

# **Parte 3.**

## **Propuestas de nueva ordenación**

# Índice

<b>1. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE</b>	<b>6</b>
1.1 Introducción	6
1.2 Suelo Urbano (SU)	7
1.2.1 Delimitación	7
1.2.2 Ordenanzas de Edificación y Usos del Suelo	7
1.2.3 Desarrollo y gestión del SU	8
1.2.3 Desarrollo y gestión del SU	8
1.3 Suelo Urbanizable (SUBLE)	29
1.3.1 Suelo Urbanizable Programado	29
1.3.2 Suelo Urbanizable no Programado	32
1.4 Suelo no Urbanizable (SnU)	33
1.4.1 Introducción	33
1.4.2 Núcleos rurales	34
1.4.3 Suelo no Urbanizable Genérico	35
1.4.4 Suelo no Urbanizable Especialmente Protegido	37
1.4.5 Suelo no Urbanizable de Interés	37
1.4.6 Suelo no Urbanizable Reservado para Equipamientos	38
<b>2. OBJETIVOS GENERALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN</b>	<b>39</b>
2.1 Objetivos Generales del PGO	39
2.1.1 Introducción	39
2.1.2 Adecuación del PGO al modelo territorial del POL.	40
2.1.3 Suelo urbano y urbanizable	42
2.1.4 Suelo rústico	43
2.2 Clasificación del Suelo	45
2.2.1 Suelo Urbano (SU)	46

2.2.2 Suelo Urbanizable (SUR) _____	46
2.2.3 Suelo Rústico (SR) _____	47
2.3 Sistemas generales _____	48
2.4 Pronostico del desarrollo urbanístico _____	52
2.4.1 Proyección de la población _____	53
2.4.2 La demanda de vivienda. necesidades de suelo residencial. _____	53
2.4.3 El empleo futuro. Necesidades de Suelo Industrial _____	54
<b>3. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO (SU) _____</b>	<b>55</b>
3.1 Tipos de Suelo Urbano _____	55
3.1.1 El Suelo Urbano Consolidado o de Aplicación Directa ____	55
3.1.2 El Suelo Urbano no Consolidado _____	56
3.1.3 Suelo Urbano regulado según Planeamiento en Ejecución. _____	56
3.3 El Suelo Urbano en los distintos núcleos _____	57
3.3.1 Área de Liencres _____	57
3.3.2 Área de Mortera _____	57
3.3.3 Área de Boo _____	58
3.3.4 Área de Cierro de Sara _____	58
3.3.5 Área de La Mina _____	58
3.3.6 Área de Arce-Torre de Velo _____	59
3.3.7 Área de Oruña _____	60
3.3.8 Área de Barcenilla _____	60
3.3.9 Área de Quijano _____	60
3.3.10 Área de Salcedo _____	61
3.3.11 Área de Renedo _____	61
3.3.12 Área de Vioño _____	62
3.3.13 Área de Zurita _____	62
3.3.14 Área de Barrio de la Isla _____	62
3.3.15 Área de Carandía _____	62
3.3.16 Área de la recta de la Pasiega _____	63
3.3.17 Área de Parbayón _____	63
<b>4. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE _____</b>	<b>64</b>
4.1 Tipos de suelo urbanizable _____	64
4.1.1 Suelo urbanizable delimitado _____	65
4.1.2 Áreas de equidistribución _____	66
4.2 El suelo urbanizable en las distintas áreas _____	67
4.2.1 Área de Liencres _____	67
4.2.2 Área de Mortera _____	68
4.2.3 Área de Boo-Mompia _____	69
4.2.4 Área de Oruña-Arce _____	71
4.2.6 Área de Barcenilla _____	72
4.2.7 Área de Renedo _____	72
4.2.8 Área de Carandia _____	73

4.2.9 Área de Zurita _____	73
4.2.10 Área de La Pasiega _____	74
4.2.11 Área de Parbayón _____	75
<b>5. ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO _____</b>	<b>76</b>
5.1 Condicionantes previos _____	76
5.1.1 Incidencia de La LRSV _____	77
5.1.2 Incidencia del POL _____	78
5.2 Criterios para la ordenación del suelo rústico _____	87
5.2.1 Estructura y contenidos _____	87
5.2.2 Suelo Rústico de Especial Protección _____	88
5.2.3 Suelo Rústico de Protección Ordinaria _____	101
<b>6. INFRAESTRUCTURAS _____</b>	<b>106</b>
6.1 Introducción _____	106
6.2 Red viaria _____	107
6.2.1 Valoración detallada de la adecuación de la red viaria a la demanda existente _____	107
6.2.2 Valoración detallada de la adecuación de la red viaria a la demanda futura _____	108
6.3 Red de ferrocarril _____	110
6.3.1 Valoración detallada de la adecuación de la red de ferrocarril a las necesidades actuales y futuras _____	110
6.3.2. Conclusiones _____	113
6.4 Abastecimiento de agua _____	115
6.4.1 Valoración detallada de la adecuación de la red de abastecimiento a la demanda futura _____	115
6.5 Red de saneamiento _____	120
6.5.1 Valoración detallada de la adecuación de la red de saneamiento a la demanda futura _____	120
6.6 Red eléctrica _____	122
6.6.1 Valoración detallada de la adecuación de la red eléctrica a la demanda futura _____	122
6.7 Red de gas natural _____	125
6.7.1 Valoración detallada de la adecuación de la red de gas natural a la demanda futura _____	125
<b>7. EQUIPAMIENTOS _____</b>	<b>127</b>
7.1 Centros Educativos _____	127
7.1.1 Existentes. _____	128
7.1.2 Previstos. _____	129
7.2 Centros Sanitarios _____	130
7.2.1 Existentes: _____	130
7.2.2 Previstos. _____	132
7.3 Otros Equipamientos _____	132

7.3.1 Existentes:	_____	132
7.3.2 Previstos:	_____	134

**8. SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES \_\_\_\_\_ 135**

8.1 Parametros	_____	135
----------------	-------	-----

8.1.1 Existentes:	_____	136
-------------------	-------	-----

**9. JUSTIFICACIÓN DE LA PREVISIÓN DE NUEVAS RESERVAS.**

**137**

# 1. Análisis del planeamiento vigente

---

## 1.1 INTRODUCCIÓN

---

Es preciso realizar un análisis del vigente PGO`93 valorando el grado de desarrollo del mismo, y contrastando sus determinaciones con las características geográficas y ambientales del municipio, extrayendo las conclusiones que junto con el resultado de la información al que se ha sometido el presente documento de *Presupuestos Iniciales y Orientaciones Básicas*, en el que se ponen de manifiesto las prioridades de la futura ordenación, constituirán la base de la revisión de dicho PGO`93, es decir del futuro documento del Plan General de Ordenación, en adelante el PGO.

El texto normativo del PGO`93 se organiza en los siguientes títulos:

- Introducción
- Normas Generales
- Normas para Suelo Urbano (SU).
- Normas para el Suelo Urbanizable (SUBLE),
- Normas para el Suelo no Urbanizable (SnUBLE)
- Normas de Procedimiento
- Normas de protección de elementos singulares.

---

## 1.2 SUELO URBANO (SU)

---

### 1.2.1 DELIMITACIÓN

En el capítulo II de las Normas Urbanísticas del PGO'93, se recogen las *Normas para el Suelo Urbano*.

En su definición se considera Suelo Urbano, los núcleos tradicionales de población del término municipal (Renedo, Liencres, Mortera, Boo, Arce, Quijano y Parbayón), los barrios de Velo, Salcedo y La Isla, así como las aglomeraciones espontáneas de carácter turístico surgidas en torno a las playas de Portio y Arnia, o de carácter industrial y de servicios como en la “Recta de la Pasiega”, o el área ocupada por el Plan Parcial de “La Mina”

### 1.2.2 ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Para su desarrollo, el PGO'93 establece las *Ordenanzas Generales de Edificación* que comprenden las *Condiciones Generales de la Edificación*, las *Generales de Uso de la Edificación* y las *Condiciones Generales Estéticas*.

Asimismo, en el mismo capítulo II se establecen las *Ordenanzas Específicas de Edificación en Núcleos de Estructura Urbana*, que son de aplicación directa, divididas en 14 ordenanzas:

- *nº1. Zonas de protección especial en Suelo Urbano.*
- *nº2. Zonas libres verdes en Suelo Urbano.*
- *nº3. Residencial de baja densidad sin segregación de usos.*
- *nº4. Residencial de baja densidad con segregación de usos.*
- *nº5. Residencial de media densidad.*
- *nº6. Residencial de alta densidad abierto.*
- *nº7. Residencial de alta densidad cerrado.*
- *nº8. Residencial de baja densidad en áreas de interés.*
- *nº9. Residencial de alta densidad singular.*
- *nº10. Equipamientos y servicios.*
- *nº11. Industrial no exclusivo.*
- *nº12. Equipamientos y servicios no exclusivos.*
- *nº13. Equipamientos y servicios exclusivos.*
- *nº14. Urbanización La Mina.*

En la tabla que se adjunta se refleja una síntesis del contenido de dichas Ordenanzas.

### 1.2.3 DESARROLLO Y GESTIÓN DEL SU

Así mismo el PGO'93 delimita en el Suelo Urbano múltiples Unidades de Ejecución en los núcleos de Liencres, Mortera, Boo, Puente Arce, Quijano, Renedo y Parbayón, muchas de ellas ya ejecutadas o con el planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle o Plan Especial) en tramitación, habiéndose modificado algunas de las previamente establecidas y delimitadas otras nuevas, tal y como se señala en la tablas que se adjuntan en el Anexo 3 de esta Memoria.

#### Liencres

El ámbito del Suelo Urbano de Liencres tiene una superficie de 55.1 ha, de las que aproximadamente 23.5 ha están incluidas a su vez en ámbitos para desarrollar mediante Unidades de Ejecución, con capacidad para acoger 544 nuevas viviendas.

En la actualidad se encuentran con el Estudio de Detalle y el Proyecto de Urbanización definitivamente aprobados de las Unidades de Ejecución L01, L02, L03-1, L04, L05, L06-A, L06-B1, L07 y L08, que en total suponen una superficie de 19 ha, con capacidad para la construcción de 452 viviendas, es decir el 80% de la superficie total de las UE y 83% de las viviendas posibles según el PGO'93, de las cuales 381 viviendas se encuentran ya edificadas o con proyecto de edificación aprobado. Únicamente falta por desarrollar el planeamiento de las UE L03-2, L04 y L09.

<b>L-01</b>	Superficie Bruta	61.000 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	0,287 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	17.500 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	70
	Sistema actuación / Etapa	Compensación / 2º Cuatrienio
	Condiciones de ordenación	ORD-8. Residencial rural de baja densidad áreas de interés.
	Desarrollo	Estudio de detalle: 15/03/96. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: 15/03/96. Aprobación Definitiva.
	Observaciones:	Proy. Compensación Aprob Def. 22 diciembre 1995. Estudio Detalle Aprob. Def. 15 marzo 1996. Estatutos y Bases. Aprob. Def. 15 marzo 1996. Proy. Urb. Aprob. Def. 15 marzo 1996. Modifi. Parcial Proy. Urb. Aprob. Def. 30 enero 1998.

<b>L-02</b>	Superficie Bruta	45.200 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	0,619 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	28.000 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	150
	Sistema actuación / Etapa	Compensación / 1 <sup>er</sup> Cuatrienio
	Condiciones de ordenación	ORD-3 / ORD-5. Residencial rural de baja densidad sin segregación de usos áreas de interés.
	Desarrollo	Estudio de detalle: 24/07/01. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: 14/09/01. Aprobación Definitiva.
	Observaciones: Modifi. Puntual. Aprob. Def. 27 febrero 1998. Proy. Compensación. Aprob. Def. 29 junio 2001. Estudio Detalle. Aprob. Def. 24 julio 2001. Convenio Urbanístico Aprob. Def. 11 septiembre 2001 Proy. Urbanización Aprob. Def. 14 septiembre 2001.	

<b>L-03</b>	Superficie Bruta	29.000 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	0,448 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	13.000 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	52
	Sistema actuación / Etapa	Compensación / 2º Cuatrienio
	Condiciones de ordenación	ORD-4. Residencial de baja densidad con segregación de usos.
	Desarrollo	Estudio de detalle: 08/07/08. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización:
	Observaciones: Modifi. Puntual. Aprob. Def. 27 febrero 1998. Proy. Compensación. Aprob. Def. 29 junio 2001. Estudio Detalle. Aprob. Def. 24 julio 2001. Proy. Urbanización Aprob. Def. 14 septiembre 2001. Convenio Urbanístico Aprob. Def. 11 septiembre 2001	

<b>L-03-1</b>	Superficie Bruta	23.830 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	- m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	10.389 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	42
	Sistema actuación / Etapa	
	Condiciones de ordenación	ORD-4. Residencial de baja densidad con segregación de usos.
	Desarrollo	Estudio de detalle: 24/07/01. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: 11/02/02. Aprobación Definitiva.
	Observaciones: Delimitación. Aprob. Def. 28 marzo 2001. Estatutos y Bases Aprob. Def. 31 mayo 2001 Estudio Detalle Aprob. Def. 24 julio 2001. Proy. Urbanización Aprob. Def. 11 febrero 2002 Proy. Compensación Aprob. Def. 31 julio 2002. Modif. Proy. Compensación Aprob. Def. 14 abril 2003	

<b>L-04</b>	Superficie Bruta	22.800 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	0,449 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	10.250 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	41
	Sistema actuación / Etapa	Compensación / 2º Cuatrienio
	Condiciones de ordenación	ORD-4. Residencial de baja densidad con segregación de usos.
	Desarrollo	Estudio de detalle: 23/11/04. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: 24/01/06. Aprobación Definitiva.
	Observaciones:	

<b>L-05</b>	Superficie Bruta	14.700 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	0,442 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	6.500 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	26
	Sistema actuación / Etapa	Compensación / 2º Cuatrienio
	Condiciones de ordenación	ORD-4. Residencial de baja densidad con segregación de usos.
	Desarrollo	Estudio de detalle: 31/01/97. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: 14/02/97. Aprobación Definitiva.
	Observaciones: Proy. Compensación Aprob. Def. 29 noviembre 1996. Estudio Detalle. Aprob. Def. 31 enero 1997. Estatutos y Bases Aprob. Def.13 febrero 1997. Proy. Urbanización Aprob. Def. 14 febrero 1997	

<b>L-06</b>	Superficie Bruta	26.800 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	0,448 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	12.000 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	48
	Sistema actuación / Etapa	Compensación / 1 <sup>er</sup> Cuatrienio
	Condiciones de ordenación	ORD-4. Residencial de baja densidad con segregación de usos.
	Desarrollo	Estudio de detalle: 29/10/99. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: 20/01/00. Aprobación Definitiva.
	Observaciones: se dividió en L-06 B1 y L-06 B2.	

<b>L-06-B1</b>	Superficie Bruta	16.301 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	- m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	7.433 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	29
	Sistema actuación / Etapa	
	Condiciones de ordenación	
	Desarrollo	Estudio de detalle: 29/10/99. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: 20/01/00. Aprobación Definitiva.
	Observaciones: Delimitación Unidades. Aprob. Def. 25 febrero 1999 Estudio Detalle Aprob. Def. 29 diciembre 1999 Proy. Compensación Aprob. Def. 20 enero 2000 Proy. Urbanización Aprob. Def. 20 enero 2000	

<b>L-07</b>	Superficie Bruta	9.200 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	0,804 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	R – 6.500 m <sup>2</sup> O - 900 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	64
	Sistema actuación / Etapa	Compensación / 1 <sup>er</sup> Cuatrienio
	Condiciones de ordenación	ORD-5. Residencial de media densidad.
	Desarrollo	Estudio de detalle: 05/06/97. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: 29//07/99. Aprobación Definitiva.
	Observaciones: Estudio Detalle Aprob. Def. 5 junio 1997. Estatutos y Bases Aprob. Def. 30 octubre 1998 Proy. Compensación Aprob. Def. 2 febrero 1999. Proy. Urbanización Aprob. Def. 29 julio 1999. Reformado Estudio Detalle. Aprob. Def. 30 julio 1999. Modif. Estudio detalle. 11 septiembre 2001.	

<b>L-08</b>	Superficie Bruta	19.800 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	0,609 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	12.070 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	71
	Sistema actuación / Etapa	Compensación / 2º Cuatrienio
	Condiciones de ordenación	ORD-3. Residencial de baja densidad sin segregación de usos.
	Desarrollo	Estudio de detalle: 20/12/02. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: 14/02/03. Aprobación Definitiva.
	Observaciones: Estatutos y Bases. Aprb. Def. 29 enero 2002. Escritura J. Compensación. Aprob. Def. 10 julio 2002. Estudio Detalle. Aprob. Def. 20 diciembre 2002. Proy. Urbanización, Aprob. Def. 14 febrero 2003. Proy. Compensación Aprob. def. 14 abril 2003.	

<b>L-09</b>	Superficie Bruta	6.470 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	0,578 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	3.740 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	22
	Sistema actuación / Etapa	Compensación / 1 <sup>er</sup> Cuatrienio
	Condiciones de ordenación	ORD-3. Residencial de baja densidad sin segregación de usos.
	Desarrollo	No se ha desarrollado
	Observaciones:	

<b>L-10</b>	Superficie Bruta	
	Aprovechamiento Medio	
	Superficie edificable máxima	
	Nº máximo viviendas	
	Sistema actuación / Etapa	
	Condiciones de ordenación	
	Desarrollo	
	Observaciones: Delimitación anulada 10 julio 1998 Modifi. Puntual. Aprob. Def. 10 Junio 1999	

En el ámbito del Suelo Urbano de aplicación directa, son de aplicación las ordenanzas siguientes:

- **nº3.** Residencial de baja densidad sin segregación de usos.
- **nº4.** Residencial de baja densidad con segregación de usos.
- **nº5.** Residencial de media densidad.

Mientras que para la ordenación de las Unidades de Ejecución se establecen además de las ordenanzas 3, 4, 5, la 8 (*Residencial de baja densidad en áreas de interés*). Esta última también aplicable en todo el ámbito del Suelo Urbano de las aglomeraciones residenciales de La Arnia y Portio.

Resultante de la aplicación de las ordenanzas de Residencial de Baja Densidad, la tipología edificatoria dominante en Liencres es por lo tanto la de *vivienda unifamiliar*, en edificaciones de dos plantas de altura con o sin aprovechamiento de la bajo-cubierta, ligada en cualquier caso a las viviendas de la planta inferior. La Ordenanza de *Residencial de media densidad*, que permite la tipología de *vivienda multifamiliar* o colectiva, es de aplicación sobre los ámbitos que constituyen el núcleo urbano más antiguo de Liencres.

### Mortera

El ámbito del Suelo Urbano de Mortera tiene una superficie de 54.1 ha. Inicialmente en el PGO'93 únicamente figuraba delimitada una UE, la M01 con una superficie de 2,785 ha, a la que posteriormente se sumaron otras cuatro UE, la M02, M03 M04 y M05, que entre todas suman 10.9 ha, con capacidad para acoger 455 nuevas viviendas.

En la actualidad todas ellas se encuentran con el Estudio de Detalle y el Proyecto de Urbanización definitivamente aprobados.

<b>M-01</b>	Superficie Bruta	27.850 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	0,395 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	11.000 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	50
	Sistema actuación / Etapa	Compensación / 2º Cuatrienio
	Condiciones de ordenación	ORD-4. Residencial de baja densidad con segregación de usos.
	Desarrollo	Estudio de detalle: 22/11/05. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: 11/07/06. Aprobación Definitiva.
	Observaciones:	

<b>M-02</b> <b>El Sartal</b>	Superficie Bruta	20.686 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	1,100 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	22.755 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	69
	Sistema actuación / Etapa	
	Condiciones de ordenación	
	Desarrollo	Estudio de detalle: 28/01/94. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: 24/03/00. Aprobación Definitiva.
	Observaciones: Edificada	

<b>M-03</b>	Superficie Bruta	43.241 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	- m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	R – 10.668 m <sup>2</sup> OU – 21.336 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	80 Multifamiliar 41 Unifamiliar 53 Unifamiliar
	Sistema actuación / Etapa	
	Condiciones de ordenación	
	Desarrollo	Estudio de detalle: 02/09/04. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: 08/03/05. Aprobación Definitiva.
	Observaciones: Delimitación Unidad. Aprob. Def. 13 abril 1998. Modif. Puntual Aprob. Def. 10 junio 1999. Estatutos y bases Aprob. Def. 12 marzo 2001 Junta compensación 20 diciembre 2001	

<b>M-04</b>	Superficie Bruta	9.420 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	1,100 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	10.293 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	72
	Sistema actuación / Etapa	
	Condiciones de ordenación	
	Desarrollo	Estudio de detalle: 30/01/01. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: 31/08/04. Aprobación Definitiva.
	Observaciones: Delimitación Unidad. Aprob. Def. 6 marzo 1998. Estudio Detalle Aprob. Def. 30 octubre 2001.	

<b>M-05</b>	Superficie Bruta	7.461 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	1,100 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	8.400 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	31 Unifamiliar 59 Multifamiliar o combinado
	Sistema actuación / Etapa	
	Condiciones de ordenación	
	Desarrollo	Estudio de detalle: 24/07/01. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: 31/07/02. Aprobación Definitiva.
	Observaciones:	Delimitación Unidad Aprob. Def. 20 enero 2000. Estatutos y Bases Aprob. Def. 12 febrero 2001. Estudio Detalle. Aprob. Def. 24 julio 2001. Proy. Compensación Aprob. Def. 31 julio 2002. Proy. Urbanización Aprob. Def. 31 julio 2002

En el ámbito del Suelo Urbano de aplicación directa, son de aplicación las ordenanzas siguientes:

- **nº3. Residencial de baja densidad sin segregación de usos.**
- **nº4. Residencial de baja densidad con segregación de usos.**

Mientras que para la ordenación de las Unidades de Ejecución se establece la Ordenanza 4.

Como consecuencia de la aplicación de las ordenanzas de *Residencial de baja densidad*, y aún estando permitida la tipología de vivienda multifamiliar o colectiva en la Ordenanza 3, la tipología edificatoria dominante en Mortera es la de **vivienda unifamiliar**, en edificaciones de dos plantas de altura con o sin aprovechamiento de la bajo-cubierta.

### Boo

El ámbito del Suelo Urbano de Boo tiene una superficie de 50.6 ha, de las que 8.4 ha están incluidas a su vez en cuatro ámbitos para desarrollar mediante Unidades de Ejecución, con capacidad para acoger 210 nuevas viviendas. Inicialmente en el PGO'93 figuraban delimitadas las UE b01, B02 y B03, posteriormente se delimitó la B04.

En la actualidad se encuentran todas con el correspondiente Estudio de Detalle definitivamente aprobado y dos de ellas B03 y B04 también con el Proyecto de Urbanización mientras que las dos restantes , B01 y B02 tienen dicho proyecto de Urbanización aprobado inicialmente desde marzo de 2001, sin que se haya aprobado definitivamente.

Es decir, puede considerarse que el 100% del suelo sujeto a UE está gestionado y del total de viviendas, 101, es decir, el 48% están edificadas.

<b>B-01</b>	Superficie Bruta	12.400 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	0,710 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	8.800 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	44
	Sistema actuación / Etapa	Compensación / 2º Cuatrienio
	Condiciones de ordenación	ORD-3. Residencial de baja densidad sin segregación de usos.
	Desarrollo	Estudio de detalle: 15-02-00. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización:
	Observaciones: Estudio Detalle Aprob. Def. 15 febrero 2000. Proy. Urbanización: Aprob. Inicial 12 marzo 2001. No se ha desarrollado.	

<b>B-02</b>	Superficie Bruta	18.100 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	0,773 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	R – 1.300 m <sup>2</sup> OU – 1000 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	65
	Sistema actuación / Etapa	Compensación / 1º Cuatrienio
	Condiciones de ordenación	ORD-3. Residencial de baja densidad sin segregación de usos.
	Desarrollo	Estudio de detalle: 15/02/00. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: 24/03/00. Aprobación Definitiva.
	Observaciones: Estudio Detalle Aprob. Def. 15 febrero 2000. Proy. Urbanización, Aprob. Inicial 12 marzo 2001. No se ha desarrollado.	

<b>B-03</b>	Superficie Bruta	29.400 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	0,231 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	9.784 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	53
	Sistema actuación / Etapa	Compensación / 2º Cuatrienio
	Condiciones de ordenación	ORD-4. Residencial de baja densidad con segregación de usos.
	Desarrollo	Estudio de detalle: 26/05/00. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: 30/11/00. Aprobación Definitiva.
	Observaciones: Estudio Detalle. Aprob. Def. 26 mayo 2000. Proy. Compen. Aprob. Def. 30 nov. 2000. Proy. Urbanización Aprob. Def. 30 nov. 2000.	

<b>B-04</b>	Superficie Bruta	24.185 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	0,400 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	9.674 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	48
	Sistema actuación / Etapa	
	Condiciones de ordenación	
	Desarrollo	Estudio de detalle: 21/12/99. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: 31/05/00. Aprobación Definitiva.
	Observaciones:	Delimitación Unidad Aprob. Def. 19 octubre 1998. Estudio Detalle Aprob. Def. 21 diciembre 1999. Proy. Compensación Aprob. Def. 24 marzo 2000. Proy. Urbanización. Aprob. Def. 31 mayo 2000. Reformado Proy. Compen. 7 septiembre 2000. Edificado

Tanto en el ámbito del Suelo Urbano de aplicación directa, como en el de las UE, son de aplicación las ordenanzas siguientes:

- **nº3.** *Residencial de baja densidad sin segregación de usos.*
- **nº4.** *Residencial de baja densidad con segregación de usos.*

Al igual que en Mortera, como consecuencia de la aplicación de las Ordenanzas de *Residencial de baja densidad*, y aún estando permitida la tipología de vivienda multifamiliar o colectiva en la Ordenanza 3, la tipología edificatoria dominante en Boo es la de **vivienda unifamiliar**, en edificaciones de dos plantas de altura con o sin aprovechamiento de la bajo-cubierta, sin embargo en las últimas promociones realizadas en desarrollo de Unidades de Ejecución, tiene mayor presencia la **vivienda colectiva**, por aplicación de la citada Ordenanza 3.

#### Puente Arce

El ámbito del Suelo Urbano de Puente Arce tiene una superficie de 121.2 ha, de las que 3.1 ha están incluidas a su vez en tres ámbitos para desarrollar mediante Unidades de Ejecución, con capacidad para acoger 81 nuevas viviendas.

En la actualidad todas ellas se encuentran con el Estudio de Detalle y el Proyecto de Urbanización definitivamente aprobados, y dos Unidades de Ejecución, (P02 y P03), que en total suponen una superficie aproximada de 2.35 ha, con capacidad para la construcción de 49 viviendas, ya se encuentran edificadas, es decir el 75% de la superficie total de las UE y el 60% de las viviendas posibles, según el PGO'93.

<b>P-01</b>	Superficie Bruta	18.100 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	0,389 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	7.040 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	32
	Sistema actuación / Etapa	Compensación / 2º Cuatrienio
	Condiciones de ordenación	ORD-4. Residencial de baja densidad con segregación de usos.
	Desarrollo	Estudio de detalle: 02/08/07. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: 11/12/07. Aprobación Definitiva.
	Observaciones:	

<b>P-02</b>	Superficie Bruta	5.367 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	0,969 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	R – 4.000 m <sup>2</sup> OU – 1.200 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	40
	Sistema actuación / Etapa	Compensación / 1º Cuatrienio
	Condiciones de ordenación	ORD-12. Equipamientos y Servicios no exclusivos.
	Desarrollo	Estudio de detalle: 29/04/96. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: 05/03/97. Aprobación Definitiva.
	Observaciones:	Estudio Detalle, Aprob. Def. 29 abril 1996. Proy. Compensación aprob. Def. 13 febrero 1997. Proy. Urbanización. Aprob. Def. 05 marzo 1997. Estudio Detalle, Aprob. Def. 30 nov. 1998 Enajenación Aprob. Def. 17 mayo 1999. Proy. Urbanización. Aprob. def. 11 nov. 1999. Proy. compensación Aprob. Def. 11 nov. 1999. Enajenación aprobación definitiva 17 mayo 1999. Edificada.

<b>P-03</b>	Superficie Bruta	7.550 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	0,298 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	2.250 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	9
	Sistema actuación / Etapa	Compensación / 2º Cuatrienio
	Condiciones de ordenación	ORD-8. Residencial Rural de baja densidad. Áreas de Interés.
	Desarrollo	Estudio de detalle: 30/11/98. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: 11/11/99. Aprobación Definitiva.
	Observaciones:	Edificada.

En el ámbito del Suelo Urbano de aplicación directa, son de aplicación las ordenanzas siguientes:

- **nº3.** *Residencial de baja densidad sin segregación de usos.*
- **nº4.** *Residencial de baja densidad con segregación de usos.*
- **nº11.** *Industrial no exclusivo.*

Mientras que para la ordenación de las Unidades de Ejecución se establecen además de la Ordenanza 4, la 8 (*Residencial de baja densidad en áreas de interés*), y la 12 (*Equipamientos y servicios no exclusivos*).

Como en los casos anteriores, en el uso residencial, la aplicación de las *Ordenanzas de Residencial de Baja Densidad*, y aún estando permitida la tipología de *vivienda multifamiliar* o colectiva en la Ordenanza 3, la tipología edificatoria dominante en Arce es la de *vivienda unifamiliar*, en edificaciones de dos plantas de altura con o sin aprovechamiento de la bajo-cubierta.

En el barrio de Velo, es de aplicación mayoritaria la Ordenanza 3 y, en menor medida, la 8. Se trata de un núcleo de características más bien rurales, en el que domina la tipología de vivienda unifamiliar.

## Oruña

El ámbito del Suelo Urbano de Oruña tiene una superficie de 31.6 ha, con un ámbito de 7734 m<sup>2</sup>, delimitado como Unidad de Ejecución, la OR01 que tiene el Estudio de Detalle y el Proyecto de Urbanización definitivamente aprobados.

<b>OR-01</b>	Superficie Bruta	7.734 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	1,100 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	8.507 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	31 Unifamiliar 59 Multifamiliar o combinado
	Sistema actuación / Etapa	Compensación / 2º Cuatrienio
	Condiciones de ordenación	
	Desarrollo	Estudio de detalle: 13/09/05. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: 24/07/07. Aprobación Definitiva.
	Observaciones:	

En el ámbito del Suelo Urbano son de aplicación directa las ordenanzas siguientes:

- **nº3.** *Residencial de baja densidad sin segregación de usos.*
- **nº4.** *Residencial de baja densidad con segregación de usos.*

Barcenilla

El ámbito del Suelo Urbano de Barcenilla tiene una superficie de 12.1 ha, *a priori* sin ningún ámbito delimitado para desarrollar mediante Unidades de Ejecución.

En el ámbito del Suelo Urbano es de aplicación directa la Ordenanza 3 (*Residencial de baja densidad sin segregación de usos*).

Al igual que en el barrio de Velo, tanto en Oruña como en Barcenilla es de aplicación mayoritaria la Ordenanza 3, de la que resulta la tipología de *vivienda unifamiliar*, acorde con las características rurales de ambos núcleos.

Quijano

El ámbito del Suelo Urbano que el PGO'93 ha venido a asignar a Quijano, no obstante la pertenencia administrativa de un sector a Renedo según vimos, tiene una superficie de 26.7 ha, de las que 2,19 ha. están incluidas a su vez en dos ámbitos para desarrollar mediante Unidades de Ejecución.

En la actualidad se encuentra con el Estudio de Detalle y el Proyecto de Urbanización definitivamente aprobados la Q02-A, resultante de dividir la Q02 en dos ámbitos, que en total supone una superficie de 7334 m<sup>2</sup> con capacidad para la construcción de 13 viviendas, es decir el 33% de la superficie total de las UE y 33% de las viviendas posibles, según el PGO'93.

<b>Q-01</b>	Superficie Bruta	14.000 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	0,393 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	5.500 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	25
	Sistema actuación / Etapa	Compensación / 2º Cuatrienio
	Condiciones de ordenación	ORD-4. Residencial de baja densidad con segregación de usos.
	Desarrollo	No se ha desarrollado.
	Observaciones:	

<b>Q-02</b>	Superficie Bruta	7.900 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	0,390 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	3.080 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	14
	Sistema actuación / Etapa	Compensación / 1 <sup>er</sup> Cuatrienio
	Condiciones de ordenación	ORD-4. Residencial de baja densidad con segregación de usos.
	Desarrollo	Estudio de detalle: 29/04/02. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: 14/02/03. Aprobación Definitiva.
	Observaciones: Modificación Aprob. Def. 30 enero 1995 Dividida en Q-02 A y Q-02 B	

<b>Q-02-A</b>	Superficie Bruta	7.334 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	- m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	2.860 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	13
	Sistema actuación / Etapa	
	Condiciones de ordenación	
	Desarrollo	Estudio de detalle: 29/04/02. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: 14/02/03. Aprobación Definitiva.
	Observaciones: Estudio Detalle Aprob. Def. 29 abril 2002. Proy. Urbanización Aprob. Def. 14 febrero 2003 Unidad de Ejecución cuyo ámbito pertenece no obstante a Renedo.	

En el ámbito del Suelo Urbano de actuación directa es de aplicación mayoritaria la Ordenanza 3 (*Residencial de baja densidad sin segregación de usos*) y, en menor medida, la 4 (*Residencial de baja densidad con segregación de usos*). Esta última es la de aplicación exclusiva en los ámbitos sujetos a UE.

Como en todos los núcleos del área central del municipio que presentan una características rurales, a pesar de su clasificación como Suelo Urbano, es de aplicación mayoritaria la Ordenanza 3, de la que resulta la tipología de *vivienda unifamiliar*, acorde según el PGO'93, con dichas características.

