



Ayuntamiento de
Comillas

**AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO

M E M O R I A

1. memoria

- 1.1. OBJETO, PROMOTOR Y AUTOR DE LA MODIFICACION
- 1.2. EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN COMILLAS
- 1.3. ANTECEDENTES
- 1.4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- 1.5. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD VIGENTE
- 1.6. MARCO LEGAL

2. modificación propuesta

- 2.1. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN MP3
- 2.2. ORDENANZA DE APLICACIÓN

3. anexo

- 3.1. VALORACIÓN ECONÓMICA DEL PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

P L A N O S

A N E J O S

M E M O R I A

- 1. memoria**
- 2. modificación propuesta**
- 3. anexo**

1. memoria

1.1. OBJETO, PROMOTOR Y AUTOR DE LA MODIFICACION

El presente documento tiene por objeto servir de base para la tramitación de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas, proponiendo la ampliación de los límites de Suelo Urbano de los Núcleos Rurales de: Trasvía, Rubárcena, Rioturbio y Araos, incluidos dentro de los límites del Parque Natural de Oyambre.

Para la consecución de dicho objetivo, la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en su art. 83, articula la **modificación de instrumentos de planeamiento**, cuando se pretenda “... el cambio de clasificación o calificación singular del suelo,...”.

La Modificación Puntual se promueve por el Ayuntamiento de Comillas y pretende redefinir los límites de Suelo Urbano de los núcleos mencionados con el fin de que sean así reconocidos y recogidos en el documento del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Parque Natural de Oyambre.

El presente Modificado nº3 (MP3) ha sido redactado por el arquitecto municipal de Comillas, Carlos Gala Ocea, por encargo de la Alcaldía.

1.2. EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN COMILLAS

La aprobación de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, supuso la obligación de realizar un Plan General para Comillas, que sustituyese a las Normas Subsidiarias, aprobadas por la Comisión Regional de Urbanismo con fecha 11 de marzo de 1992, y publicadas en el B.O.C. con fecha 2 de Junio de 1992.

El planeamiento urbanístico en vigor es el Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial de Protección del Casco Histórico, aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha de 30 de junio de 2008, y publicado en el Boletín Oficial de Cantabria con fecha 03 de septiembre de 2008.

1.3. ANTECEDENTES Y TRAMITACION PREVIA

o ANTECEDENTES

Durante el largo proceso de tramitación del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas hasta conseguir su aprobación definitiva, uno de los condicionantes en su desarrollo fue la afección en gran parte del territorio por la delimitación del Parque Natural de Oyambre (aproximadamente el 40% occidental de la superficie del término municipal), tal como se desprende de la Ley 4/88 de Cantabria que declara a Oyambre Parque Natural; los límites del Parque están reconocidos por sentencia del Tribunal Supremo y por la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre de Plan de Ordenación del Litoral.

**AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

En las exposiciones al público de los trabajos de redacción del Plan General de Ordenación, tanto en la fase de Avance como después de la Aprobación Inicial, se presentaron numerosas sugerencias y alegaciones solicitando clasificar como suelo urbano amplias zonas de terrenos en el término municipal de Comillas que están incluidas en el ámbito del Parque Natural de Oyambre.

El criterio seguido en base a lo expuesto en la Memoria del Plan General, fue el de aceptar como posibles aquellas solicitudes que eran colindantes con el suelo urbano existente, se localizaran tierra adentro y su número y extensión suponga una ampliación moderada y ordenada en el crecimiento de los núcleos rurales actuales, así lo manifestó el Equipo Redactor del Plan General y lo asumió el Ayuntamiento de Comillas en la respuesta a las alegaciones planteadas al Plan General de Ordenación Urbana:

La presente alegación se estima aceptable para que la parcela sea incluida en suelo urbano, ahora bien, tal y como se indica en el punto 3.2 de la Memoria del Plan General, "Determinaciones de la Ley 4/88, Parque Natural de Oyambre":

La Ley 4/88 de Cantabria declara a Oyambre Parque Natural y los límites del Parque están reconocidos por sentencia del Tribunal Supremo y ahora por la propia documentación gráfica del POL. Según se establece en la Ley Estatal 4/89, de 27 de Marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y de la Fauna, el desarrollo del Parque Natural requiere en primer lugar la elaboración de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), cuyas determinaciones serán reguladas posteriormente en detalle mediante un Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG).

La normativa establecida por los PORN es vinculante para la ordenación territorial y urbanística, ya que la Ley 4/88 establece la prevalencia de los PORN y PRUG sobre los instrumentos de ordenación territorial y física (arts. 5.2 y 19.2), según se reconoce en numerosas sentencias a este respecto.

Partiendo de esta realidad jurídica, parece que la zonificación y usos de suelo deben ser definidos por el PORN para todo el ámbito incluido en los límites del Parque Natural, por lo que en este Plan General no se modifica la clasificación de suelo existente en las Normas Subsidiarias vigentes para toda la zona del término municipal de Comillas afectada por los límites del Parque Natural, y en concreto lo referente a la delimitación de suelo urbano en los núcleos rurales de Trasvía, Rioturbio, Rubárcena y Araos.

Una vez redactados y aprobados el PORN y el PRUG, si se cambia o permite soluciones diferentes a las actualmente vigentes, podrá modificarse el presente Plan General si fuera posible y deseable modificar la clasificación del suelo urbano en estos núcleos rurales.

Por lo expuesto, estimando aceptable la alegación por parte de este Equipo técnico y del Ayuntamiento, será incluida en la propuesta que se presentará al P.O.R.N. del Parque Natural de Oyambre para que sea considerada como suelo urbano, y si ello se aprueba en el P.O.R.N., ser a continuación clasificada como tal en el Plan General, mediante el procedimiento que se decida en su momento.

El hecho de mantener invariables los límites del suelo urbano dentro de los límites del Parque de Oyambre, tal y como quedaban establecidos en la Normas Subsidiarias del año 1992, viene motivado por la supeditación del planeamiento municipal al planeamiento territorial y así se ha manifestado en la memoria del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas:

3.2. Determinaciones de la Ley 4/88, Parque Natural de Oyambre.

La Ley 4/88 de Cantabria declara a Oyambre Parque Natural y los límites del Parque están reconocidos por sentencia del Tribunal Supremo y ahora por la propia documentación gráfica del POL. Según se establece en la Ley Estatal 4/89, de 27 de Marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y de la Fauna, el desarrollo del Parque Natural requiere en primer lugar la elaboración de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), cuyas determinaciones serán reguladas posteriormente en detalle mediante un Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG).

La normativa establecida por los PORN es vinculante para la ordenación territorial y urbanística, ya que la Ley 4/88 establece la prevalencia de los PORN y PRUG sobre los instrumentos de ordenación territorial y física (arts. 5.2 y 19.2), según se reconoce en numerosas sentencias a este respecto.

Partiendo de esta realidad jurídica, parece que la zonificación y usos de suelo deben ser definidos por el PORN para todo el ámbito incluido en los límites del Parque Natural, por lo que en este Plan General no se modifica la clasificación de suelo existente en las Normas Subsidiarias vigentes para toda la zona del término municipal de Comillas afectada por los límites del

AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO

Parque Natural, y en concreto lo referente a la delimitación de suelo urbano en los núcleos rurales de Trasvía, Rioturbio, Rubárcena y Araos.

Una vez redactados y aprobados el PORN y el PRUG, si se cambia o permite soluciones diferentes a las actualmente vigentes, podrá modificarse el presente Plan General si fuera posible y deseable modificar la clasificación del suelo urbano en estos núcleos rurales.

Como conclusión, se puede determinar que durante la tramitación del Plan General la intención del Ayuntamiento fue la de no modificar los límites del suelo urbano dentro de los límites del Parque Natural de Oyambre, quedando a la espera que el documento de PORN que se redactase abriese la posibilidad de establecer dichas ampliaciones para que estas fuesen materializadas urbanísticamente a través del planeamiento municipal mediante el mecanismo que se considerase oportuno.

Con fecha de noviembre de 2008 y una vez aprobado el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas, se recibe un Proyecto de Plan de Ordenación de Los Recursos Naturales de Oyambre (de fecha octubre de 2008). Examinado dicho proyecto se comprueba:

- 1.- La zonificación que se establece en el PORN, define la Zona de Uso General “integrada por los suelos clasificados como urbanos y urbanizables de acuerdo con el **planeamiento urbanístico en vigor**”, cuyos usos serán “los indicados por el planeamiento territorial y urbanístico y la legislación aplicable en cada caso”.
- 2.- En la cartografía en la que se delimita la zonificación, se comprueba que la Zona de Uso General se limita al Suelo Urbano de Núcleo Rural (U.N.R.) que se define en el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas, recientemente aprobado de forma definitiva, y que ha mantenido los límites de suelo urbano tal y como se encontraban en las Normas Subsidiarias de 1992.
- 3.- El cambio de clasificación a Zona de Uso General será realizada de oficio por la Administración Gestora cuando se produzca la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico (art. 36 Proyecto PORN).

Por tanto de la lectura de este borrador se comprueba que la modificación-ampliación de los límites de la Zona de Uso General, es decir la ampliación de los límites de suelo urbano de los núcleos rurales de Trasvía, Rubárcena, Rioturbio y Araos, será recogida en el PORN una vez que se haya aprobado el planeamiento urbanístico. Es decir, dado que el planeamiento urbanístico se ha aprobado recientemente y las modificaciones a introducir son de escasa entidad en relación con el término municipal, debe entenderse procedente efectuar la presente modificación puntual con el fin de que pueda ser reconocida por el PORN.

Habiendo sido aprobado el Decreto 89/2010, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el plan de ordenación de los recursos naturales del parque natural de Oyambre, la Memoria de Ordenación del PORN establece en su apartado 5.2.3:

Si en la necesaria adaptación del planeamiento al PORN, derivada de la prevalencia de éste sobre cualquier instrumento de ordenación territorial, urbanística o física (artículo 18 de la Ley 42/2007 y artículo 63 de la Ley de Cantabria 4/2006), se clasifican dichos suelos como urbanos, el PORN incluirá un procedimiento de actualización cartográfica para reconocer como integrados en la Zona de Uso General a dichos terrenos cuando los planeamientos urbanísticos adaptados al PORN sean aprobados definitivamente. Dicho procedimiento se aplicará también para reflejar los límites de los nuevos desarrollos urbanísticos que pudieran ejecutarse dentro de la Zona de Uso General, o de las nuevas infraestructuras.

**AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

o TRAMITACION PREVIA

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria en sesión de fecha de 30 de junio de 2008, publicado en el BOC el 3 de septiembre de 2008, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Comillas. Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Cantabria el 03 de septiembre de 2008.

El 17 de junio de 2008; se realiza una corrección de errores al PGOU de Comillas y en diciembre de 2008; se redacta la Modificación Puntual 3 del PGOU de Comillas, por los servicios técnicos municipales.

El 31 de julio de 2009; se remite propuesta de Modificación Puntual 3 (documento de inicio) del PGOU de Comillas a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Estratégica del Gobierno de Cantabria.

El 18 de agosto de 2009; se inicia el expediente de evaluación ambiental de la Modificación Puntual 3 con la recepción en la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, de la documentación correspondiente para la determinación de la obligatoriedad de la tramitación del expediente de evaluación ambiental.

El 22 de octubre de 2009; se remiten, por parte del Ayuntamiento, 26 ejemplares de la Memoria-Resumen a la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo a través de la Dirección General de Ordenación del territorio y Evaluación Ambiental Estratégica.

Dentro del trámite de consultas ambientales de la Modificación Puntual nº3, se realizan las siguientes sugerencias:

El 3 de diciembre de 2009; el Colegio de Arquitectos manifiesta sus dudas acerca de la conveniencia y oportunidad de la Modificación Puntual, y de la ampliación de los suelos urbanos, restando protección al PORN de Oyambre,

El 4 de noviembre de 2009; la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Estratégica no realiza ninguna sugerencia.

El 9 de noviembre de 2009; la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras no realiza ninguna sugerencia, si bien supedita la aprobación definitiva del documento de MP a su informe previo por las afecciones existentes a las carreteras autonómicas.

El 10 de noviembre de 2009; la Confederación Hidrográfica del Cantábrico realiza la siguientes advertencia: que la ampliación del suelo urbano en Rioturbio afecta a la zona de policía de cauces del río Turbio, produciendo dicha situación impactos que se consideran severos, tanto en el paisaje como en la calidad de las aguas, por lo que todo se someterá a autorización por parte de la propia Confederación Hidrográfica del Norte. En todo caso solicitan que se respete el contenido de la normativa relativa a aguas, Plan Hidrológico y Dominio Público Hidráulico.

El 10 de noviembre de 2009; la Dirección General de Carreteras del Estado manifiesta, que la MP3 no incide sobre carreteras de la red estatal, por lo que no emite informe.

El 12 de noviembre de 2009; la Dirección Consejería de Educación no realiza ninguna sugerencia.

**AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

El 12 de noviembre de 2009; la Demarcación de Costas de Cantabria realiza las siguientes consideraciones: se deberá tener en cuenta que alguna de las parcelas afectadas se encuentran dentro de la servidumbre de protección; y que se deberá justificar que los nuevos desarrollos propuestos en la zona de influencia cumplen con las condiciones sobre limitación de edificabilidad máxima permitida según el art. 30 de la Ley de Costas y el art. 58 de su Reglamento de Desarrollo.

El 26 de noviembre de 2009; la Dirección General de Salud Pública realiza una serie de consideraciones tendentes a la necesidad de construcción de infraestructuras para el abastecimiento de agua de consumo humano, y a que dichos proyectos habrán de ser sometidos a un informe vinculante.

El 4 de diciembre de 2009; se recibe en el Ayuntamiento el Informe sobre estado actual de abastecimiento y saneamiento sobre el ámbito de la MP3, para incorporarlo en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, por parte de la Dirección General de Obras Hidráulicas y Ciclo Integral del Agua. Propone que la aprobación de la Modificación esté condicionada a la separación de aguas blancas y de manantiales, de la red de alcantarillado y su conducción a cauces naturales de agua (red separativa).

El 14 de diciembre de 2009; la Dirección General de Biodiversidad realiza informe desfavorable a la ampliación del límite de Suelo Urbano propuesto al noroeste, oeste y suroeste del núcleo de Trasvía, y al norte y sur del núcleo de Rioturbio, así como la totalidad de las proyectadas en Araos. Informa también favorablemente de la expansión al este del núcleo de Trasvía y del núcleo de Rioturbio. No obstante no se podrían unir los núcleos de Rubárcena y Trasvía ya que se fragmentarían los hábitats naturales impidiendo una adecuada permeabilidad territorial de las poblaciones de flora y fauna del Parque Natural de Oyambre, dificultando su conservación.

El 15 de diciembre de 2009; la Dirección General de Desarrollo Rural realiza las siguientes consideraciones: Que examinada la documentación y ampliaciones de suelo urbano existen áreas de alto valor agrícola en Rioturbio que son de especial interés de conservación por ser recurso valioso y escaso en el municipio de Comillas.

El 28 de diciembre de 2009; la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte no manifiesta inconvenientes.

El 12 de enero de 2010; se aprobó, por parte de Dirección General de Ordenación del territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, el **DOCUMENTO DE REFERENCIA** para evaluar los efectos en el medio ambiente de la Modificación Puntual nº3 del PGOU de Comillas. Se publica el martes 26 de enero de 2010, en el BOC nº16.

El 13 de enero de 2010; Aqualia emite informe sobre abastecimiento y saneamiento en las zonas afectadas por la MP3. En él se recoge que no existen problemas de abastecimiento y que los problemas de saneamiento serán resueltos cuando se finalice el Proyecto de Saneamiento Integral del Municipio de Comillas, promovido por la Consejería de Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria.

El 7 de febrero de 2010; providencia de Alcaldía que solicita a la Secretaría informe que señale la legislación aplicable y el procedimiento para llevar a cabo Modificación Puntual del PGOU de Comillas.

El 14 de febrero de 2010; informe de Secretaría del Ayuntamiento en el que se recoge la legislación aplicable y el procedimiento para llevar a cabo Modificación Puntual del PGOU de Comillas.

**AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

El 25 de febrero de 2010; se solicita informe previo a la Aprobación Inicial de la MP3 a la Consejería de Desarrollo Rural, Ganadería, Pesca y Biodiversidad, como administración gestora del Parque Natural de Oyambre.

El 30 de diciembre de 2010 - BOC nº36; **se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Oyambre**. Mediante Decreto 89/2010, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de Oyambre.

El 2 de mayo de 2011; providencia de Alcaldía por la que se solicita se someta a Aprobación Inicial la MP3 del PGOU de Comillas.

El 25 de julio de 2011; se solicitan por parte del Ayuntamiento de Comillas los informes previos a la Aprobación Inicial.

El 12 de septiembre de 2011; informe propuesta de Secretaría en el que plantea aprobar inicialmente la MP3 del PGOU de Comillas.

El 14 de octubre de 2011; acuerdo por el que el Ayuntamiento en pleno acuerda la **APROBACION INICIAL** de la Modificación Puntual 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas y Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de Comillas.

El 3 de noviembre de 2011; publicación en el BOC nº210 de 3 de noviembre del acuerdo de Aprobación Inicial de la MP3 y sometimiento a periodo de información pública durante 45 días a contar desde el día 5 de noviembre.

El 21 de febrero de 2012; por Resolución de Alcaldía se aprueba el informe de toma en consideración redactado por Ingenia Gestión del Territorio S.L.P. en el que se propone la resolución de las alegaciones y consultas presentadas durante la información pública, el cual se remite junto con la Memoria de la Modificación Puntual y el Informe de Sostenibilidad Ambiental a la Subdirección General de Evaluación Ambiental Urbanística del Gobierno de Cantabria, a fin de que se redacte la Memoria Ambiental de acuerdo con la Ley de Cantabria 17/2006, de Control Ambiental. Consultadas 21 entidades, se han recibido 12 contestaciones con recomendaciones a introducir en el texto en 5 de ellas:

- *Administración del Estado:*

- Confederación Hidrográfica del Cantábrico:

- 1) se deberán aportar una breve descripción de las soluciones al abastecimiento en las zonas de ampliación, indicando la procedencia de los recursos hídricos necesarios y datos sobre la solución al saneamiento de depuración de las zonas de suelo urbano de las zonas de ampliación.
- 2) se indica que los terrenos objeto MP no coinciden con terrenos previstos para los proyectos obras e infraestructuras hidráulicas de interés general contemplados en el Plan Hidrológico de Cuenca Norte II o en el Plan Hidrológico Nacional.
- 3) Señalamiento de condiciones referentes al vertido de aguas y sujeción a diversas disposiciones normativas en vigor.

- Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar:

- 1) Zonas afectadas por la servidumbre de protección: Deberán tenerse en cuenta los art. 24 y 25 de la Ley de Costas
- 2) Zonas afectadas por la zona de influencia: justificar que la edificabilidad asignada no supera la media del suelo urbanizable delimitado en el conjunto del término municipal.

**AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

- *Administración de la Comunidad Autónoma:*

• Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza:

- 1) Acreditar la condición de suelo urbano consolidado en las superficies ampliadas que se sitúen en las zonas de Uso Limitado o Uso Compatible del PORN, en las que será de aplicación el régimen de usos establecidos en los artículos 30, 31 y 32 del PORN, en el primer caso, y en los artículos 34, 35 y 36 del PORN, en el segundo.
- 2) En las superficies ampliadas que se sitúan en la Zona de Uso General el régimen de usos aplicable es el establecido en artículos 37, 38 39 y 40 del PORN.
- 3) Deberá tenerse en cuenta las Directrices y Criterios Orientadores recogidos en el Título IV del PORN.

• Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística:

- 1) Incorporar al documento las novedades y cambios normativos surgidos durante la tramitación de la MP.
- 2) Incorporar informe o memoria de sostenibilidad económica (ISE)

- *Organismos y empresas públicas:*

• MARE:

- 1) Disponer red separativa en las conexiones al saneamiento general
- 2) Minimizar la entrada de aguas pluviales a los colectores municipales.

Con fecha 31 de enero de 2013, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística ha resuelto formular la **MEMORIA AMBIENTAL** de la Modificación Puntual número 3 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Comillas, publicada en el B.O.C. de fecha 11 de febrero de 2013.

El 15 de Mayo de 2013; acuerdo por el que el Ayuntamiento en pleno acuerda la APROBACION PROVISIONAL de la Modificación Puntual 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas y Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de Comillas.

La Comisión Regional de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en sesión celebrada el 30 de Septiembre de 2013, informa desfavorablemente sobre el planteamiento y propuesta que se recoge en la Modificación Puntual Nº3 del PGOU de Comillas.

Tras el resultado de la CROU, el Ayuntamiento de Comillas solicita en Octubre de 2013 un estudio pormenorizado de todos los terrenos incluidos en la MP3, denominado: *“Estudio individual y pormenorizado de las características de las fincas incluidas en la Modificación Puntual nº3, para comprobación y señalización de fincas que cumplen los requerimientos de la Ley 2/2001 de Cantabria para definirse como Suelo Urbano”*.

Así, tras la redacción y presentación de este estudio en mayo de 2014, cuyo resultado marca una reducción de la superficie a clasificar como Suelo Urbano respecto a la propuesta inicial, se procede a la nueva redacción del texto de la MP3.

El día 3 de diciembre de 2014, el Pleno de la Corporación Municipal acuerda la **APROBACION PROVISIONAL** de la Modificación Puntual 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas y Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de Comillas, modificando la anterior

**AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

aprobación provisional acordada por el Pleno el 15 de mayo de 2013 y adaptando la modificación del planeamiento al citado *"Estudio individual y pormenorizado de las características de las fincas incluidas en la Modificación Puntual nº3, para comprobación y señalización de fincas que cumplen los requerimientos de la Ley 2/2001 de Cantabria para definirse como Suelo Urbano"*.

El 24 de diciembre de 2014; publicación en el BOC nº247 del acuerdo de Aprobación Provisional de la MP3 y sometimiento a un nuevo periodo de información pública durante el plazo de un mes.

El día 8 de julio de 2015 tuvo entrada el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, justificando la suficiencia de los recursos hídricos para los crecimientos propuestos, así como la capacidad de las infraestructuras de saneamiento.

Durante el plazo de información pública se han formulado diez alegaciones, habiendo sido informadas por el equipo redactor en informe de fecha 22 de julio de 2015, con la propuesta de la aceptación parcial de la alegación nº 6, formulada por D. José Granados Coronados, y el rechazo de las demás.

Por tanto, el presente texto incorpora las modificaciones solicitadas por la CROTU, por el órgano ambiental conjuntamente con las determinaciones ambientales de dicha Memoria Ambiental, además de las contenidas en el ISA y las mediadas adicionales de mejora ambiental adoptadas entre las propuestas por el órgano ambiental, así como el resultado del trámite de información pública, constituyendo así el Documento refundido de Aprobación Provisional de la Modificación Puntual.

En fecha 11 de noviembre de 2015, se acordó por el Pleno resolver las alegaciones presentadas tras la segunda aprobación provisional y aprobar provisionalmente de nuevo la Modificación Puntual nº3; solicitando de la Comisión Regional de Ordenación del territorio y Urbanismo que emitiera el informe contemplado en el artículo 83.3.b) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y del Régimen Urbanístico de Cantabria.

Dicho informe fue emitido favorable con condiciones por acuerdo de la C.R.O.T.U de fecha 15 de julio de 2016.

El informe de Costas al que se condicionó el acuerdo de la C.R.O.T.U. se emitió en fecha 7 de septiembre de 2016 también favorable con condiciones, que se han incorporado al presente texto.

El día 11 de Octubre de 2016, en sesión extraordinaria del Ayuntamiento Pleno, se acordó aprobar definitivamente la Modificación número 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas, cuyo objeto es ampliar los límites del suelo urbano de los núcleos rurales de Trásvia, Rubárcena, Rioturbio y Araos, como paso previo a que estos límites posteriormente sean recogidos de acuerdo a su clasificación en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Oyambre (PORN) que les asignará un uso, en este caso el Uso General como se recoge en el art. 36 del PORN.

1.4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El Plan General de Ordenación Urbana de Comillas ha entrado en vigor en el año 2008, respetando los límites de suelo urbano establecidos en la Normas Subsidiarias de 1992 para los núcleos rurales de Trásvia, Rubárcena, Rioturbio y Araos (incluidos dentro de los límites del Parque Natural de Oyambre) y supeditando temporalmente el crecimiento de los núcleos rurales actuales a la espera de que el documento de PORN concretara las determinaciones sectoriales.

En la actualidad el PORN ha sido aprobado definitivamente mediante Decreto 89/2010, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el plan de ordenación de los recursos naturales del parque natural de

**AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

Oyambre. Con el fin de que dicho documento asuma el crecimiento controlado y limitado de los núcleos antes mencionados, mediante la actualización cartográfica que prevé en su Memoria de Ordenación, es por lo que resulta necesario modificar los límites de suelo urbano mediante la presente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas.

Por tanto la conveniencia y oportunidad de la presente modificación puntual queda plenamente justificada, desarrollándose en el resto de la documentación que se acompaña el contenido de la misma.

1.5. EFECTOS SOBRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE

1.5.1. INCIDENCIA EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

Como consecuencia de la MP3 se altera la clasificación urbanística del suelo en una superficie de 64.774 m², que pasa a tener la consideración de Suelo Urbano Consolidado (SUC).

De acuerdo con el Cuadro de Superficies reflejado en el Anejo de la Memoria del PGOU de Comillas, la superficie de SUC clasificado en el término municipal es de 1.770.762 m².

El incremento de superficie del suelo urbano consolidado es de 3,66%

1.5.2. INCIDENCIA EN LA DENSIDAD Y POBLACION

En la ordenanza de aplicación para el ámbito de la MP3 se establece un parámetro regulador de densidad de viviendas de 600m²/vivienda¹. Considerando las características de las parcelas incluidas en la modificación, puede estimarse una densidad de viviendas de 8,50 viviendas/Ha, resultando el siguiente desglose por los núcleos rurales afectados:

Araos	6 viviendas
Rioturbio	5 viviendas
Trasvía	41 viviendas
Rubárcena	0 viviendas

El incremento de viviendas producido por la alteración de la normativa sería de 52 viviendas (1vivienda/parcela). Asignado un ratio de 3 habitantes por vivienda, el incremento de población resultaría ser de 156 habitantes.

