



plan general de ordenación urbana

resumen ejecutivo del PGOU





Índice

RESUMEN EJECUTIVO DEL PGOU	1
RESUMEN EJECUTIVO DE LA PROPUESTA	5
<i>ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente.....</i>	<i>9</i>
<i>alcance de la alteración de la propuesta respecto a la ordenación vigente.....</i>	<i>12</i>
<i>ámbitos en los que se suspende la ordenación.....</i>	<i>17</i>
EQUIPO REDACTOR	19



Resumen Ejecutivo de la Propuesta

El presente Resumen Ejecutivo se redacta al objeto de satisfacer las exigencias de "publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística" que se establecen en artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, según el cual:

"3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."

El espíritu propio de la revisión del planeamiento supone de por sí la alteración de la ordenación de la totalidad del término municipal, sobre manera cuando el instrumento de ordenación que se revisa dispone de una antigüedad de más de treinta años y sus determinaciones se ven alteradas muy profundamente por el marco legal vigente y por las circunstancias actuales.

La regulación de usos en el medio rural se verá modificada de acuerdo con la categorización que se deduce del análisis ambiental desarrollado, quedando el suelo transformado regulado conforme a las ordenanzas de zona cuando se prevea su actuación asistemática y conforme a las determinaciones de las fichas de los ámbitos en el caso de los desarrollos sistemáticos. El suelo que se incorpora al proceso urbanizador da satisfacción a las necesidades detectadas en materia de vivienda y actividades económicas. En paralelo el PGOU establece una previsión de espacios libres y equipamientos en sus distintas escalas territoriales, incluyendo los *espacios naturales* de interés o los ámbitos que han sido *degradados* por la acción humana y que ahora se pretenden regenerar. Como resultado de todo lo anterior surge una nueva red de movilidad encargada de coser las distintas piezas que componen el territorio.

Por otra parte, el nuevo desarrollo debe ser consciente del metabolismo propio de un territorio de estas características previendo las necesidades en materia de servicios urbanos: abastecimiento, saneamiento, suministro eléctrico, gestión de residuos, etc. La ejecución del nuevo modelo, además de ser sostenible ambientalmente, ha de serlo social y económicamente, para lo que se pretende la creación de un medio urbano de calidad, en el que se priorice la complejización mediante la mezcla de usos: residenciales, productivos, dotacionales, etc.; la mejora del espacio público como lugar de relación social por excelencia; así como la inclusión, en las nuevas propuestas de la compleja y diversa estructura social de Corvera de Toranzo: residentes originales y más recientes, jóvenes, mayores, mujeres, inmigrantes, etc.

A partir de la evolución de los indicadores censales de población, vivienda y de los de actividad pueden estimarse las necesidades de vivienda y de espacios para actividades económicas. Siguiendo la metodología de "Actualización del procedimiento para la cuantificación residencial" de las DOT, se estima en Corvera de Toranzo una **necesidad de vivienda** de 261 unidades en los siguientes 15 años:



- Necesidad de vivienda principal (A=92 viv)
 - Por variación del TMF: A1=13 viv
 - Por variación de la población residente: A2=92 viv
- Demanda de vivienda secundaria (B = 32 viv)
- Previsión de viviendas vacías (C = 9 viv)

Para evitar distorsiones que impidan cubrir las necesidades mínimas de vivienda es necesario incrementar la oferta con un **coeficiente de esponjamiento e=1,96**. También hay que tener en cuenta el modelo territorial previsto, mediante un **factor de modelo** (3 escenarios):

constrictivo (m=0,75), estable (m=1,0) y expansivo (m=1,25).

Aplicando ambos, el **coeficiente de corrección** final para cada escenario es:

constrictivo (c=1,47); estable (c=1,96) y expansivo (c=2,45)

Resulta de todo ello una necesidad de capacidad residencial:

Constrictivo	Estable	Expansivo
196 viv	261 viv	326 viv

Las necesidades superficiales requeridas por las **actividades económicas** se encuentran relacionadas con la evolución de la economía y, a su vez, cada escenario económico está relacionado con un nivel de ocupación.