Renedo

El ámbito del Suelo Urbano de Renedo tiene una superficie de 118,3 ha, de las que 16.7 ha están incluidas a su vez en nueve ámbitos para

desarrollar mediante Unidades de Ejecución. Inicialmente el PGO'93 delimitó siete ámbitos, R01, R02, R03, R04, R05, R06 y R07, desdoblándose en dos el de la R05, en R05-A y R05-B. Posteriormente se delimitaron dos UE, la R08 y R09.

En la actualidad se encuentran con el Estudio de Detalle y el Proyecto de Urbanización definitivamente aprobados las Unidades de Ejecución R01, R02, R05-A y R05-B, R07 y R08, mientras que la R03 tiene aprobado definitivamente el Estudio de Detalle y la R06 tiene aprobado inicialmente el Plan Especial que el PGO'93 establece para su desarrollo.

En total los ámbitos con planeamiento de desarrollo aprobado o en tramitación, suponen una superficie de 14,5 ha, es decir el 87% de la superficie total de las UE.

<b>R-01</b>	Superficie Bruta	5.508 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	0,998 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	5.500 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	50
	Sistema actuación / Etapa	Compensación / 1 <sup>er</sup> Cuatrienio
	Condiciones de ordenación	
	Desarrollo	Estudio de detalle: 21/12/94. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: 29/08/96. Aprobación Definitiva.
	Observaciones: Estudio Detalle. Aprob. Def. 21 diciembre 1994. Reformado ED Aprob. Def. 25 septiembre 1998. Proy. Compensación Aprob. Def. 26 julio 1996. Proy. Urbanización Aprob. Def. 29 agosto 1996 Edificada	

<b>R-02</b>	Superficie Bruta	9.560 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	1,350 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	12.906 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	
	Sistema actuación / Etapa	Compensación / 2 <sup>a</sup> Cuatrienio
	Condiciones de ordenación	ORD-6 (B+III+ático) Residencial de alta densidad abierto
	Desarrollo	Estudio de detalle: 24/07/01. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: 28/09/01. Aprobación Definitiva.
	Observaciones: Estatutos y Bases Aprob. Def. 30 nov. 2000. Proy. Compensación Aprob. Def. 13 julio 2001. Estudio Detalle. Aprob. Def. 24 julio 2001. Proy. Urbanización Aprob. Def. 28 septiembre 2001 Edificada	

<b>R-03</b>	Superficie Bruta	9.123 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	1,523 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	13.900 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	
	Sistema actuación / Etapa	Compensación / 1 <sup>er</sup> Cuatrienio
	Condiciones de ordenación	ORD-6/ORD-7 (B+III+ático) Residencial de alta densidad abierto/cerrado.
	Desarrollo	Estudio de detalle: 08/07/08. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: No se ha desarrollado
	Observaciones: Modif. Puntual Aprob. Def. 5 septiembre 1994.	

<b>R-04</b>	Superficie Bruta	9.100 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	1,352 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	12.300 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	
	Sistema actuación / Etapa	Compensación / 2º Cuatrienio
	Condiciones de ordenación	ORD-6 (B+III+ático) Residencial de alta densidad abierto.
	Desarrollo	No se ha desarrollado
	Observaciones:	

<b>R-05</b>	Superficie Bruta	12.200 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	1,270 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	R – 14.000 m <sup>2</sup> OU – 1.500 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	
	Sistema actuación / Etapa	Compensación / 1 <sup>er</sup> Cuatrienio
	Condiciones de ordenación	ORD-6 (B+III+ático) Residencial de alta densidad abierto.
	Desarrollo	Estudio de detalle: 22/12/95. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: 31/05/96. Aprobación Definitiva.
	Observaciones: Modificación Unidad Aprob. Def. 30 enero 1995 Dividida en R-05 A y R-05 B.	

<b>R-05-B</b>	Superficie Bruta	2.170 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	- m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	R – 2.490 m <sup>2</sup> OU – 266,8 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	
	Sistema actuación / Etapa	
	Condiciones de ordenación	
	Desarrollo	Estudio de detalle: 22/12/95. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: 31/05/96. Aprobación Definitiva.
	Observaciones:	Estudio Detalle, Aprob. Def. 22 diciembre 1995. Proy. Compensación Aprob. Def. 15 marzo 1996. Proy. Urbanización Aprob. Def. 31 mayo 1996

<b>R-06</b>	Superficie Bruta	66.000 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	1,348 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	R – 73.000 m <sup>2</sup> OU – 16.000 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	
	Sistema actuación / Etapa	Compensación / 1 <sup>er</sup> Cuatrienio
	Condiciones de ordenación	ORD-6 (B+III+ático) Residencial de alta densidad abierto.
	Desarrollo	Plan Especial: 11/03/08. Aprobación Inicial.
	Observaciones:	A desarrollar mediante Plan Especial Estatutos y Bases. Aprob. Def. 30 septiembre 2002.

<b>R-07</b>	Superficie Bruta	4.832 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	0,704 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	3.400 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	34
	Sistema actuación / Etapa	Compensación / 1 <sup>er</sup> Cuatrienio
	Condiciones de ordenación	ORD-3 Residencial de baja densidad sin segregación de usos.
	Desarrollo	Estudio de detalle: 15/02/00. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: 30/10/00. Aprobación Definitiva.
	Observaciones:	Estudio Detalle Aprob. Def. 15 febrero 2000. Proy. Urbanización Aprob. Def. 30 octubre 2000. Proy. Compensación Aprob. Def. 30 octubre 2000 Edificada

<b>R-08</b>	Superficie Bruta	PG 19.317 m <sup>2</sup> ED 20.611,44 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	- m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	R – 19.120 m <sup>2</sup> OU – 2.128 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	147
	Sistema actuación / Etapa	
	Condiciones de ordenación	
	Desarrollo	Estudio de detalle: 21/12/00. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: 28/03/01. Aprobación Definitiva.
	Observaciones:	Delimitación unidad, Aprob. Def. 30 diciembre 1997. Modif. Puntual Aprob. Def. 27 feb. 1998. Estatutos y Bases Aprob. Def. 19 octubre 1998 Junta compensación 29 abril 1999. Proy. Compensación Aprob. Def. 21 mayo 2000. Estudio Detalle. Aprob. Def. 21 diciembre 2000. Proy. Urbanización. Aprob. Def. 28 marzo 2001. Modif. Proy. Aprob. Def. 22 enero 2002.

<b>R-09</b>	Superficie Bruta	29.708m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	0,400 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	9.515 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	43
	Sistema actuación / Etapa	
	Condiciones de ordenación	
	Desarrollo	No se ha desarrollado.
	Observaciones:	

En el ámbito del Suelo Urbano de aplicación directa, son de aplicación las ordenanzas siguientes:

- **nº1.** Zonas de protección especial en Suelo Urbano.
- **nº2.** Zonas libres verdes en Suelo Urbano.
- **nº3.** Residencial de baja densidad sin segregación de usos.
- **nº4.** Residencial de baja densidad con segregación de usos.
- **nº5.** Residencial de media densidad.
- **nº6.** Residencial de alta densidad abierto.
- **nº7.** Residencial de alta densidad cerrado.
- **nº8.** Residencial de baja densidad en áreas de interés.
- **nº9.** Residencial de alta densidad singular.
- **nº10.** Equipamientos y servicios.
- **nº11.** Industrial no exclusivo.

Mientras que para la ordenación de las Unidades de Ejecución se establecen las Ordenanzas 3, 6 y 7.

Es el núcleo del municipio más complejo en su estructura, de ahí la variedad de la zonificación y su correspondiente aplicación de ordenanzas. En lo que al uso residencial se refiere domina el residencial colectivo en edificaciones de cuatro plantas con o sin aprovechamiento de la planta bajo-cubierta, correspondiente a las Ordenanzas 6 y 7. En su borde norte domina el residencial unifamiliar en gran parte ya construido, mientras que a las estribaciones de su ladera sur se la asignan la de *Residencial de Media Densidad*.

En cuanto al uso industrial, la tipología dominante es la correspondiente a edificios en nave, aislados en el interior de parcelas de gran tamaño.

#### Vioño

---

El ámbito del Suelo Urbano de Vioño tiene una superficie de 64,8 ha. A priori el PGO'93 no había delimitado ningún ámbito para desarrollar mediante Unidades de Ejecución. Posteriormente se delimitó el V01 para el que se han realizado diversos estudios sin que se haya tramitado planeamiento alguno.

En el ámbito del Suelo Urbano son de aplicación directa las ordenanzas siguientes:

- *nº3. Residencial de baja densidad sin segregación de usos.*
- *nº4. Residencial de baja densidad con segregación de usos.*
- *nº5. Residencial de media densidad.*
- *nº6. Residencial de alta densidad abierto.*
- *nº10. Equipamientos y servicios.*
- *nº11. Industrial no exclusivo.*

En el barrio de Salcedo, es de aplicación exclusiva la Ordenanza 8 (*Residencial de baja densidad en áreas de interés*). La componente residencial del núcleo es muy débil, dominando el suelo industrial, que separa las dos áreas residenciales, cada una de distinta tipología: en el oeste la unifamiliar y al este, más próxima a Renedo la multifamiliar o colectiva.

#### Zurita

---

El ámbito del Suelo Urbano de Zurita tiene una superficie de 17.4 ha. A priori sin ningún ámbito delimitado para desarrollar mediante Unidades de Ejecución, siendo de aplicación directa la Ordenanza 3 (*Residencial de*

*baja densidad sin segregación de usos*) que ha dado lugar a múltiples promociones ya construidas.

### Carandía

El ámbito del Suelo Urbano de Carandía tiene una superficie de 19,2 ha, *a priori* sin ningún ámbito delimitado para desarrollar mediante Unidades de Ejecución, siendo de aplicación directa mayoritariamente, la Ordenanza 3 (*Residencial de baja densidad sin segregación de usos*) y, en menor medida, la 4 (*Residencial de baja densidad con segregación de usos*).

Tanto en Zurita como en Carandía ambos núcleos de características más bien rurales, de la aplicación mayoritaria de la Ordenanza 3, acorde con dicho carácter, resulta la tipología de *vivienda unifamiliar*.

### Recta de La Pasiega

En la zona denominada La Recta de La Pasiega, se han realizado nuevas edificaciones de uso industrial en áreas del Suelo no Urbanizable Genérico colindantes con el Suelo Urbano delimitado como tal en el PGO'93, habiéndose agotado prácticamente la capacidad edificatoria del mismo.

En el ámbito del Suelo Urbano de aplicación directa, son de aplicación las ordenanzas siguientes:

- *nº11. Industrial no exclusivo*
- *nº12. Equipamientos y servicios no exclusivos*

### Parbayón

El ámbito del Suelo Urbano tiene una superficie de 22.1 ha, de las que 2.08 ha están incluidas a su vez en dos ámbitos para desarrollar mediante Unidades de Ejecución. Se ha dividido la P01, en dos ámbitos, P01-A y P01-B que cuentan con el correspondiente Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización definitivamente aprobados.

<b>P-01</b>	Superficie Bruta	18.500 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	0,746 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	12.800 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	128
	Sistema actuación / Etapa	Compensación / 2º Cuatrienio
	Condiciones de ordenación	ORD-5 Residencial de media densidad.
	Desarrollo	
	Observaciones: División Aprob. Def. 11 febrero 2002.	

<b>P-01-B</b>	Superficie Bruta	6.383 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	0,609 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	R- 4.500 m <sup>2</sup> OU- 415 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	45
	Sistema actuación / Etapa	
	Condiciones de ordenación	
	Desarrollo	Estudio de detalle: 23/09/03. Aprobación Definitiva. Proyecto de Urbanización: 18/12/03. Aprobación Definitiva.
	Observaciones:	

<b>P-02</b>	Superficie Bruta	2.300 m <sup>2</sup>
	Aprovechamiento Medio	1,130 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Superficie edificable máxima	2.100 m <sup>2</sup>
	Nº máximo viviendas	16
	Sistema actuación / Etapa	Compensación / 2º Cuatrienio
	Condiciones de ordenación	ORD-5 Residencial de media densidad.
	Desarrollo	No se ha desarrollado.
	Observaciones:	

En el ámbito del Suelo Urbano de aplicación directa, son de aplicación las ordenanzas siguientes:

- **nº3.** *Residencial de baja densidad sin segregación de usos.*
- **nº4.** *Residencial de baja densidad con segregación de usos.*
- **nº5.** *Residencial de media densidad.*
- **nº7.** *Residencial de alta densidad cerrado.*
- **nº11.** *Industrial no exclusivo.*

Mientras que para la ordenación de las Unidades de Ejecución se establece la Ordenanza 5.

Como quiera que el núcleo se estructura a lo largo del trazado de la N-623, las tipologías edificatorias varían según que las parcelas den frente o no a dicho viario. La **vivienda colectiva**, en edificaciones de 3 y 4 plantas con aprovechamiento en planta bajo-cubierta (Ordenanzas 5 y 7) se asientan dando frente a la mencionada carretera, mientras que al resto de las manzanas, aún poco edificadas, se les asigna la tipología de **residencial unifamiliar**.

---

## 1.3 SUELO URBANIZABLE (SUBLE)

---

El PGO'93 establece dos categorías de Suelo Urbanizable: Programado (SUPR) y no Programado (SUNP), delimitando 9 sectores de SUPR y 12 más de SUNP. Así mismo, se consideran *en ejecución* otros tres sectores, con planeamiento aprobado antes de la entrada en vigor del actual PGO'93: el de Somacueva y el Sector 2, en Liencres y el del Sector 8 de Boo, ya clasificado como Suelo Urbanizable no Programado en el Plan General de 1986.

A la mayor parte de los sectores se les asigna el uso característico Residencial. En el SUPR, únicamente los Sectores 8 (Yesera) y 9 (Sorribero Bajo) tienen asignado el Uso Industrial y Mixto, respectivamente; mientras que en el SUNP, solamente los Sectores 3 y 7 son de Uso Industrial y Terciario los nº 11 y 12.

### 1.3.1 SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

A efectos de su desarrollo, se establecen dos etapas o cuatrienios:

- Primer Cuatrienio: Sectores 1, 3, 4, 7, 8 y 9.
- Segundo Cuatrienio: Sectores 2, 5 y 6.

Los sectores de cada cuatrienio, junto con los Sistemas Generales a ellos adscritos, constituyen las dos únicas áreas de reparto en que se divide el SUPR. Se establecen dos aprovechamientos tipo para cada una de ellas: 0.3378 y 0.3396 respectivamente.

El *Uso Global* o característico en cada sector debe representar como mínimo el **80% de la edificabilidad** global, es decir, la edificabilidad máxima permitida para el suelo *apto para edificar*, o sea, el resultante de deducir de la superficie del ámbito de cada sector, la correspondiente a los sistemas generales, ya que hasta un 20% de dicha edificabilidad global podrá destinarse a otros usos permitidos según se especifican en la Norma III.2.3.1 de las Normas Urbanísticas del PGO'93.

En la citada Norma, además de regular los usos permitidos se establece un criterio respecto a las intensidades por el que se regula la altura máxima de las edificaciones dentro de cada sector, de forma que *al menos el 75% de la edificabilidad global se consumirá en edificaciones de 7 metros de altura máxima desde el nivel del terreno a la cota inferior del último forjado, equivalente a dos plantas y como máximo, el 25% de la edificabilidad global se consumirá en edificaciones de 10 metros de altura*

*máxima desde el nivel del terreno a la cota inferior del último forjado, equivalente a **tres plantas**.*

A efectos de su urbanización, el PGO'93 señala que cada sector podrá urbanizarse independientemente uno de otro, pero no podrá fraccionarse su ámbito en polígonos u otra unidad inferior.

Del Suelo Urbanizable Programado (SUPR) cabe destacar que ha tenido un gran desarrollo. Excepto el Sector 6 (Torre de Velo) de Uso Residencial, para el que se están formulando actualmente las primeras propuestas de Plan Parcial de cara a su tramitación y el Sector 9 (Sorribero Bajo) de Uso Mixto Residencial-Industrial, la mayor parte de los Sectores de SUPR se encuentran con el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, e incluso urbanizados y con la edificación realizada o en construcción, tal como se aprecia en la siguiente tabla, lo cual significa casi el agotamiento de dicho suelo programado.

**Suelo Urbanizable Programado clasificado en el planeamiento vigente**

Denominación Sector	Superficie Ámbito (m <sup>2</sup> )	SSGG (m <sup>2</sup> )	Aprovech. tipo (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Uso	Densidad	Sistema de	Superficie edificable máxima (m <sup>2</sup> )		
				característico	máxima	actuación	Residencial	Comercial	Terciario
				Aprovech. máximo	Nº máximo viviendas	Etapa			
Sector 1 La Joya	60 120	9000	0.3378	R	20	Comp.	20 441	4 088	
				0.4	120	1 <sup>er</sup> Cuat.			
<b>Observaciones:</b>									
— PP, aprobación definitiva de 3 de septiembre de 2001.									
— Proyecto de urbanización, aprobación definitiva de 28 de septiembre de 2001.									
— Proyecto de compensación, aprobación definitiva de 20 de diciembre de 2001.									
Sector 2 Alto del Cuco	210 000	31 500	0.3396	R	20	Comp.	71 400	14 280	
				0.4	420	2º Cuat.			
<b>Observaciones:</b>									
— PP, aprobación inicial de 24 de octubre de 2002.									
Sector 3 El Cuco	174 500	26 200	0.3378	R	20	Comp.	59 320	11 864	
				0.4	349	1 <sup>er</sup> Cuat.			
<b>Observaciones:</b>									
— PP, aprobación definitiva de 2 de julio de 2002.									
— Estatutos y bases, aprobación inicial de 15 de noviembre de 2002.									
Sector 4 Cierro de Sara	90 000	9 000	0.3378	R	15	Comp.	28 350	5 670	
				0.35	135	1 <sup>er</sup> Cuat.			
<b>Observaciones:</b>									
— PP, aprobación definitiva de 8 de mayo de 1995									
— Proyecto de compensación, aprobación definitiva de 22 de diciembre de 1995.									
— Proyecto de urbanización, aprobación definitiva de 15 de marzo de 1996.									
— Edificado.									
Sector 5 Ropresa	123 000	18 450	0.3396	R	20	Comp.	41 820	7 872	
				0.4	246	2º Cuat.			
<b>Observaciones:</b>									
Sector 6 Torre de Velo	47 000	4 700	0.3396	R	15	Comp.	14 805	2 961	
				0.35	70	2º Cuat.			
<b>Observaciones:</b>									
Sector 7 Barcenilla	44 800	4 500	0.3378	R	15	Comp.	14 105	2 820	
				0.35	67	1 <sup>er</sup> Cuat.			
<b>Observaciones:</b>									
— PP, aprobación definitiva de 24 de junio de 1997.									
Sector 8 Yesera	112 000	11 200	0.3378	I		Comp.	2 250	75 600	
				0.75		1 <sup>er</sup> Cuat.			
<b>Observaciones:</b>									
— PP, aprobación definitiva de 17 de noviembre de 1995.									
— Proyecto de compensación, aprobación definitiva de 6 de marzo de 1998.									
— Proyecto de urbanización, aprobación definitiva de 10 de julio de 1998.									
— Modificación del PP, aprobación definitiva de 3 de septiembre de 2001.									
— Subsanción del Proyecto de compensación, aprobación definitiva de 25 de marzo de 2002.									
Sector 9 Sorribero	115 100	23 000	0.3378	M		Comp.	44 180	2 250	29 500
				0.80		1 <sup>er</sup> Cuat.			
<b>Observaciones:</b>									
<b>Observaciones:</b>									
Somacueva	— PAU, aprobación definitiva de 20 de noviembre de 1989.								
	— PP, aprobación definitiva de 21 de enero de 1990.								
	— Proyecto de compensación, aprobación definitiva de 29 de abril de 1991.								
	— Proyecto de urbanización, aprobación definitiva de 27 de septiembre de 1991.								

Uso característico: Residencial (R), Industrial (I), Mixto (M).

### 1.3.2 SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Para su desarrollo se precisa la aprobación previa de un Programa de Actuación Urbanística (PAU). Para el Suelo Urbanizable no Programado no se ha tramitado ningún PAU de los doce señalados en el PGO'93, lo que indica la necesidad de realizar un análisis sobre la oportunidad o conveniencia de su clasificación como tal.

#### Suelo Urbanizable no Programado clasificado en el planeamiento vigente.

Denominación	Superficie (m <sup>2</sup> )	SSGG (m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento máximo (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Uso característico	Densidad máxima Número máximo de viviendas	Sistema de actuación
SUNP-1 Liencres	286 800	28 680	0.30	R	$\frac{15}{343}$	C
SUNP-2 Boo	560 000	120 000	0.30	R	$\frac{15}{660}$	NS
SNUP-3	251 100	50 200	0.80	I	—————	C
SUNP-4 Boo	64 000	6 400	0.35	R	$\frac{18}{104}$	C
SUNP-5 Arce	93 000	9 300	0.35	R	$\frac{18}{150}$	NS
SUNP-6 Renedo	31 540	4 730	0.35	R	$\frac{20}{54}$	C
SUNP-7 Parbayón	115 000	23 000	I – 0.8 / R-0.35	I	$\frac{60}{63}$	NS
SUNP-8 Parbayón	39 000	3 900	0.35	R	$\frac{18}{63}$	C
SUNP-9 Arce	81 000	12 150	0.30	R	$\frac{15}{103}$	C
SUNP-10 Mortera	88 000	13 200	0.30	R	$\frac{18}{135}$	C
SUNP-11 Oruña	46 900	4 700	0.80	TER	—————	C
SUNP-12 Oruña	26 124	2 600	0.80	TER	—————	C

Uso característico: Residencial (R), Industrial (I), Terciario (TER). Sistema de actuación: Compensación (C), No señalado (NS).

## 1.4 SUELO NO URBANIZABLE (SNU)

### 1.4.1 INTRODUCCIÓN

La aprobación definitiva del PGO'93 se realizó en un momento en que el marco urbanístico vigente era principalmente el contenido en el *Texto Refundido de 1992*<sup>1</sup> (TRLS92), aún antes de la aprobación de la hoy derogada *Ley 9/1994 de usos del suelo en el medio rural*<sup>2</sup> (LUMR), que en la Comunidad de Cantabria condicionó el tratamiento del Suelo no Urbanizable en los planeamientos formulados con posterioridad. A pesar de ello, el PGO'93 vigente en Piélagos responde en buena medida a los criterios que luego recogería la LUMR. Así, las categorías de Suelo no Urbanizable definidas son las siguientes:

- SNU Especialmente Protegido.
- SNU de Interés.
- SNU Genérico.
- SNU Reservado para Equipamientos.

Todas ellas, excepción hecha del *SNU Reservado para Equipamientos* son categorías que posteriormente definiría y regularía el artículo 2 de la LUMR, sin generar por ello problemas para el correcto desarrollo del Plan.

En el capítulo IV de las Normas Urbanísticas se regulan las *Normas Específicas de Actuación* sobre el suelo de cada una de estas categorías. En los epígrafes que siguen se analiza la actual ordenación del Suelo no Urbanizable en el PGO'93 de Piélagos.

	Superficie (ha)	Superficie (%)
Suelo Urbano y Urbanizable	920.0	11.1
Núcleos Rurales	430.3	5.2
SNU reservado para Equipamientos	29.0	0.3
SNU Genérico	6 068.0	73.2
SNU de Interés	586.9	7.1
SNU Especialmente Protegido	260.3	3.1
<b>Total</b>	<b>8 294.5</b>	<b>100.0</b>

Reparto de las diferentes categorías de Suelo no Urbanizable consideradas en el planeamiento vigente.

<sup>1</sup> Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE núm. 156, de 30 de junio de 1992).

<sup>2</sup> Ley 9/1994, de 29 de septiembre, de usos del suelo en el medio rural (BOC núm. 199, de 6 de octubre de 1994), derogada.

### 1.4.2 NÚCLEOS RURALES

En cuanto a los Núcleos Rurales, el PGO'93 sufrió la ausencia de una legislación autonómica en la materia y el escaso acomodo que las disposiciones estatales contenidas en el TRLS92 encontraban en el territorio cántabro. La normativa del PGO'93 se ve obligada a recurrir a una serie de artificios normativos que evitan definir una categoría de Suelo no Urbanizable de Núcleo Rural pero en realidad la ponen en práctica, adelantándose en el tiempo a la posterior consideración de los Núcleos Rurales como una «*categoría del suelo no urbanizable soporte de ocupación residencial tradicional*» que realizaría en 1994 la LUMR.

El PGO'93 define la *Agrupación de edificios en Suelo no Urbanizable*, como una agrupación de población a la que se ha considerado no urbana, y que deberá contar con al menos 4 viviendas, tratarse en más del 75 % de los casos de viviendas agropecuarias, estar erigidas todas las viviendas con anterioridad a la aprobación del planeamiento y no distar más de 50 metros entre sí. Se especifica, así mismo, que las diferentes agrupaciones de edificios existentes quedan señaladas en los planos de ordenación designados con las siglas NR. En definitiva no se reconocen explícitamente los Núcleos Rurales como una categoría de SNU, pero se delimitan en los planos del Plan y se les asignan unas condiciones de edificación y de uso del suelo.

La regulación de los NR resulta con todo confusa, ya que, refiriéndose a los *derechos edificatorios*, se establece que cuando una agrupación de edificios de las definidas anteriormente, se asiente sobre SNU de las categorías B o C, es decir, de Interés o Genérico, podrá edificarse modificando las normas correspondientes a dichas categorías según una serie de parámetros referidos a la parcela mínima, distancia entre edificaciones, ocupación máxima, edificabilidad máxima, etc., con lo cual no queda claro si los parámetros señalados son aplicables exclusivamente en los ámbitos delimitados con las siglas NR o por el contrario son aplicables a cualquier agrupación de edificaciones del SNU de Interés o Genérico, que cumplan las condiciones de su definición. En cualquier caso la delimitación de los ámbitos de Núcleo Rural no parece ajustarse a los criterios antes señalados, dada su extensión y las características agrarias o forestales de algunos de los terrenos incluidos.

En el momento actual, la derogación de la LUMR y la entrada en vigor de *Ley de Cantabria 2/2001<sup>3</sup> de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo (LOTRUS)*, que vuelve a eliminar la categoría de

---

<sup>3</sup> Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo (BOC núm. 128, de 4 de julio de 2001).

suelo de Núcleo Rural, obligan a una profunda modificación de ese esquema de ordenación, debiendo optarse por la clasificación de esas agrupaciones bien como Suelo Urbano, bien como Suelo Rústico en cualquiera de las dos únicas categorías definidas en la LOTRUS.

### 1.4.3 SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

La actual ordenación del Suelo no Urbanizable del término municipal de Piélagos adolece de una generalización que hace que no se acomode en modo alguno ni a la realidad del territorio ni al actual marco jurídico. Baste señalar que casi el 80% del territorio aparece zonificado como SNU Genérico. El método de zonificación seguido parece haber sido el de delimitar algunas bolsas de SNU de Interés, en torno al cauce del Pas, algunas bolsas de SNU Especialmente Protegido en la franja litoral y considerar el resto del territorio como un suelo residual que se zonifica como Genérico. Ese método de zonificación se hace evidente al recurrir a la definición que el artículo IV.5.1 de las Normas Urbanísticas realiza del SNU Genérico:

*«Constituyen el Suelo no Urbanizable Genérico aquellos terrenos que por su naturaleza o situación no se hayan incluido en alguna de las restantes categorías de Suelo no Urbanizable»*

En el actual marco jurídico, el carácter residual se asigna al Suelo Urbanizable, por lo que una definición de ese tipo correspondería más bien a esa clase de Suelo. Al contrario, los criterios de la legislación autonómica vigente apuntan a que el planeamiento municipal adopte medidas de protección respecto de los valores agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos que concurren en ese territorio. Sin más que recordar que la práctica totalidad del Suelo no Urbanizable del territorio municipal aparece zonificada como Genérico, resulta obvio que esa categoría de suelo incluye áreas con una importante variedad de valores, de usos actuales y de potencialidades. La gran bolsa de SNU Genérico incluye: una amplísima extensión de terrenos sujetos a una actividad forestal intensiva, principalmente de cultivo de eucalipto; prados y pastizales sujetos a uso ganadero y una parte sustancial de la llanura aluvial del río Pas, terrenos éstos de importante valor geomorfológico y de alta capacidad agrícola.

En cuanto a la regulación de usos, el régimen del SNU Genérico aparece definido en los artículos IV.5.2 a IV.5.3. Sin embargo, esa regulación no llega a establecer cuales son los Usos Permitidos, Tolerados y Prohibidos de acuerdo a los criterios del artículo IV.2.1.2, limitándose a establecer las condiciones de la edificación de vivienda aislada. Se regulan para ese caso las condiciones estéticas de la edificación, la densidad

máxima, la altura máxima, los retranqueos a linderos y vías de comunicación y la parcela mínima, en éste último caso de forma diferencial en función del uso de la edificación y la distancia a núcleos urbanos.

- **Parcela mínima:**
  - A menos de 200 m de núcleos urbanos:
    - Explotaciones agrarias: 2000 m<sup>2</sup>
    - Otros usos: 3000 m<sup>2</sup>
  - A más de 200 m de núcleos urbanos:
    - Explotaciones agrarias: 2000 m<sup>2</sup>
    - Otros usos: 5000 m<sup>2</sup>, ocupación máxima del 5%, edificabilidad de 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- **Retranqueos:** 25 m a carreteras estatales, 18 m a carreteras autonómicas y 8 m a pistas y otras carreteras.
- **Altura máxima:** 7 m y dos plantas.
- **Densidad:** inferior a 6 viviendas en un círculo centrado en la nueva edificación y de 100 m de radio.
- **Otras condiciones:** se prohíbe la planta baja abierta, se obliga a la instalación de fosa séptica y a la plantación de un árbol por cada 150 m<sup>2</sup> de parcela.

La regulación de usos descrita hace que la nueva edificación de vivienda se constituya en un Uso Autorizable en la práctica totalidad del territorio municipal, lo que resulta incongruente con las características de algunos de los suelos delimitados como Genérico, que aparecen alejados de áreas edificadas y núcleos urbanos o en zonas inadecuadas para la edificación por sus valores naturales o por su pendiente.

De otro lado la regulación de usos contenida en el Plan no se acomoda al marco jurídico vigente, especialmente a lo contenido en la LOTRUS y en el recientemente aprobado *Plan de Ordenación del Litoral*<sup>4</sup> (POL). La primera de esas normas ha supuesto la desaparición del SnU Genérico y la aplicación de unos criterios normativos considerablemente más restrictivos para con las actividades susceptibles de desarrollarse en el medio rural. El POL por su parte realiza una zonificación de su ámbito de aplicación que, acompañada del correspondiente régimen de usos, supone la prohibición de cualquier tipo de edificación en una amplia franja costera buena parte de la cual aparece zonificada en el planeamiento vigente como SnU Genérico.

---

<sup>4</sup> Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (BOC extraordinario núm. 21, de 28 de septiembre de 2004)

#### 1.4.4 SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

En el planeamiento vigente, el Suelo no Urbanizable Especialmente Protegido aparece definido en el artículo IV.3.1 del siguiente modo:

*«Constituyen el Suelo no Urbanizable especialmente protegido aquellos terrenos que así deben preservarse en razón de sus especiales valores naturales, ecológicos y paisajísticos»*

En la práctica dichos terrenos se limitan a tres bolsas de suelo: una que recoge el área declarada Parque Natural de las Dunas de Liencres, otra que recoge áreas acantiladas al norte de la población de Liencres y una tercera de reducidas dimensiones al sur de la carretera de Arce a Escobedo (CA-240), motivada por la necesaria protección de cavidades kársticas. El régimen de usos asociado es de una parquedad extrema, limitándose a definir como:

- **Usos permitidos:** los de conservación ecológica.
- **Usos prohibidos:** los restantes

Se considera que en el marco jurídico actual y especialmente a la vista de los condicionantes impuestos por el POL, deben de considerarse suelos con protección especial ámbitos mucho más amplio, que recojan, cuando menos, las *Áreas de Protección* definidas en ese Plan. La ordenación debe de considerar además el carácter de *Lugar de Importancia Comunitaria* del Río Pas, dotándolo de medidas de protección acordes a lo dispuesto en la *Directiva 92/43/CEE*<sup>5</sup>.

#### 1.4.5 SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS

En el planeamiento vigente, el Suelo no Urbanizable de Interés aparece definido en el artículo IV.4.1 del siguiente modo:

*«Constituyen el Suelo no Urbanizable de Interés aquellos terrenos que, sin alcanzar los niveles de valor natural, ecológico o paisajístico correspondientes a la Categoría A [el SNU especialmente protegido], deben ser protegidos de la edificación»*

Lo genérico de la definición dificulta el entendimiento de los criterios de zonificación. Sin embargo, la plasmación en planos recoge principalmente una estrecha franja de terreno en torno al cauce del río Pas y

---

<sup>5</sup> Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (DO núm. L206, de 22 de julio de 1992).

otra estrecha franja litoral al Oeste de Liencres. El régimen de usos se define en los artículos IV.4.2 a IV.4.4 y se resume a continuación:

- **Usos permitidos:** los de conservación ecológica e instalación agropecuaria.
- **Usos tolerados:** la industria vinculada al medio rural, las infraestructuras básicas y de transporte.
- **Usos prohibidos:** los restantes

Complementariamente, el artículo IV.4.3 establece que cualquier tipo de actuación debe acompañarse con un estudio que demuestre la ausencia de impacto ambiental.