Es importante señalar que a fecha de Noviembre de 2015, ya se han construido, dentro del área objeto de la MP3, 14 viviendas en Trasvía y 1 en Rioturbio, lo que supone que el 28,85% del techo de viviendas de la MP3 está ya materializado, quedando limitada la capacidad teórica de acogida de estos núcleos a:

Araos	6 viviendas
Rioturbio	4 viviendas
Trasvía	27 viviendas

1.5.3. INCIDENCIA EN LOS SISTEMAS GENERALES

¹ Según la redacción del artículo 5.3.57 resultante de la Modificación Puntual nº 2 (MP2).

**AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

La Memoria del PGOU de Comillas en su artículo 7.9.6 establece para el municipio una población de 2.467 habitantes (año 2007) y estima en 20.185 habitantes la población estacional, siendo ésta la considerada para el cálculo de los SS.GG. El aumento de 156 habitantes representa un 0,77% de incremento, con un horizonte de población estacional de 20.341 habitantes.

- Espacios Libres

El ratio de metro cuadrado de espacio libre público por habitante es de 36,25 m², para la población considerada, correspondientes a 731.661 m² de espacios libres públicos (entre existentes y propuestos) previstos como Sistema General en los que se encuentran incluidos parques, jardines, zonas deportivas al aire libre, etc. La modificación propuesta supone un ratio resultante de 35,97 m²/habitante, es decir, una disminución del estándar de 0,28%. El incremento carece de incidencia sobre el planeamiento y el estándar es siempre superior al mínimo de cinco metros cuadrados por habitante exigido por el artículo 39.2 de la Ley 2/2001.

- Equipamientos

El ratio de metro cuadrado de suelo destinado a equipamiento social por habitante es de 5,75 m², para la población considerada, correspondientes a 116.089 m² de suelo para construcciones y espacios destinados a equipamientos dotacionales, existentes o propuestos, previstos como Sistema General, en los que se encuentran incluidos centros sanitarios, educativos, culturales, religiosos, asistenciales, deportivos cerrados, etc. La modificación propuesta supone un ratio resultante de 5,7 m²/habitante, es decir, una disminución del estándar de 0,5%. El incremento carece de incidencia sobre el planeamiento y el estándar es siempre superior al superior al mínimo de cinco metros cuadrados por habitante exigido por el artículo 39.3 de la Ley 2/2001.

Por tanto, los parámetros modificados a analizar que pueden influir en el planeamiento vigente se pueden cuantificar en:

- | | |
|---|------------------------------------|
| - Incremento de superficie de suelo urbano consolidado: | +3,66% |
| - Incremento del número de viviendas: | +52 viviendas |
| - Incremento del número de habitantes: | +156 habitantes |
| - Incremento de Espacios Libres: | -0,77% (35,97 m ² /hab) |
| - Incremento de Sistemas Generales: | -0,28% (5,7 m ² /hab) |

Resultando en todos los casos incrementos inferiores a los permitidos por el artículo 82.3 de la LOTRUSCA

1.6. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD VIGENTE

La adecuación de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas mediante los contenidos afectados por esta Modificación Puntual nº 3 (MP3) garantiza el cumplimiento de las condiciones establecidas tanto en el vigente TRLS-2008 como en la propia LOTRUSCA y demás legislación concordante. Este cumplimiento se justifica y pormenoriza en los siguientes aspectos:

- 1.6.1. En relación a la legislación de suelo autonómica, la redacción de una modificación puntual de planeamiento está regulada en el artículo 83 de la LOTRUSCA, cuando se pretenda "... el cambio de clasificación o calificación singular del suelo,...". El contenido específico de la

**AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

modificación, relativo al cambio de la redacción de algunos artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, se considera incluido en el supuesto de modificación por no tener alcance de revisión del planeamiento, al no producirse alteración alguna del contenido del PGOU de Comillas que afecte de forma sustancial a la estructura y ordenación general del territorio en él contemplada. ni concurrir alguno de los supuestos previstos en el artículo 82 de la citada ley.

Ha de tenerse en cuenta que el PGOU de Comillas es un planeamiento adaptado a las determinaciones de la LOTRUSCA, por lo que las limitaciones establecidas en su Disposición Transitoria Primera para la realización de modificaciones puntuales no resultan aplicables.

Asimismo, la alteración de las determinaciones de Plan que propone la presente MP3 se incluye en el supuesto de modificación recogido en el artículo 154.4 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, frente al supuesto de revisión regulado en su artículo 154.3.

- 1.6.2. En relación al Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) de la Universidad Pontificia de Comillas, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 9 de diciembre de 2011 y publicado en el BOC de 7 de febrero de 2012, el apartado 6 del artículo 29 de la LOTRUSCA contempla como efectos de su aprobación que *“Los Proyectos Singulares de Interés Regional vincularán y prevalecerán sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico de los municipios a los que afecten, que deberán recogerlos en su primera modificación o revisión...”* La presente Modificación Puntual nº 3 (MP3) fue iniciada con anterioridad a la aprobación del PSIR, por lo que éste instrumento de ordenación territorial deberá incorporarse en la primera modificación del PGOU de Comillas que se inicie tras su aprobación que, en su caso, será la número 5 (MP5).
- 1.6.3. En relación a la legislación de suelo estatal, el artículo 15 del TRLS-2008 establece en su apartado 4 que *“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica...”*. Considerando el contenido y alcance de la MP3 - que se limita a recoger la clasificación de suelo urbano consolidado, sin delimitar ningún área sometida a procesos de urbanización-, el presente instrumento urbanístico no legitima actuación alguna de obras urbanizadoras, por lo que no puede tener la consideración de *“actuación de urbanización”* en los términos recogidos en el artículo 14.1.a) de la ley estatal, dado que en el suelo urbano consolidado la acción del promotor se limita a ampliar la superficie de los viales que colindan con las parcelas existente y realizar la conexión con las redes de servicios, sin ejecutar proyectos de reparcelación ni urbanización. No resulta por tanto exigible el informe o memoria de sostenibilidad económica (ISE).
- 1.6.4. En relación a las soluciones de abastecimiento de agua (procedencia de los recursos hídricos necesarios para amparar las necesidades) y saneamiento y depuración en las zonas de ampliación, las características de las redes afectadas por la MP3 se describen en el informe emitido el 13 de enero de 2010 por Aqualia (adjudicataria del Servicio Municipal de Abastecimiento y Saneamiento del Ayuntamiento de Comillas), en el que se concluye que no existen problemas de abastecimiento y que los problemas de saneamiento serán resueltos cuando se finalice el Proyecto de Saneamiento Integral del Municipio de Comillas, promovido por la Consejería de Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria. Actualmente dichas obras están concluidas, pendientes de recepción.
- 1.6.5. En relación a las determinaciones de la Ley de Costas, las ampliaciones propuestas de suelo urbano en el núcleo de Araos se sitúa fuera del ámbito de incidencia de la ley de Costas, mientras que en Rioturbio se sitúan en su totalidad en la zona de influencia y en

**AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

Trasvía se sitúan parcialmente en la zona de influencia y puntualmente en la zona de servidumbre de protección.

El artículo 58.3 del Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, condiciona la edificabilidad que se asigne a las áreas afectadas por la zona de influencia a no superar la media del suelo urbanizable delimitado en el conjunto del término municipal que -de acuerdo con los datos contenidos en el artículo 7.9.7 de la Memoria del PGOU de Comillas - resulta ser de 0,364 m²/m² según el siguiente cálculo:

S. Urbanizable Delimitado SECTOR	Sup. sector (exc. SG)	Sup. Construida
SUD 1 (0,25 m ² /m ²)	126.900 m ²	36.750 m ²
SUD 2 (0,48 m ² /m ²)	84.334 m ²	40.150 m ²
Total	211.234 m ²	76.900 m ²
Edificabilidad media SUD = 0,364 m ² /m ²		(76.900 / 211.234)

La edificabilidad permitida por la ordenanza de aplicación en el ámbito de la MP3 es de 0,35 m²/m², inferior a la media del suelo urbanizable delimitado.

- 1.6.6. En relación al Espacio Natural Protegido del Parque Natural de Oyambre - en cuyo ámbito se localizan parcialmente los núcleos rurales de Trasvía, Rubárcena, Rioturbio y Araos-, el cual se rige por las disposiciones del PORN aprobado por Decreto 89/2010, de 16 de diciembre, la MP3 afecta a zonas de uso General, Compatible y Limitado definidas en el PORN, debiendo asignarse los usos del suelo en consonancia con la zonificación del PORN, sus limitaciones y objetivos.

Los terrenos afectados por la Modificación MP3 propuesta tienen la condición de suelo urbano en aplicación de los apartados 1.b) y 1.d) del artículo 95 de la LOTRUSCA, su inclusión en el ámbito de la MP3 se ha ceñido a los criterios establecidos en la normativa para el Suelo Urbano Consolidado (Ley 2/2001 de Suelo de Cantabria) y el Suelo Urbano de Núcleo Rural según el PGOU de Comillas. Las fincas y parcelas incluidas en la Propuesta de Ordenación definitiva responden a los siguientes casos:

- se encuentran ya desarrolladas (edificadas)
- poseen las características para su desarrollo urbanístico inmediato, ya que algunas poseen las condiciones para ser consideradas como "solar"
- se encuentran a falta de proceder con la aplicación de algunos de los deberes recogidos en el Art. 98 de la Ley del Suelo de Cantabria².

En ningún caso estas fincas y parcelas deben someterse a "*procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el planeamiento*

² Artículo 98. Deberes en el suelo urbano consolidado

- Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar.
- Regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.
- Ceder gratuitamente y libre de cargas al Municipio los terrenos destinados a viales y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas.
- Edificar los solares en las condiciones y plazos que en cada caso establezca esta Ley y el planeamiento urbanístico.

**AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

prevea una ordenación sustancialmente distinta de la hasta entonces existente”, por lo que se descarta la aplicación de la categoría de Suelo Urbano No Consolidado a las fincas y parcelas finalmente incluidas en la Propuesta de Ordenación, ni la creación de sectores para su desarrollo, debiendo tener la consideración de suelo urbano consolidado de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 96 de la Ley 2/2001..

Fundamentalmente, la Propuesta de Ordenación definitiva incluye fincas completas como criterio para favorecer la gestión administrativa y urbanística de su desarrollo, aunque existen algunas fincas que no se han incluido en su totalidad debido a:

- que las redes generales no se encuentran suficientemente dimensionadas como para dar servicio a un número elevado de viviendas que pudieran surgir de un “loteo” excesivo de fincas de gran tamaño.
- que el tamaño o forma de la finca o parcela exceda el fondo o frente del Suelo Urbano existente.

De este modo, las fincas y parcelas incluidas se adaptarán al dibujo del Suelo Urbano existente, poseyendo relación con él, su trama urbana y la lógica marcada por las condiciones físicas del terreno y las características de las redes generales. Éstas fincas y parcelas, responden a características similares a las del SU existente de cada núcleo y supondrán la continuación, conclusión y cierre del mismo.

1.7. MARCO LEGAL

1.7.1. Régimen del Suelo y Control Ambiental

- *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. (TRLR-2008)*
- *Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en todos aquellos artículos aún vigentes tras la STC.61/97.*
- *Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en todos aquellos artículos aún vigentes tras la STC.61/97.*
- *Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*
- *Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*
- *Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*
- *Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.(LOTRUSCA)*
- *Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.*

**AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

- Decreto 174/2011, de 22 de diciembre, que actualiza los límites del Plan de Ordenación del Litoral, con las consiguientes variaciones en este ámbito geográfico, modificando la hoja 6 de 22 de su cartografía.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los Efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente, derivada de la transposición a la legislación estatal de la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001.
- Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria.
- Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.
- Decreto 19/2010, de 18 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 17/2006 de 11 de diciembre de Control Ambiental Integrado.
- Decreto 9/2007, de 12 de julio, de reorganización de las Consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
- Decreto 100/2007, de 2 de agosto, por el que se modifican parcialmente la estructura básica de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo y las competencias de la estructura básica de la Consejería de Medio Ambiente.

1.7.2. Espacios Naturales Protegidos

- Ley de Cantabria 4/1988, modificada por la Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria.
- Decreto 89/2010, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el plan de ordenación de los recursos naturales del parque natural de Oyambre

1.7.3. Costas

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas
- Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

1.7.4. Protección del patrimonio cultural

- Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.
- Ley 4/2006 de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria.

1.7.5. Protección de las aguas

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
- Orden de 13 de agosto de 1989, por la que se publican las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca Norte II.

**AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

- *Directiva 2007/60/Ce del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.*
- *Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del consejo, de 23 de octubre de 2000 por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.*
- *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio y Real Decreto-Ley 4/2007, de 13 de abril.*
- *Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, parcialmente modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio.*
- *Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero, y 927/1988, de 29 de julio, modificado por el RD 907/2007, de 6 de julio, que aprueban: el reglamento del Dominio Público Hidráulico, y el Reglamento de Administración Pública del Agua y Planificación Hidrológica, respectivamente.*
- *Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, de aprobación de los Planes Hidrológicos Norte I, Norte II y Norte III.*
- *Orden de 13 de agosto de 1999, de publicación de las determinaciones de contenido normativo de los Planes Hidrológicos Norte I, Norte II y Norte III.*

1.7.6. Gestión de los residuos

- *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (RCDs).*

1.7.7. Eficiencia energética.

- *Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.*

1.7.8. Diseño y funcionalidad de los espacios libres

- *Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*

1.7.9. Protección Civil

- *Ley 1/2007, de 1 de marzo de Protección Civil y Gestión de Emergencias*
- *Decreto 137/2005, de 18 de noviembre, por el que se aprueba el plan territorial de emergencias de protección civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria (PLATERCANT)*

1.7.10. Medio Ambiente

- *Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.*

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 (M P 3)
DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COMILLAS
**AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO

- *Decreto 18/2009, de 12 de marzo por el que se aprueba el Reglamento del Servicio Público de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de Cantabria.*

1.7.11. Calidad acústica

- *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.*
- *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.*

2. contenido de la modificación MP3

**AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO

2.1. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación puntual tiene por objeto ampliar los límites de suelo urbano de los núcleos rurales de Trasvía, Rubárcena, Rioturbio y Araos. El crecimiento de estos núcleos tienen en cuenta los criterios que el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de Oyambre establece como base para la reclasificación de suelo a Zona de Uso General, según se desprende de la lectura del Proyecto de PORN.

Como consecuencia se propone la ampliación de superficies de suelo urbano, para cada uno de los núcleos rurales incluidos en el Parque Natural de Oyambre, en las siguientes cantidades:

TRASVÍA	
	Trasvía Norte: 26.164 m ²
	Trasvía Centro: 17.550 m ²
	Trasvía Sur: 12.407m ²
Total	(*)56.122m²
RUBÁRCENA	
	0 m ²
Total	0 m²
RIOTURBIO	
	5.029 m ²
Total	5.029m²
ARAOS	
	3.624 m ²
Total	3.624 m²
SUMA TOTAL AMPLIACIÓN	64.774 m²

(*) En el caso de Trasvía, cabe recordar que con fecha 25/01/1995 se aprobó definitivamente una modificación puntual de las Normas Subsidiarias por la que una importante superficie de terreno, situada al este del Núcleo Rural y colindante con el mismo, pasaba a denominarse "Corola"; esta corola, pese a mantener su clasificación de suelo como no urbanizable, permitía la edificación bajo determinadas condiciones. Como consecuencia se produjo una paulatina ocupación del territorio mediante edificaciones de carácter residencial, dispersas por el territorio. Dicha ocupación se mantuvo hasta la entrada en vigor de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria; no obstante, esta corola puede considerarse en este momento y a todos los efectos como un suelo urbano, y la ampliación de Suelo Urbano, en tan importante cantidad, mediante la presente modificación puntual, no hace sino reconocer una situación jurídica del suelo producto del proceso expuesto.

2.2. ORDENANZA DE APLICACIÓN

**AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

Será de aplicación la ordenanza de **ZONA DE NÚCLEOS RURALES (CÓDIGO: U.N.R.)³** del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas (**SECCIÓN 11ª**), en la que se han incorporado las determinaciones ambientales y medidas complementarias propuestas en la Memoria Ambiental, así como el resto de Normativa de carácter general del PGOU de Comillas :

SECCIÓN 11ª ZONA DE NÚCLEOS RURALES (CÓDIGO: U.N.R.)

Artículo 5.3.54. DEFINICIÓN

Se denomina Zona de Núcleos Rurales el suelo que se incluye en el Régimen del Suelo Urbano, pero posee unas características propias, diferenciadas de los espacios urbanos tradicionales ligados a las actividades residenciales, industriales, comerciales y de servicios. En esencia, son asentamientos tradicionales conformados en su mayoría por espacios ligados a las actividades agrícola - ganaderas, aún cuando una parte de su población sean empleados de otras actividades del sector secundario o terciario. En los últimos años prevalece la demanda de vivienda para segunda residencia, por lo que se hace necesario preservarlos, permitiendo un crecimiento controlado de forma que mantengan su carácter rural, evitando actuaciones propias de zonas urbanas.

En esta zona se incluyen los núcleos rurales de Rubárcena, Trasvía, Rioturbio, y el Valle de Ruiseñada (El Valle, Araos, La Cítrera, La Molina).

Artículo 5.3.55. CRITERIOS BASE PARA LA REDACCIÓN DE SU NORMATIVA

La construcción en estos núcleos se regula por medio de una normativa, fijando la densidad, edificabilidad, y las condiciones de la edificación. Esto es debido a la complejidad estructural de cada núcleo en donde no existe un modelo claro que permita el establecimiento de alineaciones previas. Por otra parte, ello supone mantener la lógica de construcción histórica de estas zonas, que se han formado por la construcción sobre parcela privada sin un plan preconcebido de alineaciones, de forma que la imagen urbana sea el resultado de la parcelación del suelo como base de actuación, y de unas leyes de construcción determinadas por las necesidades familiares y de producción agrícola o por la existencia de viales o caminos.

La modificación de estas leyes en el sentido de modificar el tipo edificatorio, unido al concepto de rentabilidad típico de la construcción en zonas urbanas, hace necesario el establecimiento de una normativa que regule las condiciones de construcción, garantizando una igualdad de aprovechamiento de cada parcela por un lado, y unas condiciones de la edificación que permitan un cierto respeto a lo existente y la integración de los nuevos edificios al entorno.

Actualmente, en estos núcleos no hay un programa de edificación a desarrollar, ya que éstas aparecen de manera esporádica. Tampoco existe un tipo edificatorio único a desarrollar, siendo una situación ecléctica. Ante esto, pretender establecer unas alineaciones "a priori" y de una manera genérica se ha comprobado que puede resultar excesivamente rígido e inaplicable. Parece imprudente, por tanto, fijar la alineación de un edificio si no se sabe ni el tipo de edificio ni el de promoción. Podría ser una vivienda unifamiliar, aislada o en hilera, vivienda en grupo, no se sabe el uso en planta baja (vivienda, taller, hostelería, etc.) y ni siquiera se sabe si será vivienda u otro uso. Por ello, se considera que lo que en el Plan puede fijarse no son las alineaciones del edificio, sino "indirectamente" los retranqueos a viales y otras recomendaciones, pero que las alineaciones exactas se definan una vez que se conozca la edificación a construir.

Las condiciones de integración en el entorno contenidas en los capítulos II, Patrimonio Cultural, y III, Paisaje, del título II y el capítulo II, Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano, del título III de las N.U.R. tendrán carácter complementario.

Artículo 5.3.56. ORDENACIÓN

En base a la peculiar morfología urbana de los núcleos rurales y al tipo de demanda de licencias, la cual responde a un proceso discontinuo e irregular en cuanto a localización y tipo edificatorio, no se propone la ordenación física detallada y dibujada en los planos, por considerarlo inadecuado como instrumento ordenador. En su lugar se proponen las siguientes medidas:

- Proyectos de Urbanización conjuntos que permitan coordinar e iniciar las obras más necesarias en los pueblos: pavimentación, abastecimiento, recogida de pluviales, etc.
- Delimitación, que garantice un orden en la expansión urbana, ocupación del suelo e inversiones públicas a nivel territorial (Planos).
- Definición de la Red Viaria general, accesos y caminos rurales (Planos).

³ Según la redacción del artículo 5.3.57 resultante de la Modificación Puntual nº 2 (MP2).

AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA TEXTO REFUNDIDO

- La red viaria existente en los núcleos se mantiene en su totalidad, ya que sus características internas y la dinámica actual no aconseja proponer nuevas alineaciones. No obstante, se definen los retranqueos de la edificación al viario en el suelo urbano. Ello se concreta en 8 m. de retranqueo contados desde la arista exterior, para las Carreteras Autonómicas Primarias, y 6 m. de retranqueo para las Carreteras Autonómicas Locales y Municipales. El retranqueo para los caminos principales de los núcleos será de 6 m. al eje.

Para las solicitudes de obra de 4 viviendas o más se exige la redacción de un Estudio de Detalle que garantice no sólo las alineaciones de las nuevas edificaciones, sino también la cesión de viales y suelo según los criterios expuestos.

En las áreas con dificultades de urbanización, accesos, reparcelación, etc., de cierta entidad, se puede exigir el Estudio de Detalle como paso previo a la concesión de licencia a los proyectos de edificación, para solucionar de forma coordinada los problemas del área que se delimitan.

Los Estudios de Detalle definirán el emplazamiento de las cesiones.

Artículo 5.3.57. PARÁMETROS REGULADORES

1.- **Parcela mínima:** 600 m². Se admitirán fincas con superficie menor de 600 m², cuando éstas constituyan situaciones preexistentes a la entrada en vigor del Plan General. Asimismo podrán ser de superficie inferior cuando se trate de parcelas entre medianeras, dentro de una hilera de edificaciones tradicionales, de forma que con su edificación, conservando las alineaciones de las colindantes, se complete la manzana.

Densidad máxima: Una vivienda cada 600 metros cuadrados de parcela.

2.- **Ocupación máxima permitida:** 35%, excepto en el caso ya mencionado de parcela entre medianeras, en que quedará establecida por las alineaciones frontal y posterior de la hilera.

3.- **Edificabilidad máxima:** 0,35 m²/m², excepto en el caso ya mencionado de parcela entre medianeras en que la envolvente será el resultado de la superficie ocupada según el punto anterior y la altura característica de la hilera.

4.- **Altura:** 6,5 m. al alero correspondiente a dos plantas, admitiéndose alturas superiores en instalaciones tales como silos u otras similares ligadas a la explotación.

En las actuaciones sobre parcelas entre medianeras el proyecto contendrá los alzados de la hilera completa.

RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN

1.- Viales de distribución interna: 6 m. del eje, mínimo para las nuevas edificaciones. Estos retranqueos se cumplirán, exceptuando lo indicado en el apartado de alineaciones, en los viales existentes en la actualidad.

2.- Retranqueos a colindantes:

2.1. 3,00 m. Será posible llegar al límite de la colindancia de parcela con la edificación siempre que exista una edificación anterior en esa situación, o bien, mediante acuerdo entre propietarios. Asimismo se podrá llegar al límite frontal cuando el edificio se encuentre entre medianeras y conforme calle con ellos, debiendo por tanto guardar la misma alineación que los colindantes.

2.2. Parcelas adosadas a edificaciones existentes (medianeras): no existirán retranqueos en caso de que los edificios construidos presenten medianeras a las que se pueda adosar la nueva construcción.

ALINEACIONES

1.- Parcelas libres no colindantes con zonas construidas.

Las alineaciones serán establecidas en cada caso dentro de la parcela edificable resultante de la aplicación de la normativa de retranqueos enunciada.

En promociones menores de cuatro viviendas las alineaciones serán solicitadas al Ayuntamiento, previamente a la presentación del proyecto de construcción. Para la solicitud, se acompañará plano topográfico de la finca y plano de situación a 1/2.000. En promociones superiores a las cuatro viviendas, las alineaciones serán determinadas por medio de un Estudio de Detalle, que deberá contener además del plano de alineaciones, una justificación de la edificabilidad ordenada en relación con las determinaciones contenidas en el Plan (densidad, edificabilidad, etc.), fijará el régimen de propiedad del suelo una vez

**AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

construida la edificación y definirá los compromisos de urbanización del suelo público. (Artículo 98 de la Ley 2/2001).

2.- Parcelas adosadas a edificaciones existentes.

Las alineaciones serán fijadas por el Ayuntamiento en cada caso, procurando la continuidad de las alineaciones existentes, tanto en las alineaciones a los caminos de acceso, como en los fondos de edificación. En ambos casos, y en general, se tendrá en cuenta como alineación preferente las alineaciones existentes que resulten más respetuosas con el entorno.

3.- Se tomará como alineación, en caso de sustitución de un edificio existente, la alineación en planta baja de la edificación que se sustituye, exceptuando la de los cobertizos o superficies cerradas anexas al edificio principal.

4.- En conjuntos tradicionales de edificaciones se mantendrá la alineación definida por estas, tanto en las nuevas edificaciones como en la actuación sobre las existentes, quedando de esta manera definida en algunos casos una alineación interior de edificaciones que delimita el espacio libre privado de la parcela, en el cual no se puede edificar, ni siquiera edificaciones auxiliares, separándolo de la zona edificable.

5.- Sin perjuicio de lo anterior, la alineación oficial y la del cerramiento exterior o frente de parcela se dispondrán a 3 m. del eje del vial correspondiente.

Artículo 5.3.58. USOS PERMITIDOS

Se autorizan los siguientes usos:

- a) Vivienda unifamiliar aislada o pareada hasta un máximo de dos, y hostelería.
- b) Edificaciones destinadas a usos agropecuarios en todos los casos.
- c) En planta baja:
 - Comercio
 - Oficinas
 - Talleres
- d) Dotacional en todos los casos.