- Evolución económica: PIB
- Interrelación crecimiento-empleo: elasticidad y umbrales de crecimiento
 - Elasticidad (PIB-empleo)
 - Industria 0.55
 - Servicios 0.45
 - umbrales de crecimiento a partir de los cuales se frena la destrucción del empleo.
 - Ley de Okun >2% del PIB
 - UC3M 0,3% a corto plazo y 1,35% a medio y largo plazo

La superficie necesaria para actividades económicas (con una factor de esponjamiento de e=1,5):

Escenario	S. Industrial (ha)	S. servicios (m2c)
Constrictivo	1.4	1.103
Estable	4.2	3.351
Expansivo	6.3	4.996

La situación urbanística actual del municipio de Corvera de Toranzo se deduce de la evaluación del desarrollo acontecido al amparo de las regulaciones urbanísticas sucedidas y de la cuantificación del desarrollo pendiente de acuerdo a las mismas. Del análisis desarrollado, puede establecerse un primer **diagnóstico de la**

actual situación, que condicionará la planificación urbanística del municipio y justifica las propuestas de ordenación que contiene la nueva planificación.

- Desajuste legal** de los documentos que rigen el urbanismo municipal, dada su antigüedad y acontecidos los cambios legislativos que han tenido lugar desde su aprobación
- Regulación de usos del suelo rústico poco adecuada al territorio y sus valores**, así como una regulación de unas condiciones que permita la preservación del patrimonio cultural.
- El suelo urbano se ajusta en su mayor parte a la actual definición de la legislación aplicable (transformación, integración en malla e infraestructuras exigibles), precisando un cierto ajuste. Es también patente la existencia de **asentamientos de población singularizados**.
- Los desarrollos urbanísticos de la última época han propiciado principalmente viviendas libres en parcelas independientes, ajenas a procesos reparcelatorios y sin haberse previsto la creación de un adecuado soporte que hoy pueda permitir la continuidad del modelo, que ha desvirtuado el **carácter tradicional de los asentamientos**.
- Se pretende un desarrollo que evite, en la medida de lo posible, las necesidades de acudir a procesos reparcelatorios.
- El crecimiento por extensión del ámbito de los asentamientos a través de las posibilidades que atribuye la actual legislación urbanística se considera un mecanismo idóneo para el desarrollo de las políticas municipales, reservando los suelos urbanizables para aquellas actuaciones intensivas que no quepan a través de los planes especiales o para usos que demanden de unas infraestructuras y transformación que así lo requieran.
- Los condicionantes físicos y naturales de los núcleos y de su entorno inmediato, muchos de ellos apoyados en los cursos de los ríos, de los que se abastecían, o de espacios con un alto valor agroecológico reconocido, que ha servido de sustento a los usos ganaderos tradicionales, limitan la capacidad de expansión de los asentamientos, quedando además amplios suelos vacantes en el interior de los núcleos preexistentes, que son la opción razonable para acoger un eventual crecimiento.
- Se ha producido un crecimiento **no integrado** en el medio, ajeno a los valores y los riesgos naturales, lo que ha provocado rupturas de equilibrios en el paisaje, en las condiciones naturales de los ríos, etc. Los desarrollos de las NNSS en ocasiones distorsionan la imagen de los asentamientos tradicionales y trasladan tensiones al medio que desencadenan situaciones de difícil solución.
- En general, **no se percibe en el contenido de las vigentes NNSS una planificación integral del espacio público**, para el que no se plantearon políticas de conjunto que ayudaran a resolver los problemas de movilidad, la planificación de infraestructuras, los centros de uso comunitario y otras demandas globales.
- El modelo residencial intensivo de las vigentes normas puede ser acorde en los núcleos más activos del valle de Toranzo. El desarrollo ha propiciado una importante mejora del término municipal, aunque se ha centrado en un uso excesivamente residencial (segunda residencia), con escasa variedad de usos. Es muy probable que el no superado horizonte de crecimiento del vigente planeamiento no esté respaldado por la necesaria **garantía de suministro de recursos** de agua y electricidad, y de la necesaria capacidad de asimilación del vertido, aspectos que deben ser acreditados en la revisión.



