemplados en el Anexo V de la Ley 21/2013), y al objeto de precisar los posibles efectos medioambientales de la actuación prevista, se exponen a continuación, a través de una relación de diferentes apartados o aspectos ambientales, una serie de consideraciones para la justificación de la necesidad de someter la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Valderredible al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada, conforme a lo dispuesto en los artículos 6, 7, 17, 18, 29, 30 y 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

6.1. Valoración de la fase de consultas.

El contenido de las consultas recibidas corrobora una escasa entidad de la modificación, y una leve relevancia a efectos ambientales. No se han reseñado efectos significativos en ninguna de las respuestas recibidas de las administraciones públicas consultadas.

6.2. Valoración y previsión de impactos de la actuación.

A continuación, se analizan las afecciones ambientales previstas derivadas de la Modificación Puntual. Se han tenido en cuenta las previsiones de impacto realizadas en el Documento Ambiental Estratégico, así como las contestaciones recibidas a las consultas, con el fin de determinar si el procedimiento de evaluación ambiental debe ser ordinario o simplificado.

Impactos sobre la atmósfera. La Modificación propuesta no conllevará un incremento relevante de las emisiones, ni es previsible afección a la contaminación, por lo que no se considera que se puedan producir impactos significativos.

Impactos sobre la geología y la geomorfología. Dado el alcance de la propuesta no se considera que se puedan producir impactos significativos.

Impactos sobre la hidrología y calidad de las aguas. Dado el contenido de la Modificación Puntual no se considera que se puedan producir impactos significativos sobre la hidrología y calidad de las aguas.

Impactos sobre el suelo. Dada la ubicación en suelo rústico y las características de la zona propuesta por la Modificación Puntual, se prevé que se pueda producir un efecto significativo sobre el consumo de suelo.

Impacto sobre los Espacios Naturales Protegidos. La zona propuesta por la Modificación Puntual se encuentra fuera del ámbito territorial de los espacios naturales protegidos de Cantabria. No obstante, en su caso, se estará al requerimiento que en su caso realice la Dirección General de Biodiversidad.

Impacto por riesgos naturales y tecnológicos. Dado el alcance y contenido de la Modificación Puntual no se prevé impactos sobre dichas variables.

Impactos sobre la fauna y la vegetación. La existencia de un arroyo y de vegetación de ribera puede producir la actuación que se pretende algún impacto. No obstante, en su caso, se estará al requerimiento que en su caso realice la Dirección General de Biodiversidad.

Impactos sobre el paisaje. Atendiendo al contenido de la modificación puntual la variable paisaje puede verse afectada por la introducción de determinados usos y construcciones permitidas en suelos rústicos de especial protección paisajística.

Impactos sobre el patrimonio. No se han detectado impactos visibles sobre el patrimonio, no obstante, en su caso, se estará al requerimiento que en su caso realice la Dirección General de Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica



Dirección General de Urbanismo y
Ordenación del Territorio
C/ Lealtad, 23 - 39002 Santander

En resumen, se aprecian aspectos que pueden determinar afecciones o impactos significativos derivados de la ejecución de la Modificación Puntual.

7. CONCLUSIONES

A la vista de los antecedentes, con la información de la que se dispone y la documentación de este procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual de planeamiento del PGOU de Valderredible, se concluye que ésta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

No obstante, y con el fin de asegurar determinados aspectos relacionados con los informes recibidos de las diferentes administraciones públicas y de lo que el análisis técnico del expediente se hace mención expresa a la necesidad de tener en consideración:

1.- En la redacción dada a los art 502 y 504, deberá introducirse la necesidad de que las intervenciones que se propongan cumplirán lo especificado en art.19 "análisis de impacto e integración paisajística" de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje. Se exigirá en relación con el punto 9 del referido artículo, el estudio de cada intervención que se pretenda en consonancia con las unidades de paisaje descritas en el PGOU y la justificación de que la propuesta se adecua a los objetivos de calidad paisajística establecidos en dicho estudio.

Para consideración por el Ayuntamiento, se remite copia de las respuestas recibidas a las consultas efectuadas a las Administraciones Públicas afectadas y público interesado.