Artículo 5.3.59. CONDICIONES ESTÉTICAS

La tipología será la de vivienda unifamiliar, aislada o adosada.

Las condiciones estéticas aplicables serán las mismas que las definidas para el casco histórico de Comillas, reguladas en los artículos 5.3.10 a 5.3.23 de las normas urbanísticas.

Asimismo deberán cumplirse las condiciones siguientes:

1. DETERMINACIONES AMBIENTALES

En cumplimiento del contenido de la Memoria Ambiental, se incluyen en la presente ordenanza las siguientes determinaciones ambientales:

• **PROTECCIÓN DEL PAISAJE**

Al objeto de dar cumplimiento a las determinaciones paisajísticas contenidas en la normativa urbanística y ambiental, los proyectos de desarrollo de la Modificación Puntual incorporarán las medidas necesarias para armonizar las edificaciones y los elementos de urbanización con su entorno, y tendrán en cuenta las medidas contempladas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental. Esta integración asegurará que el desarrollo, urbanización y edificación, en especial en lo referido a alturas, volúmenes y condiciones estéticas, sea lo más respetuosa y armónica con el entorno, y sin que ello deba entenderse como una necesidad de reproducir mimética y repetitivamente los modelos tipológicos rurales o urbanos.

**AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

Toda propuesta de actuación arquitectónica planteada dentro del ámbito, deberá ajustarse a los criterios establecidos en la presente Ordenanza. A tal efecto, será obligatoria en todos los casos la presentación al Ayuntamiento, del correspondiente anteproyecto de edificación en el que deberá quedar claramente expresada y justificada la adaptación de la propuesta de nueva edificación en su entorno. El Ayuntamiento fijará, una vez estudiado cada anteproyecto, las directrices a seguir para la redacción del proyecto definitivo. El Ayuntamiento podrá exigir, como condición previa para la autorización de nuevas construcciones, la presentación de un Estudio de Integración Paisajística que concrete las determinaciones del ISA, referidas a la ubicación, ordenación, programa urbanizador o edificatorio, y cota de explanación de lo edificado o establecimiento de alineaciones y rasantes, buscando una mejor ubicación de la edificación, menor exposición visual y evitando coloraciones discordantes o contrastes.

Los materiales, cromatismo y composición de las fachadas y cubiertas, armonizarán con las edificaciones residenciales del entorno, de forma que se eviten situaciones tipológicas disonantes.

Los tendidos de líneas eléctricas y telefónicas aéreas deberán soterrarse para eliminar su repercusión negativa sobre el paisaje. El proyecto de la edificación identificará los existentes y contendrá la propuesta de su soterramiento, el cual habrá de realizarse a cargo de los propietarios en las condiciones que se determinen por el Ayuntamiento y las compañías suministradoras del servicio.

Las características formales, constructivas y estéticas del mobiliario urbano, viales, cerramientos y otros elementos de urbanización se incluirán en las determinaciones del proyecto de edificación, con especial referencia al empleo de la vegetación en las zonas de espacios libres y zonas verdes, o en las áreas en las que prevean pantallas vegetales, sea cual sea su finalidad. Constituirá criterio general para la implantación de mobiliario urbano la armonización de las finalidades asignadas al mismo con las funciones generales de los espacios públicos, la coordinación de los distintos elementos procurando, cuando fuera posible, la polivalencia de cada uno de ellos para evitar la ocupación intensiva de aquellos espacios y la adecuación, tanto por su emplazamiento como por su diseño, al entorno urbano en que se localicen.

Los movimientos de tierras, desmontes y rellenos se ajustarán a las limitaciones impuestas en el artículo 3.3.15 y los cierres de fincas a las del artículo 3.3.16 y 5.3.22, lo que se justificará expresamente en el proyecto de la nueva edificación.

No se podrá construir en zonas con pendiente superiores al 20%, de acuerdo con el art. 45 del POL, art. 20 de las NUR y art. 40 del PORN.

Las condiciones de integración en el entorno contenidas en los capítulos II, Patrimonio Cultural, y III, Paisaje, del título II y el capítulo II, Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano, del título III de las N.U.R. tendrán carácter complementario.

Se tendrán en cuenta las Normas de Aplicación Directa, artículos 33 y 34 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

- **CALIDAD DE LAS AGUAS Y GARANTIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS**

Las redes de evacuación de las aguas de las nuevas construcciones serán de tipo separativo.

En el supuesto de imposibilidad de conexión a la red general de saneamiento, deberá quedar suficientemente acreditado el tratamiento autónomo de los efluentes, depuración y evacuación o vertido.

**AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

A tales efectos, os proyectos deberán justificar expresamente el cumplimiento de los artículos 3.3.41, 3.3.42 y 3.3.43 de las normas urbanísticas.

- **ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS**

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de Oyambre (PORN) aprobado mediante el Decreto 89/2010, de 16 de diciembre, los proyectos de urbanización deberán ser informados por la Administración Gestora, al objeto de comprobar su adecuación a las directrices recogidas en el Título IV del PORN.

Lo usos permitidos en el ámbito de la presente ordenanza lo serán sin perjuicio de las limitaciones generales y específicas sobre los usos en las distintas categorías de zonificación establecidas en el PORN. En particular, en los suelos incluidos en la Zona de Uso Limitado y Zona de Uso Compatible en el PORN, que pasan a ser suelo urbano consolidado por la MP3, se seguirá el régimen de usos previstos para la Zona de Uso General, como prescriben los artículos 30 y 34 del PORN del Parque Natural de Oyambre.

- **PROTECCION DE RIESGOS**

- Riesgos asociados al Karst: En las áreas de Trasvía y Rubárcena señaladas en el plano contenido en el apartado 3.6 del ISA.

Se identifican como más habituales en este tipo de sustratos los asientos, las subsidencias y los hundimientos. Los proyectos de las construcciones deberán documentar sus características con los necesarios estudios de suelo, que garanticen la adecuación de las cimentaciones y cargas transmitidas a las características del terreno. Deberá comprobarse la ausencia de karstificación o, en su caso, recurrir a técnicas de investigación complementarias que permitan definir su entidad, distribución y posible afección a las actividades constructivas proyectadas. El Técnico responsable del estudio geotécnico deberá tener en cuenta los posibles aspectos topográficos, hidrológicos, hidrogeológicos o geomorfológicos con incidencia en la actuación constructiva en cuestión.

Deberán tenerse en cuenta los artículos 9.b) y 12.b) de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación (L.O.E.) y el punto 2.1, sustentación del edificio, del Anexo I, del Código Técnico de la Edificación (CTE), así como los puntos 3.1.1 y 3.1.3 de su Documento Básico SE-C, Seguridad Estructural: Cimientos.

En aquellas áreas con pendiente superior a 15º deberá efectuarse, conforme al Documento Básico SE-C. Seguridad Estructural. Cimientos del CTE, estudios de estabilidad de ladera específicos.

- Riesgos de inundaciones y avenidas: En las áreas de Rioturbio señaladas en el plano contenido en el apartado 3.6 del ISA.

Todas las obras o instalaciones de nueva implantación ubicadas en dicha zona, necesitarán autorización de la Confederación Hidrográfica del Norte.

2. MEDIDAS ADICIONALES DE MEJORA AMBIENTAL

**AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

- **PROTECCIÓN DEL SUELO**

Todos los suelos afectados temporalmente por el desarrollo de las obras, y que no vayan a ser necesarios posteriormente, serán debidamente acondicionados de forma que recuperen su grado de naturalidad.

- **PROTECCIÓN DE LA CALIDAD ATMOSFÉRICA**

- **CALIDAD ACÚSTICA**

Atendiendo al Anexo V del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, referente a los criterios para determinar la inclusión de un sector del territorio en un determinado tipo de área acústica, el ámbito de la Modificación deberá incluirse dentro las áreas acústicas de Tipo A (sectores del territorio de uso residencial), por lo que deberán cumplirse los objetivos de calidad acústica y los valores límite de inmisión asociados.

- **CALIDAD LUMÍNICA**

Los proyectos de edificación o urbanización incluirán determinaciones y medidas para evitar o reducir la contaminación lumínica y fomentar la eficiencia energética de los sistemas de alumbrado, teniendo en cuenta la propuesta de zonificación para este ámbito, establecida con la categoría E1, de conformidad con Ley 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la Contaminación Lumínica.

- **CALIDAD DEL AIRE**

Durante la fase de excavación, urbanización y edificación se tomarán medidas tendentes a evitar y atenuar la concentración de partículas en suspensión, o el ambiente pulvígeno, medidas que serán más frecuentes en la cercanía de las áreas de uso o núcleo residencial.

- **PROTECCIÓN DE LAS AGUAS**

Los proyectos de edificación o urbanización incluirán determinaciones y medidas para dar cumplimiento a las condiciones referentes al vertido de aguas de acuerdo al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero y la Orden de 13 de agosto de 1989, por la que se publican las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca Norte II y a las disposiciones normativas en vigor de aplicación, entre otras:

- Directiva 2007/60/Ce del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.
- Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del consejo, de 23 de octubre de 2000 por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.

**AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio y Real Decreto-Ley 4/2007, de 13 de abril.
- Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, parcialmente modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio.
- Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero, y 927/1988, de 29 de julio, modificado por el RD 907/2007, de 6 de julio, que aprueban: el reglamento del Dominio Público Hidráulico, y el Reglamento de Administración Pública del Agua y Planificación Hidrológica, respectivamente.
- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, de aprobación de los Planes Hidrológicos Norte I, Norte II y Norte III.
- Orden de 13 de agosto de 1999, de publicación de las determinaciones de contenido normativo de los Planes Hidrológicos Norte I, Norte II y Norte III.

• **PROTECCIÓN DE LA COSTA**

En las zonas afectadas por la servidumbre de protección del deslinde del dominio público marítimo-terrestre correspondiente al término municipal de Comillas, aprobado por O.M. de 19 de octubre de 2005 y reflejado en los planos de "Ordenación, usos, normativa y gestión en Suelo Urbano y Urbanizable" a escala 1/2000, habrán de tenerse en cuenta las limitaciones establecidas en los artículo 24 y 25 de la Ley 22/88 de Costas, con independencia de las determinaciones urbanísticas establecidas en el artículo 5.1.6 de las Normas urbanísticas del PGOU de Comillas. En especial estarán prohibidas las edificaciones destinadas a residencia o habitación.

• **PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN**

Se evitará el uso de especies alóctonas con carácter invasor contempladas en el Atlas de las Plantas Alóctonas Invasoras en España publicado por la Dirección General para la Biodiversidad del Ministerio de Medio Ambiente. La preservación de la vegetación autóctona deberá reforzarse con medidas de prevención y control de especies invasoras, especialmente Cortaderia selloana.

Con carácter previo a la urbanización y la edificación se eliminarán, en su caso, los ejemplares de plumero (Cortaderia selloana) y de cualquier otra especie alóctona invasora. Dicha eliminación debe seguir los protocolos técnicos establecidos por parte de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza del Gobierno de Cantabria.

Se recuperará la capa de tierra vegetal que sea extraída en la fase de construcción para posteriores labores de revegetación. El acopio se llevará a cabo en lugar adecuado, conservándolo y evitando pérdidas por erosión hídrica y eólica mediante la cubrición del acopio. Los parámetros mínimos de calidad en la tierra vegetal para aceptarla son los siguientes:

- $5.5 < \text{pH} < 9$
- Nivel de carbonatos: $< 30\%$
- Conductividad $< 4 \text{mS/cm}$
- Textura: $< 60\%$ arcilla

**AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

- Elementos gruesos: < 30%

- **GESTIÓN DE LOS RESIDUOS**

Los proyectos de urbanización, obra pública o edificación, incluirán un estudio de gestión de los residuos, que tendrán en cuenta lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (RCDs),

En los movimientos de tierra, se incluirá la necesidad de que el promotor de las diferentes actuaciones urbanizadoras, determine con carácter previo su origen y destino, fomentando siempre su reutilización y revalorización frente a su depósito en vertedero. Previamente a cualquier remoción o movimiento de tierras se eliminará todo tipo de residuos y escombros.

El espacio que se reserve para el almacenamiento y la gestión de los residuos durante la fase de ejecución deberá estar debidamente acondicionado de forma que se evite la contaminación del suelo debido a las inclemencias del tiempo y se garantice la segregación de los distintos residuos.

- **PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL**

Si durante los diferentes trabajos de ejecución de los proyectos apareciera algún yacimiento, hallazgo o indicio que pudiera tener una trascendencia arqueológica de importancia, en cumplimiento del artículo 83 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria, la empresa responsable de las obras, las subcontratas, y/o las direcciones facultativas deberán paralizar con carácter cautelar todas las labores que pudieran afectarle. Con carácter inmediato se remitirá al Servicio de Patrimonio Cultural un informe de lo encontrado, para su valoración y determinación, si procede, de la realización de una excavación de urgencia para la recuperación y estudio de los restos arqueológicos. En todo caso, la actividad no se reanudará en tanto no exista una comunicación del Servicio mencionado que lo permita.

Así mismo deberá cumplirse lo establecido en el artículo 84.1 de la mencionada Ley.