Esta revisión entiende que ese régimen de usos no es adecuado, pues las vegas del río Pas constituyen uno de los elementos de mayor valor ambiental del municipio, donde debe evitarse cualquier tipo de edificación, tanto por su alta capacidad agrícola como por la presencia de riesgos de inundación. No se considera adecuado, por tanto, la posibilidad de desarrollo de industrias e instalaciones agrarias que abre el planeamiento vigente.

#### **1.4.6 SUELO NO URBANIZABLE RESERVADO PARA EQUIPAMIENTOS**

En el planeamiento vigente, el Suelo no Urbanizable Reservado para Equipamientos aparece definido en el artículo IV.3.1 del siguiente modo:

*«Constituyen el Suelo no Urbanizable reservado para equipamientos aquellos terrenos que, con independencia, de su valor intrínseco, están afectados por la localización de equipamientos públicos y que, en razón de ello o en aplicación de su legislación sectorial, deben ser protegidos de cualquier edificación»*

En la práctica se trata únicamente de dos pequeñas bolsas de suelo destinadas en un caso a la instalación de campamentos de turismo y en el otro a la instalación de vertederos. En ninguno de ambos casos las previsiones han llegado a desarrollarse por lo que parece más adecuada la recalificación de esas áreas hacia categorías similares a las de su entorno inmediato.

## 2. Objetivos Generales de la nueva Ordenación

---

### 2.1 OBJETIVOS GENERALES DEL PGO

---

#### 2.1.1 INTRODUCCIÓN

Tal como señalan los artículos 3 y 43 de la *Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria*<sup>6</sup> (LOTRUS), el plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de ordenación integral del territorio, en este caso, municipal que tiene como objetivos generales contribuir en su ámbito, a la eficacia de los derechos constitucionales a un medio ambiente adecuado, a la utilización racional de los recursos, a la mejora de la calidad de vida, a la conservación del patrimonio cultural y a una vivienda digna, de manera que la utilización del suelo propicie el interés general, impida la especulación y garantice la participación de la comunidad en parte de las plusvalías generadas por la actividad urbanística, y más concretamente contribuir a resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional e industrial del municipio regulando, delimitando u orientando, según los casos, las zonas de crecimiento, la utilización del suelo rústico y los procesos de renovación y rehabilitación urbana.

Así mismo, siguen estando vigentes los señalados en el apartado 4.1 de la Memoria del PGO'93, no tanto porque no se hayan cumplido sino porque el propio desarrollo sufrido durante su vigencia nos devuelve a una

---

<sup>6</sup> Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo (BOC núm. 128, de 4 de julio de 2001).

situación similar a la de 1993, especialmente en lo que a la demanda de suelo residencial se refiere, mientras que en materia de suelo industrial/terciario, los nuevos modos de utilización de estos suelos junto con las futuras infraestructuras de comunicación y transportes aconsejan una reubicación de los centros de actividad.

También en este caso, tal como ocurría entonces respecto al Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus reglamentos, la adaptación al marco jurídico urbanístico vigente es tanto un objetivo general como una justificación para la revisión del PGO.

La forma de lograr los objetivos, de alguna manera expresada en los objetivos específicos del apartado 4.2 de la citada Memoria del PGO'93, sigue siendo igualmente válida.

Como quiera que este Plan General de Ordenación es el resultado de la revisión del PGO'93 vigente, las propuestas de ordenación son consecuencia del análisis del modelo territorial actual así como del análisis del desarrollo que dicho Plan ha tenido durante su periodo de vigencia, comprobando que la ordenación territorial del nuevo PGO no varía sustancialmente el modelo de ocupación, especialmente en lo relativo al uso residencial, por estar muy consolidadas las formas del mismo, y si algo más en lo relativo al uso industrial.

No obstante, tal como se ha indicado anteriormente este documento de *Presupuestos Iniciales y Orientaciones Básicas* se redacta de nuevo tras un largo proceso de revisión del PGO'93 iniciado en el año 2003, y por lo tanto es reflejo también, tanto de lo analizado por el equipo redactor como de las sugerencias, aportaciones o prescripciones señaladas por distintos órganos de la administración autonómica con motivo de la tramitación del Informe de Impacto Territorial, objeto del acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, CROTU, o de las reuniones de coordinación celebradas en la Dirección General de Urbanismo.

De acuerdo con todo ello, la ordenación del territorio del municipio de Piélagos, que se propone, descansa sobre un modelo que se describe en los epígrafes siguientes.

### **2.1.2 ADECUACIÓN DEL PGO AL MODELO TERRITORIAL DEL POL.**

Del marco legal vigente al que obligatoriamente debe adaptarse el PGO, cabe destacar el *Plan de Ordenación del Litoral*<sup>7</sup> (POL).

---

<sup>7</sup> Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (BOC extraordinario núm. 21, de 28 de septiembre de 2004)

El POL tiene la finalidad de dotar de una protección integral y efectiva a la franja costera, así como el establecimiento de criterios para la ordenación del territorio del litoral de Cantabria, y tal como señala en su Artº 3, son funciones del POL, en particular:

- *Mejorar el conocimiento específico del litoral.*
- *Definir el área o áreas a proteger en relación con los valores físicos, naturales y culturales, promoviendo su preservación y, en su caso, su restauración.*
- *Asegurar la conservación y mejora de aquellos espacios que por su calidad física, ambiental y cultural, constituyen las señas de identidad del territorio del litoral de Cantabria.*
- *Identificar las unidades territoriales que componen la malla territorial de la costa de Cantabria, así como los procesos que les han afectado en cuanto a su uso y sus transformaciones morfológicas y funcionales, con el fin de orientar los desarrollos futuros asociados al crecimiento económico, a las demandas sociales y al crecimiento urbano, con la menor afección sobre el territorio y de la forma más adecuada al mantenimiento del modelo territorial histórico y al respeto de sus principales componentes.*
- *Definir una zonificación del ámbito del litoral para la aplicación de los criterios de ordenación, señalando los criterios necesarios para la ordenación de los usos del suelo y la regulación de actividades en el ámbito afectado.*
- *Configurar el marco adecuado para el desarrollo de políticas estratégicas en materia medioambiental, industrial, de turismo y de vivienda protegida en el territorio costero.*
- *Establecer pautas y directrices para una eficaz coordinación administrativa.*

De entre estas funciones del POL, destacamos por su repercusión en el proceso de la revisión del PGO en curso, las que se refieren *a orientar los desarrollos futuros asociados al crecimiento económico, a las demandas sociales y al crecimiento urbano, con la menor afección sobre el territorio y de la forma más adecuada al mantenimiento del modelo territorial histórico y al respeto de sus principales componentes, así como a la definición de una zonificación del ámbito del litoral para la aplicación de los criterios de ordenación, señalando los criterios necesarios para la ordenación de los usos del suelo y la regulación de actividades en el ámbito afectado, y la configuración del marco adecuado para el desarrollo*

*de políticas estratégicas en materia medioambiental, industrial, de turismo y de vivienda protegida* en el territorio costero.

En el documento de Memoria de Ordenación del POL, se especifica que es *determinista* en la zona de protección, y *director* en la de ordenación, en la que establece objetivos y criterios a los que el planeamiento municipal tiene que dar forma y materializar con sus determinaciones.

Así mismo, tal como señalaba el Consejero de Medio Ambiente en la presentación del documento del POL, éste es una herramienta de planificación territorial, que responde a una determinada escala de la que es su complemento la escala del planeamiento municipal, al que corresponde la previsión de los desarrollos a escala local y que debe ser el que articule los criterios, orientaciones y principios del POL, de acuerdo con los caracteres de su propio territorio, la naturaleza de sus unidades territoriales y los procesos que les han afectado...

En el momento del trámite de información y exposición pública del POL, en mayo de 2004, y en aras de evitar posibles confusiones o disparidad de criterios en la aplicación de los conceptos manifestados o establecidos en el POL, se procedió a un análisis exhaustivo del mismo, al objeto de valorar tanto su repercusión sobre los criterios de ordenación del PGO, como en el proceso de su propia tramitación, y que dio lugar a la presentación de las correspondientes alegaciones por parte del Ayuntamiento de Piélagos, a las que se adjuntó una propuesta de ordenación modificando el documento de aprobación inicial del POL en el sentido de la misma, solicitando la exclusión de determinados terrenos afectados y la inclusión de la totalidad de las previsiones y determinaciones desarrolladas en cuanto a la zonificación y categorías de las Áreas del modelo territorial litoral planteadas.

Dichas alegaciones no fueron asumidas por lo que en el proceso de revisión del PGO se pretende cumplir estrictamente las determinaciones del POL, como no podría ser de otra forma.

### **2.1.3 SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

En el tratamiento del Suelo clasificado como Urbano y Urbanizable, el presente Plan General pretende cubrir las necesidades de crecimiento del municipio de Piélagos de forma respetuosa con las características ambientales del municipio y compatible con los criterios que emanan del POL.

Esa finalidad general se articula a través de los objetivos siguientes:

- Dotar a los núcleos urbanos del municipio de Piélagos de bolsas de suelo que permitan cubrir sus necesidades de crecimiento, en particular en lo que al uso residencial se refiere, revisando la actual sectorización del Suelo Urbanizable.
- Clasificar nuevos ámbitos de Suelo Urbanizable, tanto de uso global residencial como industrial o mixto, delimitando los mismos a efectos de su desarrollo, y señalando el Suelo Urbanizable Prioritario.
- Clasificar nuevos ámbitos de Suelo Urbanizable de uso global industrial recogiendo las delimitaciones de los PSIR.
- Revisar la ordenación y condiciones particulares de las actuaciones sistemáticas en Suelo Urbano, no ejecutadas hasta la fecha.
- Obtener los suelos necesarios para la implantación de nuevos sistemas generales y dotaciones públicas, atendiendo tanto a las nuevas demandas como a suplir los posibles déficits existentes.
- Clasificar, total o parcialmente, como Suelo Urbano, los Núcleos Rurales delimitados en el planeamiento vigente, atendiendo a su situación geográfica, dinámica inmobiliaria, características morfológicas y disponibilidad de servicios urbanísticos.
- Revisar las Normas de Protección del Patrimonio Cultural que figuran en el PGO'93, y la relación de los elementos en él señalados, jerarquizando su importancia y asignándoles el grado de protección que mejor se corresponda con sus características históricas y estructurales, de forma que en el caso de las edificaciones residenciales o de equipamiento, favorezca en lo posible su rehabilitación y puesta en uso.
- Recoger aquellas regulaciones contenidas en el planeamiento vigente (PGO'93) que tengan aún validez y aplicación en el futuro.

#### **2.1.4 SUELO RÚSTICO**

El profundo cambio que en el marco jurídico vigente sufre la regulación del Suelo Rústico obliga a la completa reconsideración de su ordenación, que debe ir más allá de lo que estrictamente requeriría una revisión del Plan. Como objetivos principales y criterios de esa revisión, el presente Plan General ha adoptado los siguientes:

- Adaptar la zonificación del Suelo Rústico a la ordenación que con carácter vinculante desarrolla el POL y a los criterios emanantes de la LOTRUS. Ello supone la eliminación de las bolsas de Suelo no Urbanizable Genérico y de los Núcleos Rurales delimitados en el planeamiento vigente.

En el caso de los Núcleos Rurales, se ha resuelto mediante la clasificación como Suelo Urbano de los que presentan condiciones asimilables a esta clase de suelo, bien por su estructura o por las características de los servicios disponibles y de la inclusión en la zonificación del Suelo Rústico de Protección Ordinaria de aquellos otros que presentan una configuración más dispersa.

- Dotar al planeamiento urbanístico de un cuerpo normativo protector que esté en consonancia con los valores naturales del territorio.
- Dar adecuada protección a aquellos elementos con mayor interés ambiental, caso de las vegas del Pas, las áreas kársticas de *Peñajorao* y los escasos retazos de alisedas y bosques mixtos que se conservan.
- Concentrar la nueva edificación y la actividad económica que se desarrolle en el medio rural en las áreas más favorables por sus condiciones fisiográficas o por su localización estratégica, evitando usos que requieran de nueva edificación en:
  - Terrenos en los que por su pendiente, las obras precisaran importantes movimientos de tierras, generando impactos sobre el paisaje.
  - Terrenos sujetos a una actividad forestal intensiva, e inadecuados para la actividad agraria.
  - Terrenos de alta capacidad agrícola situados en la vega del río Pas y que hasta el momento presentan una escasa ocupación de edificaciones.
  - Terrenos en los que su alejamiento respecto a los núcleos urbanos y las condiciones de accesibilidad dificulten y encarezcan la prestación de los servicios e implantación de las infraestructuras necesarias.
- Teniendo en cuenta la importancia que los cultivos forestales de eucalipto tienen en el municipio de Piélagos, acometer una regulación de esa actividad en base a los criterios siguientes:
  - Considerar que nuevas plantaciones de eucalipto en los terrenos de fondo de valle con alta capacidad agrícola suponen una infrutilización del suelo que debe evitarse.
  - Considerar que nuevas plantaciones deben evitar áreas cercanas a los asentamientos rurales. Ese criterio se apoya en las evidentes molestias que plantaciones intensivas pueden generar en zonas edificadas, fragmentando la relación visual y funcional entre

barrios e incluso provocando el aislamiento de las edificaciones dispersas.

Con estos objetivos, se entiende que la zonificación y régimen de usos que se formulan en el presente PGO ha seguido en todo momento los criterios expresados en la LOTRUS y concretamente en la definición de las dos categorías de Suelo Rústico consideradas: *Suelo Rústico de Especial Protección* y *Suelo Rústico de Protección Ordinaria*. A esos criterios han debido superponerse, no obstante, los que emanan del POL.

En este sentido, no se ha considerado procedente una traslación directa de las Áreas consideradas en el POL, a categorías de Suelo Rústico, pues ello sería de difícil extrapolación a la mitad meridional del municipio en la que el POL no llega a completar la ordenación del territorio. El criterio seguido ha sido el de construir unas categorías de Suelo Rústico capaces de englobar, en ocasiones, varias de las *Áreas de Protección* definidas en el POL, asignándoles un régimen de usos compatible con los diferentes regímenes definidos para cada una de ellas en el citado POL.

Esto ha sido posible mediante la adopción de un criterio general muy restrictivo para la edificación en el Suelo Rústico, que se entiende va más allá de lo prescrito en las dos disposiciones legales arriba citadas. Se considera que ese criterio tiene su justificación y motivación en la estructura territorial del municipio de Piélagos. Se trata en este caso de un territorio articulado en torno al gran eje estructurante del Río Pas cuyo fondo de valle acoge lo principal de la actividad económica y residencial, liberando una parte muy sustancial del término municipal que se destina casi en exclusiva a la explotación intensiva de amplias plantaciones de eucalipto. A esas condiciones, se une la entidad de los Suelos Urbanos ya consolidados que unidos a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos aconsejan liberar el Suelo Rústico de cualquier tipo de actividad diferente de la agraria o forestal.

Junto a estos criterios derivados de la legislación autonómica de obligado cumplimiento, se han valorado y tenido en cuenta, las disposiciones recogidas en las NUR, pese a no ser de obligado cumplimiento, al tener un carácter orientador para la elaboración de los Planes Generales.

---

## **2.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

---

Al PGO, como instrumento de ordenación integral del territorio municipal de Piélagos, le corresponde como una de sus funciones, la clasificación del suelo.

En el presente documento de revisión del Plan General de Ordenación (PGO) se mantiene a grandes rasgos el esquema de ordenación del anterior, considerando las tres clases de suelo Urbano (**SU**), Urbanizable (**SUR**) y Rústico (**SR**) que establece la legislación urbanística autonómica –*Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUS)*, en tanto en cuanto no se produzca una adaptación de la misma a lo establecido en la *Ley 8/2007 de 28 de mayo, de suelo (LS)*, y de acuerdo con las definiciones que para cada una de esas clases de suelo recoge la citada LOTRUS.

### **2.2.1 SUELO URBANO (SU)**

De acuerdo con el artículo 95 de la LOTRUS, tendrán la condición de Suelo Urbano:

- a) *Los terrenos ya transformados que el Plan General incluya en esta clase de suelo por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; todo ello, en los términos que reglamentariamente se establezcan, integrado en una malla urbana de características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permita el planeamiento.*
- b) *Los terrenos que el Plan General incluya por estar integrados en áreas edificadas en, al menos, la mitad de su superficie, siempre que la parte edificada reúna como mínimo tres de los requisitos establecidos en el apartado anterior.*
- c) *Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido ya urbanizados de acuerdo con el mismo.*

De acuerdo con ese mandato legal, se han clasificado como Suelo Urbano los terrenos urbanizados en ejecución del planeamiento vigente y los ya transformados por contar como mínimo con: acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica. Ello ha supuesto la clasificación como Suelo Urbano de algunos de los Núcleos Rurales delimitados en el planeamiento vigente.

### **2.2.2 SUELO URBANIZABLE (SUR)**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 103 de la LOTRUS “*tendrán la condición de Suelo Urbanizable los terrenos que, conforme al*

*planeamiento general, puedan ser objeto de transformación y no tengan la condición de Suelo Urbano o rústico”*

Sin embargo, en un municipio en gran parte rural como el de *Piélagos*, en el que dominan espacios agrarios y forestales merecedores de protección y clasificables por tanto como Suelo Rústico, las áreas de Suelo Urbanizable se delimitan en zonas contiguas con el Suelo Urbano ya desarrollado o como ampliación de otros Suelos Urbanizables.

### **2.2.3 SUELO RÚSTICO (SR)**

La LOTRUS no contiene una definición de aplicación a la totalidad del Suelo Rústico, definiendo en cambio las características de las dos categorías de suelo que considera: Suelo Rústico de Especial Protección y Suelo Rústico de Protección Ordinaria. No obstante dichas características resultan acordes con las que la legislación estatal establece en su Artº 12 (Situaciones básicas del suelo) para que un suelo se considere que *está en la situación de suelo rural*.

Por lo tanto de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 108 de la LOTRUS tendrán la consideración de ***Suelo Rústico de Especial Protección*** aquellos terrenos en los que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- a) *Que estén sometidos a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, de riesgos naturales acreditados, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.*
- b) *Que sean clasificados como tales por los Planes Generales de Ordenación Urbana o, en su defecto, por las Normas Urbanísticas regionales o Comarcales por estimar necesario preservarlos de su transformación urbana en atención a los valores genéricos a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, a sus riquezas naturales o a su importancia agrícola, forestal o ganadera.*

Del mismo modo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 de la LOTRUS tendrán la consideración de ***Suelo Rústico de Protección Ordinaria*** aquellos terrenos en los que “*no reuniendo los requisitos y características del artículo anterior, el Plan General les reconozca motivadamente tal carácter con objeto de preservarlos de las*

*construcciones propias de las zonas urbanas y de su desarrollo urbano integral por considerarlo inadecuado en atención a alguna de las siguientes circunstancias:*

- a) Las características físicas de la zona de que se trate.*
- b) La incompatibilidad con el modelo urbanístico y territorial adoptado.*
- c) La inconveniencia de soluciones bruscas entre el Suelo Urbanizable y el suelo rústico de especial protección.*
- d) La preservación y encauzamiento de formas de ocupación del territorio y asentamientos no urbanos considerados desde la perspectiva y exigencias del desarrollo sostenible.*

Esas disposiciones de la LOTRUS ofrecen amplias posibilidades para la clasificación de Suelo Rústico, pues dan potestad al planeamiento urbanístico para la clasificación de esa clase de suelo motivada por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, e incluso por posibles riesgos naturales acreditados. Especialmente flexible es la posibilidad de delimitar como Suelo Rústico de Protección Ordinaria áreas que aún no reuniendo valores destacables de ningún tipo se considere adecuado preservar del desarrollo urbanístico por resultar éste incompatible con el modelo territorial adoptado.

De acuerdo con los criterios expresados, se han clasificado como Suelo Rústico todas aquellas áreas que se han considerado merecedoras de protección por albergar ecosistemas naturales, masas forestales de interés hidrológico o paisajístico, praderías y tierras de labor merecedoras de protección por su valor agrícola o ganadero y asentamientos rurales tradicionales sin trama urbana, al amparo de su valor cultural e histórico.

---

## **2.3 SISTEMAS GENERALES**

---

La LOTRUS, establece que se entiende por sistema general *el conjunto de espacios libres y equipamientos destinados al servicio de la generalidad de los ciudadanos, que forman parte de la estructura global de la ciudad y tienen como función garantizar al conjunto de sus habitantes un mínimo inderogable de calidad de vida. El planeamiento municipal preverá como sistema general una superficie mínima total de espacios libres públicos en los que se incluirán, entre otros, parques, jardines, zonas deportivas al aire libre y áreas de ocio y descanso, que se distribuirán homogéneamente procurando la máxima accesibilidad de todas ellas.*

*Los Planes Generales de Ordenación contendrán entre sus determinaciones de carácter general, la previsión de sistemas generales, o conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población, estableciéndose en función de las características socioeconómicas de la población y de las necesidades específicas de cada Municipio, debidamente justificadas.*

La LOTRUS establece una distinción entre las dotaciones destinadas al servicio de toda la comunidad (Sistemas Generales) y las que deben dar servicio a una parte de la misma (Sistemas Locales). Dado el umbral de población del municipio, y su estructura poblacional dividida en múltiples núcleos, resulta artificioso dividir a su vez estos sistemas en generales y locales, porque funcionalmente se confunden, al coincidir en la mayoría de los casos, el umbral de población que genera la necesidad de una dotación local, con el total municipal. Resultando, así mismo, difícil de distinguir qué elementos sirven al conjunto y cuales a una parte.

Por lo tanto, en este Plan General se cumplen los estándares establecidos en los artículos 39 y 40 de la LOTRUS, para el conjunto del municipio, sin llegar a establecer, en algunos casos, una clara diferenciación entre Sistemas Generales y Locales.

Los sistemas que verdaderamente estructuran el territorio municipal son los de comunicaciones así como los de servicios urbanos y como tal, se representan en el PGO, referenciados en planos, como sistemas generales, a los que añadimos el vertedero público, como elemento de carácter supramunicipal. Mientras que en el caso de los equipamientos y espacios libres o zonas verdes, se puede afirmar que todos ellos constituyen dotaciones de carácter local, que aparecen en los distintos enclaves del suelo urbano del municipio. Dichos equipamientos y espacios libres se representan en los planos de estructura general, diferenciando los ya existentes de los que se obtendrán por desarrollo del nuevo suelo urbanizable del PGO.

En el PGO se definen los Sistemas Generales referentes a:

— ***SS.GG. de Comunicaciones***

- Autovía A-67
- Carretera Nacional N-611, N-623 y N-634
- Carretera Autonómica Primaria CA-111
- Carretera Autonómica Secundaria CA-240
- Carretera Autonómica Local CA-303
- Así como los nuevos trazados propuestos tanto en proyecto regional como en este PGO.
- Red de ferrocarril de RENFE
- Red de ferrocarril de FEVE

- Las estaciones y apeaderos de ambas redes.
- **SS.GG. de Equipamientos**
  - **Equipamiento sanitario**
    - Consultorio Médico Arce
    - Consultorio Médico Boo
    - Consultorio Médico Liencres
    - Consultorio Médico Parbayón
    - Consultorio Médico Zurita
    - Hospital Santa Cruz de Liencres
  - **Equipamiento escolar**
    - CP .Virgen de Valencia.Renedo.
    - CP .Bajo Pas.Arce.
    - C.C.Cooperativa de Enseñanza Antonio Robinet.Vioño.
    - U.E. Virgen del Pilar.Liencres.
    - U.E. Estela de Zurita.Zurita.
    - U.E. Bajo Pas.Arce.
    - U.E. La Picota.Boo.
    - U.E.Eutiquio Ramos.Parbayón.
    - E.A.Centro de Formación.
    - Grupo escolar Quijano.
    - IES.Valle de Piélagos.Renedo.
  - **Equipamiento deportivo**
    - Polideportivo Fernando Expósito en Renedo de Piélagos
    - Complejo deportivo de Vioño.
- **SS.GG. de Espacios Libres.** Zonas verdes, parques y jardines
  - **Arce:**
    - Parque La Mina
  - **Boo:**
    - Parque San José
  - **Carandía:**
    - Parque San Roque
  - **Liencres:**
    - Plaza del Ambulatorio
    - Merendero Campo al Agua
  - **Mortera:**
    - Parque Condes de Mortera

- Parque Los Robles
- Parque Los Santos
- **Oruña:**
  - Parque El Muelle
  - Parque La Venera
- **Renedo:**
  - Parque La Estación
  - Parque Cruz Roja
  - Jardín de la Cruz Roja
- **Vioño:**
  - Parque de Vioño

En la sectorización y ordenación del suelo urbanizable se tendrá en cuenta la necesidad de integrar los nuevos desarrollos con lo *existente*, y en ese proceso se fijarán aquellos ejes viarios que además de dar servicio a las nuevas edificaciones complementan la red general existente.

Son los que denominamos viarios estructurantes, SS.GG.V, algunos adscritos a cada área de equidistribución de los sectores de suelo urbanizable delimitado, cuyo trazado resulta vinculante para el posterior Plan Parcial.

De igual forma se han de tratar las reservas para espacios libres y equipamientos de sistema local, a obtener también por desarrollo de cada sector, pero para los que el PGO señalará ubicaciones vinculantes al objeto de agruparlos entre sí de forma que finalmente constituyan unidades físicas de tamaño o entidad equiparable a la de los sistemas generales.

En este PGO todas las reservas de equipamientos, espacios libres o zonas verdes, se obtendrán por cesión gratuita de los propietarios del suelo urbanizable en cuanto a los terrenos necesarios y también su urbanización o ejecución cuando así se indica en la ficha correspondiente. Respecto a los viarios de Sistema General, algunos quedarán adscritos a sectores de Suelo Urbanizable, mientras que otros quedarán reflejados a efectos de establecer ya las reservas de suelo necesarias de cara a su expropiación y ejecución por las administraciones actuantes en cada caso.

---

## 2.4 PRONOSTICO DEL DESARROLLO URBANÍSTICO

---

La ordenación urbanística, en su cometido de asignar usos e intensidades al territorio objeto del planeamiento, necesita conocer cómo va a evolucionar la demanda de suelo para los diferentes usos existentes. Es por lo tanto necesario definir el comportamiento previsible de las variables que definen su desarrollo.

El procedimiento habitual para llegar al pronóstico del desarrollo urbano sigue una secuencia que se podría esquematizar de la forma siguiente:

### **Proyección de la población**

Analizando distintas hipótesis probables de crecimiento, y generalmente tomando la que dé resultados más altos, se define una proyección de población.

### **La demanda de vivienda. Necesidades de suelo residencial.**

En base a la población proyectada se estiman las necesidades de vivienda que conlleva, para lo que hay que hacer suposiciones sobre el comportamiento futuro del índice municipal de habitantes por vivienda.

La estimación de la demanda de viviendas se traslada a necesidades de suelo residencial, para lo cual debe tenerse en cuenta que siempre ha de haber un remanente entre la capacidad de viviendas del suelo residencial proyectado y la demanda efectiva de las mismas.

### **El empleo futuro. Necesidades de suelo industrial.**

La población proyectada sirve también para estimar la evolución del empleo en el municipio, aceptando diferentes hipótesis sobre el comportamiento futuro de las tasas de actividad. Los incrementos o transformaciones del empleo actual deben traducirse en necesidades de suelo industrial; conviniendo en este caso centrar el ejercicio prospectivo en el desarrollo previsible de las actividades económicas que exigen suelo de uso exclusivo.

### **Los equipamientos públicos**

Del mismo modo, debe estimarse la demanda futura de equipamientos en materia de educación, sanidad, asistencia social, cultura, deporte, instituciones públicas y zonas verdes que la legislación urbanística establece para dicha población.

Esta mecánica que ha sido válida durante algunas décadas se ha visto alterada en los últimos años, por una superproducción en el número de viviendas que no estaba destinada en España a satisfacer una demanda real sino para satisfacer otros factores de orden conómico.

### 2.4.1 PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN

Como colofón del análisis demográfico procederemos a realizar la proyección demográfica del municipio a 11 años vista, en el horizonte del año 2020, bien entendido el carácter meramente conceptual de este tipo de técnicas, en cuanto que prescinden de circunstancias exógenas.

Partiendo de los siguientes datos:

- Población según Padron Mpal año 1.991: 9.537 habitantes.
- Población según Padron Mpal Enero 2002: 14.849 habitantes.
- Población según Padron Mpal Enero 2.009: 20.149 habitantes.

De acuerdo a la siguiente fórmula:

$$x = \sqrt[t]{\frac{P2}{P1}} - 1$$

Donde P1= Población en el año 1991; P2= Población en el año 2009; t= periodo temporal (18 años).

**La tasa de crecimiento constante anual resultante es de 0,0424.**

Mediante la ecuación del interés compuesto obtenemos una proyección de población para el año 2.020:

$$P_{2020} = 20.149 * (1 + 0,0424)^{11} = 31.815 \text{ habitantes.}$$

### 2.4.2 LA DEMANDA DE VIVIENDA. NECESIDADES DE SUELO RESIDENCIAL.

Para el cálculo de la demanda de viviendas es preciso tener los datos de las variables de población y ocupación media de las viviendas.

Tomando como válida la proyección de población que da como resultado 31.815 habitantes, y un índice de ocupación media de 3,1 hab/vivienda, según datos del ICANE, Instituto Cántabro de Estadística, para el municipio de Piélagos.

Según los datos del INE, actualmente el 20,1% de las viviendas no están ocupadas permanentemente y de ellas el 7,4% corresponde a segundas residencias, mientras que el 12,7% están vacías permanentemente.

La estimación de la demanda de vivienda requiere así mismo establecer un índice de viviendas vacías que entendemos debe reducirse

progresivamente hasta situarse en un máximo del 10% en el año horizonte de 2020, así como un índice de segunda residencia que estimamos en el 7%.

Por lo tanto, los incrementos en la demanda de vivienda que resultan de aplicar los criterios e índices anteriormente señalados son los siguientes:

Periodo 2009-2020:

Incremento de habitantes: 11.666

Nº de Viviendas:  $11.666/3,1 = 3.763 \times 1,10 \times 1,07 = \mathbf{4.429}$  viviendas

Para satisfacer esta demanda máxima de viviendas es preciso disponer de un porcentaje adicional de suelo residencial que garantice la holgura necesaria para el correcto funcionamiento del mercado inmobiliario, y que podríamos establecer en un 50% más, lo que da una demanda estimada para el año 2020 de un suelo residencial con capacidad para aproximadamente **6.644** nuevas viviendas.

No obstante en la revisión que ahora se formula la capacidad del Suelo Urbano no Consolidado, es de aproximadamente 1.950 viviendas, y la del Suelo Urbanizable delimitado, incluidos los sectores con planeamiento en ejecución, de 3.290 viviendas, lo que da un total de **5.240 viviendas**, que en aplicación de los criterios y datos anteriormente señalados, “cubriría” una demanda real de 2.968 viviendas, es decir, con capacidad para acoger 9.200 nuevos habitantes, que se correspondería con la potencial demanda de los próximos 9 años.

### **2.4.3 EL EMPLEO FUTURO. NECESIDADES DE SUELO INDUSTRIAL**

Teniendo en cuenta los Proyectos Singulares de Interés Regional que el Gobierno de Cantabria ha puesto en marcha en el área de La recta de La Pasiega y de Parbayón-Villaescusa, entendemos que en el marco de esta revisión del PG se clasifica/califica suelo de uso Industrial con capacidad suficiente para atender no sólo la demanda de este tipo de suelo en el municipio de Piélagos.

## 3. Ordenación del Suelo Urbano (SU)

---

### 3.1 TIPOS DE SUELO URBANO

---

Tal como señalábamos anteriormente, en tanto en cuanto no se produzca una adaptación de la *Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria*<sup>8</sup> (LOTRUS) a lo establecido en la *Ley 8/2007 de 28 de mayo, de suelo (LS)*, el PGO atendiendo a la posterior forma de gestión del Suelo Urbano, diferencia éste según dos tipos de ordenación:

- a) Suelo Urbano Consolidado ó de Aplicación Directa.
- b) Suelo Urbano no Consolidado.

#### 3.1.1 EL SUELO URBANO CONSOLIDADO O DE APLICACIÓN DIRECTA

Constituye el Suelo Urbano Consolidado, según el artículo 96 de la LOTRUS, el resto de Suelo Urbano que no tiene la consideración de Suelo Urbano no Consolidado.

Lo constituyen aquellas zonas ya consolidadas, *a priori* no sujetas a ningún tipo de planeamiento previo para su desarrollo, ni incluidas en Polígonos o Unidades de Actuación (UA). En estas zonas se da por consolidada su situación catastral y únicamente se llevarán a cabo

---

<sup>8</sup> Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo (BOC núm. 128, de 4 de julio de 2001).

operaciones aisladas de nueva construcción sobre solares vacantes, o de renovación o sustitución de la edificación existente.

La definición normativa que se debe cumplir en cada una de ellas, se establece en las *Condiciones Particulares de cada Zona de Ordenanza*.

Los terrenos incluidos en este tipo tienen la condición de solares y por lo tanto no será necesario otro requisito para la edificación que la obtención de la licencia correspondiente. Todo ello sin perjuicio de que al objeto de facilitar la ejecución de la ordenación propuesta en el PGO, puedan llevarse a cabo actuaciones conjuntas mediante la agrupación de diversas parcelas o solares que, requiriendo o no la delimitación de una Unidad de Actuación (UA), se desarrollen a través de un Estudio de Detalle o un Proyecto de Obras unitario.

### **3.1.2 EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

Constituyen Suelo Urbano no Consolidado, tal como señala el artículo 96.1 de la LOTRUS, los terrenos del Suelo Urbano que el PGO defina expresamente como tales por resultar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente distinta de la hasta entonces existente.