Las medidas ambientales contenidas en el Documento Ambiental Estratégico se incorporarán e integrarán en la Modificación Puntual que vaya a ser sometida a Aprobación Inicial y en los documentos de desarrollo, de conformidad con lo señalado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Por tanto, la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Valderredible no ha de ser objeto del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, no siendo precisa la preparación y presentación del Estudio Ambiental Estratégico. Lo anterior se entiende sin perjuicio de informar a este órgano ambiental de cualquier modificación sustancial posterior de la propuesta de P.G.O.U., para determinar si la misma pudiera tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Este Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de Cantabria, no se hubiera procedido a la aprobación de esta figura de planeamiento de Valderredible en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación.

De conformidad con el artículo 31.5 de la Ley 21/2013, el presente Informe Ambiental Estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

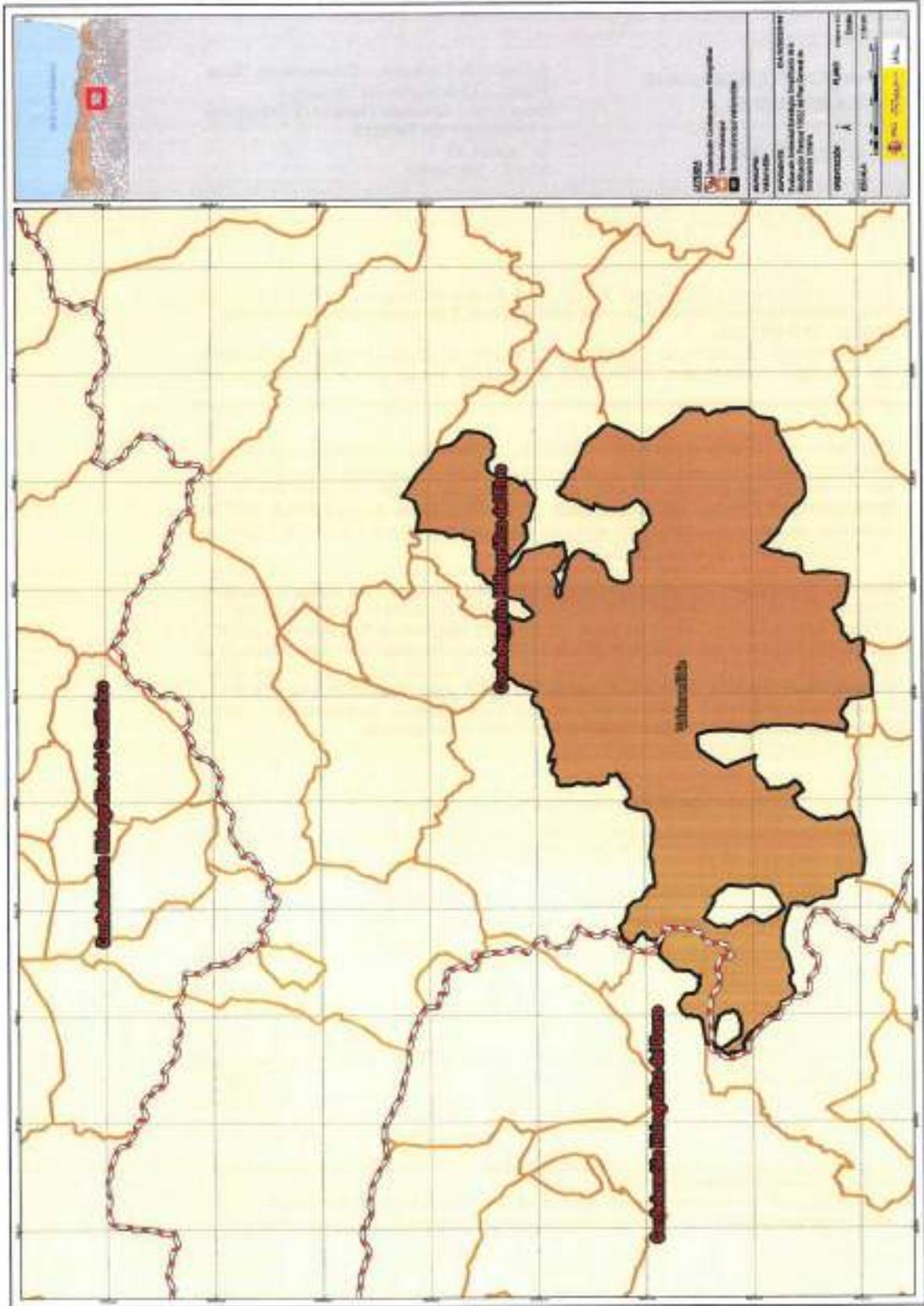
Finalmente, y en relación con el conjunto de las consultas realizadas, hay que indicar que en el supuesto de que, debido a los informes de carácter sectorial, que se emitan en la futura tramitación, se modifique el contenido de la propuesta, o se produzca una modificación sustancial de la misma, el procedimiento deberá iniciarse de nuevo, sin que sea válido el contenido de este informe, ni exima del procedimiento de evaluación ambiental a la nueva modificación.