- **EFICIENCIA ENERGÉTICA, CONSUMO DE RECURSOS Y CALIDAD DEL MEDIO URBANO**

- **EFICIENCIA ENERGÉTICA.**

La red de alumbrado atenderá a las exigencias establecidas por el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

- **AHORRO Y EFICIENCIA EN EL CONSUMO DE AGUA.**

Se promoverá la existencia de redes separativas en las nuevas edificaciones y se fomentarán los mecanismos de ahorro, recogida y almacenamiento de agua de lluvia para su uso para el riego y limpieza.

- **PERMEABILIZACIÓN DE LOS SUELOS**

Se implantarán sistemas de drenaje sostenible que reduzcan la impermeabilización del suelo, especialmente en zonas de espacios libres, parques, jardines, aparcamientos y

**AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

viales, y se combinará con el sistema de drenaje tradicional. Estas medidas se recogerán en los Proyectos de Urbanización y Edificación.

- CONSUMO DE RECURSOS.

Al objeto de reducir la huella ecológica de las edificaciones, los proyectos de ejecución incorporarán medidas para el fomento de materiales de bajo impacto ambiental.

- DISEÑO Y FUNCIONALIDAD DE LOS ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres y zonas verdes habrán de reunir las características funcionales y de accesibilidad que la legislación determine. Los proyectos de urbanización de espacios públicos deberán incorporar las prescripciones técnicas y de diseño establecidas legalmente en materia de accesibilidad, y en especial las contempladas en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Se deberá justificar ambiental y urbanísticamente su ubicación y disposición.

Con la presente Memoria, así como con la documentación gráfica y anexos que se acompañan, se considera suficientemente descrita y justificada la Modificación pretendida

En Comillas, Octubre de 2016

*Carlos Gala Oceja
Arquitecto Municipal*

**AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

**3.
nexo**

a

3.2. VALORACIÓN ECONÓMICA DEL PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

Los resultados de la valoración monetaria de los impactos ambientales usualmente son preliminares, pues la información disponible tiene limitaciones en cuanto a su cantidad y calidad. Por lo tanto, durante la ejecución del proyecto, el seguimiento de las medidas propuestas y sus efectos y la información que generen los programas de seguimiento ambiental permitirán evaluar la efectividad de las propuestas y, si es necesario, pueden volver a calcularse los costos y beneficios ambientales del proyecto.

El Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental establece un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas, protectoras y correctoras con el fin de proteger los medios afectados.

De esta forma dicho documento permite:

- Comprobar la adecuación de la ejecución de las obras a lo previsto.
- Controlar la correcta ejecución de las medidas correctoras previstas.
- Comprobar la eficacia de las medidas protectoras y correctoras propuestas.
- Detectar impactos no previstos.
- Proponer nuevas medidas protectoras o correctoras debido a modificaciones en la ejecución de las obras o a la inadecuación de las medidas propuestas.

El Plan de trabajos comprende:

- Trabajos de campo
 - o Controles
- Trabajos de gabinete
 - o Informe pre operacional
 - o Informe de seguimiento
 - o Informe final

Así mismo, siempre que se detecte cualquier afección al medio no prevista, de carácter negativo y que precise una actuación para ser evitada o corregida, se emitirá un informe de incidencias con carácter urgente aportando toda la información necesaria para actuar en consecuencia.

VALORACIÓN ECONÓMICA

Según lo dispuesto en apartado k) del Anejo 1 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente se relaciona en anejo la estimación de coste de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental de la modificación MP3.

PLANOS

La documentación gráfica ha tomado como base la planimetría del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas; sobre ésta se han sombreado en los planos afectados por la modificación puntual las zonas susceptibles de ampliación de los Núcleos Rurales

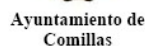
- PLANOS PGOU de COMILLAS (30/06/2008) - VIGENTES

PLANO 04	Trasvía
PLANO 10	Rioturbio
PLANO 11	Araos

- PLANOS PGOU de COMILLAS (MP3) - MODIFICADOS

PLANO 04 R	Trasvía
PLANO 10 R	Rioturbio
PLANO 11 R	Araos

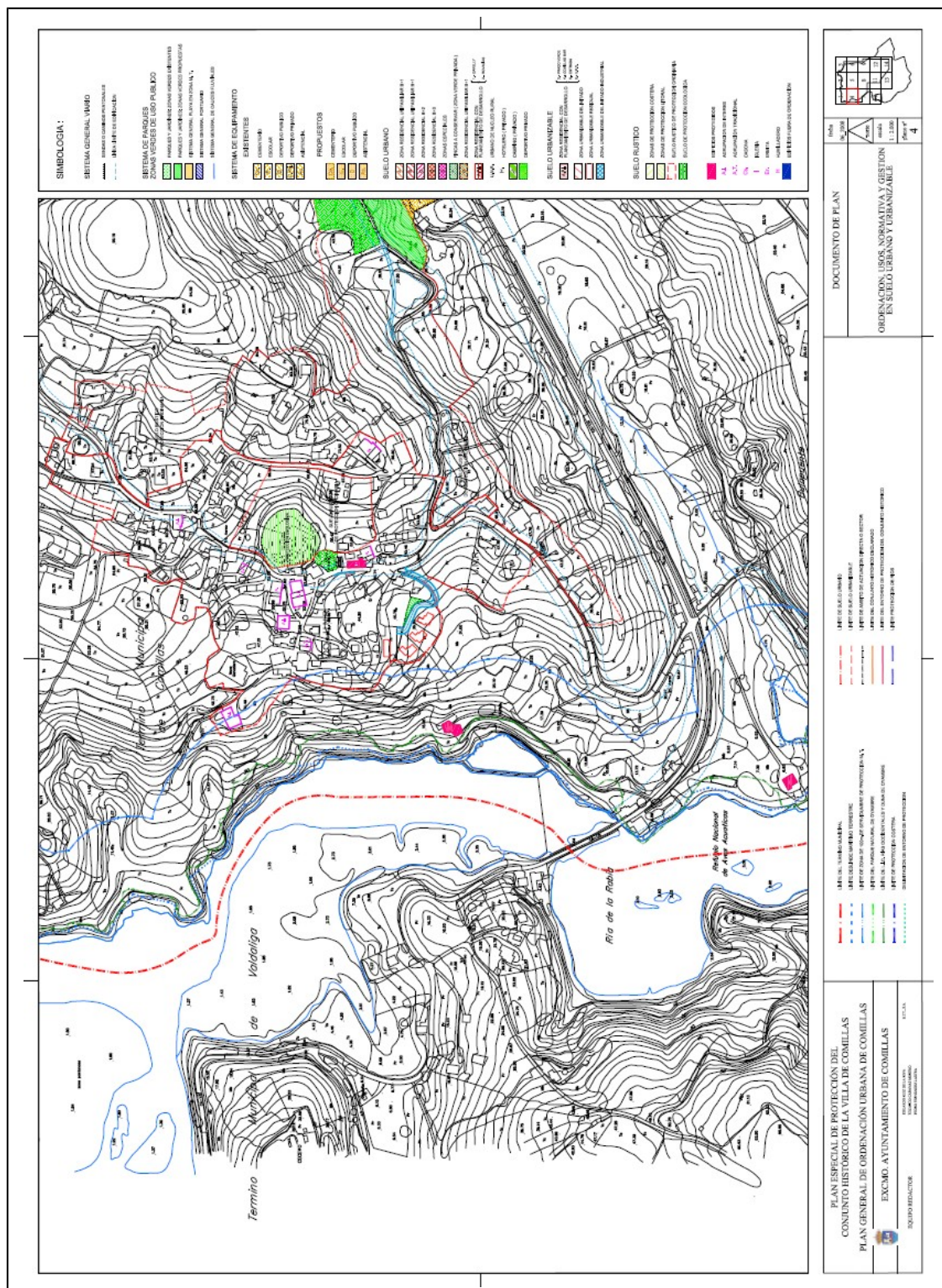
Los planos modificados se incluyen asimismo a escala 1:2000 y sustituyen a sus homónimos como Documento del Plan en la Serie: *Ordenación, Usos, Normativa y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable*



AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE

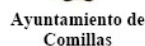
**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

PLANO 04.- Trasmía



SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
Página 31 de 43

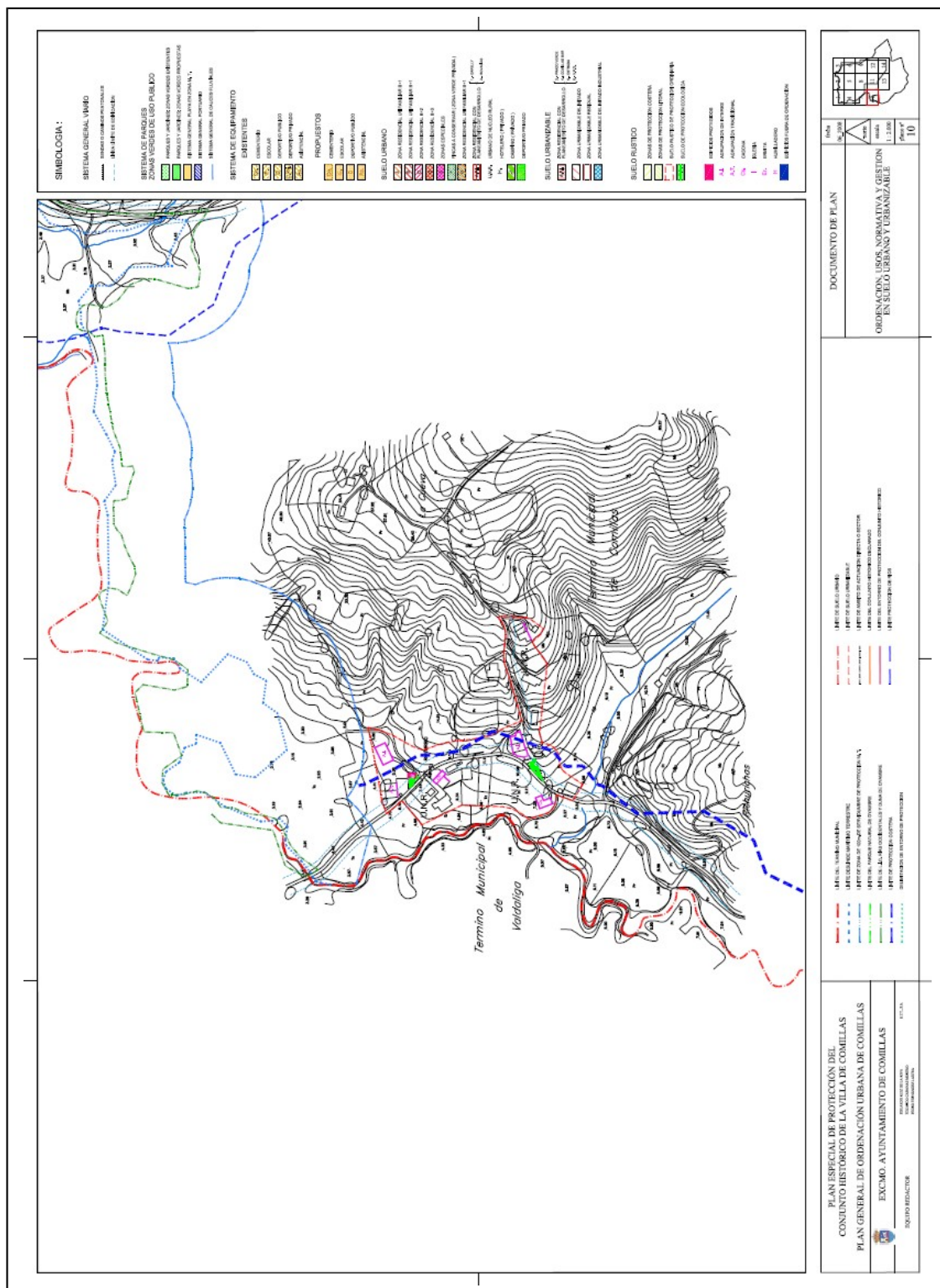
DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA. Este documento fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del ayuntamiento de Comillas en fecha 11 de octubre de 2016. Comillas, a 21 de noviembre de 2016. El Secretario, Salomón Calle.