En este tipo de suelo se incluirán los ámbitos singulares como las actuales Unidades de Ejecución para los que aún no se haya aprobado su planeamiento de desarrollo, y no resulte necesaria su reformulación.

### **3.1.3 SUELO URBANO REGULADO SEGÚN PLANEAMIENTO EN EJECUCIÓN.**

Las Unidades de Ejecución delimitadas en el PGO'93 vigente, o como consecuencia de su desarrollo, para las que ya se haya tramitado el planeamiento de desarrollo, se reflejarán como Planeamiento en Ejecución en el documento del PGO.

En la mayor parte de los casos se trata de Estudios de Detalle que desarrollan el PGO'93. En otros casos, aunque ahora ya aparecen como suelo urbano, el planeamiento en ejecución al que se hace referencia, son Planes Parciales que han desarrollado sectores de Suelo Urbanizable delimitados como tal en el PGO'93, y cuyos ámbitos ya han sido urbanizados y en gran parte edificados. De esta forma se evita cualquier confusión respecto a las condiciones urbanísticas que son aplicables en las parcelas aún no edificadas, sin necesidad de asignarles una zona de ordenanza que no siempre concuerda con las propias o las ya establecidas para el suelo urbano.

Dichos ámbitos tienen en los planos de Ordenación una representación particularizada que permite identificarlos.

Así mismo, se aportarán fichas de cada uno de los ámbitos con Planeamiento en Ejecución, donde nos remitimos al documento, Estudio de Detalle ó Plan Parcial, que regulará el desarrollo urbanístico dentro de dicho ámbito de suelo.

---

### **3.3 EL SUELO URBANO EN LOS DISTINTOS NÚCLEOS**

---

#### **3.3.1 ÁREA DE LIENCRES**

En el área del Portio la delimitación del Suelo Urbano no difiere en gran medida de la reflejada en el PGO'93.

Se ha incluido como Suelo Urbano, el sector nº 7 Somacueva, por estar su Plan Parcial prácticamente ejecutado; también se han recogido cuatro edificaciones colindantes con la delimitación de Suelo Urbano que dentro del Documento del POL se encuentran en un área denominada Modelo Tradicional.

En el área denominada Arnia, el Suelo Urbano delimitado va en detrimento del reflejado en el PGO'93, ya que la sentencia de 14 de abril de 2000 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, indica que los terrenos que sirven de soporte al ámbito denominado Unidad de Ejecución L-10 en el PGO'93, carecen de las condiciones para ser declarados Suelo Urbano, por lo que en el documento del PGO se excluyen.

En su límite sur, la delimitación del suelo urbano se ajusta a la reflejada en el PGO'93, sólo alterada por las pequeñas ampliaciones que recogen las nuevas edificaciones.

#### **3.3.2 ÁREA DE MORTERA**

En el caso de Mortera la delimitación propuesta solamente difiere de la reflejada en el PGO'93 en dos situaciones.

En el límite norte, se recoge una edificación nueva con uso de vivienda unifamiliar. En el límite sur se incluye dentro de la delimitación de Suelo Urbano, una parte de la finca de los Condes de Mortera, en concreto la correspondiente a las edificaciones protegidas, considerado en el POL como Área de Interés Paisajístico.

### 3.3.3 ÁREA DE BOO

En esta parte del territorio, la delimitación de Suelo Urbano no difiere en gran medida de la reflejada en el PGO'93.

En la parte norte, se ha delimitado como Suelo Urbano, para recoger una realidad existente, el sector de Suelo Urbanizable denominado en el Planeamiento Vigente sector nº 1 La Joya, por estar su Plan Parcial totalmente ejecutado.

En continuidad con el Suelo Urbano existente, en la zona denominada La Peñera, se ha recogido como tal un conjunto de edificaciones que el PGO'93 clasificaba como suelo no urbanizable de agrupación de edificios (NR).

De la misma manera, en la zona denominada El Vivero, al este de la delimitación actual de Suelo Urbano, se recogen las edificaciones existentes que el PGO'93, también clasificaba como suelo no urbanizable de *agrupación de edificios NR*. Se trata en definitiva de asumir una realidad existente. En esta misma área se ha delimitado como Suelo Urbano, el denominado polígono nº 8 de Suelo Urbanizable que el PGO'93 ya recogía como Suelo Urbanizable en ejecución.

### 3.3.4 ÁREA DE CIERRO DE SARA

En este ámbito se ha delimitado como Suelo Urbano el Suelo Urbanizable denominado en el PGO'93, Sector nº 4 Cierro de Sara, al estar su Plan Parcial completamente ejecutado.

Se trata de un área en la que se han construido básicamente viviendas unifamiliares.

### 3.3.5 ÁREA DE LA MINA

En esta parte del territorio se ha producido algún crecimiento significativo respecto al documento del PGO'93, en la parte noroeste y oeste del Suelo Urbano clasificado como tal en dicho Documento.

En la parte al noroeste de la carretera CA-231, se ha recogido como Suelo Urbano una concentración importante de nuevas edificaciones de vivienda unifamiliar aislada, que aparecían en el PGO'93, como Suelo no Urbanizable Genérico una parte, y de *agrupación de edificios NR*, otra. La parte desarrollada en Suelo no Urbanizable Genérico, se encuentra delimitada en el documento del POL, como Área Periurbana donde se especifica que son ámbitos propuestos para su crecimiento y ordenación. Son viviendas emplazadas en parcelas de gran tamaño lo que lleva a su zonificación como vivienda unifamiliar en grado dos.

En la parte oeste, también se han recogido dentro de la delimitación de Suelo Urbano, nuevas edificaciones de vivienda unifamiliar construidas en Suelo no Urbanizable Genérico según el PGO'93; dentro del Documento del POL, estas áreas se señalan como de Modelo Tradicional, lo que permite su consolidación como Suelo Urbano, pero sin generar grandes crecimientos.

De la misma manera se ha delimitado como Suelo Urbano, la zona denominada La Solarana que en el Documento del PGO'93 se encontraba recogida como *agrupación de edificios NR*, pero sin llegar a crear una continuidad con la bolsa de Suelo Urbano existente, al tener la zona de contacto una topografía muy difícil que no resulta la más apropiada para consolidar el crecimiento del Suelo Urbano. Una vez más, se trata de recoger una realidad existente, pero sin permitir nuevos crecimientos en zonas no aptas para ello.

### **3.3.6 ÁREA DE ARCE-TORRE DE VELO**

En las zonas denominadas La Soledad, Barrio Ontanilla y Barrio La Calzada, la delimitación de Suelo Urbano prácticamente no difiere de la reflejada en el PGO'93, donde solamente se han realizado pequeños ajustes, o bien para recoger alguna edificación nueva o bien para incluir parcelas vacantes de Suelo Urbano dentro de la delimitación del Suelo Urbanizable, propuesto en continuidad con dicho Suelo Urbano, de cara a facilitar la ordenación conjunta.

Lo mismo sucede en el barrio de Puente Arce y Barrio Monseñor donde la delimitación de Suelo Urbano refleja la existente, a excepción de una parcela edificada que se ha recogido dentro de dicha delimitación. En el documento del POL, dicha parcela se califica como Modelo Tradicional, por lo que resulta apropiada la clasificación propuesta.

En el área de Torre de Velo, se ha producido algún cambio significativo respecto al Documento del PGO'93. Frente a la edificación tradicional característica de esta zona, están apareciendo nuevas construcciones de vivienda unifamiliar, especialmente en la zona denominada Barrio El Coter, dentro del ámbito que en el PGO'93 estaba calificado como *agrupación de edificios NR* en Suelo no Urbanizable. Estas áreas presentan el suficiente grado de consolidación como para considerar su paso a Suelo Urbano, asignándole una zona de ordenanza de vivienda unifamiliar.

Con el mismo criterio, se han recogido edificaciones realizadas en Suelo no Urbanizable Genérico, en colindancia con el Suelo Urbano. Estas áreas en el documento del POL, están calificadas en una categoría de ordenación de Modelo Tradicional, acorde con la clasificación propuesta.

### 3.3.7 ÁREA DE ORUÑA

En esta zona, se han producido cambios significativos para recoger una realidad ya existente en un área especialmente atractiva como zona residencial, dentro del Municipio de Piélagos.

En la parte sur, en los Barrios del Campo y de Soito próximo a la carretera CA-321, Oruña-Renedo, se delimita un ámbito de Suelo Urbano no consolidado para acoger de forma ordenada la demanda existente de vivienda unifamiliar en esta zona. Se trata de una zona recogida en el PGO'93 como Suelo no Urbanizable Genérico, que en el documento del Pol está incluida en una categoría de ordenación de Modelo Tradicional, acorde con la clasificación ahora propuesta.

Así mismo, se incluyen edificaciones existentes en parcelas contiguas al Suelo Urbano. Al norte, en el entorno del Puente del siglo XVII, se ha optado por desclasificar como Suelo Urbano tres parcelas por su proximidad al cauce del río Pas, estimando que no es el lugar más adecuado para consolidar el crecimiento propio de un suelo de estas características.

En la zona del Barrio de San Juan, en el entorno del camino del cementerio, se han recogido edificaciones existentes en parcelas clasificadas como Suelo no Urbanizable Genérico en el PGO'93. Es al norte de este barrio donde se producen los cambios más significativos respecto a dicho Plan, en un ámbito donde se han desarrollado nuevas edificaciones que presentan el suficiente grado de consolidación como para considerar su clasificación como Suelo Urbano, asignándole una zona de ordenanza de vivienda unifamiliar. Son las áreas de Queserías y Cueva, en los barrios de El Puerto, Llejo y La Venera. Estas zonas estaban clasificadas en el PGO'93 como *agrupación de edificios NR* en Suelo no Urbanizable, lo que ha permitido su edificación.

### 3.3.8 ÁREA DE BARCENILLA

En esta parte del territorio municipal, no se han producido cambios significativos respecto al PGO'93. Solamente se introducen pequeños ajustes para incluir dentro de la delimitación de Suelo Urbano parcelas edificadas en continuidad con él, que en el PGO'93 se encontraban calificadas como *agrupación de edificios NR* en Suelo no Urbanizable.

### 3.3.9 ÁREA DE QUIJANO

Se ha delimitado como Suelo Urbano el denominado Barrio de Cutira, al considerar que su grado de consolidación justifica dicha

clasificación. Dicho ámbito se encontraba en el PGO'93 como *agrupación de edificios NR* en Suelo no Urbanizable.

En el resto del Suelo Urbano, apenas hay diferencias con la delimitación reflejada en el PGO'93; únicamente se han realizado pequeños ajustes incorporando parcelas edificadas, contiguas con la delimitación actual.

### **3.3.10 ÁREA DE SALCEDO**

En esta parte del territorio municipal, no se producen cambios significativos respecto al PGO'93. Solamente se han realizado pequeños ajustes para incluir dentro de la delimitación de Suelo Urbano parcelas edificadas en continuidad con él, al norte de la delimitación actual, que se encontraban clasificadas como Suelo no Urbanizable Genérico en el citado PGO'93.

Así mismo, se ha optado por sacar de la delimitación de Suelo Urbano una parcela edificada en la proximidad del cauce del río Pas, entendiendo que no debe propiciarse nuevos crecimientos en este tipo de situaciones.

### **3.3.11 ÁREA DE RENEDO**

En la capital del Municipio de Piélagos, los cambios más sustanciales respecto al PGO'93, se producen al suroeste de la delimitación actual, donde en aplicación de las condiciones establecidas para la *agrupación de edificaciones NR* en Suelo no Urbanizable, se ha producido una densificación de construcciones, en su mayoría de vivienda unifamiliar, que entendemos obligan a su inclusión en el Suelo Urbano. Nos referimos a los barrios de Enserado, Rocabao y la Picota, en torno a la N-623. Son construcciones de carácter tradicional pero que por su proximidad al núcleo de Renedo y su grado de colmatación deben incluirse en el Suelo Urbano, asignándoles una zona de ordenanza de vivienda unifamiliar.

En el resto del área, se han producido incorporaciones al norte, en contacto con el Suelo Urbano de Quijano, para recoger los equipamientos escolares desarrollados al otro lado del río.

También se han incluido en la delimitación del Suelo Urbano nuevas construcciones de vivienda unifamiliar en parcelas de considerable tamaño, que se realizaron al amparo de las condiciones señaladas para el Suelo no Urbanizable Genérico en el que se encuentran según el PGO'93; nos referimos al área situada al este de la Casona de Riancho.

En el resto del Suelo Urbano solamente se introducen pequeños ajustes para incorporar nuevas edificaciones colindantes con su delimitación actual.

### **3.3.12 ÁREA DE VIOÑO**

En esta parte del territorio las diferencias mas sustanciales respecto al PGO'93 se localizan al oeste y norte de la delimitación actual del Suelo Urbano, donde se incluyen áreas consolidadas por edificaciones de vivienda unifamiliar, cuyas parcelas se encontraban en el PGO'93 calificadas como *agrupación de edificaciones NR* en Suelo no Urbanizable. Son zonas en continuidad con el Suelo Urbano, sin llegar a pasar el trazado del ferrocarril, considerando éste como limite máximo.

### **3.3.13 ÁREA DE ZURITA**

En la zona sur de Zurita se han realizado ajustes en la delimitación del Suelo Urbano, al objeto de incorporar a él parcelas ya edificadas, en su mayoría de vivienda unifamiliar. Algunas de ellas se encuentran en el Barrio de San Martín, en ambas márgenes de la carretera CA-234, que el PGO'93 clasificaba como *agrupación de edificaciones NR* en Suelo no Urbanizable. Esta ampliación del Suelo Urbano se proyecta evitando establecer una continuidad entre Zurita y Vioño, aunque el Suelo Urbano de ambos núcleos queden ya muy próximos.

Al sur de Zurita, en la zona denominada Las Arenas, se ha delimitado una importante concentración de vivienda, en su mayor parte unifamiliar, que por su grado de consolidación justifica su inclusión como Suelo Urbano con una zona de ordenanza de vivienda unifamiliar. En el PGO'93, se encontraba recogido como *agrupación de edificaciones NR* en Suelo no Urbanizable.

### **3.3.14 ÁREA DE BARRIO DE LA ISLA**

En esta parte del territorio municipal no se producen cambios significativos respecto al PGO'93. Solamente se introducen pequeños ajustes para incluir dentro de la delimitación del Suelo Urbano parcelas ya edificadas contiguas a él, que se encontraban calificadas como Suelo no Urbanizable Genérico, en el planeamiento vigente.

### **3.3.15 ÁREA DE CARANDÍA**

En esta zona, tampoco se producen cambios significativos respecto al PGO'93. Se sigue el mismo criterio de introducir pequeños ajustes para

incluir dentro del Suelo Urbano parcelas colindantes con él que en algunos casos ya se encuentran edificadas.

### **3.3.16 ÁREA DE LA RECTA DE LA PASIEGA**

El Suelo Urbano de La Recta de La Pasiega, junto con las áreas del Suelo no Urbanizable Genérico, que han sido objeto de nuevas edificaciones industriales han quedado absorbidas por el ámbito del Proyecto Singular de Interés Regional actualmente en tramitación, por lo que en esta zona el PGO recoge dicho ámbito como si se tratara de un área con *planeamiento en ejecución*.

### **3.3.17 ÁREA DE PARBAYÓN**

En esta zona se produce un cambio significativo respecto a la clasificación reflejada en el PGO'93, con un incremento importante del Suelo Urbano.

Hacia el este se incluye el sector 8 de Suelo Urbanizable, denominado La Yesera, al estar ejecutada la urbanización y prácticamente edificadas la totalidad de las edificaciones, según su Plan Parcial.

En contacto con la delimitación actual y hacia el oeste, en la zona denominada Barrio La Calle y Barrio los Campos se ha producido una ocupación progresiva del suelo con edificaciones de vivienda unifamiliar de reciente construcción que justifican su inclusión en un ámbito de Suelo Urbano. No obstante permanecen algunos intersticios “vacíos” que permiten delimitar áreas de Suelo Urbano *no consolidado* de cara a proyectar sobre ellos un desarrollo ordenado mediante la delimitación de las correspondientes Unidades de Ejecución. Son zonas que el PGO'93 califica como *agrupación de edificaciones NR* en Suelo no Urbanizable, lo que ha permitido su paulatina edificación.

Todo ello en respuesta a la demanda existente de suelo edificable de uso residencial, en esta zona del Municipio.

Separado del núcleo principal por el arroyo de La Mina, se delimita otro ámbito de Suelo Urbano, en el denominado Barrio de La Aguilera, sobre las dos márgenes de la carretera local CA-403, donde en aplicación de las mismas condiciones urbanísticas anteriormente señaladas se ha consolidado un conjunto importante de edificaciones, en su mayor parte viviendas unifamiliares, que a nuestro juicio justifica su delimitación como Suelo Urbano.

## 4. Ordenación del Suelo Urbanizable

---

### 4.1 TIPOS DE SUELO URBANIZABLE

---

A la hora de delimitar el Suelo Urbanizable es preciso hacer una diferenciación, ya que no todos los Sectores posibles presentan las mismas circunstancias respecto a su situación geográfica, a la cercanía de los servicios urbanísticos y por lo tanto de su disponibilidad, accesibilidad respecto a los Sistemas Generales, etc. Siguiendo ese criterio y en aplicación de la *Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria*<sup>9</sup> (LOTRUS), podría dividirse el Suelo Urbanizable en *delimitado* y *residual*.

Sin embargo atendiendo a las recomendaciones de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Cantabria se descarta la segunda categoría, por lo que en la propuesta de revisión del PGO'93 se establece una única categoría de Suelo Urbanizable:

***Suelo Urbanizable Delimitado.*** Constituido por los terrenos que el Plan General defina por considerarlos motivadamente de urbanización prioritaria para garantizar un desarrollo urbano racional.

La LOTRUS en su artículo 105, referido a los derechos en el Suelo Urbanizable, señala que antes de la aprobación del Plan Parcial, los propietarios «*tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos*

---

<sup>9</sup> Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo (BOC núm. 128, de 4 de julio de 2001).

*conforme a su estricta naturaleza rústica [...], tendrán también derecho los propietarios de estos terrenos a promover su transformación instando a la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo [...]*». En este mismo artículo se especifica que en el Suelo Urbanizable, mientras no se apruebe el Plan Parcial se aplicará para este tipo de suelo el régimen establecido para el Suelo Rústico de Protección Ordinaria.

**Teniendo en cuenta estas circunstancias, la clasificación de Suelo Urbanizable que ahora se propone tiene por objeto establecer las reservas necesarias para en el futuro lograr una ordenación coherente, evitando las intervenciones aisladas que acaban impidiendo o al menos dificultando un desarrollo racional del territorio. No son, por lo tanto, el resultado de cuantificar las necesidades inmediatas o para el periodo habitual de vigencia de un planeamiento municipal, sino consecuencia de analizar qué partes del territorio municipal reúnen las cualidades óptimas para un desarrollo urbanístico, preservando las demás.**

Los sectores de Suelo Urbanizable delimitados como tal en el PGO'93 y que ya hayan sufrido algún tipo de tramitación se reflejan como Planeamiento en Ejecución en este documento del Plan General. Dichos ámbitos tienen en los planos de Ordenación una representación particularizada que permite identificarlos.

En el documento de aprobación inicial figurarán las fichas de cada uno de estos ámbitos con *Planeamiento en Ejecución*, remitiendo al documento del correspondiente Plan Parcial aprobado, para la aplicación de los parámetros urbanísticos básicos sin perjuicio de la aplicación de la normativa del nuevo PGO que resulte complementaria.

#### **4.1.1 SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**

En aplicación de la *Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUS)*, se divide el Suelo Urbanizable en *delimitado* y *residual*.

En su artículo 104 dicha Ley expone : *«tendrán la consideración de suelo urbanizable delimitado los terrenos que el Plan General defina por considerarlos motivadamente de urbanización prioritaria para garantizar un desarrollo urbano racional. El Plan General establecerá las concretas condiciones de ejecución en este tipo de suelo, que será dividido en uno o varios sectores a efectos de su urbanización. [...]*. En su artículo 48 ***Determinaciones en suelo urbanizable delimitado***, se establecen las determinaciones que La LOTRUS, establece como mínimas:

*« 1. Determinaciones:*

- a) *Delimitación de sus Sectores y su desarrollo suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales.*
  - b) *Asignación de usos predominantes, intensidades, tipologías edificatorias y densidad máxima en las diferentes zonas que se establezcan.*
  - c) *Aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución y, en su caso, el de las unidades de actuación.*
  - d) *Esquema de los sistemas generales y de las redes de comunicaciones y servicios.*
  - e) *Dotaciones locales mínimas, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.*
  - f) *Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes Sectores.*
  - g) *Delimitación de los sectores que sean objeto de urbanización prioritaria, con determinación de sus condiciones y plazos... [...].*
2. *El Plan podrá asimismo señalar el sistema o sistemas de actuación previstos, incluso con carácter alternativo, para la ejecución de los diferentes sectores.*
  3. *El Plan General puede delimitar directamente las unidades de actuación en que se articule cada uno de los Sectores y adelantar las determinaciones y condiciones propias del Plan Parcial, de manera que se pueda ejecutar aquel directamente y sin necesidad de planeamiento de desarrollo.*

#### **4.1.2 ÁREAS DE EQUIDISTRIBUCIÓN**

Al objeto de asignar el Aprovechamiento Medio, tal como señala el artículo 125 de la LOTRUS, el PGO establecerá las áreas de equidistribución que resulten necesarias en aras de facilitar la gestión del Suelo Urbanizable delimitado, procurando agrupar en cada área de equidistribución el menor número de sectores posible, llegando en algunos casos a quedar constituida el área por un único sector. Generalmente la delimitación de áreas con más de un sector, será como consecuencia de facilitar la equidistribución de las cargas que supone la obtención del suelo de Sistemas Generales, cuando éstos quedan adscritos a ámbitos de suelo urbanizable.

---

## 4.2 EL SUELO URBANIZABLE EN LAS DISTINTAS ÁREAS

---

### 4.2.1 ÁREA DE LIENCRES

En el marco de la revisión del PGO'93, y de cara a la ordenación del Suelo Urbanizable en el área de Liencres, se hace una diferenciación entre los ámbitos situados al norte y al sur de su núcleo central de Suelo Urbano.

Respecto a los terrenos situados al norte, en la propuesta recogida en el documento redactado en Mayo de 2005 para la emisión del Informe de Impacto Territorial, se pretendió ordenar el suelo de contacto entre el Suelo Urbano y el Suelo Rústico, que en esa zona el *Plan de Ordenación del Litoral*<sup>10</sup> (POL) califica como de *Protección Litoral*, pero que incluye parcelas con edificaciones ya consolidadas y que disponen ya de los servicios urbanísticos necesarios o que podrían completarse mediante la ejecución de la ordenación que se proponía. Se trataba, en definitiva, de ordenar la fachada Norte de Liencres, la que este núcleo presenta hacia el litoral, que hoy se caracteriza por la ausencia de una estructura y de un proyecto urbano, resultado de la improvisación, donde las edificaciones se han ido construyendo a lo largo de los caminos existentes para satisfacer las necesidades propias de sus propietarios-promotores pero sin atender a ningún criterio ordenador. Y para ello se delimitaban dos sectores de Suelo Urbanizable: el SUR-V-L-01 y el SUR-V-L-02.

El Informe de Impacto Territorial del PGO, emitido por acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU), en el apartado dedicado a la Adecuación e integración al Modelo Territorial recogido en el POL, señala como incompatible con el modelo territorial del POL el sector SUR-V-L-02, por lo que en la nueva propuesta de ordenación que ahora se formula se delimita en esta zona norte, únicamente un área de Suelo Urbanizable identificado como Liencres Norte, de aproximadamente 14 ha de superficie que se corresponde con el entonces sector SUR-V-L-01, que prácticamente toma como ámbito los terrenos intersticiales vacantes situados entre las bolsas norte y sur del suelo urbano.

El Suelo Urbanizable propuesto en la zona sur, identificado como Liencres Sur, de aproximadamente 36 ha de superficie, figura encuadrado en la categoría denominada *Modelo Tradicional* y como quiera que en el *Régimen de los crecimientos urbanísticos* recogido en el artículo 48 del citado POL, para la categoría de *Modelo Tradicional* se especifica entre otras:

---

<sup>10</sup> Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (BOC extraordinario núm. 21, de 28 de septiembre de 2004)

- «a) *Se prohíben las urbanizaciones aisladas.*
- b) *Solo se permitirán desarrollos urbanísticos apoyados en los núcleos preexistentes [...]*
- c) *Con carácter general se evitara la conexión de los núcleos mediante el desarrollo de sus respectivos crecimientos, a fin de impedir la formación de un continuo urbano [...]*»

Entendemos que estas condiciones se cumplen en la propuesta de delimitación del Suelo Urbanizable que se formula para la zona de Liencres.

Respecto a las tipologías edificatorias, atendiendo a las características de lo existente se propone para el Suelo Urbanizable Liencres Norte una ordenación basada en tipologías edificatorias de baja densidad, mientras que en el Suelo Urbanizable Liencres Sur, entendemos que procede una mayor optimización del recurso suelo, asignándole densidades mayores.

En ambos casos, se pretende que mediante la gestión y ejecución del Suelo Urbanizable se pueda mejorar sustancialmente la estructura viaria de Liencres, así como completar adecuadamente la dotación de equipamientos públicos y espacios libres públicos de zona verde, atendiendo a las necesidades de suelo para el uso predominante residencial, una vez agotada prácticamente la capacidad edificatoria del actual Suelo Urbano.

#### **4.2.2 ÁREA DE MORTERA**

En el entorno de Mortera, se propone un área de Suelo Urbanizable con una superficie aproximada de 10 ha, que limita al norte con la carretera CA-303 y al sur con la delimitación del Suelo Urbano.

Este ámbito ocupa ambas laderas de una vaguada que drena en dirección sudeste hacia el casco urbano de Mortera. Se trata de un área de prados y terrenos de cultivo.

Sobre ambas laderas se han formado dos plataformas sobreelevadas respecto al fondo de la vaguada, cuyas pendientes máximas alcanzan aproximadamente el 10%.

En el PGO'93, estos terrenos están clasificados como Suelo no Urbanizable Genérico, y el documento del POL, los incluye en una categoría de ordenación denominada *Área Periurbana* (AP), para la que el citado Plan establece entre otras cuestiones, su idoneidad para consolidarse como ámbito de crecimiento y reordenación.

En este ámbito de Suelo Urbanizable se pretende establecer una ordenación basada en tipologías edificatorias de baja densidad combinando la vivienda unifamiliar con la colectiva, ésta en bloques de volumetría acorde o compatible con la de las unifamiliares.

Como en el caso de Liencres el Suelo Urbano de Mortera ha agotado prácticamente su capacidad edificatoria.

Con el desarrollo y ejecución de este Suelo Urbanizable se pretende obtener la cesión de los terrenos pertenecientes a la finca denominada *de los Condes de Mortera*, que el documento del POL, califica como *Área de Interés Paisajístico (AIP)*, clasificando una parte de la misma como Sistema General adscrito al Suelo Urbanizable, estableciendo así una reserva para el acondicionamiento de un parque público de aproximadamente 20.000 m<sup>2</sup>,

Es decir, la gestión de este Suelo Urbanizable, además de satisfacer las nuevas necesidades de terrenos edificables, podría servir para la obtención de una dotación importante de zona verde que venga a paliar la escasez de espacios libres públicos existentes en Mortera, consecuencia de una forma de gestión y producción del suelo edificable basada exclusivamente en la delimitación de unidades de ejecución que mediante el desarrollo de Estudios de Detalle han conformado un paisaje urbano suma de urbanizaciones particulares, literalmente encerradas en sí mismas puesto que sus viales privados no han generado una red mallada ni han servido para crear una red viaria pública útil tanto para el vehículo como para los movimientos del peatón.

#### **4.2.3 ÁREA DE BOO-MOMPIA**

Inicialmente tal como figuraba en la propuesta recogida en el ya referido documento redactado en Mayo de 2005 para la emisión del Informe de Impacto Territorial, en el entorno de Boo-Mompia se plantearon cuatro ámbitos de suelo urbanizable para completar el desarrollo de esta zona con una ordenación urbanística que contribuyera a la creación de una vía de enlace entre la carretera CA-231, norte de Boo, y la CA-304, en las proximidades de Mompía, y obtener los terrenos de Sistema General, necesarios para la creación de un parque público a lo largo del Arroyo del Cuco y para una dotación de uso deportivo.

La práctica totalidad del área está ocupada por prados y terrenos de cultivo entre los que aparece alguna vivienda agraria, y donde no hay ningún elemento de valor ambiental destacable, y el POL la incluye en la

categoría denominada *Área Periurbana*(AP), que como se ha comentado anteriormente, es un área que permite crecimientos y reordenación.

Sin embargo atendiendo a las recomendaciones señaladas en el citado informe de Impacto Territorial y al *redimensionamiento* del conjunto del suelo urbanizable del municipio, se ha decidido clasificar como tal sólo una parte del delimitado inicialmente, pero manteniendo la totalidad del trazado del nuevo vial propuesto entre la CA-231 al norte de Boo y la citada CA-304, a modo de reserva de infraestructuras, fuera del ámbito del Suelo Urbanizable, de cara a su posible ejecución en el marco de un futuro proyecto regional que pretendiera la mejora de las infraestructuras viarias de esta zona, facilitando así la obtención de los terrenos necesarios por expropiación.

Por lo tanto se propone la clasificación de los terrenos situados a un lado y otro del arroyo del Cuco y del trazado del FF.CC. de FEVE que discurre paralelo a él, concentrando el nuevo Suelo Urbanizable entre los sectores del Alto del Cuco y del Cuco, actualmente en proceso de edificación y la carretera CA-304, hasta el límite con el municipio de Santa Cruz de Bezana. En el PGO'93, el área situada al Norte del ferrocarril está clasificada como Suelo no Urbanizable Genérico, mientras que los terrenos comprendidos entre éste y la carretera CA-304 formaban parte del Suelo Urbanizable No Programado, SUNP-3.

Aún estando clasificados en el PGO'93 como Suelo Urbanizable no Programado, no se incluyen en esta propuesta de revisión, los terrenos comprendidos entre la citada carretera CA-304 y la autovía A-67, ya que al criterio general de reducir la superficie de suelo clasificado como urbanizable se une la circunstancia de la escasa *rentabilidad urbanística* de los mismos, debido a la repercusión sobre ellos de las afecciones de ambas vías y las de su propia topografía.

En el documento del POL, toda la zona se incluye dentro de la categoría denominada *Área Periurbana* (AP), que como se ha comentado anteriormente, es un área considerada como ámbito de crecimiento y reordenación.

Para la ordenación de este Suelo Urbanizable se propone una densidad media, de uso global exclusivamente residencial en el área situada al Norte del citado ferrocarril (Boo El Monte) de 8,5 ha y de uso global mixto (Boo Mixto), residencial, terciario e industrial, de 16,8 ha y con un aprovechamiento acorde a densidades medias, para los terrenos situados al Sur, es decir, entre el trazado del ferrocarril y la carretera CA-304.

Entre los objetivos de la ordenación de este Suelo Urbanizable, estarán los de generar un parque lineal a lo largo del arroyo del Cuco entre éste y el suelo residencial, lo que permitirá respetar la vegetación de ribera

existente en las márgenes del arroyo y formar una arboleda natural que actúe como pantalla visual entre la nueva edificación y el trazado del ferrocarril que discurre algunos metros al sur.

Así mismo, se pretende la adscripción a este Suelo Urbanizable, de los Sistemas Generales que permitan la obtención de los terrenos necesarios tanto para la construcción de una dotación deportiva de uso público como para la ejecución del viario estructurante de los sectores que se delimiten y que a posteriori formaría parte de la nueva vía Boo-Mompía a la que nos referimos anteriormente.

Se mantiene la clasificación de Suelo Urbanizable, con la consideración de *en ejecución*, para los sectores de El Alto del Cuco y El Cuco ya delimitados en el PGO'93, y que en el documento del POL aparecen como áreas excluidas.

#### **4.2.4 ÁREA DE ORUÑA-ARCE**

Situados al Este del Suelo Urbano de Arce y contiguo a éste, se localizan los terrenos que en esta revisión del PGO'93 se proponen como Suelo Urbanizable, y que en el citado plan figuran clasificados como Suelo no Urbanizable Genérico.

Se trata de terrenos sustancialmente llanos, que drenan al suroeste, hacia el casco urbano de Arce, situados a espaldas de las edificaciones construidas a lo largo de la N-611 y que por su borde Sur-Sureste, delimitan con el sector de Suelo Urbanizable, SUPR-6, y con la carretera CA-240.

Se encuentran en su totalidad integrados en lo que el POL denomina *Área Periurbana (AP)*, para la que se permiten los nuevos desarrollos crecimientos, especialmente, en el entorno del Suelo Urbano, por lo que la propuesta de *colmatación* de esta zona, no entra en conflicto con lo señalado en el referido POL.

Hasta la fecha esta área del territorio municipal se ha articulado apoyándose sobre las dos vías citadas: la carretera CA-240 y la N-611; dando lugar a núcleos de estructura lineal con edificaciones a ambos lados de las carreteras. Posteriormente la delimitación del correspondiente sector y ejecución de la Urbanización Garciapablo, colonizó la ladera orientada hacia la ría del Pas, pero sin contribuir con ello a crear una estructura urbana como tal.

Recientemente se ha iniciado la tramitación de un Plan Parcial para la ordenación del sector SUPR-6, por lo que con la clasificación del Suelo Urbanizable que ahora se propone, conforman un área de aproximadamente 20 ha, para la que se pretende una ordenación coherente en su conjunto,

dando continuidad a los sistemas locales previstos en dicho PP y reservando para los nuevos espacios libres de zona verde los terrenos más adecuados tanto por su relieve como por la vegetación existente. Con su desarrollo basado en tipologías edificatorias de media densidad, se pretende así mismo, la obtención del suelo necesario para la creación de un parque deportivo.