Este órgano ambiental procederá a la remisión del Informe Ambiental Estratégico para su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

Santander, a fecha de la firma electrónica.

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO





Firma 1: SELLO DE ENTIDAD SGAD
SECRETARIA DE ESTADO DE FUNCION PUBLICA
CSV: A0600MCR0019sp1d0d4e9+008jhtLYdAU3n8j

R. D. D. G. URR Y ORD. TE (OP0007)
N.º Registro: 20220900075003748
Fecha Registro: 05/06/2022 07:41



Servicio de Supervisión y Apoyo Técnico

EA22-09

ASUNTO: INFORME DE CONSULTAS PREVIAS DEL EXPEDIENTE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA EN RELACIÓN A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2022 DEL PGOU DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALDERREDIBLE.

En contestación al oficio de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha de entrada en registro en esta Dirección General de Obras Públicas de 6 de mayo de 2022 (S/ REF.:094.6.0001) y en relación al asunto de referencia, se informa de que ha sido analizada la documentación presentada con el fin de dar respuesta a las consultas efectuadas, en cumplimiento del procedimiento establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental a los efectos de cumplimiento de los artículos 30 y 31 de la citada ley.

No se considera oportuno informar ni hacer consideraciones en aspectos ambiental pues no corresponde al ámbito competencial de esta Dirección General de Obras Públicas. Además, los aspectos recogidos en la modificación puntual, no tienen repercusión directa sobre el ámbito de la Red de Carreteras Autonómicas.

Lo que se traslada para su conocimiento y efectos oportunos.

Santander, a la fecha de la firma electrónica

EL JEFE DE SERVICIO DE SUPERVISIÓN Y APOYO TÉCNICO
Francisco JUNTADEZ ORTIZ

EL DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS
Manuel DEL JESUS CLEMENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

SERVICIO DE SUPERVISIÓN Y APOYO TÉCNICO

C/Alfonso de Ercilla, 136 - 49001 Santander (Cantabria) - Teléfono: 942 200000 - www.gob.cantabria.es

Firma 1: 06/06/2022 - FRANCISCO JUNTADEZ ORTIZ
JEFE DE SERVICIO DE SUPERVISIÓN Y APOYO TÉCNICO - D.G. DE OBRAS PÚBLICAS
Firma 2: 06/06/2022 - MANUEL DOMINGO DEL JESUS CLEMENTE
DIRECTOR GENERAL - D.G. DE OBRAS PÚBLICAS

CSV: A0600XlOpoxXCvXdgnLEwUzCjCBzjLYdAU3n8j

R.D.G.-G.URB.Y ORD.TE (OF007)
R.T. Registro: 2022OP0070335605
Fecha Registro: 06/06/2022 11:31





INFORME

NºREF: URB-0101/2022



GOBIERNO DE CANTABRIA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO-
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
C/ LEALTAD 23
39002 - SANTANDER (CANTABRIA)

ASUNTO: INFORME SOBRE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2022 DEL PGOU DE VALDERREDIBLE (CANTABRIA)

ANTECEDENTES

La Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, con fecha 14 de junio de 2022, solicita que por parte de la Confederación Hidrográfica del Duero, se emita el correspondiente informe preceptivo respecto al Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual 1/2022 del PGOU de Valderredible (Cantabria), como inicio de dicho instrumento de planeamiento urbanístico y su trámite ambiental.