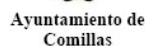
AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

PLANO 10.- Rioturbio



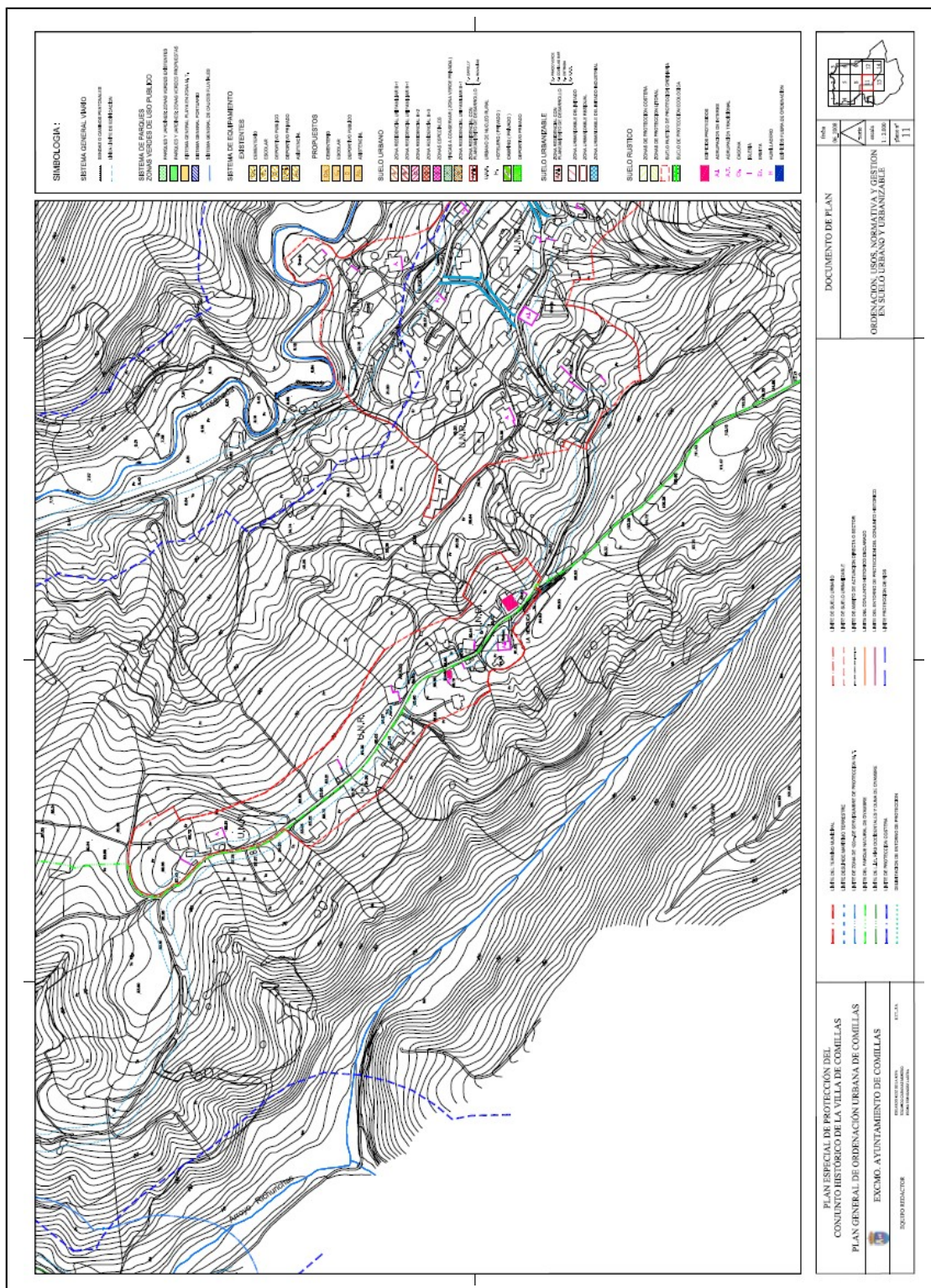
DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA. Este documento fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del ayuntamiento de Comillas en fecha 11 de octubre de 2016. Comillas, a 21 de noviembre de 2016. El Secretario, Salomón Calle.



AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

PLANO 11.- Araos



SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
Página 33 de 43

DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA. Este documento fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del ayuntamiento de Comillas en fecha 11 de octubre de 2016. Comillas, a 21 de noviembre de 2016. El Secretario, Salomón Calle.



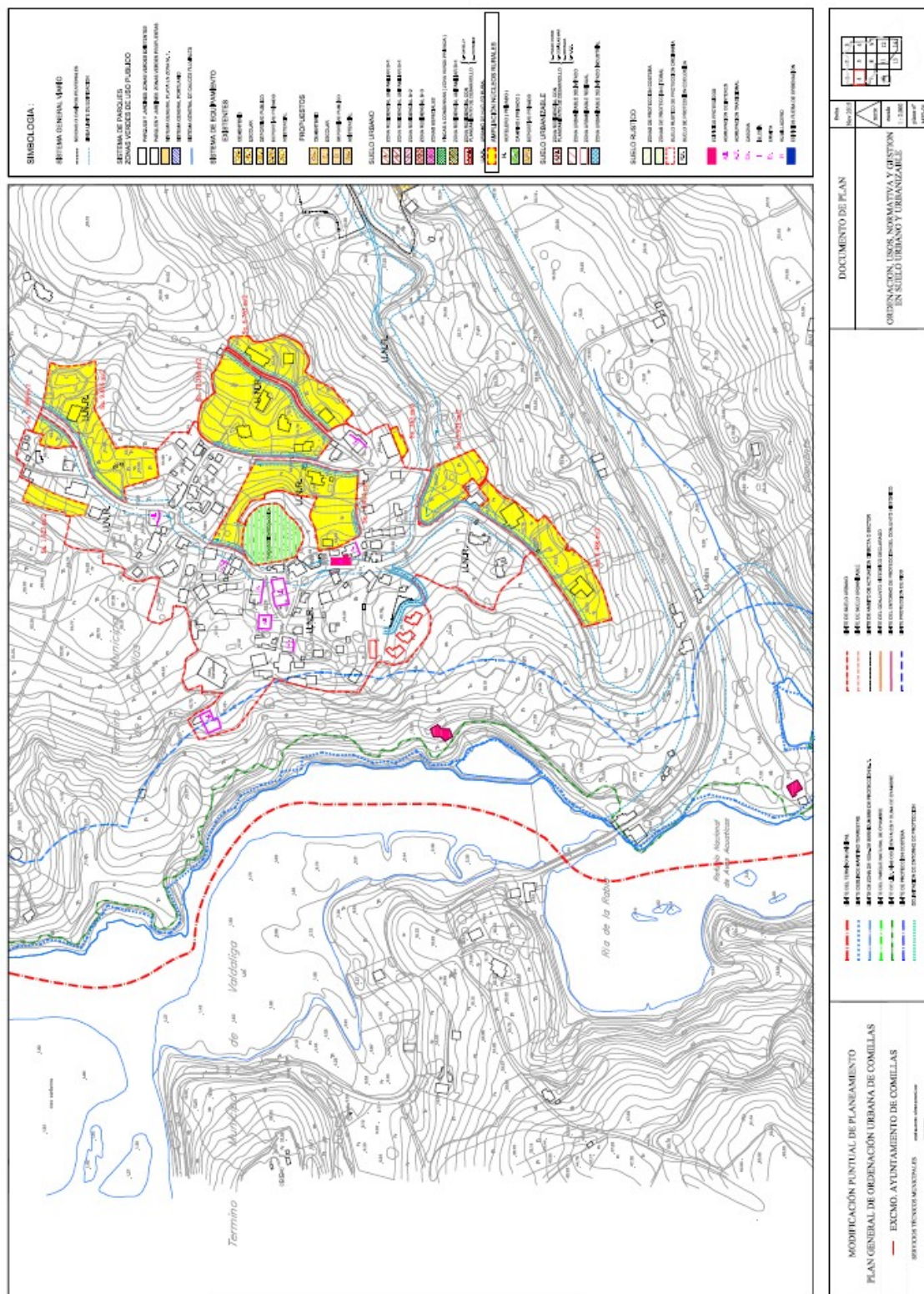
Ayuntamiento de
Comillas

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 (M P 3)
DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COMILLAS

AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO

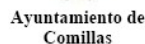
PLANO 04R.- Travía



CARLOS GALA OCEJA
arquitecto

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
Página 34 de 43

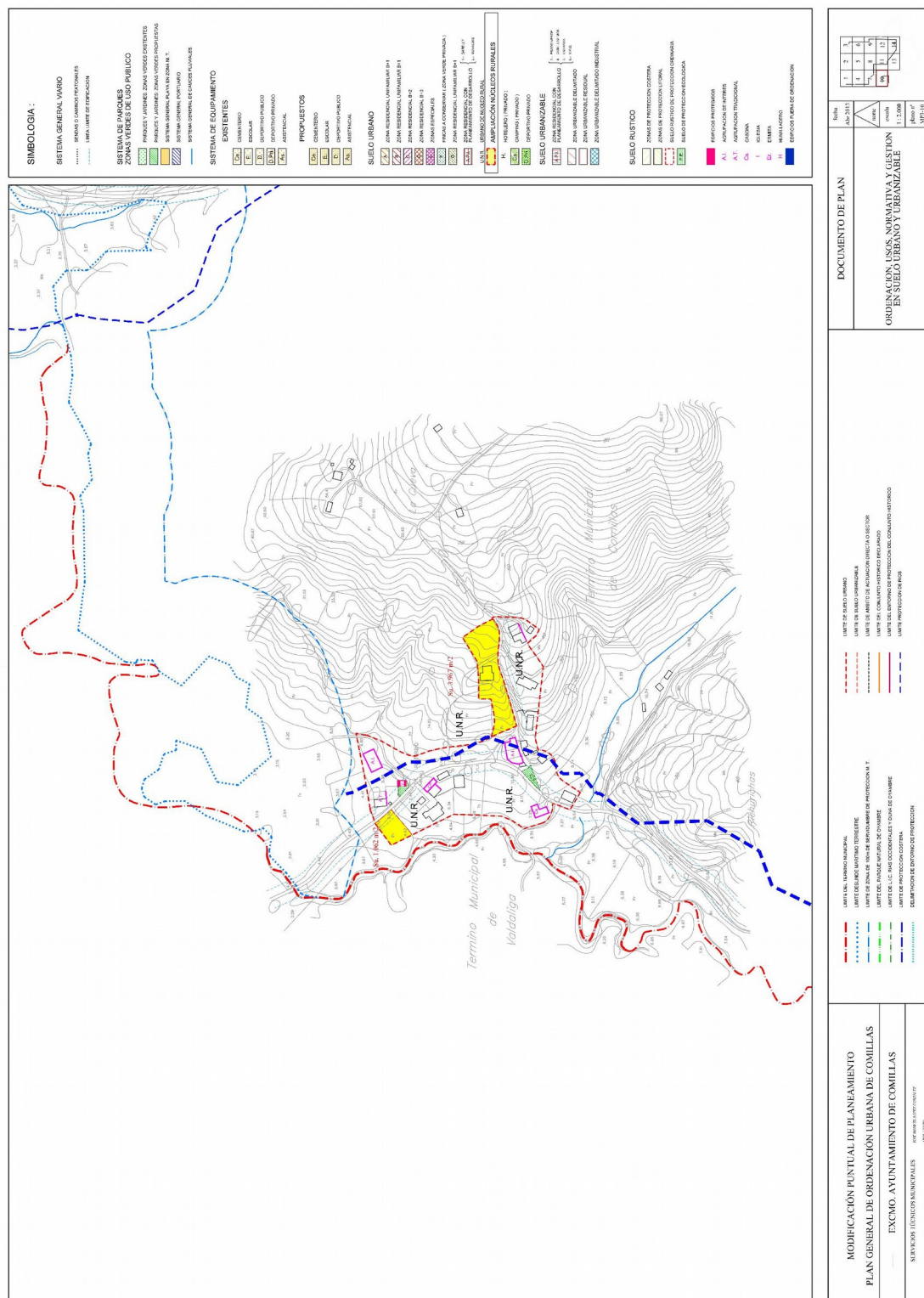
DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA. Este documento fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del ayuntamiento de Comillas en fecha 11 de octubre de 2016. Comillas, a 21 de noviembre de 2016. El Secretario, Salomón Calle.



AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE

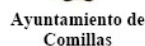
**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

PLANO 10R. - Rioturbio



SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
Página 35 de 43

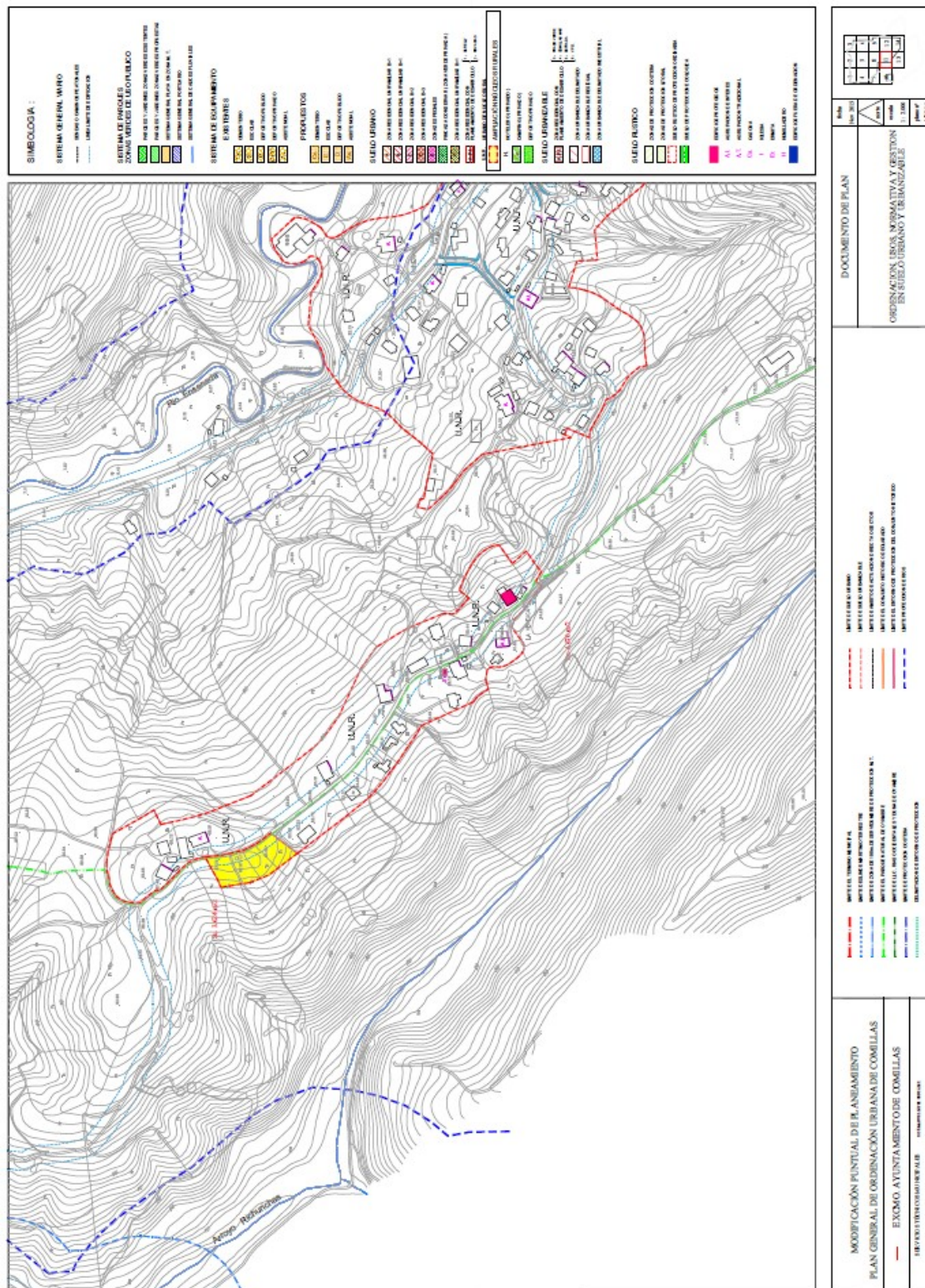
DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA. Este documento fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del ayuntamiento de Comillas en fecha 11 de octubre de 2016. Comillas, a 21 de noviembre de 2016. El Secretario, Salomón Calle.



AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

PLANO 11.- Araos



SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
Página 36 de 43

DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA. Este documento fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del ayuntamiento de Comillas en fecha 11 de octubre de 2016. Comillas, a 21 de noviembre de 2016. El Secretario, Salomón Calle.

ANEJOS

1. Estimación de coste de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental de la modificación MP3
2. Informe de integración de la Memoria Ambiental
3. Estudio sobre el grado de consolidación y propuesta definitiva de las fincas integradas en la MP nº3 del PGOU de Comillas (Ingenia Gestión del Territorio SLP)

**AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO

1. VALORACIÓN ECONÓMICA DEL PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

Estimación de coste de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental de la modificación MP3.

La LEY 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, en su Anexo I recoge lo siguiente sobre los costes de las medidas recogidas en el ISA

ANEXO I. Contenido del informe de sostenibilidad ambiental

k) Un informe sobre la viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan o programa.

La necesidad de un programa de vigilancia se basa en el hecho de que por muy bien estudiados que estén los impactos, no se puede obviar la incertidumbre inherente a todo análisis predictivo y al conjunto de las relaciones de la actividad con el medio. Por tanto, se deben definir los costes que van a suponer las medidas preventivas, correctoras o compensatorias que propone el Plan (en este caso las Modificaciones Puntuales) en cada caso.

En la MP3, se propone una reclasificación de suelo que provocará un crecimiento de la superficie de Suelo Urbano. Las medidas propuestas en el ISA van encaminadas en su mayor parte, a la mitigación de los impactos en los espacios y parcelas afectadas por la modificación puntual, que permite el reconocimiento como Suelo Urbano de una serie de parcelas en las que se permitirá la edificación de 130 nuevas viviendas, que tras el ajuste realizado se limitan a 52 nuevas viviendas.

De este modo, las unidades de aplicación en este caso serán las parcelas que van a verse afectadas y que van a poder desarrollarse finalmente gracias a esta MP del PGOU, es decir, 52. Existe alguna medida que, con carácter genérico, se calculará en su conjunto. Así mismo, se estimarán las medidas concretas recogidas en el ISA para Araos y Rioturbio, aunque en este último caso no tendrán coste alguno pues se trata de medidas normativas. En las zonas de protección de riesgos en Travía y Rioturbio se establecen medidas de control específicas, que se estima afectan a una superficie equivalente al 10% del ámbito, según el ISA, es decir, 5/6 viviendas aprox.

La valoración económica de dichas medidas de seguimiento ambiental y control de impactos, se reflejan a continuación:

SEGUIMIENTO AMBIENTAL			
	uds .	precio (€)	importe (€)
Redacción de informe inicial y Programa de Seguimiento Ambiental basado en las determinaciones del ISA	1	630	630,00
Redacción del Informe de Seguimiento por Técnico Cualificado (mensual)	4	360	1.440,00
Redacción Informe Final	1	1.800,00	1.800,00
		Total	3.870,00



Ayuntamiento de
Comillas

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 (M P 3)
DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COMILLAS
**AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO

MEDIDAS CORRECTORAS Y DE CONTROL DE IMPACTOS			
---	--	--	--

**AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

	uds .	precio (€)	importe (€)
Control de Impactos			66.309,88 €
Control de acciones de incisión, transporte y depósito	52,00	50,00	2.600,00
Control del ruido (maquinaria)	52,00	45,00	2.340,00
Control de la capa edáfica (tierra vegetal)	52,00	60,00	3.120,00
Control de movimientos de la maquinaria y generación de polvo	52,00	42,00	2.184,00
Control de gestión de residuos	52,00	750,00	39.000,00
Control de mantenimiento y conservación del alumbrado público	52,00	72,07	3.747,64
Control de uso de pesticidas	52,00	53,15	2.763,80
Control de uso de red de saneamiento	52,00	52,97	2.754,44
Control de uso de red de abastecimiento	52,00	150,00	7.800,00
Medidas Correctoras			21.904,00
ATMÓSFERA (ruido y emisiones)			7.904,00
Control del ruido (maquinaria) 130 42,00 5.460,00 €	52,00	42,00	2.184,00
Apantallamientos vegetales 130 110,00 14.300,00 €	52,00	110,00	5.720,00
GEOLOGÍA			12.342,00
Sondeo geotécnico (1 sondeo + 2 penetros) (Zona de protección riesgos)	6,00	2.057,00	12.342,00
VEGETACIÓN			858,00
Repoblación con especies autóctonas	52,00	0,00	0,00
Plantación de arbolado autóctono			650,00
Encina cantábrica (<i>ilex ilex</i>) - 5 €/p 130 5,00 650,00 €	52,00	5,00	260,00
Roble carbayo (<i>Q. robur</i>) – 5€/p 130 5,00 650,00 €	52,00	5,00	260,00
Avellano (<i>avellana</i>) - 2,5 €/p 130 2,50 325,00 €	52,00	2,50	130,00
Especies vegetales arbustivas			208,00
Madroño (<i>arbutus unedo</i>)	52,00	1,50	78,00

AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO

Otros (aligustre, aladierno, acebo, ...)	52,00	2,50	130,00
PATRIMONIO			3.300,00
Seguimiento arqueológico y patrimonial por técnico cualificado	1,00	3.300,00	3.300,00
Medidas Correctoras en Araos			
APANTALLAMIENTO VEGETAL	4,00	200,00	800,00
Medidas Correctoras en Riótúrbio			
MEDIDAS NORMATIVAS	0,00	0,00	0,00
		Total	88.213,88

		Total	92.083,88
A CARGO DEL AYUNTAMIENTO (*)		Total	12.604,39

(*) La mayor parte de las medidas propuestas no supondrán ningún coste para el Ayuntamiento porque lo deberán asumir los propietarios de los terrenos (Estudios Geotécnicos, plantación de arbolado, medidas preventivas en obra, control de residuos, etc.), bien por venir ya incluidas en los proyectos de obra, bien a través de las condiciones que se establezcan en la licencia en cada caso. El estudio arqueológico, común para todas las parcelas afectadas por las modificaciones, así como las medidas de seguimiento ambiental y control de impactos serán, en principio, a cargo del Ayuntamiento. Los costes que representan los controles están ya comprendidos en las partidas presupuestarias habilitadas, sin suponer un encarecimiento significativo de los programas de gasto directamente relacionados con el concepto global de urbanismo.

**AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO

**2. INFORME DE INTEGRACION DE LAS APRECIACIONES Y CONSIDERACIONES
INCLUIDAS EN LA MEMORIA AMBIENTAL APROBADA**

El apartado de 'Conclusiones' de la Memoria Ambiental de la Modificación Puntual número 3 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Comilla, aprobada por resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, de fecha 31 de enero de 2013 (B.O.C. 11.02.2013), establece:

De modo específico se recogerá en una Adenda al Documento de Aprobación Provisional de la Modificación Puntual, el modo en el que se atienden o no las determinaciones de esta Memoria Ambiental, con el objeto de que se comprendan y especifiquen las justificaciones pertinentes, con indicación del lugar, normativa, planos de ordenación, u otro documento de la Memoria Ambiental, donde se incluyen.

El presente informe refleja la integración en el documento del Plan de los siguientes aspectos, que a continuación se recogen:

- DETERMINACIONES AMBIENTALES

- ✓ El apartado **2.2 Ordenanza de Aplicación** incorpora las determinaciones ambientales y medidas complementarias propuestas en la Memoria Ambiental (ANEXO 5. MEDIDAS ADICIONALES DE MEJORA AMBIENTAL), las cuales resultan de obligado cumplimiento.

- RESULTADO DE LAS CONSULTAS AMBIENTALES

- Administración del Estado:

- Confederación Hidrográfica del Cantábrico:

- 1) se deberán aportar una breve descripción de las soluciones al abastecimiento en las zonas de ampliación, indicando la procedencia de los recursos hídricos necesarios y datos sobre la solución al saneamiento de depuración de las zonas de suelo urbano de las zonas de ampliación.
- 2) se indica que los terrenos objeto MP no coinciden con terrenos previstos para los proyectos obras e infraestructuras hidráulicas de interés general contemplados en el Plan Hidrológico de Cuenca Norte II o en el Plan Hidrológico Nacional.
- 3) Señalamiento de condiciones referentes al vertido de aguas y sujeción a diversas disposiciones normativas en vigor.

- ✓ El apartado **1.6.4** aporta la descripción solicitada y el apartado **1.7.5** refleja el marco legal específico para la Protección de las Aguas.

- Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar:

- 1) Zonas afectadas por la servidumbre de protección: Deberán tenerse en cuenta los art. 24 y 25 de la Ley de Costas
- 2) Zonas afectadas por la zona de influencia: justificar que la edificabilidad asignada no supera la media del suelo urbanizable delimitado en el conjunto del término municipal.

- ✓ El apartado **1.6.5** contiene la justificación solicitada y el apartado **1.7.3** refleja el marco legal específico para la Protección de la Costa.

AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN NÚCLEOS RURALES
DENTRO DEL PARQUE NATURAL DE OYAMBRE

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO

- Administración de la Comunidad Autónoma:

- Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza:

- 1) Acreditar la condición de suelo urbano consolidado en las superficies ampliadas que se sitúan en las zonas de Uso Limitado o Uso Compatible del PORN, en las que será de aplicación el régimen de usos establecidos en los artículos 30, 31 y 32 del PORN, en el primer caso, y en los artículos 34, 35 y 36 del PORN, en el segundo.
- 2) En las superficies ampliadas que se sitúan en la Zona de Uso General el régimen de usos aplicable es el establecido en artículos 37, 38 39 y 40 del PORN.
- 3) Deberá tenerse en cuenta las Directrices y Criterios Orientadores recogidos en el Título IV del PORN.

- ✓ El apartado **1.6.6** refleja la condición 1) y el apartado 2.2 recoge las condiciones 2) y 3) en la determinación ambiental correspondiente a 'Espacios Naturales Protegidos'.

- Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística:

- 1) Incorporar al documento las novedades y cambios normativos surgidos durante la tramitación de la MP.
- 2) Incorporar informe o memoria de sostenibilidad económica (ISE)

- ✓ El apartado **1.7** refleja el marco legal vigente. El apartado **1.6.3** justifica la innecesariedad del ISE.

- Organismos y empresas públicas:

- MARE:

- 1) Disponer red separativa en las conexiones al saneamiento general
- 2) Minimizar la entrada de aguas pluviales a los colectores municipales.

- ✓ El apartado **2.2** incluye en la ordenanza de aplicación las obligaciones que se señalan en los puntos CALIDAD DE LAS AGUAS Y GARANTIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS y AHORRO Y EFICIENCIA EN EL CONSUMO DE AGUA.