#### **4.2.6 ÁREA DE BARCENILLA**

Al sur del barrio de Posaoiros, en la localidad de Barcenilla, se delimita un área de Suelo Urbanizable, de aproximadamente 4,5 ha, contigua al Suelo Urbano y a la CA-233, ocupando terrenos sustancialmente llanos, con pendientes inferiores al 2%, y sin ningún accidente topográfico relevante. Su clasificación supone un pequeño incremento de la superficie edificable en un área en la que el Suelo Urbano está ya prácticamente colmatado. Su desarrollo se basará en tipologías edificatorias de baja densidad, acordes con el carácter y las buenas condiciones paisajísticas de la zona. Al encontrarse en el PGO'93 clasificado como Suelo no Urbanizable, *agrupación de edificación NR*, el POL lo excluye de cualquiera de las categorías que establece.

En la misma zona, sobre la ladera situada por encima de este barrio de Barcenilla, se encuentra el Sector 7, de 2,3 ha ya delimitado en el PGO'93, y que cuenta con su Plan Parcial aprobado desde junio de 1997, pero que sin embargo aún no ha sido objeto de urbanización.

#### **4.2.7 ÁREA DE RENEDO**

Inicialmente, en el documento redactado en Mayo de 2005 para la emisión del Informe de Impacto Territorial, en Renedo se clasificaron tres ámbitos de Suelo Urbanizable, dos de ellos delimitados (SUR-V-R-01 y SUR-V-R-02) y uno residual (SUR/R-V-R-03).

En la propuesta que ahora se formula, atendiendo al criterio ya manifestado de reconsiderar la superficie clasificada como SUR, en el conjunto del municipio, únicamente se delimita un área que comprende el anterior sector SUR-V-R-01 y parte del SUR-V-R-02, con una superficie total de 12,5 ha, situada al nordeste del Suelo Urbano de Renedo (Barrio de los Gamos) y en continuidad con éste. Se trata de una ladera orientada al suroeste de suave pendiente, en torno al 7%, en su mayoría formada por praderías servidas por caminos agrarios.

Su clasificación se plantea para un desarrollo basado en tipologías edificatorias de baja densidad, acorde con las características de los terrenos

y que supongan una diversificación de la oferta residencial existente, mayoritariamente de vivienda colectiva.

A efectos del POL estos ámbitos se incluyen en la categoría de *Área no Litoral*, cuyo régimen jurídico recogido en su artículo 50 establece *que serán los Planes Generales los que determinarán las distintas áreas en función de su capacidad de carga, así como de sus valores naturales, culturales, paisajísticos y la existencia de riesgos acreditados.*

Se ha desestimado en esta nueva propuesta de revisión del PGO'93 la posibilidad de clasificar como Suelo Urbanizable el anterior Sector 9 (Sorribero), situado al norte del Suelo Urbano de Renedo, ocupando las terrazas fluviales de la margen derecha del río Pas y colindante con el trazado de la CA-233, ya que al criterio general de reducir la superficie de suelo clasificado como urbanizable se une la circunstancia de su afección como área inundable y la de la futura carretera que la administración regional proyecta a modo de variante de Renedo, entre la citada CA-233 y la N- 623, cuyo trazado definitivo aún se desconoce. Todo ello unido a la presencia de la sub-estación eléctrica.

Comoquiera que en el Suelo Urbano de Renedo, aún no se han colmatado algunos importantes intersticios de suelo vacante, como el de la Unidad de Ejecución R-06, de 85.000 m<sup>2</sup>, actualmente con su Plan especial en tramitación, estimamos que la propuesta de clasificación de Suelo Urbanizable que se formula en este documento de revisión, es suficiente para atender la demanda futura de suelo residencial en el área de Renedo.

#### **4.2.8 ÁREA DE CARANDIA**

En el ya citado documento redactado para la emisión del Informe de Impacto Territorial, en Carandía se clasificaba un ámbito de Suelo Urbanizable, delimitado el SUR-V-C-01. Atendiendo al reiterado criterio general de reducir la superficie de suelo clasificado como urbanizable en el conjunto del municipio, estimamos que no procede en el marco de esta revisión, clasificar SUR en esta zona del municipio.

#### **4.2.9 ÁREA DE ZURITA**

En esta zona en el mismo documento redactado para la emisión del Informe de Impacto Territorial, se había delimitado un sector de Suelo Urbanizable, el SUR-V-Z-01. Una vez conocido el alcance de las expropiaciones realizadas para la construcción de la autovía A-8 en su travesía del municipio de Piélagos, se ha descartado dicho ámbito ya que el mismo está ampliamente afectado por las mismas.

En su sustitución, se propone el ámbito reflejado en planos, que ocupa los terrenos comprendidos entre la carretera CA-332 y el borde sur del Suelo Urbano de Zurita.

Se trata de una zona de aproximadamente 18,5 ha., cuya ordenación basada en tipologías edificatorias de media y baja densidad, permitirá un crecimiento ordenado del suelo urbano, ampliando y mejorando su trama viaria y contribuyendo a la obtención de unas reservas de suelo para equipamientos públicos en el entorno del área deportiva existente, entre ésta y la iglesia parroquial. Complementariamente se concentrarán los espacios libres de zona verde en el entorno y a lo largo del arroyo que discurre a espaldas de las instalaciones deportivas.

Al igual que los ámbitos anteriores, el POL establece en esta parte del territorio la categoría de *Área no Litoral*. En concordancia con lo establecido por dicho Plan y en ausencia de elementos de valor ambiental destacables entendemos que ésta zona es la adecuada para acoger el crecimiento del suelo urbano de Zurita, rompiendo con su tipología actual de núcleo lineal conformado sobre las márgenes de la carretera CA-234.

#### **4.2.10 ÁREA DE LA PASIEGA**

En el área de la recta de La Pasiega, se habían delimitado cuatro sectores de Suelo Urbanizable. Tres de ellos SUR-I-LP-02, SUR-I-LP-03 y SUR-I-LP-04, participaban de un objetivo común: la urbanización de suelo de uso industrial, concentrando las infraestructuras de comunicación en un pasillo paralelo al actual trazado de FF.CC. existente. Mientras que el sector SUR-I-LP-01, que se sitúa al noroeste de la N-634, contiguo al pequeño enclave de Suelo Urbano, pretendía reforzar a corto plazo el carácter industrial de esta zona en la que ya se han implantado varias actividades industriales, delimitando un sector de *reducidas* cargas y fácil gestión, adelantándose al proceso de concentración industrial que se pretendía para el conjunto de este área.

La posterior propuesta de la administración regional, de su ordenación a través de un Proyecto Singular de Interés Regional, el denominado PSIR de La Pasiega, hace que en el presente documento figure como tal, eliminando el ámbito de Suelo Urbanizable correspondiente a los sectores antes mencionados, quedando sujeto a efectos urbanísticos al régimen que el citado PSIR establezca.

#### **4.2.11 ÁREA DE PARBAYÓN**

En el área de Parbayón el POL califica una gran bolsa como *Actuación Integral Estratégica Productiva.(AIE/PRO)*

El desarrollo de estas AIE, tal como señala el artículo 54 del POL *se llevará a cabo a través de uno o varios Proyectos Singulares de Interés Regional, con las siguientes particularidades:*

— *En los terrenos donde se localicen, y con independencia de su clasificación urbanística, podrán tramitarse Proyectos Singulares de Interés Regional de conformidad con lo establecido en el artº 29 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, y con el contenido regulado en el artº 27 del mismo texto legal.*

— *Su delimitación lleva implícita la declaración de interés regional del artículo 28 de la Ley 2/2001, de 25 de junio*

En el documento de revisión que ahora representa al igual que en el área de La Recta de La pasiega, se recoge todo este ámbito a desarrollar mediante el correspondiente PSIR.

Sin embargo, aquí si entendemos que deben resaltarse las características ambientales de esta área, de especial significación ambiental, como son los bosques de ribera que orlan el Arroyo de la Mina, y que el citado PSIR tendrá en consideración a la hora de establecer la zonificación de su ámbito.

## 5. Ordenación del Suelo Rústico

---

### 5.1 CONDICIONANTES PREVIOS

---

En el momento actual, la profunda variación del marco jurídico en el que se amparó el PG'93, la derogación de la *Ley 9/1994 de usos del suelo en el medio rural*<sup>1</sup> (LUMR), la entrada en vigor de la *Ley 8/2007 del suelo*<sup>2</sup> (LS/07), de la *Ley de Cantabria 2/2001*<sup>3</sup> (LOTRUS), del *Plan de Ordenación del Litoral*<sup>4</sup> (POL) y de las *Normas Urbanísticas Regionales*<sup>5</sup> (NUR) obligan a una profunda modificación del esquema de ordenación contenido en el Plan General vigente en Piélagos (PGO'93) que afecta también al propio proceso de clasificación del Suelo Rústico.

---

<sup>1</sup> Ley 9/1994, de 29 de septiembre, de usos del suelo en el medio rural (BOC núm. 199, de 6 de octubre de 1994).

<sup>2</sup> Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo (BOE núm. 128, de 29 de mayo de 2007).

<sup>3</sup> Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo (BOC núm. 128, de 4 de julio de 2001).

<sup>4</sup> Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (BOC extraordinario núm. 21, de 28 de septiembre de 2004)

<sup>5</sup> Decreto 57/2006, de 25 de mayo de 2006, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales (BOC extraordinario núm. 9, de 26 de mayo de 2006)

### 5.1.1 INCIDENCIA DE LA LRSV

La aplicación de la LOTRUS hace necesaria una revisión del Suelo Rústico, denominación que recibe el Suelo no Urbanizable en el derecho cántabro, especialmente en lo que se refiere a las diferentes categorías del Suelo Rústico.

La LUMR definía siete posibles categorías de Suelo no Urbanizable de las que cuatro tenían su equivalente en el PGO'93:

- *Suelo no urbanizable de especial protección.*
- *Suelo no urbanizable de interés agrario o paisajístico.*
- *Suelo no urbanizable de protección de la costa.*
- *Suelo no urbanizable no edificable por riesgos.*
- *Suelo no urbanizable de protección de las infraestructuras.*
- *Núcleo rural.*
- *Suelo no urbanizable genérico.*

En cambio, la vigente LOTRUS se limita a definir dos categorías de Suelo Rústico:

- *Suelo rústico de especial protección.* «Los terrenos en los que concurra alguna de las circunstancias siguientes:
  - a) *Que estén sometidos a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, de riesgos naturales acreditados, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.*
  - b) *Que sean clasificados como tales por los Planes Generales de Ordenación Urbana o, en su defecto, por las Normas Urbanísticas Regionales o Comarcales por estimar necesario preservarlos de su transformación urbana en atención a los valores genéricos a que se ha hecho referencia en el párrafo a) anterior, a sus riquezas naturales o a su importancia agrícola, forestal o ganadera».*

— **Suelo rústico de protección ordinaria.** «Los terrenos que, no reuniendo los requisitos y características del artículo anterior [el referente al Suelo rústico de especial protección], el Plan General les reconozca motivadamente tal carácter con objeto de preservarlos de las construcciones propias de las zonas urbanas y de su desarrollo urbano integral por considerarlo inadecuado en atención a alguna de las siguientes circunstancias:

- a) *Las características físicas de la zona de que se trate.*
- b) *La incompatibilidad con el modelo urbanístico y territorial adoptado.*
- c) *La inconveniencia de soluciones bruscas entre el Suelo Urbanizable y el suelo rústico de especial protección.*
- d) *La preservación y encauzamiento de formas de ocupación del territorio y asentamientos no urbanos considerados desde la perspectiva y exigencias del desarrollo sostenible».*

En ambas categorías de Suelo Rústico, la propia denominación y definición enfatiza la protección del suelo, resaltando así que ya no se refiere a los suelos residuales clasificables como Suelo Urbanizable de acuerdo a los criterios de la LRSV, y sí en la línea protectora que marca la LS/07.

En cualquier caso, el nuevo marco jurídico cántabro no contempla las dos principales categorías de Suelo no Urbanizable que aparecen en el PGO'93: el Suelo Genérico, que representaba más del 80% del suelo clasificado como no Urbanizable, y los Núcleos Rurales, que aunque representaran menos del 6%, tienen un papel vital en la configuración de la estructura del territorio, por albergar lo principal de la actividad económica y edificatoria del medio rural. La desaparición de ambas categorías de suelo obliga a una completa revisión de la zonificación y estructura del Suelo Rústico, e incluso de la clasificación del suelo al resultar obligada la clasificación como Suelo Urbano de algunos de los Núcleos Rurales considerados en el planeamiento vigente.

### **5.1.2 INCIDENCIA DEL POL**

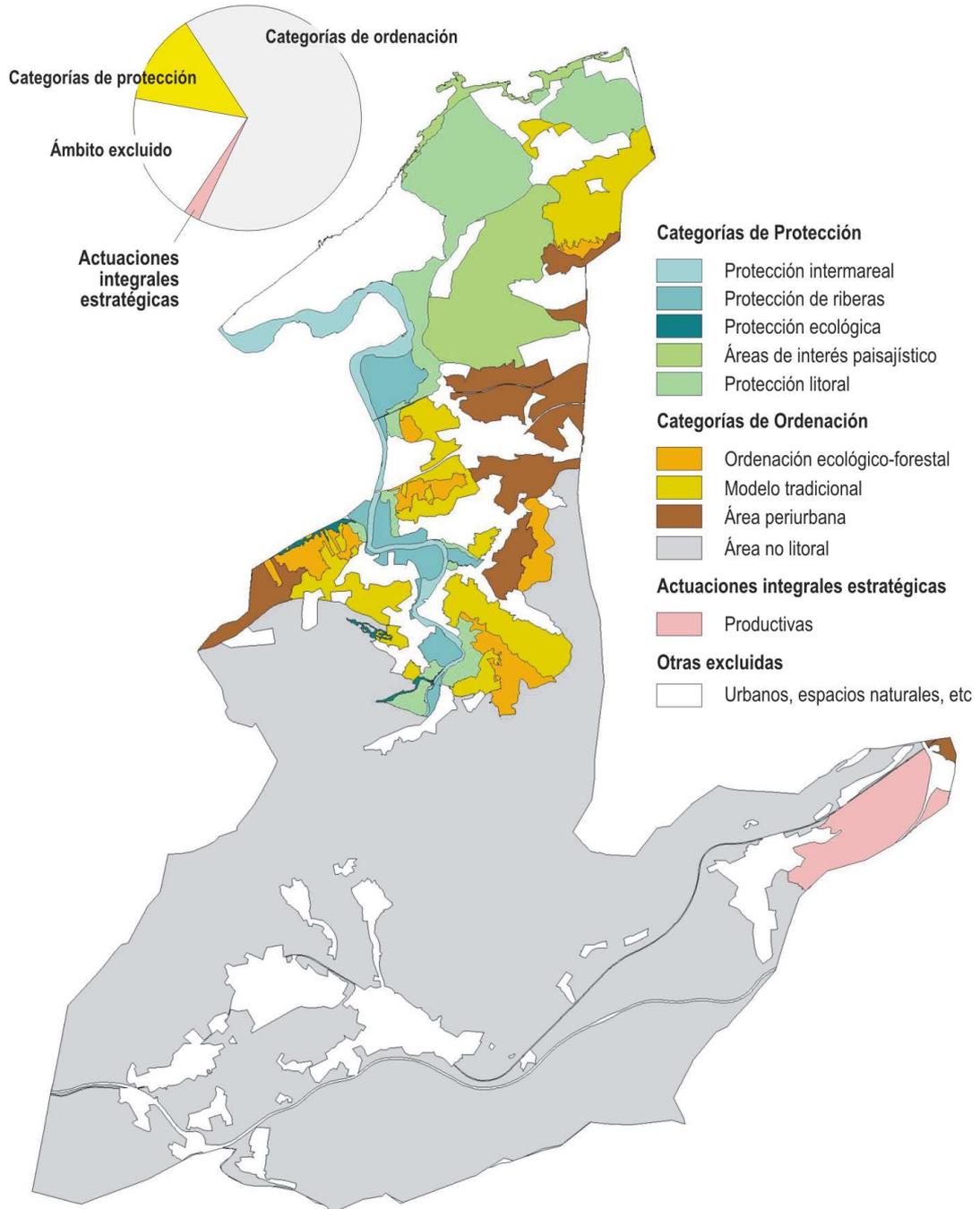
A su vez la aprobación del *Plan de Ordenación del Litoral*, con rango de Ley, introdujo a su vez, importantes condicionantes en la zonificación del Suelo Rústico. De acuerdo con lo expresado en el artículo 2 de la Ley, formaría parte de su ámbito de aplicación el 82.4% del

municipio, excluidos expresamente los espacios naturales protegidos (*Parque Natural de las Dunas de Liencres*), los ámbitos clasificados como Suelo Urbano a su entrada en vigor y los afectados por Planes Parciales aprobados definitivamente. Asimismo y expresamente se excluyen del ámbito de aplicación del POL aquellos suelos para los que el planeamiento pueda acreditar la condición de Urbanos de acuerdo con los requisitos legales establecidos. Esa salvedad permite la exclusión de buena parte de las áreas clasificadas en el planeamiento vigente como Núcleos Rurales, que serían susceptibles de reclasificarse hacia Suelos Urbanos por disponer en todos los casos de los servicios mínimos requeridos y haber servido el régimen de usos aplicable para que se constituya una incipiente trama urbana.

Ese esquema no parece haber tenido en cuenta sin embargo las modificaciones en la red de espacios naturales protegidos introducidas por la constitución de la Red Natura 2000. En el momento de la aprobación del POL ya se habían remitido a la Unión Europea las propuestas de integración en dicha red de los *Lugares de Importancia Comunitaria* de las *Dunas de Liencres y Estuario del Pas* y del *Río Pas*, que serían definitivamente aprobadas poco tiempo después, por *Decisión de la Comisión Europea, de 7 de diciembre de 2004*<sup>6</sup>. El Gobierno de Cantabria se encuentra legalmente obligado por tanto a la declaración de esos espacios como *Zonas Especiales de Conservación*, lo que supondría su exclusión del ámbito de aplicación del POL. Esa circunstancia afectará principalmente a las áreas del frente costero zonificadas como de *Interés Paisajístico* y la práctica totalidad del área zonificada como de *Protección Intermareal*, las primeras por pasar a formar parte del LIC *Dunas de Liencres y Estuario del Pas* y la segundas por pasar a formar parte del LIC *Río Pas*. El presente Plan General zonifica esos espacios como Suelo Rústico de Especial Protección, en la categoría de Costas, en el primer caso, y en la de Cauces y Vegas, en el segundo.

---

<sup>6</sup> Decisión de la Comisión, de 7 de diciembre de 2004, por la que se aprueba, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la lista de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica atlántica (DO L387/1, de 29 de diciembre de 2004).



Categorías consideradas por el POL. Para mayor claridad se han fundido los Sistemas Generales, las áreas excluidas expresamente de su ámbito de aplicación y la categoría de Área no Litoral. Tampoco se representa la categoría de Protección de Costas, que representa apenas 2000 m<sup>2</sup>.

En la práctica, la incidencia es menor, pues un 58.1% del municipio aparece zonificado en la *Categoría de Ordenación* denominada *Área no Litoral*. Sin que ello suponga su exclusión del ámbito del POL, el artículo 50 del mismo establece para esas áreas un régimen jurídico que deja al planeamiento municipal plenas capacidades de ordenación, considerándose

como únicos criterios de aplicación los contenidos en el capítulo III del Título I como aplicables a todo el término municipal.

El esquema de ordenación recogido en el POL considera tres primeras categorías de suelo:

- **Áreas de protección**, que incluyen el territorio que por sus características físicas y ambientales es merecedor de una especial protección. Esta revisión entiende en ese sentido, que dichas áreas deben zonificarse urbanísticamente como *Suelo Rústico de Especial Protección*.
- **Áreas de ordenación**, que incluyen el territorio susceptible de soportar un crecimiento compatible con la protección del litoral.
- **Actuaciones integrales estratégicas**, que incluyen los ámbitos más adecuados para el desarrollo de políticas sectoriales estratégicas.

	Superficie (ha)	Superficie (%)
<b>Categorías de Protección</b>	<b>1003.6</b>	<b>12.0</b>
Protección Intermareal	123.3	1.5
Protección de Riberas	137.8	1.6
Protección Ecológica	12.5	0.1
Áreas de Interés Paisajístico	314.5	3.8
Protección Litoral	415.5	5.0
<b>Categorías de Ordenación</b>	<b>5742.0</b>	<b>68.5</b>
Ordenación Ecológico Forestal	155.7	1.9
Modelo Tradicional	405.0	4.8
Área periurbana	315.1	3.8
Área no Litoral	4866.2	58.1
<b>Actuaciones integrales estratégicas</b>	<b>156.0</b>	<b>1.9</b>
Productivas	156.0	1.9
<b>Ámbito excluido</b>	<b>1475.6</b>	<b>17.6</b>
<b>Total</b>	<b>8377.2</b>	<b>100.0</b>

Reparto de las diferentes categorías definidas por el POL en el municipio de Piélagos. Se incluyen como *Otras* los Sistemas Generales Territoriales y las áreas excluidas por constituir espacios naturales protegidos o por tratarse de Suelos Urbanos o Urbanizables con Planes Parciales aprobados.

#### Áreas de protección

En el municipio de Piélagos las **Áreas de protección** definidas son de cinco tipos:

- **Protección intermareal**, que incluye estrictamente el álveo del río Pas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 del POL, en esa zona sólo podrán autorizarse las construcciones e

instalaciones imprescindibles para las explotaciones de acuicultura y marisqueo. Además, los usos admitidos con carácter general para todas las áreas de protección, es decir, los de conservación y mantenimiento de equipamientos, edificaciones, instalaciones, servicios, etc, existentes y los relacionados con la protección, restauración y uso del Dominio Público Marítimo-Terrestre.

En la práctica, esto introduce escasas condiciones en el planeamiento urbanístico que no vinieran ya determinadas por otras normas. Baste señalar que la delimitación de esa zona coincide estrictamente con la de los LIC definidos y con la del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT). Sólo en el último tramo, a la altura de Oruña, se producen algunas divergencias. La zona de *Protección intermareal*, avanza unos cuatrocientos metros río arriba, superando el ámbito del DPMT para introducirse en lo que formaría parte del Dominio Público Hidráulico, y el LIC se abre en ese punto para recoger una franja más ancha que, o bien pretende involucrar parte de la vega o bien responde al uso de una base cartográfica diferente, que en ese punto recogía una lámina más amplia de agua.

- ***Protección de riberas***, que incluye lo principal de las llanuras aluviales del río Pas, al menos hasta donde éstas no quedan fuera del ámbito de aplicación del POL por tratarse de Suelos Urbanos clasificados previamente.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31 del POL en esta zona sólo podrán autorizarse, además de los usos admitidos con carácter general para todas las áreas de protección, las construcciones e instalaciones imprescindibles para las explotaciones de acuicultura y marisqueo, las instalaciones agropecuarias y las instalaciones deportivas al aire libre. Además, son admisibles las obras de rehabilitación de edificaciones existentes, sin incremento de volumen, y las de ampliación de instalaciones industriales existentes hasta un umbral máximo del 20% de la superficie ocupada.

Al respecto de la zonificación realizada por el POL no se entiende las razones que llevan a que en el entorno de Oruña unas áreas de la vega se zonifiquen como *Protección de Riberas* y otras como *Protección Litoral*. No obstante, esto no genera mayores problemas habida cuenta de la muy pareja regulación de usos que afecta a ambas zonas.

- ***Protección ecológica***, de muy limitada extensión en el municipio de Piélagos, incluye exclusivamente un retazo de aliseda al sur de Oruña, situado sobre uno de los canales meandriformes en que se ramifica el Pas; otra pequeña aliseda sobre el *Arroyo de la Fuente del Monte*, al oeste del Suelo urbano de Oruña; y un tercer retazo de aliseda situado entre la Autovía A-67 y el límite occidental del municipio.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32 del POL en esta zona sólo podrán autorizarse, además de los usos admitidos con carácter general para todas las áreas de protección, los cambios de uso para fines de ocio y turismo rural de edificaciones que formen parte del patrimonio cultural y etnográfico y las obras de rehabilitación de edificaciones existentes, sin incremento de volumen. De forma complementaria se prohíbe cualquier plantación de especies no autóctonas.

Al respecto de la zonificación realizada por el POL extraña el hecho de que no se hayan incorporado a esta Zona algunos de los elementos naturales más valiosos del municipio, principalmente los encinares y roquedos cársticos de *Peñajorao*

- ***Áreas de interés paisajístico***. En el municipio de Piélagos, el POL define una gran bolsa de suelo que recoge la totalidad del monte de *La Picota* al Oeste de *Mortera*, en virtud de su impronta sobre el paisaje de la rasa costera en general y del área dunar de *Liencre*s en particular.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33 del POL en esta zona sólo podrán autorizarse, además de los usos admitidos con carácter general para todas las áreas de protección, las obras de rehabilitación de edificaciones existentes, sin incremento de volumen, y las instalaciones agropecuarias.

- ***Áreas de protección litoral***. En el municipio de Piélagos, el POL define de ese modo la práctica totalidad de la rasa costera, a grandes rasgos la franja litoral delimitada por la CA-231. Más al sur, la delimitación del *Área* resulta difícilmente entendible, especialmente en lo referente a la segregación que se realiza entre ésta y el *Área de Protección de Ribera*. Así, la llanura costera formada en el meandro de Boo, en pleno estuario del Pas, aparece delimitada como *Área de Protección de Ribera*. El mismo criterio parece extenderse a toda la vega en torno al Pas hasta la altura de Oruña. Sin embargo, tanto la vega como la isla existentes al sur de Oruña, e incluso la vega de la margen contraria, en el entorno de San Martín, se delimitan como *Área de Protección Litoral*. La segregación entre ambas *Áreas* tampoco se entiende en el brazo de

marisma que se introduce en el Suelo Urbano de Arce. En ese punto, el *Área de Protección Litoral* se orla al norte y al sur de pequeñas bolsas de *Protección de Ribera* sin que el terreno permita percibir justificación que vaya más allá de una muy sutil diferencia de cota topográfica.

En cuanto al régimen de usos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34 del POL en esta zona sólo podrán autorizarse, además de los usos admitidos con carácter general para todas las áreas de protección, las obras de rehabilitación de edificaciones existentes, sin incremento de volumen, las instalaciones agropecuarias, las instalaciones vinculadas a actividades de acuicultura y marisqueo, las instalaciones deportivas al aire libre y los cambios de uso para fines de ocio y turismo rural de edificaciones que formen parte del patrimonio cultural y etnográfico.

	PI	PR	PE	AIP	PL
Instalaciones de acuicultura y marisqueo.	SI	SI			SI
Instalaciones agropecuarias		SI		SI	SI
Instalaciones deportivas al aire libre		SI			SI
Ampliación de industrias (<20% superficie de ocupación)		SI			
Rehabilitación de edificaciones, sin incremento de volumen.		SI	SI	SI	SI
Uso turístico de edificaciones del patrimonio cultural			SI		SI

Resumen comparado de los regímenes de uso definidos en el POL para las diferentes categorías de Áreas de Protección.

A la vista de la tabla resumen que arriba se presenta pueden considerarse tres posibles bloques de *Áreas de Protección*.

De un lado las *Áreas de Protección Ecológica* (PE) y de *Interés Paisajístico* (AIP) comparten un régimen de usos muy restrictivo que se diferencia sólo en la posibilidad de desarrollo de instalaciones agropecuarias en el AIP y la posibilidad de destinar a usos turísticos edificaciones que formen parte del patrimonio cultural en el PE. En la práctica su régimen de usos se aproxima aún más ya que los escasos retazos de aliseda definidos como PE por sus dimensiones y características imposibilitan físicamente el desarrollo de instalaciones agropecuarias, en todos los casos se trata de estrechos bosques galería ceñidos a cauces de pequeños arroyos y las escasas edificaciones existentes en el *Monte de la Picota* no parecen susceptibles de incorporarse al patrimonio cultural o etnográfico cántabro.

De otro lado, las *Áreas de Protección Litoral* (PL) y de *Ribera* (PR) comparten un régimen de usos menos restrictivo, que se diferencia en la

posibilidad de destinar a usos turísticos edificaciones que formen parte del patrimonio cultural en el PE y en la posibilidad de ampliación de las industrias existentes en el PR.

Y por último, en las *Áreas de Protección Intermareal* se consideran autorizables exclusivamente las instalaciones de acuicultura y marisqueería, debiendo recordarse que se trata en cualquier caso del estricto cauce del Pas integrante bien del Dominio Público Marítimo-Terrestre, bien del Dominio Público Hidráulico.

### Áreas de Ordenación

La incidencia de las *Áreas de Ordenación* sobre el planeamiento municipal es de índole muy diferente a la de las *Áreas de Protección*. Esa diferencia se expresa ya en el Preámbulo del POL que señala para las *Áreas de Protección* un carácter de norma imperativa, mientras que para las *Áreas de Ordenación* se asigna un carácter de criterios o directrices que requieren la intermediación del planeamiento general. Con ese espíritu, el POL no asigna a las diferentes *Áreas de Ordenación* un régimen de usos exhaustivamente definido, limitándose a formular una serie de criterios con carácter de directrices que sin embargo no dejan de ser de obligado seguimiento. A pesar de su carácter de directrices, el contenido del POL en lo referente a las *Áreas de Ordenación* tiene una importante incidencia sobre el planeamiento, pues condiciona de forma inequívoca la clasificación del Suelo.

En el municipio de Piélagos concurren los cuatro tipos de *Áreas de ordenación* definidas:

- *Áreas periurbanas*, que incluyen las áreas periféricas de los núcleos urbanos más dinámicos, en torno a la Bahía de Santander y a los ejes viarios principales, hacia donde deben dirigirse preferentemente, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 47 del POL, los nuevos desarrollos urbanísticos.

Piélagos, como municipio cercano a Santander y surcado por el eje de comunicaciones entre Santander y Torrelavega, participa de las grandes *Áreas periurbanas* que envuelven ambas ciudades. Así, en torno a los Suelos Urbanos de La Mortera, Boo y Arce, el POL define varias *Áreas periurbanas* que, a mayor escala, forman en realidad parte del gran ámbito que envuelve la Bahía de Santander. Al Oeste, en cambio, el POL define una única *Área periurbana* que forma parte del futuro desarrollo de Torrelavega y Polanco a lo largo de la Autovía A-67.

- **Áreas de modelo tradicional**, que incluyen espacios de organización tradicional rural y los terrenos de cultivo en torno a los núcleos de población. El POL, en su artículo 48, establece la posibilidad de que esos ámbitos sirvan para el desarrollo urbanístico, considerando diferentes criterios que parecen dirigirse principalmente a reforzar la estructura territorial preexistente. Así, se establece la necesidad de que nuevos desarrollos urbanísticos se apoyen siempre en núcleos preexistentes, evitando el surgimiento de urbanizaciones aisladas; se establece la necesidad de mantener la identidad de los diferentes núcleos evitando la formación de conurbaciones; se permite al planeamiento municipal optar por el crecimiento mediante vivienda unifamiliar aislada en torno a los asentamientos rurales existentes.

A grandes rasgos en el municipio de Piélagos el POL considera cuatro grandes bolsas susceptibles de desarrollarse a través del *Modelo Tradicional*. En primer lugar el territorio comprendido entre los Suelos Urbanos de Liencres y La Mortera, terrenos que conforman una suerte de área de amortiguación entre la gran bolsa de suelo definida como *Área periurbana* en torno a Santander y la rasa costera mejor conservada de Liencres.

En segundo lugar, los terrenos que envuelven la *Urbanización Río Pas*, se entiende que al objeto de que ésta forme una conurbación con el cercano Suelo Urbano de Boo.

En tercer lugar, las laderas que descienden hacia la CA-240, a lo largo de la cual se ha desarrollado parte del Suelo Urbano de Arce tomando la citada infraestructura como viario estructurante.

Por último, los terrenos al oeste de Oruña y al norte de la N-611, donde se produce una coalescencia de diferentes asentamientos rurales susceptibles de clasificarse algunos de ellos como Suelo Urbano.

- **Áreas de ordenación ecológico-forestal**, que incluye los terrenos de vocación forestal actualmente ocupados por formaciones de matorral o plantaciones de eucalipto. Es de lamentar que sin embargo, se supone que por error, se haya incorporado a esta zona parte de los encinares de *Peñajurao* que con las dunas de *Liencres* constituyen los elementos naturales más valiosos del municipio.

La regulación que se realiza es muy parca y se remite principalmente a la planificación forestal. En cualquier caso el POL admite la posibilidad de que cuando se trate de

terrenos contiguos a núcleos de población se asimilen motivadamente a la categoría de *Modelo Tradicional*.

- *Áreas no litorales*, que incluyen el resto del territorio municipal y en la que como ya se dijo, el POL deja plena potestad a la competencia planificadora municipal, resultando aplicables, únicamente las condiciones de aplicación general contenidas en el Capítulo III del Título I.