MARCO JURÍDICO

La emisión del citado informe se fundamenta en la siguiente normativa:

- Artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, según la redacción dada en la disposición final primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio.
- Artículo 16 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- Artículo 25 de la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre de Control Ambiental Integrado.

C/ MUÑOZ, 1
49071 VALLADOLID
TEL.: 903 215 406
FAX: 903 215 449

FIRMADO POR:

DIANA MARTIN SANCHEZ - CONISARIA DE AGUAS - CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO - 27/07/2022 20:03:09
CSV: MA0021EY92O2PRV30FKXW8NRF11658912427 - URL de verificación: <https://sede.miteco.gob.es>



Folio 1 de 5

Firma 1: 28/07/2022 - SELLO DOCUMENTO ELECTRÓNICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA
CSV: A0600MlcAL63JPao877+I4oVykSDjLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (09/007)
N.º Registro: 202209078004918
Fecha Registro: 28/07/2022 08:44



- Suelo urbano regulado por la Ordenanza 1: Núcleo Urbano Consolidado (NUC).
- Suelo urbano regulado por Ordenanza 4: Vivienda Colectiva (VC-BA). Artículo 438
- Suelo Rústico
- Suelo Rústico de especial protección

VALORACIÓN DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

1. Afección al dominio público hidráulico o a sus zonas de protección; zona de servidumbre y policía. Incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables.

De acuerdo con las comprobaciones realizadas en esta Confederación Hidrográfica y según el mapa a escala 1:25.000 del Instituto Geográfico Nacional (I.G.N.), el único núcleo de la cuenca del Duero que discurre por el término municipal de Valderredible es el arroyo de Ontañón, situado a unos 300 m al oeste del núcleo de San Cristóbal del Monte.

En principio, la modificación propuesta, al tratarse de una modificación normativa no implica ninguna afección al dominio público hidráulico, no obstante, se recuerda que para la realización de cualquier obra que pueda afectar a dicho cauce o que esté situada dentro de su zona de policía, se deberá solicitar autorización administrativa previa de este Organismo de cuenca, atendiendo a los artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y a los artículos 9, 70, 78 y siguientes del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico. A estos efectos, se indica que se deberán respetar los 5 metros de zona de servidumbre o en su caso tramitar la correspondiente modificación de servidumbre.

2. Afección a la calidad de las aguas y disponibilidad de recursos hídricos.

Las modificaciones planteadas, en principio no van a suponer un aumento en la edificabilidad ni el número de viviendas previstas, por lo que no es previsible ningún nuevo desarrollo urbanístico respecto al planeamiento vigente, y por lo tanto, tampoco supone un aumento del volumen de vertido ni incremento del consumo de agua.

PRESEJO
AREA DE TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y S. RÍO OROGRAFICO

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL DUERO, S.L.

FIRMADO POR:

DIANA MARTIN SANCHEZ - COMISARIA DE AGUAS - CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO - 27/07/2022 20:03:09

CSV: MA0021EY92O2PRV3OFKXW8NRFj1658912427 - URL de verificación: <https://sede.miteco.gob.es>



Folio 3 de 5

Firma 1: 28/07/2022 - SELLO DOCUMENTO ELECTRÓNICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600NICAL63jPao877+f4oVyk5DJLYdAU3n8j

R.D.D.-GURRY ORD. TE (09097)
N.º Registro: 2022073016384816
Fecha Registro: 29/07/2022 08:44



No obstante, este Organismo de cuenca informa que:

- Según las comprobaciones realizadas por este Organismo de cuenca, el núcleo de San Cristóbal del Monte no dispone de Autorización de Vertido por parte de este Organismo de cuenca. Si bien, dada su localización, es posible el núcleo de San Cristóbal del Monte realice el vertido de sus aguas residuales fuera de la demarcación del Duero, siendo por tanto, en dicho caso, la Confederación Hidrográfica del Ebro la responsable del citado vertido. En cualquier caso, indicar que cualquier vertido que realizado al dominio público hidráulico deberá contar con un sistema de depuración adecuado y con la correspondiente autorización de vertido de esta Confederación Hidrográfica correspondiente, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 606/2003, de 23 de mayo, B.O.E. de 6 de junio).
- En la documentación aportada se indica que El Plan General de Abastecimiento y Saneamiento de Cantabria, actualmente en tramitación, prevé la construcción de una nueva ETAP para servir a Villanueva de la Nía, Villamoñico, Revelillas, Susilla, San Martín, Castrillo de Valdelomar, Santa María, San Cristóbal, Navamuel, Rasgada, Barcena de Ebro, Cubillo de Ebro y San Andrés de Valdelomar. Por lo tanto, y dado que el resto de los núcleos se encuentran en la cuenca del Ebro, es de suponer que la captación se ubicará en dicha cuenca. Si estuviese en la cuenca del Duero, se recuerda que, el uso privativo mediante una captación de aguas tanto superficiales de cauce público, como subterráneas mediante pozos o sondeos, requerirá de la obtención de forma previa de la **preceptiva concesión administrativa** otorgada por este Organismo de cuenca.

3. Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca.

De acuerdo con la documentación aportada y comprobados los datos obrantes en este Organismo, el planeamiento no supone afección a obras, proyectos e infraestructuras de este Organismo de cuenca.

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL DUERO - DA

FIRMADO POR:

DIANA MARTIN SANCHEZ - COMISARIA DE AGUAS - CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO - 27/07/2022 20:43:09

CSV: MA0021EY92O2PRV3JOFKXW8NRF1658912427 - URL de verificación: <https://sede.mitco.gob.es>



Folio 4 de 5

E.D.E.G.URB.Y ORD.TE (0P607)
N.º Registro: 25220P0072564016
Fecha Registro: 25/07/2022 08:44

Firma 1: 28/07/2022 - SELLO DOCUMENTO ELECTRÓNICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0600MicAL63jPao877+f4oVykSDjLYdAU3n8j



RECIBO

REGISTRO DE ENTRADA

OFICINA	Nº REGISTRO	FECHA Y HORA
Oficina Central de Registro	2022-E-RC-1920	05/10/2022 08:33

RESUMEN

REMISIÓN DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2022 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALDERREDIBLE Y RESPUESTAS RECIBIDAS EN EL TRÁMITE DE CONSULTAS PREVIAS.

TERCERO	NIF / CIF / DIR3	NOMBRE
Interesado	A06027829	Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

SIR

ORIGEN

A06027829 (DIGE.)DE URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO
O00022771 REGISTRO DELEGADO D.G.URBANISMO Y ORDENACION TERRITORIO

DESTINO

L01390942 AYUNTAMIENTO DE VALDERREDIBLE
O00024665 OFICINA DE REGISTRO DEL AYUNTAMIENTO DE VALDERREDIBLE

DOCUMENTOS

NOMBRE DEL FICHERO: Oficio_IAE_Ayuntamiento.pdf

TIPO DE DOCUMENTO:

VALIDEZ: Copia auténtica

CSV:

HUELLA DIGITAL: 909e4888f90288aaaa7aef8dff7c6e4944607fe

NOMBRE DEL FICHERO: IAE MP PGOU VALDERREDIBLE.report.pdf

TIPO DE DOCUMENTO:

VALIDEZ: Copia auténtica

CSV:

HUELLA DIGITAL: 6024c99c8b088c690389673c98b0a486fbb99b2f



NOMBRE DEL FICHERO: Respuestas a consultas previas.pdf

TIPO DE DOCUMENTO:

VALIDEZ: Copia auténtica

CSV:

HUELLA DIGITAL: c8eda5d0dc62da4f25caf78c622e02b21cc42291

NOMBRE DEL FICHERO: Justificante.pdf

TIPO DE DOCUMENTO:

VALIDEZ: Original

CSV:

HUELLA DIGITAL: 8ee7e1c871588363cae5ab532f86adfcbedfa291

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



Cod. Valderredible: A020XVA T0P0V_0A4ZND0Y090Z0M0 | Verificación: <https://valderredible.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 2