---

## 5.2 CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

---

### 5.2.1 ESTRUCTURA Y CONTENIDOS

Como parte del proceso de revisión, se debe abordar una reestructuración de la normativa referida al Suelo Rústico que deberá lograr una mayor claridad y facilidad de manejo en la aplicación de las Normas Urbanísticas del PGO. El contenido normativo relativo al Suelo Rústico se agrupará para ello en un único Título que se organiza del modo siguiente:

- **Capítulo 1. Régimen, desarrollo y gestión del Suelo Rústico**, que contiene todo lo relativo al régimen jurídico de esa clase de suelo, en última instancia el dibujado en la *Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria*<sup>7</sup> (LOTRUS).
- **Capítulo 2. Condiciones generales de uso del suelo y de la edificación**, que contiene la definición y regulación de las diferentes actividades susceptibles de desarrollarse en el municipio y los parámetros o condiciones de edificación de las construcciones vinculadas a cada una de éstas. Dichos contenidos forman parte del epígrafe IV.2 del Plan vigente.
- **Capítulo 3. Condiciones generales de la edificación**, que contiene las condiciones de infraestructuras mínimas, composición y tipología de las edificaciones y el tratamiento de las parcelas vinculadas a las mismas. Dichos contenidos forman parte de los epígrafes IV.7 a IV.10 del Plan vigente.
- **Capítulo 4. Condiciones particulares de cada categoría de Suelo Rústico**, que define la zonificación del Suelo Rústico y el régimen de usos de cada una de las categorías previamente definidas. Dichos contenidos forman parte de los epígrafes IV.3 a IV.6 del Plan vigente.

---

<sup>7</sup> Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo (BOC núm. 128, de 4 de julio de 2001).

### 5.2.2 SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

El presente Plan General zonifica como Suelo Rústico de Especial Protección todas aquellas áreas que con carácter general, se considera que deben quedar libres de edificación de cualquier tipo, por reunir cualidades ambientales notables, por su pendiente, por sus riesgos naturales o por su situación alejada de la red viaria y de los asentamientos de población.

Esos criterios nos han llevado a definir como Suelo no Urbanizable de Especial Protección:

- El sistema dunar de Liencres, que constituye uno de los elementos naturales más valiosos de la cornisa cantábrica, y cuya protección viene determinada *a priori* por su carácter de *Parque Natural*.
- La rasa costera de Liencres, que a su valor paisajístico suma la fuerte presión de uso que afecta a todos los espacios costeros y las medidas de protección que vienen determinadas por su definición como *Área de protección litoral* en el POL.
- Las vegas del Río Pas, que no aparecen ocupadas por Suelos Urbanos ya consolidados. El ámbito así delimitado, aparece clasificado en el planeamiento vigente como Suelo no Urbanizable de Interés. Sin embargo, en la presente revisión se ha considerado que la fertilidad agrícola de los suelos aluviales, el riesgo de inundaciones, la impronta que la vega tiene en el paisaje y su declaración como LIC, que en un futuro próximo obligará a adoptar medidas legales de protección del cauce, aconsejan una protección más estricta de la llanura del Pas, liberándola de cualquier tipo de actividad que requiera de edificación.

Esos criterios son coincidentes con los del POL, que en la mitad septentrional del municipio define la vega del Pas, bien como *Área de protección litoral*, bien como *Área de protección de ribera*. El esquema de ordenación adoptado supone por tanto ampliar esa protección a la totalidad del cauce a su paso por el municipio de Piélagos.

- Los escasos retazos de bosque natural existentes en el municipio, principalmente alisedas, bosques mixtos y encinares y los elementos geomorfológicos de interés, principalmente roquedos kársticos.

Este criterio ha permitido la incorporación al Suelo Rústico de Especial Protección de las *Áreas de protección ecológica* definidas en el POL.

- El resalte topográfico conocido como *Macizo de la Picota*, área que a pesar de sufrir la degradación que supone la explotación intensiva de

eucalipto, reúne unos notables valores paisajísticos que emanan de su posición estratégica sobre la rasa costera de Liencres.

- Las sierras a ambos lados del valle del Pas y el *Arroyo de la Mina* que en el planeamiento vigente aparecen calificadas como Suelo no Urbanizable Genérico. Dichos resaltes topográficos aparecen actualmente ocupados casi por completo por plantaciones de eucalipto, por lo que no reúnen caracteres ambientales especialmente relevantes y parecerían *a priori* susceptibles de zonificarse como Suelo Rústico de Protección Ordinaria. Sin embargo, se ha considerado el hecho positivo de que hasta la fecha hayan permanecido casi por completo libres de edificación, pareciendo más adecuado para el modelo territorial que se persigue, no permitir que ello llegue a ocurrir. En ese sentido, se ha considerado que la actividad forestal que se lleva a cabo en estas zonas, no requiere edificación de ningún tipo, siendo localizables en el Suelo Urbano o Urbanizable de uso industrial las posibles instalaciones relacionadas con la transformación del producto forestal.

En otro orden, se ha valorado la posible implantación en esas áreas de instalaciones o edificaciones agropecuarias. Sin embargo, el monocultivo forestal que en las mismas se da hace que no exista un recurso pascícola que lo justifique. La pequeña extensión que los prados y pastos tienen en el municipio abocan en todo caso al desarrollo de una actividad ganadera intensiva, cuyas instalaciones requieren un alto nivel de servicios y que por tanto deben de localizarse próximas a las infraestructuras viarias y las redes de servicios, en los fondos de valle que es donde aparecen además los terrenos susceptibles de aprovechamiento forrajero.

Estas consideraciones nos han llevado a estimar que lo más sustancial de la superficie forestal del municipio debe zonificarse como Suelo Rústico de Especial Protección, incorporando al mismo, por tanto, las *Áreas de ordenación ecológico-forestal* que el POL no consideraba entre las especialmente protegibles.

A la vista de las características de los terrenos considerados, en el presente Plan General se ha estimado necesaria una ordenación de usos diferenciada y acomodada a los regímenes de uso que para cada una de las *Áreas de Protección* establece el POL.

Con éste criterio se ha procurado asimilar las distintas categorías de suelo rústico de especial protección que fija el POL, permitiendo una

interpretación del PGO más asequible y coherente con los postulados que se recogen en el POL.

De este modo se han definido las siguientes subcategorías de suelo:

- SR de Especial Protección Intermareal.
- SR de Especial Protección Litoral.
- SR de Especial Protección de Áreas Naturales.
- SR de Especial Protección de Riberas.
- SR de Especial Protección Forestal.
- SR de Especial Protección de Infraestructuras.

La incorporación del suelo de infraestructuras al Suelo Rústico de Especial Protección viene motivada por las diferentes servidumbres impuestas por las legislaciones sectoriales. Considerando que en todos los casos se delimitan las franjas de dominio público asociadas a las infraestructuras, el régimen de usos se aproxima más al de esta categoría de suelo que al del Suelo Rústico de Protección Ordinaria.

Suelo Rústico de Especial  
Protección Intermareal (PI)

---

Se incluye en ésta categoría de suelo estrictamente el álveo del río Pas, tal y como viene recogido en el POL.

<b>Actividades de acuicultura</b>	
Acuicultura en aguas marinas	<b>A</b>
<b>Infraestructuras</b>	
Apertura de nuevas carreteras	<b>A</b>
Infraestructuras lineales soterradas	<b>A</b>
En general infraestructuras de utilidad pública	<b>A</b>
<b>Otros</b>	
Servicios, instalaciones temporales, etc.	<b>P</b>
Conservación y mejora de infraestructuras, equipamientos, etc.	<b>P</b>
Régimen de usos del Suelo Rústico de Protección Intermareal: P, permitido; A, Autorizable. Se trata de un resumen de lo dispuesto en la Normativa, que puede establecer condiciones adicionales para el desarrollo de esas actividades.	
	<b>PI</b>
Instalaciones de acuicultura y marisqueo.	<b>SI</b>
Resumen comparado de los regímenes de uso definidos en el POL para las áreas de PI.	

Del régimen de usos que se expone, se deduce que el planeamiento urbanístico se ve limitado a la hora de establecer condiciones dentro de esta categoría de suelo, puesto que ya están determinadas por otras normas de obligado cumplimiento.

En este sentido, el PGO se limita a plasmar las condiciones fijadas por el POL en esta categoría de suelo, para la que, a parte de los usos admitidos con carácter general para todas las áreas de protección, sólo podrán autorizarse las construcciones e instalaciones imprescindibles para las explotaciones de acuicultura y marisqueo.

### Suelo Rústico de Especial Protección Litoral (PL)

Se incluyen en esa categoría de suelo el *Parque Natural de las Dunas de Liencres* y la rasa costera de Liencres al norte de la CA-231, áreas definidas en todos los casos como de *Protección Litoral* en el POL. Además, se incluye el meandro de Boo, área que se considera indisolublemente ligada al estuario del Pas y que el POL define como de *Protección de Riberas*.

<b>Actividades agrarias</b>	
Sin edificación	P
Invernaderos	A
<b>Actividades de acuicultura</b>	
Acuicultura en aguas marinas	A
<b>Actividades forestales</b>	
Replantaciones con autóctonas	A
Roturación para transformación al uso agrícola de masas alóctonas	A
<b>Equipamientos</b>	
Equipamientos municipales	A <sup>1)</sup>
Instalaciones deportivas al aire libre	A
Áreas recreativas	A
<b>Infraestructuras</b>	
Apertura de sendas y caminos peatonales	A
Apertura de caminos vecinales y pistas forestales	A
Apertura de nuevas carreteras	A
Infraestructuras lineales soterradas	A
En general infraestructuras de utilidad pública	A
<b>Vivienda</b>	
Reforma de vivienda existente	P
<b>Otros</b>	
Servicios, instalaciones temporales de playa, etc.	P
Conservación y mejora de infraestructuras, equipamientos, etc.	P

Rehabilitación y cambio de uso de elementos del Patrimonio

**A**

Régimen de usos del Suelo Rústico de Protección de Costas: P, permitido; A, Autorizable. 1) En edificación preexistente. Se trata de un resumen de lo dispuesto en la Normativa, que puede establecer condiciones adicionales para el desarrollo de esas actividades.

	PR	PL
Instalaciones de acuicultura y marisqueo.	SI	SI
Instalaciones agropecuarias	SI	SI
Instalaciones deportivas al aire libre	SI	SI
Ampliación de industrias (<20% superficie ocupada)	SI	
Rehabilitación de edificaciones, sin incremento de volumen.	SI	SI
Uso turístico de edificaciones del patrimonio cultural		SI

Resumen comparado de los regímenes de uso definidos en el POL para las áreas de PL y de PR.

Del análisis del régimen de usos que se presenta en las tablas adjuntas, se extrae un tratamiento más conservador en el PGO que el dispuesto en el POL. Así, en el caso de las instalaciones agropecuarias se admite únicamente la construcción de invernaderos. Además, se admiten, del mismo modo que en el POL las actividades de acuicultura y marisquería.

En el tratamiento de la actividad forestal se ha considerado que la mayor parte del suelo calificado como SR.PL forma parte de una rasa costera llana en la que no parece deseable que el cese de la actividad agraria de algunos propietarios suponga su transformación en terrenos forestales. Esa posibilidad aconseja limitar las nuevas repoblaciones a las de especies autóctonas, procurando así frenar la transformación pero autorizando actividades que sin duda suponen una mejora ambiental y paisajística. En la misma línea se admite la transformación de plantaciones forestales en suelos agrarios, pero exclusivamente cuando se trate de especies no autóctonas.

En el caso de los equipamientos, se permiten exclusivamente las instalaciones deportivas al aire libre, las áreas recreativas y los equipamientos municipales en edificaciones preexistentes. Se entiende que esos dos primeros usos encajan con la admisión que el POL hace de instalaciones deportivas al aire libre, mientras que los equipamientos en edificación preexistente pueden acogerse a la rehabilitación de edificaciones que también admite el POL, sin referencia a su posterior destino.

El resto de aspectos regulados se refieren bien a infraestructuras de interés general, bien a elementos relacionados con el uso, recuperación y mejora del Dominio Público contemplados en todos los casos, en el POL.

Con la inclusión del meandro de Boo como SR de Protección Litoral en lugar de SR de Protección de Ribera, no se considera que se esté incumpliendo el POL, puesto que ello supone la aplicación de un régimen de protección más estricto y acorde con las características del lugar.

Suelo Rústico de Especial  
Protección de Áreas Naturales (PN)

---

Se ha procurado incorporar en esta categoría del suelo rústico las áreas de protección definidas en el POL como de *Interés Paisajístico* (AIP) y las de *Protección Ecológica* (PE). En el primer caso, el POL define una gran bolsa de suelo que recoge la totalidad del monte de *La Picota* al Oeste de *Mortera*, en virtud de su impronta sobre el paisaje de la rasa costera en general y del área dunar de *Liencres* en particular. En el segundo caso, el POL delimita tres pequeñísimos fragmentos de aliseda.

El Plan General incorpora a esta categoría de suelo, además de las áreas arriba descritas, el resto del territorio que albergue masas forestales autóctonas u otros elementos naturales de interés. Tal es el caso de:

- El territorio de roquedos calizos que el POL zonifica como Área de Ordenación Ecológica en *Peñajorao*.
- Otras áreas con valores hidrológicos y geomorfológicos importantes, como es el caso del valle kárstico del *Arroyo de la Fuente del Monte* en *Oruña*.
- Pequeñas masas forestales de especies autóctonas, principalmente alisedas o manchas de bosque mixto, en ocasiones fuera del ámbito zonificado por el POL y en otras en áreas definidas por el POL como de *Protección Litoral* pero alejadas del frente costero. Tal es el caso, por ejemplo de las masas forestales situadas al Norte de *Posadoiros* en la margen derecha del *Pas* o de los retazos de aliseda que se conservan en el entorno de *Zurita*.

---

**Actividades agrarias**

Sin edificación	P
Ampliación de instalaciones existentes (< 20% sup. edificada)	A

---

**Actividades forestales**

Replantaciones con autóctonas	A
Edificaciones relacionadas con la extinción y vigilancia de incendios	A

---

**Equipamientos**

Áreas recreativas	<b>A</b>
<b>Infraestructuras</b>	
Apertura de sendas y caminos peatonales	<b>A</b>
Apertura de caminos vecinales y pistas forestales	<b>A</b>
Apertura de nuevas carreteras	<b>A</b>
Infraestructuras lineales soterradas	<b>A</b>
Infraestructuras lineales aéreas	<b>A</b>
Infraestructuras de comunicación radioeléctrica	<b>A</b>
En general infraestructuras de utilidad pública	<b>A</b>
<b>Vivienda</b>	
Reforma de vivienda existente	<b>P</b>
<b>Otros</b>	
Conservación y mejora de infraestructuras, equipamientos, etc.	<b>P</b>
Rehabilitación y cambio de uso de elementos del Patrimonio	<b>A</b>

Régimen de usos del Suelo Rústico de Especial Protección de Áreas Naturales: P, permitido; A, Autorizable. Se trata de un resumen de lo dispuesto en la Normativa, que puede establecer condiciones adicionales para el desarrollo de esas actividades.

A la vista de las características del territorio incluido en esta categoría de suelo, principalmente bosques naturales y áreas de interés paisajístico, la regulación de usos se encamina a preservar los valores ambientales existentes, evitando cualquier actividad o transformación de los usos del suelo que puedan suponer un peligro o merma del valor natural de las áreas delimitadas.

Siguiendo ese criterio se permite la actividad agrícola y ganadera cuando ello no comporte nueva edificación, es decir, se permiten los aprovechamientos tradicionales del terreno con la baja intensidad que permite la ausencia de edificaciones vinculadas a la actividad. No obstante, se acepta, con criterios equivalentes a los establecidos para el Suelo Rústico de Especial Protección Litoral, la ampliación de las instalaciones existentes.

Por el contrario, se prohíben todas aquellas actividades forestales que puedan suponer la transformación de las actuales condiciones naturales del territorio: la roturación para transformación de suelos forestales en suelos agrarios y las nuevas plantaciones forestales con especies no autóctonas.

El resto de actividades: extractivas, industriales, de equipamientos y servicios, etc, se consideran prohibidas, pues son claramente incompatibles con la conservación de los valores naturales que caracterizan a esta categoría de suelo.

En cuanto al tratamiento de la vivienda, dadas las características de esta parte del territorio y la tendencia a la concentración que persigue el

Plan General se ha considerado adecuada su prohibición. No obstante, ante la posible presencia de viviendas aisladas en esta categoría de suelo se permiten las obras de reforma que requiera su uso actual.

Se entiende que ese régimen de usos es compatible con los definidos en el POL tanto para las *Áreas de Protección Ecológica* (PE) como para las *Áreas de Interés Paisajístico* (AIP), pues en la práctica, fuera de la conservación de lo existente y de las infraestructuras de interés general no se admite más que la ampliación de las instalaciones agrarias existentes. Este régimen puede considerarse más riguroso que el definido por el POL para las AIP, que admite las nuevas instalaciones agropecuarias; podría únicamente considerarse un obstáculo para la ampliación de esas mismas instalaciones en la áreas de PE, pero debe recordarse que la escasa dimensión de éstas y su delimitación ceñida a bosques de galería hacen que no exista instalación ni construcción alguna en las mismas.

	PE	AIP
Instalaciones de acuicultura y marisqueo.		
Instalaciones agropecuarias		SI
Instalaciones deportivas al aire libre		
Ampliación de industrias (<20% superficie ocupada)		
Rehabilitación de edificaciones, sin incremento de volumen.	SI	SI
Uso turístico de edificaciones del patrimonio cultural	SI	
Resumen comparado de los regímenes de uso definidos en el POL para las áreas de PE y las AIP.		

#### Suelo Rústico de Especial Protección de Riberas (PR)

Se incluyen en esta categoría de suelo las áreas definidas por el POL como de *Protección de Riberas* (PR). Esas áreas se amplían con el resto de llanuras aluviales del municipio, fuera ya del ámbito zonificado por el POL. No obstante, es verdad que se incorporan también algunas áreas de escasa dimensión que el POL define como *Áreas de Protección Litoral* (PL). Se trata de dos pequeñas bolsas de suelo al sur de Oruña y situadas en plena vega del Pas y dos pequeñas orlas a orillas de la vega del mismo al norte de Arce. Se ha considerado en ambos casos, que son terrenos de vega, que conceptualmente encajan mejor en esta categoría de suelo y que los regímenes de uso definidos para ambas zonas son claramente parejos.

En el marco de esta revisión hemos entendido que las vegas del río Pas constituyen uno de los elementos de mayor valor ambiental del municipio, incompatible para el desarrollo de cualquier tipo de edificación, tanto debido a su alta capacidad agrícola como a la presencia de riesgos de

inundación. En cuanto a la concreta zonificación propuesta, ésta se apoya en el estudio de avenidas incorporado al EIA. En general, se ha procurado incluir en esta categoría de suelo, todo el área inundable por la avenida máxima probable en el periodo de 100 años. No obstante, en ocasiones, se ha incorporado una parte más amplia de la vega, cuando ésta no ha sido ocupada por edificaciones de forma significativa. Ese criterio se apoya en los valores ambientales y agrológicos de los suelos de ribera más allá de su mero carácter de áreas inundables. Al territorio así delimitado se le ha asignado una protección ambiental que tiene en cuenta su alta rentabilidad agrícola y su valor paisajístico, siguiendo los criterios siguientes:

- La regulación ha promocionado el uso agrario intensivo y limitando cualquier otro tipo de actividad, incluida la forestal salvo cuando tenga fines de restauración de márgenes fluviales o suponga exclusivamente la repoblación con especies autóctonas. Especialmente, se ha considerado adecuado limitar la instalación de plantaciones de eucalipto.
- Por tratarse de áreas inundables, se ha considerado que debe limitarse tanto la actividad residencial como la ganadera. La construcción de estabulaciones ganaderas podría ir acompañada de un agravamiento del problema de vertidos incontrolados al cauce o suponer incluso la contaminación de los niveles freáticos por filtraciones desde los depósitos o balsas de almacenamiento de estiércoles y *purines*.
- Del mismo modo, se ha creído necesario limitar el desarrollo de actividades industriales de cualquier tipo.

Esos criterios conducen a un régimen similar al fijado para la PN, respecto al cual, sólo se introducirían ligeras modificaciones:

- La vocación agrícola intensiva de esta categoría de suelo requiere autorizar la construcción de las instalaciones que en ocasiones requiere esa actividad cuando se trata de explotaciones agrícolas intensivas de producción hortícola o de viveros, nunca para el caso de las ganaderas.
- Asimismo, se ha considerado adecuado posibilitar la construcción precaria de carácter agrario, de galpones, casetas de aperos e invernaderos.
- Por su escasez, parece aconsejable que sobre este tipo de suelo no se desarrollen plantaciones forestales, por lo que éstas se han limitado a los excepcionales casos en que se destinen a la restauración del medio natural.

— Siguiendo el criterio del POL se establece la posibilidad de ampliación de las instalaciones industriales existentes.

<b>Actividades agrarias</b>	
Sin edificación	P
Edificaciones agrarias, solo vinculadas a invernaderos y viveros	A
Cobertizos, galpones, casetas de aperos e invernaderos	A
Ampliación de instalaciones existentes (< 20% sup. edificada)	A
<b>Actividades de acuicultura</b>	
Acuicultura en aguas continentales	A
<b>Actividades forestales</b>	
Replantaciones con autóctonas	A
Roturación para transformación al uso agrícola de masas alóctonas	A
<b>Actividades industriales</b>	
Ampliación de instalaciones existentes (< 20% sup. edificada)	A
<b>Equipamientos</b>	
Áreas recreativas	A
Instalaciones deportivas al aire libre	A
<b>Infraestructuras</b>	
Apertura de sendas y caminos peatonales	A
Apertura de caminos vecinales y pistas forestales	A
Apertura de nuevas carreteras	A
Infraestructuras lineales soterradas	A
Infraestructuras lineales aéreas	A
En general infraestructuras de utilidad pública	A
<b>Vivienda</b>	
Reforma de vivienda existente	P
<b>Otros</b>	
Conservación y mejora de infraestructuras, equipamientos, etc.	P
Rehabilitación y cambio de uso de elementos del Patrimonio	A

Régimen de usos del Suelo Rústico de Especial Protección de Cauces y vegas: P, permitido; A, Autorizable. Se trata de un resumen de lo dispuesto en la Normativa, que puede establecer condiciones adicionales para el desarrollo de esas actividades.

Se entiende que este régimen de usos es compatible con el definido en el POL para la categoría equivalente, es decir, la de *Áreas de Protección de Riberas* (PR), resulta incluso menos permisivo, pues restringe muy sustancialmente las instalaciones agropecuarias que el POL admite.

El hecho de que se hayan zonificado como *SR de Protección de Riberas* áreas definidas en el POL como de *Protección Litoral* tampoco plantea incompatibilidad. En la práctica la única disfunción importante se produce en lo relativo a la ampliación de las instalaciones industriales,

admitida en el PR y no en el PL. Sin embargo, en ninguna de las pequeñas bolsas de PL incorporadas al *SR de Protección de Riberas* existe instalación industrial alguna.

	PR	PL
Instalaciones de acuicultura y marisqueo.	SI	SI
Instalaciones agropecuarias	SI	SI
Instalaciones deportivas al aire libre	SI	SI
Ampliación de industrias (<20% superficie)	SI	
Rehabilitación de edificaciones, sin cambio de volumen.	SI	SI
Uso turístico de edificaciones del patrimonio cultural		SI

Resumen comparado de los regímenes de uso definidos en el POL para las áreas de PL y de PR.

#### Suelo Rústico de Especial Protección Forestal (PF)

Se zonifican como Suelo Rústico de vocación forestal las áreas sujetas a un uso forestal intensivo, principalmente de plantaciones de eucalipto y los pastizales y praderas de peores condiciones para el desarrollo de la actividad agraria. Se entiende en este caso que en dichas áreas, por sus condiciones de pendientes, por su uso actual y por su mala accesibilidad no es deseable propiciar el desarrollo de edificación dispersa. En el ámbito litoral de aplicación del POL, ésta categoría de suelo incorpora las *Áreas de Ordenación Ecológico Forestal* que, a grandes rasgos, recogen las plantaciones de eucalipto existentes en el ámbito litoral.

En general, se trata de suelos que no son susceptibles de actividades diferentes de la forestal o la ganadera extensiva, por lo que se considera adecuado sustraerlos de cualquier proceso edificatorio. No obstante, se ha valorado el hecho de que por la ausencia de cualidades ambientales notables y por su enorme extensión pueden llegar a recoger usos y actividades que resulten molestas en áreas más pobladas y que surgen sólo de forma muy puntual sin esperarse una generalización que pueda llegar a provocar impactos ambientales sinérgicos.

En el ámbito de las actividades agrarias la edificación se restringe a las construcciones precarias definidas como galpones, casetas de aperos e invernaderos que no requieren la prestación de servicios urbanísticos, a la ampliación de las instalaciones existentes, a fin de no hipotecar su futura viabilidad y a las actividades de acuicultura.

En lo referente a las actividades forestales, la vocación productiva del suelo ha aconsejado permitir cualquier tipo de actividad exceptuadas las que con carácter general se prohíben en todo el municipio, es decir, todas

aquellas que supongan la roturación para la transformación de masas forestales autóctonas en terrenos agrarios o el cambio de cultivo que suponga la transformación de esas masas autóctonas en plantaciones forestales de especies alóctonas.

La actividad industrial se restringe a la ampliación de las posibles instalaciones existentes y a los depósitos al aire libre. Se ha valorado en este sentido que dichos depósitos pueden requerir en ocasiones grandes superficies con un bajo nivel de urbanización, lo que dificulta su localización en polígonos industriales. Además, puede tratarse de almacenamientos de gases, depósitos de butano, por ejemplo, para los que por su peligrosidad se requiere una localización alejada respecto a otras instalaciones.

En el caso de los equipamientos, se mantiene un criterio equivalente, admitiendo las instalaciones deportivas al aire libre, las áreas recreativas, los cementerios y los vertederos de tierras y áridos. Se ha considerado que algunas de esas actividades no son susceptibles de desarrollarse en suelos con mayor nivel de protección y tampoco son deseables en el Suelo Rústico de Protección Ordinaria que, a menudo, presenta ya una importante densidad de poblamiento.

En el caso de la vivienda, las posibles intervenciones se limitan a la reforma de lo existente y, teniendo en cuenta el menor nivel de protección de esta categoría respecto al resto de las del Suelo Rústico de Especial Protección, con posibilidad de ampliación, tanto en lo relativo al volumen de la edificación principal, como en lo referente a la construcción de nuevas edificaciones auxiliares de la vivienda existente.

Los dos aspectos más debatidos han sido los campamentos de turismo y las actividades extractivas o mineras. *A priori* parecería deseable que los campamentos de turismo se desplazaran hacia áreas de pradera con mejores servicios y accesibilidad. Sin embargo, tampoco parece deseable que esas actividades se desarrollen en el entorno de los asentamientos rurales más dinámicos. Con esa perspectiva se ha considerado que cabe admitir su emplazamiento en los suelos forestales del municipio, especialmente si tenemos en cuenta que la legislación cántabra establece ya suficientes precauciones o reservas a través de los obligados procedimientos de evaluación de impacto ambiental.

En el caso de las actividades extractivas, canteras principalmente, se ha considerado que su prohibición en esta categoría de suelo supondría su prohibición *de facto* en la totalidad del municipio. Es obvio que esas actividades no caben en categorías de suelo con mayor nivel de protección ni en el Suelo Rústico de Protección Ordinaria, donde resultarían incompatibles con la actividad residencial que allí se desarrolla y no existen

recursos explotables. El Suelo Rústico de Especial Protección Forestal se presenta por tanto como la categoría de suelo más adecuada para la actividad minera.

Sin embargo, no se oculta que, las actividades mineras no aparecen entre las posibles en el artículo 112 de la LOTRUS, referido al SR de Especial Protección, y sí lo hacen en el 113 referido al SR de de Protección Ordinaria. Se trataría por tanto de actividades prohibidas tácitamente en el SR de Especial Protección. Sin embargo, en aparente contradicción, entre las condiciones de aplicación a la totalidad del municipio, el artículo 22 del POL se refiere expresamente a las actividades mineras determinando su prohibición en las *Áreas de Protección*, lo que tácitamente supondría su admisibilidad en las *Áreas de Ordenación*, entre las que figura el *Área no Litoral*. El POL llega incluso más allá al abrir excepcionalmente la posibilidad de desarrollo de actividades mineras en las *Áreas de Protección* previa autorización del Consejo de Gobierno y cuando se trate de recursos de extraordinario valor económico. Esa excepcionalidad no afectaría, se entiende, a la actividad más frecuente, es decir, la de las canteras, pues la propia legislación minera la enmarca en la Sección A definida como la de aprovechamiento de recursos de escaso valor económico. Se entiende, en cualquier caso, que la aplicación del artículo 22 del POL, ampara al presente Plan General para admitir la actividad minera entre las autorizables en el Suelo Rústico de Especial Protección Forestal, especialmente, habida cuenta de que dicha actividad requiere Declaración Previa de Impacto Ambiental y se sujeta expresamente al control de la CROTU.

<b>Actividades agrarias</b>	
Sin edificación	P
Cobertizos, galpones, casetas de aperos e invernaderos	P
Ampliación de instalaciones existentes (< 20% sup. edificada)	A
<b>Actividades de acuicultura</b>	
Acuicultura en aguas continentales	A
<b>Actividades forestales</b>	
Replantaciones con autóctonas	P
Replantaciones con alóctonas	P
Roturación para transformación al uso agrícola de masas alóctonas	
Edificaciones relacionadas con la vigilancia y extinción de incendios	A
<b>Actividades extractivas</b>	
Actividades extractivas sin clasificar	P
Aprovechamientos de aguas minerales y termales	A
Canteras	A
<b>Actividades industriales</b>	

Depósitos al aire libre	A
Ampliación de instalaciones existentes (< 20% sup. ocupada)	A
<b>Equipamientos</b>	
Instalaciones deportivas al aire libre	A
Áreas recreativas	P
Cementerios	A
Vertederos de tierras y áridos	A
<b>Servicios</b>	
Campamentos de turismo	A
<b>Infraestructuras</b>	
Apertura de sendas y caminos peatonales	A
Apertura de caminos vecinales y pistas forestales	A
Apertura de nuevas carreteras	A
Infraestructuras lineales soterradas	A
Infraestructuras lineales aéreas	A
Infraestructuras de comunicación radioeléctrica	A
En general infraestructuras de utilidad pública	A
Actividades al servicio de las obras públicas	A
<b>Vivienda</b>	
Reforma de vivienda existente	P
Ampliación de vivienda existente	P
Edificación auxiliar de la vivienda existente	P
<b>Otros</b>	
Conservación y mejora de infraestructuras, equipamientos, etc.	P
Rehabilitación y cambio de uso de elementos del Patrimonio	A

Régimen de usos del Suelo Rústico de Especial Protección Forestal: P, permitido; A, Autorizable. Se trata de un resumen de lo dispuesto en la Normativa, que puede establecer condiciones adicionales para el desarrollo de esas actividades.

### 5.2.3 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

El presente Plan General zonifica como Suelo Rústico de Protección Ordinaria las áreas ocupadas principalmente por praderas, pastizales y cultivos. Se trata de espacios íntimamente vinculados al poblamiento y a la actividad rural que, en ocasiones, pueden presentar una densa red viaria y un alto número de caserío disperso. El territorio así zonificado aparece definido en el POL como *Área Periurbana*, como *Área de Modelo Tradicional* o como *Área no Litoral*, categorías todas ellas para las que no se llega a definir un régimen de usos exhaustivo, limitándose el POL a señalar los criterios para su desarrollo urbanístico.

En la ordenación de esta categoría de Suelo Rústico, en este Plan General nos hemos visto obligados a resolver la problemática generada por la desaparición en la legislación urbanística regional, de la figura del

Núcleo Rural que recogía la derogada LUMR y había servido para el desarrollo de los asentamientos rurales tradicionales.

En ocasiones, cuando se trata de asentamientos dotados de una incipiente malla urbana se ha considerado como más adecuada su clasificación como Suelo Urbano. Sin embargo, cuando se trata más bien de pequeñas agrupaciones en las que se concentra un limitado número de edificaciones, o por el contrario, de amplias áreas salpicadas de edificación muy dispersa, de características rurales, se han clasificado como SR.PO.

Ante la fuerte dispersión de viviendas, existente en determinadas áreas de la zona norte del municipio, el presente Plan General se ha fijado como objetivo propiciar la concentración de la actividad residencial sea de vivienda habitual o de segunda residencia, que facilita la prestación de los servicios urbanísticos necesarios, preservando el resto del territorio municipal. Sin embargo, este criterio debe compatibilizarse con las posibilidades de desarrollo de la vivienda unifamiliar que la LOTRUS admite en el Suelo Rústico. De acuerdo con lo establecido en su artículo 114, la construcción de vivienda unifamiliar puede realizarse en parcela de superficie mínima de 2500 m<sup>2</sup> y con una ocupación máxima del 10%. Con esos condicionantes y los objetivos previos señalados, la ordenación reflejada en este PGO ha valorado los siguientes criterios:

- Se debe de evitar la construcción de nueva vivienda unifamiliar en áreas agrarias que actualmente aparecen sustancialmente libres de edificación.
- En el caso de los asentamientos rurales más densos no clasificables como Suelo Urbano, podría ser admisible un pequeño crecimiento que mantuviera la tipología y densidad del asentamiento. Sin embargo, el hecho de que ese crecimiento deba apoyarse en parcelas de al menos 2500 m<sup>2</sup>, rompería la actual estructura densa de los asentamientos, propiciando la aparición de edificación dispersa por lo que parece preferible no admitir en su entorno la nueva construcción de vivienda.
- En el caso de las áreas con edificación dispersa, la implantación de nueva vivienda en parcela mínima de 2500 m<sup>2</sup>, sí permite mantener la estructura actual del poblamiento e incluso propiciar la densificación de las áreas más pobladas.
  - A la vista de la amplia dimensión que en el municipio adquieren los Suelos Urbanos y Urbanizables, tanto residenciales como industriales, debe liberarse al Suelo Rústico de todas aquellas actividades no relacionadas directamente con el sector agrario, dirigiendo las demás: servicios, equipamientos, industrias, etc, hacia los referidos suelos urbanos y urbanizables.

En aplicación de estos criterios, se ha considerado necesario subdividir el Suelo Rústico de Protección Ordinaria en dos categorías:

- Suelo Rústico Protección Ordinaria, tipo 1 (O1).
- Suelo Rústico Protección Ordinaria, tipo 2 (O2).

La primera categoría (O1) viene a recoger áreas con una alta presencia de edificación dispersa, que generalmente disponen de una red viaria que favorece la nueva edificación y suficientemente dotadas de redes de servicios, y que en el planeamiento vigente figuran a menudo delimitadas como Núcleos Rurales. En las mismas, procede permitir la construcción de nueva vivienda en las condiciones fijadas en el artículo 114 de la LOTRUS. La adecuada selección de estas áreas permitirá la concentración residencial deseada.

La segunda categoría (O2) recoge las áreas actualmente libres de edificación, con edificación muy dispersa o en pequeños asentamientos densamente concentrados. Para el mantenimiento de esas características se considera que no debe permitirse la construcción de nueva vivienda, admitiendo únicamente la nueva construcción de instalaciones agropecuarias y la vivienda agraria vinculada a las mismas, estableciendo, al objeto de evitar fraudes, que la nueva explotación agrícola o ganadera requerirá para su actividad, una edificación de superficie no inferior a 300 m<sup>2</sup>.

Las diferentes características de los terrenos zonificados en ambas categorías, hacen que los regímenes de usos definidos se diferencien además en otros aspectos. Así, para el O1, se establece un límite máximo de 300 m<sup>2</sup> para las instalaciones agrarias, se entiende que las estabulaciones de mayor tamaño pueden resultar incompatibles con la actividad residencial que se permite en esta categoría de suelo por lo que deben dirigirse hacia zonas de O2.

En la misma línea, se considera que en el O1 deben evitarse las nuevas plantaciones forestales de cualquier tipo. Esas actividades pueden ocasionar molestias a la actividad residencial, fragmentando la relación visual de los asentamientos rurales y suponiendo la infrautilización de suelos agrícolas de alta capacidad productiva. En el O2, en cambio, se incluyen tierras agrarias marginales con menos presencia de edificación, para las que se considera que sí cabe la actividad forestal.

El tratamiento de la actividad industrial es muy parejo en ambas categorías de suelo. En ambos casos se considera que cabe el desarrollo de actividades industriales de pequeña entidad que se ejerzan en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor del Plan General. La única diferencia se refiere al tratamiento de los depósitos al aire libre, autorizables en el O2 y

prohibidos en el O1. Se ha considerado en este caso que dada la mayor densidad edificatoria del O1 no es procedente insertar entre el caserío actividades industriales que requieren una gran superficie y pueden generar molestias.

El tratamiento de los equipamientos es también muy parejo. En ambos casos se admite la creación de nuevos equipamientos municipales, con carácter de Uso Permitido cuando ello suponga el acondicionamiento de edificaciones preexistentes y con carácter de Uso Autorizable cuando se trate de edificaciones de nueva planta. Las únicas diferencias se refieren al tratamiento de cementerios y vertederos de áridos que por razones obvias se permiten en el O2 y no son admitidos en el O1.

Por último, en lo relativo a los servicios, se ha considerado adecuado para ambas categorías, la rehabilitación de edificaciones preexistentes pero en ningún caso la construcción de las de nueva planta. Sí se abre la posibilidad en el O2 para la construcción de campamentos de turismo, por considerarse que ésta junto con la categoría forestal, son las únicas en las que cabe esta actividad. No sería adecuado en cambio admitir esas instalaciones en el O1, donde resultarían molestas para la actividad residencial principal.

Se entiende que el régimen de usos definido es compatible con lo dispuesto para el Suelo Rústico de Protección Ordinaria en la LOTRUS, que expresamente señala la posibilidad de desarrollar en el mismo:

- Instalaciones agropecuarias, *incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.*
- Construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
- Actuaciones y usos específicos que quepa justificadamente considerar de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque sea imprescindible su ubicación en suelo rústico.
- Usos y construcciones industriales, comerciales y de almacenamiento que sea imprescindible ubicar en dicho suelo.
- Instalaciones vinculadas a las actividades de ocio y turismo rural.
- Viviendas aisladas de carácter unifamiliar, en las condiciones que determine el planeamiento y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 114.

	01	02
<b>Actividades agrarias</b>		
Edificaciones e instalaciones agrarias	P<300 m <sup>2</sup>	P<300 m <sup>2</sup> A>300 m <sup>2</sup>
<b>Actividades de acuicultura</b>		
Acuicultura en aguas continentales	X	A
<b>Actividades forestales</b>		
Repoblaciones con autóctonas	X	P
Repoblaciones con alóctonas	X	P
Roturación para a agrícola de masas alóctonas	P	P
<b>Actividades industriales</b>		
Talleres artesanales (<250 m <sup>2</sup> )	P <sup>1)</sup>	P <sup>1)</sup>
Depósitos y almacenes de mercancías (<250 m <sup>2</sup> )	P <sup>1)</sup>	P <sup>1)</sup>
Depósitos al aire libre	X	A
Ampliación de instalaciones existentes (< 20%)	A	A
<b>Equipamientos</b>		
Equipamientos municipales	P <sup>1)</sup> / A <sup>2)</sup>	P <sup>1)</sup> / A <sup>2)</sup>
Instalaciones deportivas al aire libre	A	A
Áreas recreativas	P	P
Cementerios	X	A
Instalaciones funerarias	A	A
Vertederos de tierras y áridos	X	A
<b>Servicios</b>		
Servicios comerciales y de hostelería	P <sup>1)</sup>	P <sup>1)</sup>
Campamentos de turismo	X	A
<b>Infraestructuras</b>		
Apertura de sendas y caminos peatonales	A	A
Apertura de caminos vecinales y pistas forestales	A	A
Apertura de nuevas carreteras	A	A
Infraestructuras lineales soterradas	A	A
Infraestructuras lineales aéreas	A	A
Infraestructuras de comunicación radioeléctrica	A	A
En general infraestructuras de utilidad pública	A	A
Actividades al servicio de las obras públicas	X	A
<b>Vivienda</b>		
Nueva vivienda agraria	A	A
Nueva vivienda familiar	A	X
Reforma de vivienda existente	P	P
Ampliación de vivienda existente	P	P
Edificación auxiliar de la vivienda	P	P

Régimen de usos del Suelo Rústico de Protección Ordinaria: P, permitido; A, Autorizable; X Prohibido. 1) En edificación preexistente; 2) En edificación de nueva planta. Se trata de un resumen de lo dispuesto en la Normativa, que puede establecer condiciones adicionales para el desarrollo de esas actividades.

## 6. Infraestructuras

---

### 6.1 INTRODUCCIÓN

---

El desarrollo urbanístico previsto en este Plan General de Ordenación requiere de una previsión de infraestructuras adecuadamente dimensionadas, de tal modo que se garantice un crecimiento armónico y sostenible que no provoque distorsiones en la actual estructura territorial ni disfunciones de los servicios ahora existentes. En ocasiones puede hacerse necesario, además, proyectar obras de defensa de márgenes que garanticen la seguridad no sólo de las nuevas áreas en desarrollo sino también del Suelo Urbano existente.

Con ese criterio, en esta fase de la revisión del Plan General se definen, con el grado de concreción que permite la información disponible, las intervenciones necesarias en materia de infraestructuras que se describen a continuación.

---

## 6.2 RED VIARIA

---

### 6.2.1 VALORACIÓN DETALLADA DE LA ADECUACIÓN DE LA RED VIARIA A LA DEMANDA EXISTENTE

#### PRINCIPALES DEFICIENCIAS DE LA RED

---

Los problemas más graves de la red de carreteras se localizan en cuatro puntos: las travesías de Boo, Mortera y Liencres y el acceso desde Renedo al norte del municipio.

La problemática en Liencres, Boo y Mortera es similar. Situadas en la mitad norte del municipio, son las localidades que han experimentado en los últimos años un crecimiento de población más fuerte.

La privilegiada situación de Liencres la ha ido posicionando como un entorno de gran demanda turística y residencial. El núcleo principal se organiza en torno a varios barrios dispuestos de forma paralela a la CA-231. Con ello, existe una travesía de más de un kilómetro y medio que dificulta la fluidez del tráfico en uno de los dos principales accesos a las playas del municipio.

En el caso de Boo, la carretera CA-304, paralela a la autopista, y la CA-231 que se dirige hacia Liencres, actúan como ejes direccionales en el crecimiento del pueblo. La CA-321, desde la N-611 y la A-67 en su extremo sur, es el otro acceso a la zona turística del norte. Por ello, la travesía de Boo, que parte prácticamente del enlace de la A-67, se prolonga a lo largo de casi dos kilómetros con un trazado con numerosas curvas y cruza un paso a nivel de Feve, se convierte en un importante tapón para el tráfico hacia la costa.

En Mortera, la ordenación del Suelo Urbano mediante Estudios de Detalle ha dado lugar a las diferentes urbanizaciones existentes, cuyos viarios internos no enlazan entre sí lo que agrava la situación de la CA-303 como travesía urbana ya que recae sobre ella no sólo el tráfico en tránsito sino cualquier movimiento local. Además, esta carretera conecta con la CA-231 en la travesía de Liencres, lo que dificulta más aún su utilización como alternativa de acceso a la zona norte.

En Renedo, el problema se origina en el acceso hacia el norte del municipio. Tanto si se llega desde Zurita y Vioño por la CA-234, como desde la N-623, el acceso a la CA-233 es complicado, implica entrar en mayor o menor medida en Renedo y obliga a cruzar por un único paso, aún a nivel, la vía férrea de RENFE.

## 6.2.2 VALORACIÓN DETALLADA DE LA ADECUACIÓN DE LA RED VIARIA A LA DEMANDA FUTURA

### CONSTRUCCIÓN DE UNA VÍA RÁPIDA ENTRE CARANDÍA Y PARBAYÓN (RONDA DE RENEDO)

Una vez descartado el proyecto de autovía de peaje Zurita-Parbayón, se propone la construcción de una vía que, con un trazado similar a la autovía propuesta, pero tratándose de una carretera convencional, aporte al municipio de Piélagos unas ventajas mayores que las que traía aparejadas el proyecto del Ministerio de Fomento.

Las funciones de esta vía serán sobre todo, el servir de ronda a la capital del municipio, Renedo, y constituir un acceso adecuado a las áreas industriales que se proponen en el entorno de Parbayón, tanto en el este, como al oeste del núcleo de población.

Se propone una vía que partiendo del enlace entre la N-623 y la N-634, iría en un primer tramo sobre el trazado de la N-623 y tras superar Carandía se separaría de ella para circunvalar la localidad de Renedo por el sur.

Superada dicha localidad el trazado vuelve sobre la N-623, para separarse en la recta de la Pasiega, constituyendo una variante por el sur que cruza la vía del tren mediante una glorieta elevada. Este paso sobre la vía del ferrocarril supone una mejora en el proyecto de supresión del paso a nivel que se está estudiando para ese punto.

En Parbayón la vía se distancia nuevamente hacia el sur, para alcanzar la Autovía de Ronda de la Bahía de Santander en el enlace que finalmente se proponga en esa zona.

Se incluyen en la propuesta, además de las necesarias intersecciones con la N-623, un acceso desde la ronda a Renedo y otro al área industrial de Parbayón.

### MEJORAS SOBRE EL PROYECTO DE VARIANTE DE LA CA-303, EN EL ÁREA ESTE DE LIENCRES

Se trata de mejorar la conectividad de los ámbitos urbanizables del sureste de Liencres con la carretera CA-303. Esto se consigue con la creación de una nueva glorieta sobre la carretera CA-303 en las proximidades de Liencres. A su vez se pretende modificar ligeramente el trazado en su parte final para optimizar el aprovechamiento urbanístico de la zona.

### MEJORAS DE LA RED VIARIA EN LA ZONA DE LIENCRES

---

La travesía de Liencres supone uno de los puntos de mayor conflicto para el tráfico estival, con el consiguiente riesgo para la seguridad vial que ello determina.

Se propone en este Plan la creación de un viario que pretende paliar los efectos perniciosos del tráfico de paso por la travesía de Liencres.

Se proyecta vial que conforma una ronda sur, bordeando los nuevos suelos urbanizables del sureste del núcleo (“Liencres Sur”), que conecta la carretera CA-231 con la Variante de la carretera CA-303. Ambas conexiones se plantean a través de glorietas, si bien la tipología de las mismas deberá ser objeto de estudio en el proyecto que las desarrolle.

Partiendo de la conexión de esta ronda con la carretera CA-231, se prevé un vial que discurra hacia al norte para conectar con el desarrollo “Liencres Norte” y con el viario que conduce a la playa de Liencres, de modo que evite el paso del tráfico de las playas por el centro del núcleo de población, y mejore la conectividad de los nuevos crecimientos.

### MEJORAS EN LA RED VIARIA DE BOO, MEDIANTE LA CONEXIÓN DE LA CA-231 CON LA CA-304

---

Dado el desarrollo urbanístico que se plantea en el noreste de Boo, y las condiciones del tráfico actual en la carretera CA-231 a su paso por la travesía de Boo, se plantea la creación de un viario que conecte la carretera CA-231 desde el norte de Boo, con la carretera CA-304 en la zona sur del Alto del Cuco (área de crecimiento denominada Boo Mixto). Este vial mejora la conexión de los nuevos suelos urbanizables con la autovía y con la zona del Hospital, así como que evita el paso del tráfico estival hacia las playas por el núcleo de Boo.

### NUEVA CONEXIÓN ENTRE LA CA-234 Y LA CA- 233, AL OESTE DE RENEDO

---

En la actualidad la conexión entre ambas carreteras se produce una vez salvado el trazado del ferrocarril de RENFE, a través de un paso a nivel en el centro de Renedo. Aprovechando la nueva ordenación urbanística del área de Sorribero Bajo, se propone el trazado de una variante que aproximándose al cauce del río Pas, resuelva en un paso aéreo el cruce con dicho trazado. De esta forma los tráficos norte-sur, en tránsito desde o hacia la N-634 y futura ronda de Renedo, evitarían el paso por el centro de la localidad, al tiempo que se palia en parte el efecto barrera que el ferrocarril supone.

Esta obra ha sido incluida en el III Plan de Carreteras de Cantabria 2005-2012.

Partiendo del final del trazado, se propone en este Plan continuar el viario hasta conectar con la carretera N-623, completando de forma total la ronda oeste de Renedo.

## 6.3 RED DE FERROCARRIL

### 6.3.1 VALORACIÓN DETALLADA DE LA ADECUACIÓN DE LA RED DE FERROCARRIL A LAS NECESIDADES ACTUALES Y FUTURAS

Dentro de las actuaciones previstas en la Red Ferroviaria de Alta Velocidad en nuestro país, cuya situación actual puede verse en la imagen siguiente, en noviembre de 2000, el Ministerio de Fomento adjudicó a la empresa Equipos Técnicos en Transporte y Territorio, S.A. la redacción del Estudio Informativo del proyecto de la línea de Alta Velocidad Venta de Baños-Santander. Tramo Alar del Rey-Santander, cuyos objetivos son:



Imagen 9. Situación actual de la red de alta velocidad

- Conseguir que el tramo mencionado disponga de las características de una línea de Alta Velocidad.
- Mejorar las conexiones entre la Cornisa Cantábrica y el resto de la Península.

- Conectar Cantabria con Madrid por medio de una línea de A.V. consiguiendo unos tiempos de recorrido Madrid-Santander inferiores a 2 horas 30 minutos.
- Solucionar los problemas de falta de capacidad que presenta la línea actual entre las poblaciones de Los Corrales de Buelna, Torrelavega y Santander.

Además cabe destacar que el tramo Torrelavega-Santander, el que afecta al municipio de Piélagos, forma parte igualmente del Corredor Cantábrico de Alta Velocidad, cuyo Estudio Informativo se adjudicó recientemente y se encuentra en proceso de redacción.

Las alternativas planteadas en el Estudio Informativo que nos ocupa, para el tramo Torrelavega-Santander, son las siguientes:

#### SUBTRAMO TORRELAVEGA-RENEDO:

Se plantean dos alternativas, la denominada variante 4.2 de nuevo trazado, y el acondicionamiento de la línea actual, consistente en rectificaciones de curvas y duplicación de la vía.

La variante 4.2 presenta dos túneles en Zurita y Renedo, lo que incrementa los movimientos de tierras y presenta riesgo de afección de acuíferos confinados. El acondicionamiento en cambio, según el Estudio, presenta modificaciones de trazado que implican menor movimiento de tierras y reduce la posibilidad de afección a acuíferos, además de solucionar el problema de mantener las cercanías en la situación actual con la consiguiente mejora de la movilidad territorial.

#### SUBTRAMO RENEDO-SANTANDER:

Se plantea una alternativa, la variante 4.3 debido a los fuertes condicionantes urbanos de la zona. El trazado de esta variante coincide básicamente con el corredor de la vía actual rectificando curvas y procediendo al desdoblamiento de la vía. En Guarnizo se conecta con el “Proyecto constructivo de Renovación de vía actual e implantación de doble vía”, respetando el citado trazado. Como característica fundamental se encuentra el alejamiento de las zonas de suelo urbano en Parbayón y el Barrio de Cianca.

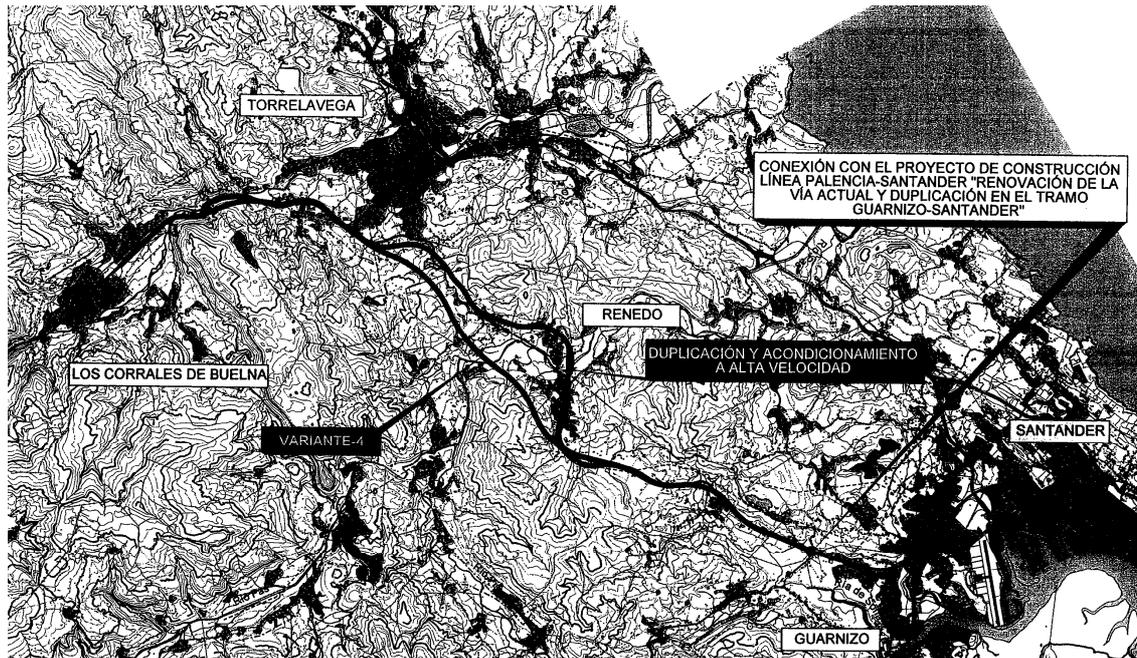


Imagen 10. Distintas alternativas propuestas por el Estudio Informativo

Tras analizar las alternativas posibles, el Estudio propone la opción que considera más adecuada para el tramo, que resulta ser la Duplicación y Acondicionamiento del corredor de la línea existente, siendo, según el mismo, el principal factor considerado, la conveniencia de mantener la accesibilidad de las Cercanías a la población residente.

Así, siempre según el Estudio Informativo, si se hubiera seleccionado la Variante 4 (la que se separa entre Torrelavega y Renedo del trazado actual), al reservar prioritariamente para tráfico de viajeros de largo recorrido el nuevo trazado, la actual vía quedaría para el tráfico local y de mercancías, sin capacidad suficiente para albergar los futuros tráficos que prevé el PIT 2000-2007, por lo que gran parte del tráfico de cercanías debería acabar canalizándose por la nueva variante, lo que supondría dejar sin este tráfico a poblaciones tan importantes como Renedo.

Esta no parece de todos modos una razón de peso suficiente cuando en el mismo documento, dentro del Estudio de Impacto Ambiental, se califica de severo el impacto en el planeamiento urbanístico de esta opción, por afectar a una considerable longitud de suelo urbano, ya que el trazado atraviesa completamente la localidad de Renedo, capital del municipio.

Otro factor que no parece haber pesado demasiado en la selección de la alternativa definitiva son los tiempos de viaje previstos en cada caso, ya que con la Variante 4 los tiempos se reducirían a 19'27'', en lugar de los 24'38' que se podrán alcanzar con la opción seleccionada. La explicación es sencilla: al aprovechar el trazado actual, las condiciones no son tan

buenas como si se hubiera diseñado específicamente para alta velocidad, así que las velocidades no pueden ser muy altas.

El condicionante que probablemente sí ha sido tenido muy en cuenta es el análisis del coste de ambas alternativas, ya que El Estudio realiza la siguiente valoración económica:

TRAMO	P.E.C. (10 <sup>6</sup> €)	P.E.C.(10 <sup>3</sup> €/Km)
<b>LOS CORRALES DE BUELNA-SANTANDER</b>		
Acondicionamiento	182,31	4.975,98
Variante 4	270,47	7.843,33

El coste de la variante es casi el doble que el del acondicionamiento, aunque aquí están incluidos los costes del subtramo Los Corrales de Buelna-Torrelavega, para el que se presentaba también una variante totalmente nueva o el acondicionamiento del trazado existente.

La situación de la tramitación del proyecto es la siguiente:

- ❖ Una vez redactada la Memoria-Resumen de Impacto Ambiental, fue remitida al Ministerio de Medio Ambiente. Las contestaciones a estas consultas se recibieron en septiembre de 2002.
- ❖ El inicio del proceso de información pública y oficial del Estudio Informativo se inició el día 23 de mayo de 2003, y tuvo una duración de treinta días hábiles para la información pública y de dos meses para la información oficial. Una vez finalizado este proceso se analizarán las alegaciones presentadas, como paso previo imprescindible para poder solicitar al Ministerio de Medio Ambiente la perceptiva Declaración de Impacto Ambiental que una vez emitida permitirá aprobar definitivamente el Estudio Informativo y proceder a la licitación de las correspondientes asistencias técnicas para redactar los proyectos.

### 6.3.2. CONCLUSIONES

#### FERROCARRIL CONVENCIONAL

Resulta de gran importancia para el municipio que independientemente del desarrollo que siga el proyecto de la línea de alta velocidad se invierta en mejoras en las líneas de ferrocarril convencional, ya que son las que en primer término dan respuesta a las necesidades de territorios más amplios y de un mayor número de viajeros.

Las mejoras contempladas en el proyecto de Metrotrén Cantabria deberían ser ejecutadas por lo tanto en el menor plazo de tiempo posible, sin demoras provocadas por la lentitud del procedimiento de tramitación de la alta velocidad.

ALTA VELOCIDAD

Aunque Piélagos pueda beneficiarse del acercamiento a Madrid que para la Comunidad Cántabra en general, y para Santander en particular va a suponer la Alta Velocidad, en un primer momento supondrá sólo que una nueva gran infraestructura cruzará su territorio.

La alternativa seleccionada para la línea de alta velocidad a su paso por el Municipio de Piélagos provocará que la compleja infraestructura necesaria (que incluye la protección integral de la vía mediante vallado) cruzará por el centro de núcleos rurales en Zurita y Vioño, y por suelo urbano en Renedo. Este es sin duda el más grave e inmediato de los impactos que provocará la puesta en funcionamiento de la línea en Piélagos.

Por último, será necesario seguir la evolución de la tramitación del proyecto en lo que a medidas ambientales se refiere, y comprobar que las medidas protectoras y correctoras y el Programa de Vigilancia Ambiental propuestos en el Estudio Informativo sean completados con las propuestas realizadas por las partes afectadas.

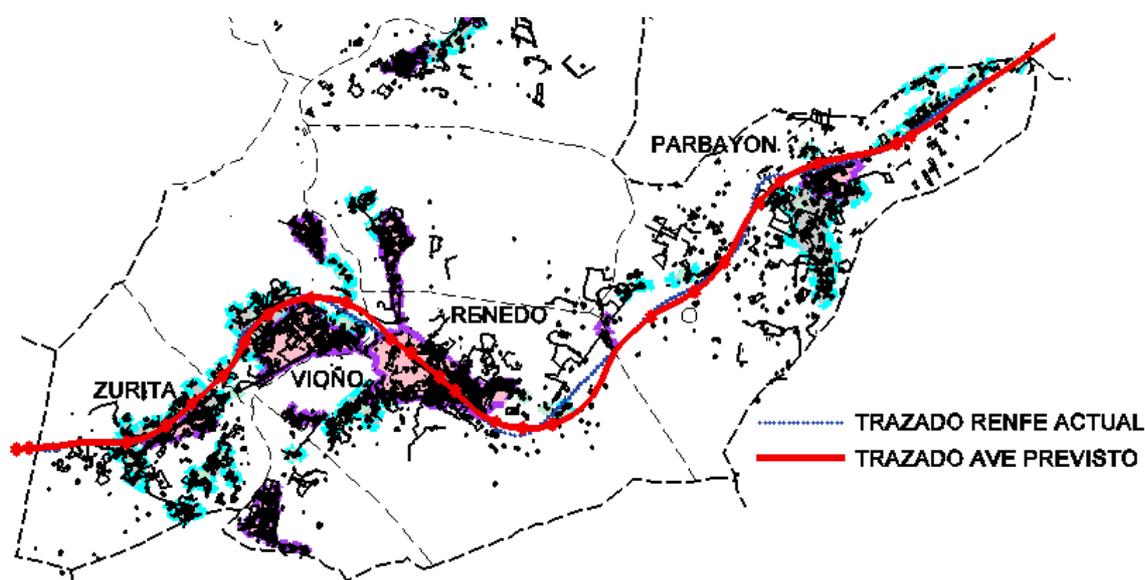


Imagen 11. Alternativa seleccionada a su paso por Piélagos

El hecho de atravesar estos suelos no parece suponer un problema técnico grave para la construcción de la línea, porque el ancho de la plataforma tal vez no tenga que ampliarse en estas zonas más allá de lo posible según el planeamiento urbanístico vigente. Otro problema es que el paso de esta infraestructura por el centro de la localidad de Renedo, supondrá una barrera mucho mayor que la vía hoy existente, que condicionará enormemente la vida y el desarrollo de la ciudad.

Por ello sería deseable que al menos para Renedo se considerase alguna alternativa de menor impacto: o un trazado alternativo (la variante 4 si no existe otra solución técnicamente posible, por ejemplo por el norte de Renedo) o el soterramiento de las vías a su paso por el casco urbano.

---

## **6.4 ABASTECIMIENTO DE AGUA**

---

### **6.4.1 VALORACIÓN DETALLADA DE LA ADECUACIÓN DE LA RED DE ABASTECIMIENTO A LA DEMANDA FUTURA**

#### **Cálculo de dotaciones futuras en el municipio**

---

Los criterios de cálculo utilizados, que se ajustan a la metodología propuesta por el Gobierno de Cantabria para la valoración de capacidad de acogida en lo relacionado con el ciclo integral del agua, son los siguientes:

- Como población futura se ha considerado la existente más la que traerá consigo el desarrollo del Plan General.
- Se ha considerado una dotación de 280 l/habitante día para uso residencial, que se correspondería con una actividad industrial y comercial media para el rango de población del municipio (entre 10.000 y 50.000 habitantes) en el horizonte de 2.020.
- Se ha considerado que con la dotación calculada en el apartado anterior estaría cubierto el consumo de la actividad empresarial no industrial. Para el consumo de la actividad industrial se ha tomado el actual facilitado por el Ayuntamiento de Piélagos más el que generarían las nuevas industrias alojadas en el suelo industrial que se desarrolle con el Plan General. Se ha considerado un consumo de 1 l/s hectárea bruta.
- Para el cálculo de los consumos de la población estacional y la cabaña ganadera se han utilizado las proyecciones realizadas en el apartado 2 de este documento.

#### **Abastecimiento por zonas: capacidad de almacenamiento y conexiones a la red general**

---

El análisis que se desarrolla a continuación, consiste en determinar, por áreas de población, para las zonas en las que se proponen crecimientos importantes, las necesidades de mejora en cuanto a capacidad de almacenamiento, nuevos tramos de red general y necesidad de refuerzo de la misma.



---

### ZONA ZURITA-VIOÑO

En esta zona se propone un nuevo suelo urbanizable en el entorno de Zurita, en el que se construirían unas 225 viviendas nuevas.

Para un adecuado abastecimiento con el desarrollo de los urbanizables, el depósito actual debería ampliarse a unos 1.800 m<sup>3</sup>. La conexión a la red se haría en la conducción que llega a San Julián.

---

### ZONA RENEDO-QUIJANO-PARBAYÓN

En la zona de Renedo se propone el desarrollo de un ámbito de suelo urbanizable residencial, con capacidad para 125 viviendas. La conexión con la red existente se realizaría en al menos dos puntos de la conducción principal del norte de Renedo.

En la zona de Parbayón y la Recta de la Pasiega se han delimitados dos ámbitos a desarrollar mediante PSIR que supondrán una superficie de aproximadamente 2.500.000 m<sup>2</sup>.

De cara a atender tanto a los actuales como a todos los nuevos consumos, será necesaria una ampliación de la capacidad de almacenamiento de los depósitos existentes de al menos unos 48.000 m<sup>3</sup>, que deberá resolverse en el marco de la ordenación y urbanización de los citados PSIR, bien con la ampliación del nuevo depósito de Quijano, bien desde el área de Parbayón.

---

### ZONA ARCE

Se propone para este área de suelo urbanizable residencial en Arce, con capacidad para la construcción de aproximadamente 300 viviendas. Con el desarrollo del nuevo urbanizable el depósito de la zona debería tener una capacidad de unos 2.400 m<sup>3</sup>.

La conexión de las redes de distribución de este urbanizable se realizaría en dos ramales de la conducción principal existente.

En cuanto a los urbanizables de Barcenilla cabe comentar que en el proyecto de urbanización del SUR-V-BC-01 está prevista la construcción de un depósito de 350 m<sup>3</sup>, que será suficiente para suministrar también al suelo urbanizable ahora propuesto.

---

### ZONA BOO

En el área de Boo-Mompía se plantean dos ámbitos de suelo urbanizable. Uno de uso global residencial que supondría unas 170

viviendas nuevas, y un área de uso mixto comercial-industrial de 16,8 ha, y una capacidad de aproximadamente 330 viviendas.

Debido a esto, será conveniente ampliar el depósito existente hasta los 4.000 m<sup>3</sup>.

#### ZONA LIENCRES-MORTERA

Para esta zona está previsto el desarrollo de cuatro nuevos urbanizables en Liencres y uno en Mortera. En el conjunto de todos ellos se construirían aproximadamente 1.280 viviendas nuevas.

Para un adecuado abastecimiento el depósito debería ampliarse hasta unos 4.700 m<sup>3</sup>.

Hay que tener en cuenta que este aumento llevará aparejada la ampliación del sistema de bombeo de Valdearenas, que alimenta el depósito de Liencres y que deberá bombear el nuevo caudal consumido.

### **Situación futura**

---

La entrada en vigor de la Directiva Marco del Agua impone el establecimiento de unos caudales ecológicos que supondrán una salvaguarda de agua en el río cuya captación quedará limitada a eventos excepcionales. Aún se desconoce el caudal ecológico que será propuesto dentro del Plan Hidrológico de Cuenca.

Desde la Consejería, dentro de la planificación establecida en la estrategia de abastecimiento de Cantabria y con objeto de solventar los problemas de abastecimiento de agua en toda la región, especialmente durante los meses estivales, la Consejería de Medio Ambiente está ejecutando las obras Autovía del Agua, y su conexión con las fuentes de abastecimiento reguladas, así como el Bitrasvase Ebro-Besaya.

En concreto, los tramos de la Autovía del Agua, de próxima ejecución, que afectan a este municipio son:

- “Autovía del Agua. Tramo: Depósito de Polanco – Bajo Pas”
- “Autovía del Agua: Tramo: Bajo Pas – Camargo”

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, se debe hacer especial hincapié en que la citada estrategia de abastecimiento se ha realizado contemplando el crecimiento histórico del consumo de Cantabria por zonas, no por municipios, extrapolando al año horizonte de la infraestructuras (2032). Por lo tanto se trata de garantizar un crecimiento

similar al histórico, proyectado al futuro, basado en la incorporación paulatina de nuevas fuentes de abastecimiento al sistema.

Según datos de consumo registrados por la Dirección General de Obras Hidráulicas y Ciclo Integral del Agua del Gobierno de Cantabria, el caudal correspondiente al valor medio de los máximos consumidos en el verano del 2007 aportado por el Plan Pas a este municipio asciende a 12.000 m<sup>3</sup>/día, a los que hay que sumar el consumo actual de Parbayón, del orden de 450 m<sup>3</sup>/día.

**En el futuro con las aportaciones del Plan Pas y de la Autovía del Agua, se puede asumir un crecimiento de los recursos para estos Ayuntamientos sobre sus recursos propios y sobre los recursos aportados desde las infraestructuras mencionadas de un 2,81% anual.**

ESTIMACIONES:

Municipios abastecidos por el Plan Pas (poblaciones censales 1/1/2007):

PIELAGOS	17.681 habitantes.
CASTAÑEDA	1.770 habitantes.
PUENTE VIESGO	2.651 habitantes.
MIENGO:	4.135 habitantes.
POLANCO:	4.224 habitantes.
<b>TOTAL</b>	<b>30.461 habitantes.</b>

Suponiendo 3 habitantes por vivienda, y considerando el crecimiento anual anteriormente citado de 2,81 % anual, obtenemos un crecimiento de 856 habitantes al año, **lo que suponen 285 viviendas anuales para todos los municipios abastecidos.**

Repartiendo este crecimiento proporcionalmente según la población censal de cada municipio, obtenemos:

PIELAGOS	165 viviendas/año.
CASTAÑEDA	17 viviendas/año.
PUENTE VIESGO	26 viviendas/año.
MIENGO:	37 viviendas/año.
POLANCO:	40 viviendas/año.
<b>TOTAL</b>	<b>285 viviendas/año.</b>

**En el presente documento de revisión del PGO'93 se plantea un crecimiento "real" en número de viviendas de aproximadamente 2.968.**

**Teniendo en cuenta el máximo crecimiento planteado anteriormente de 165 viviendas/año, resulta que para agotar la capacidad del nuevo PGO deberían transcurrir 18 años, es decir, el doble de lo previsto según los cálculos señalados en el apartado 2.4.2 de esta memoria. Por lo tanto en el documento del PGO y más concretamente en lo regulado para el desarrollo del Suelo Urbanizable deberá establecerse un orden de prioridades respecto a la programación de los sectores que finalmente resulten delimitados.**

### **Reposiciones de la red existente**

Como principal infraestructura de abastecimiento existente dentro de los ámbitos de los urbanizables propuestos, se encuentran las conducciones del Servicio Municipalizado de Aguas de Santander, que cruzan PESIR de Parbayón. Dados los elevados diámetros de las conducciones, y por lo tanto la dificultad y alto coste que supone su desvío, se propone evitarlo en lo posible condicionando la ordenación de la zona al trazado de las conducciones. Se prevé que será inevitable no obstante, reconducir por los viales que se propongan en el polígono una conducción de fundición dúctil de 900 mm de diámetro.

## **6.5 RED DE SANEAMIENTO**

### **6.5.1 VALORACIÓN DETALLADA DE LA ADECUACIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO A LA DEMANDA FUTURA**

El análisis que se desarrolla a continuación, consiste, al igual que se hizo en el caso del abastecimiento, en determinar por áreas, en las zonas en las que se proponen crecimientos importantes, cómo se daría solución a los vertidos generados por los crecimientos propuestos.

#### **ZONA ZURITA-VIOÑO**

La red de evacuación de aguas residuales del nuevo urbanizable propuesto en Zurita podrá verter, mediante un tramo nuevo de colector, al colector proyectado “Zurita-Vioño”, del Proyecto de Redes Interiores de Saneamiento. Esta conducción ha sido finalizada recientemente, así como su prolongación hacia el Pas, faltando únicamente por ejecutar el último tramo de conexión con el colector general del Saneamiento del Pas-Pisueña, con lo que se estima que será posible contar con que todo el sistema esté finalizado cuando se vaya a desarrollar el urbanizable.

---

### ZONA RENEDO-QUIJANO-CARANDÍA

---

Las zonas de desarrollo previstas en esta zona, situadas en el norte de Renedo, quedarán cubiertas en cuando a necesidades de evacuación de aguas residuales, con la finalización de las obras del Proyecto de Saneamiento de la Cuenca Media del Pas-Pisueña, y los tres colectores del Proyecto de Redes Interiores de Saneamiento, ya que las previsiones de crecimiento de este área ya habían sido tenidas en cuenta en el diseño de ambos proyectos.

En cuanto a los vertidos del urbanizable de Carandía, también podrán incorporarse al colector general del Proyecto de Saneamiento de la Cuenca Media del Pas-Pisueña.

---

### ZONA PARBAYÓN

---

En Parbayón y en la recta de la Pasiega se propone el desarrollo de dos nuevas zonas urbanizables industriales.

Ya que el área industrial que se propone en Parbayón estará situada de forma contigua al futuro polígono industrial de Villaescusa, en el municipio vecino del mismo nombre, se prevé evacuar de forma conjunta las aguas residuales de los dos polígonos hacia la red de saneamiento de ese municipio, que vierte al sistema de Saneamiento de la Bahía de Santander.

Para evacuar las aguas residuales del área industrial de la Pasiega, se propone conectar mediante un colector nuevo, con el interceptor de Renedo, y a partir de ahí a la nueva depuradora de Quijano, que se encuentra actualmente en ejecución y a punto de finalizarse.

---

### ZONA ARCE

---

Para desarrollar los nuevos suelos urbanizables que se proponen en Arce será necesario ejecutar parte de los colectores propuestos para Arce en el Proyecto de Redes Interiores de Saneamiento y que se prevé que sean ejecutados en breve mediante distintos proyectos en marcha en la zona.

---

### ZONA BARCENILLA

---

En cuanto a los urbanizables de Barcenilla, mientras no se ejecute el colector que recogerá los vertidos de la zona para incorporarlos con los de Arce al sistema de Saneamiento del Pas-Pisueña, que es la posibilidad que la Consejería de Medio Ambiente está barajando actualmente, deberán disponer de un sistema de saneamiento autónomo. En el caso del urbanizable en ejecución, el SUR-V-BC-01, está previsto incluir una pequeña depuradora, que se considera pueda tener que ser ampliada para las 27 viviendas nuevas del otro suelo urbanizable, el SUR-V-BC-02.

---

**ZONA BOO**

---

Con la ejecución del colector Boo del Proyecto de Redes Interiores de Saneamiento, la conexión de las redes de los nuevos urbanizables de la zona de Boo-Mompía al sistema de Saneamiento de la Bahía no plantearía problemas.

---

**ZONA MORTERA**

---

La evacuación de las aguas residuales del urbanizable que se propone en Mortera podrá realizarse mediante los colectores existentes.

---

**ZONA LIENCRES**

---

Con la ejecución del colector Liencres, del Proyecto de Redes Interiores de Saneamiento recientemente finalizada, se considera que las redes de todos los nuevos urbanizables podrán conectarse a colectores de capacidad suficiente.

---

**6.6 RED ELECTRICA**

---

**6.6.1 VALORACIÓN DETALLADA DE LA ADECUACIÓN DE LA RED ELÉCTRICA A LA DEMANDA FUTURA**

La empresa titular del suministro de energía eléctrica en Piélagos es Electra de Viesgo. Según un estudio preliminar realizado por dicha compañía, las necesidades derivadas de los nuevos urbanizables propuestos en el PGO son las siguientes:

ZONAS DE LIENCRES , MORTERA, BOO-MOMPIA Y  
ARCE

---

El plan previsto de desarrollo para estas zonas de Liencres, Mortera, Boo/Mompía y Arce, considera unas necesidades de nueva potencia eléctrica a suministrar en la zona de unos 45.000 KVA.

Con las infraestructuras actuales existentes en la zona, no es posible atender este aumento de potencia, con las suficientes garantías de calidad y seguridad de suministro.

Por lo tanto, para poder atender estos futuros nuevos suministros en el norte del municipio es necesario desarrollar las siguientes infraestructuras:

1. Construcción de una nueva Subestación 55/12 KV en la zona, para lo cual, será necesario reservar un terreno de una superficie mínima de unos 80x80 m, en el entorno de Boo – Mompia.
2. Construcción de unos 8 Km de línea 55 KV para alimentar esta nueva subestación desde Cacicedo.
3. Ampliación de la transformación 55/12 KV de Escobedo.

Además, para atender estas potencias desde esta nueva subestación 55/12 KV, es necesario construir nuevas líneas 12 KV desde esta nueva subestación 55/12 KV hasta las diferentes zonas de desarrollo previstas:

1. Dos nuevas líneas 12 KV de unos 6 Km de longitud hasta Arce (aprox. 6 MVA demanda prevista).
2. Cuatro nuevas líneas 12 KV de unos 6 Km de longitud hasta Boo-Mompía y Mortera (aprox. 20 MVA demanda prevista).
3. Cuatro nuevas líneas 12 KV de unos 5 Km de longitud hasta Liencres (aprox. 22 MVA demanda prevista).
4. Una nueva línea 12 KV de unos 5 Km de enlace con la subestación de Escobedo.

#### ZONA DE RENEDO

El plan de desarrollo de Renedo previsto, considera unas necesidades de nueva potencia eléctrica a suministrar en la zona de unos 4.300 KVA.

Con las infraestructuras actuales existentes en la zona, no es posible atender este aumento de potencia, con las suficientes garantías de calidad y seguridad de suministro.

Por lo tanto, para poder atender estos futuros nuevos suministros en este entorno de Renedo, es necesario desarrollar las siguientes infraestructuras:

1. Ampliar la capacidad de transformación 55/12 KV de la actual subestación de Renedo.
2. Construir dos líneas 12 KV desde esta subestación hasta los dos polígonos residenciales previstos (Aprox. 6 Km).

#### ZONA DE ZURITA

El plan de desarrollo de Zurita previsto, considera unas necesidades de nueva potencia eléctrica a suministrar en la zona de unos 3.000 KVA.

Con las infraestructuras actuales existentes en la zona, no es posible atender este aumento de potencia, con las suficientes garantías de calidad y seguridad de suministro.

Por lo tanto, para poder atender estos futuros nuevos suministros en este entorno de Zurita, es necesario desarrollar las siguientes infraestructuras:

1. Ampliar la capacidad de transformación 55/12 KV de la actual subestación de Renedo (misma que para Renedo).
2. Construir una nueva línea 12 KV (Aprox. 4 Km) desde esta subestación hasta los polígonos residenciales previstos.

#### ZONA DE LA PASIEGA Y PARBAYÓN

En esta zona esta previsto desarrollar dos importantes áreas industriales de más de 1.000.000 m<sup>2</sup> cada una, estimándose unas necesidades de potencia eléctrica de unos 120 MVA para cada estas dos áreas industriales.

Con las infraestructuras eléctricas actuales existentes en la zona, no es posible atender este aumento de potencia previsto.

Por lo tanto, para poder atender los nuevos suministros previstos en estas zonas industriales, con las suficientes garantías de calidad y seguridad de suministro, será necesario desarrollar nuevas infraestructuras eléctricas que refuercen las existentes, tanto en la red de AT como en la red MT.

En una primera aproximación, sería necesario desarrollar las siguientes actuaciones:

1. Nueva línea 55 KV desde Astillero–P.I. Parbayón–P.I. La Pasiega y enlace con red 55 KV existente en la zona.
2. Construcción de dos nuevas subestaciones 55/12 KV 60 MVA, una en cada área industrial.

Para la construcción de estas nuevas subestaciones 55/12 KV propuestas, será necesario reservar un terreno de una superficie mínima de unos 80x80 m en cada una de estas áreas.

#### REPOSICIONES DE LA RED EXISTENTE

El desarrollo de algunos de los suelos urbanizables propuestos va a verse condicionado por la presencia en sus ámbitos de líneas de alta tensión.

Las líneas de 55 KV que atraviesan el municipio, cruzan los ámbitos de los urbanizables residenciales Arce, Quijano, Zurita, y los dos urbanizables industriales de La Pasiega y Parbayón.

Esto habrá de ser tenido en cuenta en la ordenación de dichas zonas, considerando las limitaciones que establece la legislación vigente para el

uso de las zonas de afección de las líneas, o proponiendo cambios de trazado aéreo, o su soterramiento a lo largo de los viales interiores que se construyan, con lo que estas limitaciones desaparecerían.

---

## **6.7 RED DE GAS NATURAL**

---

### **6.7.1 VALORACIÓN DETALLADA DE LA ADECUACIÓN DE LA RED DE GAS NATURAL A LA DEMANDA FUTURA**

Todos los urbanizables residenciales, con excepción de el de Zurita, el de Carandía y los de Barcenilla, pueden disponer de red de distribución de gas natural conectando sus redes a las redes ramificadas existentes en las proximidades, pertenecientes a Gas Natural de Cantabria.

En estos tres casos se requeriría una longitud tan grande de conducción que desaconseja en principio dotarlos de este servicio.

En cuanto a los urbanizables industriales de La Pasiega y Parbayón, será posible suministrarles desde la estación reguladora recientemente instalada por la empresa titular del servicio para el despliegue de su red en Parbayón.

Hay que tener en cuenta también que va a ser necesario reconducir el gasoducto de Gas Natural de Cantabria que discurre por estos ámbitos, por el viario de estos suelos industriales.



## 7. Equipamientos

---

### 7.1 CENTROS EDUCATIVOS

---

Para conocer el grado de cumplimiento de los estándares fijados en la LOTRUS, para equipamientos, es necesario valorar, si los actuales centros Educativos, cubren las necesidades de la población existente a día de hoy en el Municipio de Piélagos, para luego estimar la demanda futura de equipamientos en materia de educación, sanidad, asistencia social, cultural, deporte..., que la legislación urbanística establece para la proyección de población planteada.

Dichos equipamientos se representan en los planos de estructura general, diferenciando los ya existentes de los que se obtendrán por desarrollo del nuevo suelo urbanizable del PGO.

### 7.1.1 EXISTENTES.

Centros educativos del municipio de Piélagos (U.E Unidad Escolar, CP: Colegio público,

Nombre	Localidad	Tipo	Capacidad <sup>1</sup>	Nº de unidades <sup>2</sup>	Nº de alumnos <sup>3</sup>	Superficie <sup>4</sup> parcela (m <sup>2</sup> )
Valle de Piélagos	Renedo	IES	No consta	22	461	12.604
Virgen de Valencia	Renedo	CP	480	19	370	8.448
Bajo Pas	Arce	CP	480	17	328	1.673
Lien cres	Lien cres	CP	No consta			9.230
Virgen del Pilar	Lien cres	U.E	45	2	40	780
Estela de Zurita	Zurita	U.E	22,5	1	13	859
La Picota	Boo	U.E	22,5	1	17	675
Eutiquio Ramos	Parbayón	U.E	22,5	1	9	805
Antonio Robinet	Vioño	CC <sup>5</sup>	No consta	13	307	8.737
TOTAL						43.808

CC: Colegio Concortado, IES: Instituto de Enseñanza Secundaria.

ndaria.

La capacidad de los centros consignada resulta de asimilar cada uno a los estándares del Cuadro Resumen de Superficies de parcelas y edificios escolares (Consejería de Educación), en función del número de sus Unidades. Tales estándares son los que a continuación se detallan:

- colegio de 1 vía preescolar+infantil 4 uds. (90 alumnos)
- colegio de 2 vías preescolar+infantil 4 uds.
- colegio de 1 vías preescolar+infantil+primaria 10 uds. (240 alumnos)
- colegio de 2 vías preescolar+infantil+primaria 20 uds. (480 alumnos)
- colegio de 3 vías preescolar+infantil+primaria 30 uds. (770 alumnos)

En todo caso cabe destacar el adecuado dimensionamiento de los equipamientos escolares del municipio, si tenemos en cuenta que la relación m<sup>2</sup> de suelo de equipamiento/habitantes (43.808/15.751<sup>6</sup>) es de

<sup>1</sup> Fuente: Cuadro Resumen de Superficies de parcelas y edificios escolares (Consejería de Educación). Aportada por Consejería de Presidencia, Ordenación del Territorio y Urbanismo en reunión celebrada el 22/07/2005.

<sup>2</sup> Fuente: Cuadro Resumen de las Enseñanzas de Régimen General (Curso 2004/2005). Gobierno de Cantabria, Consejería de Educación.

<sup>3</sup> Fuente: Cuadro Resumen de las Enseñanzas de Régimen General (Curso 2004/2005). Gobierno de Cantabria, Consejería de Educación.

<sup>4</sup> Fuente: Ayuntamiento de Piélagos, datos recibidos el 12/09/2005., los datos de edificabilidad y ocupación no están disponibles.

<sup>5</sup> Infantil, Primaria y ESO.

<sup>6</sup> Fuente: Padrón de Población. INE Delegación Provincial de Cantabria. Datos a 1 de enero de

2,78, superior a los estándares mínimos recomendados tanto para la enseñanza primaria (1,5) y secundaria (2,5)<sup>7</sup>.

Cabe recordar a este respecto que la letra e) del Artículo 12.6 de la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, estipula que *los equipamientos educativos se calcularán prioritariamente para la población permanente.*

### **7.1.2 PREVISTOS.**

Según la previsión de la proyección de población, en el Municipio de Piélagos, el crecimiento de población previsto para el desarrollo del Plan será de 9.200 habitantes.

Al estar los equipamientos escolares existentes, dimensionados de una manera adecuada para la población actual, los nuevos equipamientos deberían dar servicio al crecimiento previsto.

De acuerdo a los Cuadros resumen de las Enseñanzas de Régimen General (curso 2004/2005), facilitado por el Gobierno de Cantabria, Consejería de Educación, para un crecimiento de población de más de 6.000 habitantes, se requiere:

- construcción de colegio de preescolar, infantil y primaria de tres vías, 770 alumnos.
- Construcción de instituto de enseñanza secundaria obligatoria, 540 alumnos.

Con estas previsiones, se necesitarían 10.000 m<sup>2</sup> de parcela para el colegio, y 12.000 m<sup>2</sup> para el Instituto.

<sup>7</sup> Así por ejemplo MANZANO GÓMEZ, J.A.(1994): *Metodología de los equipamientos urbanos*. 145 pág. Rugarte SL. Madrid.

## 7.2 CENTROS SANITARIOS

El Sistema Sanitario Público de Cantabria se organiza en demarcaciones territoriales denominadas áreas de Salud, constituyendo el marco de planificación y desarrollo de las actuaciones sanitarias, teniendo como misión fundamental asegurar la accesibilidad y continuidad en los servicios prestados.

Según el Mapa Sanitario Autonómico (Decreto 66/2001, de 17 de agosto) el Municipio de Piélagos se incluye desde el punto de vista sanitario dentro de la Zona Básica de Salud BAJO PAS, integrada a su vez dentro del ÁREA I Santander. Con la excepción de los pueblos del norte del municipio: Liencres, Mortera y Boo que dependen de la Zona de Salud BEZANA.

### 7.2.1 EXISTENTES:

A día de hoy en el Municipio de Piélagos, existen los siguientes Centros Sanitarios:

Nombre <sup>8</sup>	Localidad	Capacidad	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Superficie parcela (m <sup>2</sup> )
Hospital Santa Cruz	Liencres	No consta	15.365	102.284
Centro de Salud	Renedo	5 médicos, 2 pediatras, 1 enfermeras, 1 fisioterapeuta, 1 matrona. Servicio de Urgencias	1.320	5.000
Consultorio Médico	Arce	6 médicos y 6 enfermeras	265	1.698
Consultorio Médico	Boo		168	180
Consultorio Médico	Liencres		165	450
Consultorio Médico	Parbayón		155	1.330
Consultorio Médico	Zurita		78	405
TOTAL				17.516

Actualmente se proyecta un nuevo Centro de Salud de Bezana<sup>9</sup> que dará cobertura sanitaria a cerca de 15.000 personas residentes en el

<sup>8</sup> Fuente para todos los datos consignados: Ayuntamiento de Piélagos, datos recibidos el 12/09/2005, los datos de edificabilidad y ocupación no están disponibles.

<sup>9</sup> Servicio Cántabro de Salud. *La Consejería de Sanidad agilizará los plazos previstos para la construcción del nuevo Centro de Salud de Santa Cruz de Bezana. 22/09/2005.*

municipio de Santa Cruz de Bezana y las localidades de Liencres, Mortera, integradas en el municipio de Piélagos. La asistencia sanitaria en esta Zona Básica de Salud se viene prestando en el Consultorio Médico de Santa Cruz de Bezana. Junto a esta instalación, esta Zona también cuenta con Consultorios Médicos en Liencres y Soto de la Marina.

De acuerdo con la memoria funcional, el Centro de Salud de Bezana dispondrá de 8 consultas de medicina general, 1 consulta de matrona, 2 de pediatría, 8 de enfermería general, 1 de enfermería pediátrica, 2 de odontología, 1 consulta de preparación maternal, 1 sala de técnicas y curas, 1 sala de intervenciones menores y 11 salas de espera. También está previsto un despacho de trabajador social, sala de cinesiterapia, consulta de fisioterapia, zona de extracción de muestras, archivo de historias clínicas, biblioteca, aula de docencia y sala de juntas. Despachos de administración y coordinación, aseos, almacén, vestíbulo y recepción, completan las dependencias del Centro.

El hospital de referencia del área es el regional de Santander, Hospital Marqués de Valdecilla, no obstante en Liencres se ubica asimismo el Hospital Santa Cruz, que en origen hospital especializado adscrito al Patronato Nacional Antituberculoso (1951), pasó a acoger otras especialidades (Medicina Interna, Radiología, Microbiología, Hematología, Endocrinología, Anestesia, Farmacia Hospitalaria) a propósito de su transferencia desde la Administración Central a la Comunidad Autónoma de Cantabria (1986). Desde 1.999, fecha de finalización de las últimas reformas, cuenta con 90 camas.

La relación  $m^2$ /habitante sería en este caso de 0,95 ( $17.516/18.326^{10}$ ). En España el Plan del Gran Bilbao fijaba 0,94, el Área Metropolitana de Barcelona 1,05<sup>11</sup>. En todo caso hay que tener en cuenta que, como se expuso, Mortera y Liencres se verán atendidas por el nuevo Centro de Salud de Bezana, cuya superficie no se consigna en la tabla adjunta al tratarse de un equipamiento extramunicipal, y que de considerarse no podría por menos que incrementar la relación expuesta.

Para mayor abundamiento, una comunicación de la Subdirección de Gestión Económica e Infraestructuras del Servicio Cántabro de Salud, emitida a propósito de la redacción del presente Informe a fecha de 21-02-2005, certifica la actual cobertura del mapa sanitario regional con las

---

<sup>10</sup> Población existente según Apartado 2 “Población” del presente documento.

<sup>11</sup> MANZANO GÓMEZ, J.A.(1994): *Metodología de los equipamientos urbanos*. 145 pág. Rugarte SL. Madrid

solas excepciones de los Centros de Salud de Camargo-Costa, Nueva Montaña y el reseñado de Bezana.

### 7.2.2 PREVISTOS.

Según la previsión de la proyección de población, en el Municipio de Piélagos, el incremento de población previsto para el desarrollo del Plan será de 9.200 habitantes.

Al estar los centros sanitarios existentes, dimensionados de una manera adecuada para la población actual, los nuevos centros deberían dar servicio al crecimiento previsto.

En la misma comunicación de la Subdirección de Gestión Económica e Infraestructuras del Servicio Cántabro de Salud antes mencionada, se señala que el mapa sanitario regional quedara cubierto con la futura construcción de los Hospitales de Alta Resolución de Reinosa y Castro Urdiales.

Para atender el crecimiento previsto, sería necesario un Centro de Salud para un máximo de 20.000 personas que supondría una parcela de 6.000 m<sup>2</sup>

---

## 7.3 OTROS EQUIPAMIENTOS

---

A parte de los Centros Educativos, y Sanitarios, es necesario tener en cuenta otros equipamientos que dan servicio a la generalidad de los ciudadanos del municipio de Piélagos.

### 7.3.1 EXISTENTES:

#### Centros geriátricos

Nombre <sup>12</sup>	Localidad	Capacidad	Superficie de parcela (m <sup>2</sup> )	Superficie construida (m <sup>2</sup> )
Los Robles	Mortera	122 plazas (20 concertadas)	3.652	5.481
San Roque	Mortera	43 plazas	5.665	4.021
TOTAL			9.317	9.502

---

<sup>12</sup> Fuente: Ayuntamiento de Piélagos, datos recibidos el 12/09/2005. Para la capacidad: Imsero, *Residencias para personas mayores en España. Guía 2004*. los datos de población que soportan, edificabilidad y ocupación no están disponibles.

La normativa vigente al respecto para la Comunidad Autónoma de Cantabria, la Resolución de 26 de agosto de 1987, de la Dirección General del Instituto Nacional de Servicios Sociales, clasifica las residencias en: **de válidos**, destinadas a usuarios que pueden realizar por si mismos las actividades de la vida diaria; **residencias de asistidos**, destinadas a los que presentan una incapacidad permanente que les impida desarrollar las actividades de la vida diaria; y **residencias mixtas**, las que cuentan con servicios e instalaciones para poder acoger tanto a usuarios que pueden valerse por si mismos, como a aquellos que no pueden.

Como se refleja en la tabla adjunta, en el municipio se emplaza una residencia de asistidos “Los Robles” (concertada con el Gobierno de Cantabria), y otra mixta “San Roque”, ambas sitas en Mortera.

### Instalaciones deportivas

Nombre <sup>13</sup>	Localidad	Instalaciones	Capacidad	Superficie de parcela (m <sup>2</sup> )
Zona Deportiva	Zurita	Pista polideportiva Bolera Campo de petanca	No consta	2.920
Zona Deportiva	Vioño	Frontón Campo de fútbol Pista de tenis Bolera Pista polideportiva <b>Polideportivo cubierto</b> Cine, espacio reuniones	300 personas (polideportivo)	26.461
Antiguas escuelas de Salcedo	Vioño	Pista polideportiva	No consta	1.124
Zona Deportiva	Lienres	Pista polideportiva <b>Polideportivo cubierto</b>	300 personas (polideportivo)	11.816
Zona Deportiva	Arce	Pista+bolera cubierta Pistas tenis+parque	No consta	15.414
Zona Deportiva	Oruña	Pista polideportiva Bolera	No consta	6.592
Bolera	Carandía	Bolera	No consta	212
Pista polideportiva	Barcenilla	Pista polideportiva	No consta	1.605
Zona Deportiva	Quijano	Pista polideportiva Bolera	No consta	2.920
Zona Deportiva	Parbayón	Pista polideportiva Bolera Frontón	No consta	1.477
Zona Deportiva	Renedo	Piscina <b>Polideportivo cubierto</b> Bolera cubierta	No consta	10.068
Pista polideportiva	Mortera	Pista polideportiva	No consta	1.701

<sup>13</sup> Fuente: Ayuntamiento de Piélagos, datos recibidos el 12/09/2005. los datos de población que soportan, edificabilidad y ocupación no están disponibles.

Zona Deportiva	Boo	Pista polideportiva Bolera+parque	No consta	5.960
TOTAL				88.270

En todo caso cabe destacar el adecuado dimensionamiento de los equipamientos deportivos del municipio, si tenemos en cuenta que la relación m<sup>2</sup> de suelo de equipamiento/habitantes es de 4,81, superior a lo mínimo necesario.

### **7.3.2 PREVISTOS:**

Al no existir parámetros concretos, nos remitimos al capítulo **9. *Justificación de la previsión de nuevas reservas***, de esta memoria, para explicar la existencia de reservas de suelo para otros equipamientos, dentro de las establecidas en el Municipio de Piélagos.

## 8. Sistemas Generales de Espacios Libres

---

### 8.1 PARAMETROS

---

La LOTRUS establece una distinción entre las dotaciones destinadas al servicio de toda la comunidad (Sistemas Generales) y las que deben dar servicio a una parte de la misma (Sistemas Locales). Dado el umbral de población del municipio, y su estructura poblacional dividida en múltiples núcleos, resulta artificioso dividir a su vez estos sistemas en generales y locales, porque funcionalmente se confunden, al coincidir en la mayoría de los casos, el umbral de población que genera la necesidad de una dotación local, con el total municipal. Resultando, así mismo, difícil de distinguir qué elementos sirven al conjunto y cuales a una parte.

Por lo tanto, en este Plan General se cumplen los estándares establecidos en los artículos 39 y 40 de la LOTRUS, para el conjunto del municipio, sin llegar a establecer, en algunos casos, una clara diferenciación entre Sistemas Generales y Locales.

Dichos equipamientos y espacios libres se representan en los planos de estructura general, diferenciando los ya existentes de los que se obtendrán por desarrollo del nuevo suelo urbanizable del PGO.

**8.1.1 EXISTENTES:**

Nombre <sup>14</sup>	Localidad	Tipo	Superficie (m <sup>2</sup> )
Parque de la Mina	LA MINA	Parque	7.825
Parque al norte de la Mina	LA MINA	Parque	13.400
Parque San José	BOO	Plaza	3.520
Jardin en Boo	BOO	Jardin	1.270
Parque de La Anunciación	VELO	Parque	2.430
Parque López Pablo	URB. RIO PAS	Parque	10.530
Parque Cierro de la Sara	CIERRO DE LA SARA	Parque	9.040
Plaza del ambulatorio	LIENCRES	Plaza	1.900
Merendero Campo al Agua	LIENCRES	Parque	2.180
Parque de Somacueva	LIENCRES	Parque	11.355
Jardin Playa de Cerrias	LIENCRES	Jardin	3.855
Parque Nuevo	LIENCRES	Parque	2.000
Jardin detrás escuela	LIENCRES	Plaza/Jardin	1.990
Parque Barrio La Iglesia	LIENCRES	Plaza/Jardin	3.290
Parque Condes de Mortera	MORTERA	Parque	8.700
Parque Los Robles	MORTERA	Jardin	2.056
Parque Los Santos	MORTERA	Plaza	400
Parque el Muelle	ORUÑA	Parque	5.930
Parque entorno Puente Viejo de Arce	ARCE	Parque	11.950
Parque La Estación	RENEDO	Plaza	3.950
Parque Cruz Roja	RENEDO	Plaza/Jardin	3.250
Parque Consultorio	RENEDO	Plaza	5.350
Parque	PARBAYON	Parque	3.460
TOTAL			119.631

De acuerdo a los datos de población existente, cabe destacar el adecuado dimensionamiento de los espacios libres del municipio si tenemos en cuenta que la relación m<sup>2</sup> de suelo de espacio libre/habitantes (119.631/18.326<sup>15</sup>) es de 6,52 , por encima del mínimo necesario.

<sup>14</sup> Fuente: Ayuntamiento de Piélagos, datos recibidos el 12/09/2005. Para la capacidad: Imsero, *Residencias para personas mayores en España. Guía 2004.*

<sup>15</sup> Fuente: Dato población existente, capítulo 2 del presente documento

## 9. Justificación de la previsión de nuevas reservas.

El artículo 39 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, dice:

*“ artículo 39. Espacios libres y equipamientos de sistemas generales.*

- 1. El planeamiento municipal preverá como sistema general una superficie mínima total de espacios libres públicos en los que se incluirán, entre otros, parques, jardines, zonas deportivas al aire libre y áreas de ocio y descanso, que se distribuirán homogéneamente procurando la máxima accesibilidad de todas ellas. Las decisiones del Plan serán expresamente motivadas.*

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

- 2. La superficie mínima de espacios libres a que se refiere el apartado anterior no será en ningún caso inferior a cinco metros cuadrados por habitante.....*

*En el computo de la superficie no se incluirán los espacios naturales protegidos existentes, ni los sistemas locales al servicio directo de una unidad de actuación.*

3. *Asimismo, y con idéntico carácter general para todo el termino municipal, el planeamiento municipal contemplara la existencia de suelo para construcciones y espacios destinados a equipamientos sociales, como centros sanitarios, educativos, culturales, religiosos asistenciales, deportivos cerrados y otros, en proporción no inferior a cinco metros cuadrados de suelo por habitante....”*

De acuerdo a ello y según las superficies especificadas en los apartados anteriores de Equipamientos existentes, y los datos de población del Municipio de Piélagos, obtenemos:

$20.149 \text{ habitantes} \times 5\text{m}^2 = 100.475 \text{ m}^2$  de suelo para equipamientos públicos, y otro tanto para espacios libres de uso publico para cubrir las necesidades de la población actual.

El Municipio de Piélagos tiene actualmente  $201.001 \text{ m}^2$  de suelo dedicados a equipamientos, muy por encima de los  $100.475 \text{ m}^2$  necesarios:

Centros Educativos:	43.808 m <sup>2</sup>
Centros Sanitarios:	111.347 m <sup>2</sup>
Centros Deportivos <sup>16</sup> :	36.529 m <sup>2</sup>
Otros equipamientos:	9.317 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL:</b>	<b>201.001 m<sup>2</sup></b>

Respecto a los Sistemas Generales de Espacio Libre, y tras especificar cada uno de ellos, el Municipio de Piélagos cuenta con aproximadamente  $119.631 \text{ m}^2$  de suelo dedicados a espacios libres por medio de plazas, jardines o parques, sin incluir en el computo el Parque Natural de las Dunas de Liencres, es decir, una superficie también mayor a los  $100.475 \text{ m}^2$  necesarios.

Para las reservas de suelo para espacios libres y equipamientos, a obtener por desarrollo del Suelo Urbanizable y del Suelo Urbano no Consolidado, el PGO señalará ubicaciones vinculantes al objeto de agruparlos entre sí de forma que constituyan unidades físicas de tamaño o entidad equiparable a la de los sistemas generales, que se obtendrán por cesión gratuita de los propietarios del suelo en cuanto a los terrenos necesarios y también su urbanización o ejecución en el caso de los viarios

---

<sup>16</sup> Para los Centros Deportivos solo se han tenido en cuenta los polideportivos cubiertos de Renedo y Vioño.

estructurantes y zonas verdes, cuando así se indique en la ficha correspondiente.

De acuerdo a la previsión de crecimiento para el desarrollo del Plan General, establecida en 9.200 habitantes se deduce que será necesario para cubrir las necesidades de la nueva población prevista, según el art.39 de la LOTRU:

$9.200 \times 5\text{m}^2 = 76.010 \text{ m}^2$  de suelo para equipamientos públicos, y otro tanto para espacios libres de uso publico.