11. Es notable la existencia de **espacios dotacionales** más que suficientes para la población actual, en una cuantía muy superior al estándar que exige la Ley. Los espacios libres disponen de un reparto relativamente homogéneo, siendo muy destacables los presentes en la ribera del Pas, que están conectados a través de carriles bici que atraviesan el valle. Esta infraestructura reduce los efectos de la deslocalización de estos espacios, relativamente cohesionados a pesar de no haber contado con un critério unificado en su emplazamiento.
12. La vigente normativa urbanística carece de las medidas que favorezcan el **acceso a la vivienda**. Pese a ello, en Corvera de Toranzo se han construido viviendas de protección pública, aunque en espacios periféricos de los asentamientos (Esparajas (Corvera), San Vicente y Ontaneda. En cuanto a los usos productivos se entiende que existe una importante demanda. No obstante, el tamaño de estos espacios debe ser sensible a las posibilidades reales de su desarrollo.
13. Como es propio de los documentos de la época, y en particular de las Normas Subsidiarias del planeamiento, no existe un **estudio económico financiero** de las actuaciones, ni una **programación** del desarrollo, que se ha producido en función de la corriente económica.

En definitiva, pese a la inexistencia de graves conflictos urbanísticos en el municipio, lo que puede hacer pensar en la solvencia del actual documento normativo, no es menos cierto que, con el actual marco normativo, *la hipotética re tramitación del documento no garantizaría su aprobación*, tanto por la insuficiente motivación del desarrollo planteado, como por lo inmotivado que resulta. La actual situación del municipio, en el que se ha producido un importante desarrollo en los últimos años, conduce a pensar que es el tiempo del encauzamiento del desarrollo, evitándose la transformación profunda de los núcleos y de los espacios rurales.

Los objetivos del planeamiento que a continuación se exponen han sido adoptados tras el desarrollo de un análisis ambiental y urbanístico, enunciándose como las líneas maestras que se complementan y desarrollan a través de las restantes determinaciones establecidas en los documentos que constituyen el Plan General de Ordenación Urbana de Corvera de Toranzo, encaminado a regular las condiciones de protección del medio y de sus elementos, así como a dar satisfacción a las necesidades y expectativas de desarrollo que se plantean en el municipio, definiendo las condiciones de los procesos de transformación necesarios que suponen el desarrollo de los asentamientos. De una manera esquemática y global pueden señalarse los siguientes OBJETIVOS y CRITERIOS de la propuesta de ordenación que se pretende.

1. Adecuación al contexto legal
2. Desarrollo sostenible
3. Protección y valorización del patrimonio natural
4. Preservación del patrimonio cultural del municipio
5. Dotaciones e infraestructuras
6. Desarrollo sistemático del municipio
7. El diseño urbano
8. Acceso a la vivienda
9. Incentivo del dinamismo socioeconómico y la creación de empleo
10. Sostenibilidad económica

En el apartado de infraestructuras de servicio, del tomo de Información, se expone el cálculo de los datos de partida con los que se evalúa la capacidad que actualmente tienen las infraestructuras y dotaciones municipales para dar servicio a los usos residenciales y productivos. El desarrollo del Plan incide directamente en dicha situación de partida creando un nuevo escenario, que es necesario prever para poder establecer las dotaciones municipales necesarias, capaces de abastecer la nueva demanda.

El estudio de la red de suministro de agua potable se ha realizado en dos fases. En el apartado de información se ha estudiado la situación actual de las captaciones, depósitos y redes de distribución, y se ha analizado la demanda actual. En el apartado de ordenación se hace una estimación de la demanda futura y se analiza la capacidad esperada del servicio, evaluando las necesidades que deberán ser paliadas durante el desarrollo del Plan. Los datos de demanda y disponibilidad de recurso hídrico e infraestructura en el año horizonte quedan resumidos en la siguiente tabla:

Demanda estimada (m ³ /día)	Dotación bruta estimada (m ³ /día)	Recurso (m ³ /día)	Capacidad de Regulación (m ³ /día)
857	1.751	1.467	2.400

Los recursos previstos son capaces de satisfacer la demanda del municipio en el año horizonte, no previéndose escasez en el suministro.

Como se expone en el apartado de información, las redes de evacuación de todos los núcleos de Corvera de Toranzo se encuentran conectadas al Sistema de Saneamiento Integral de la cuenca del Pas, siendo reciente la incorporación a dicho sistema.

El incremento poblacional esperable con el desarrollo del PGOU supondrá un aumento del caudal de aguas fecales evacuado, equivalente al caudal abastecido. La capacidad de la EDAR de Quijano es de 82.709 hab-eq, estando dimensionada para una población, en su año horizonte, de 71.171 hab en los municipios de Piélagos, Puente Viesgo, Castañeda, Penagos, Santa María de Cayón, Santiurde de Toranzo y Corvera de Toranzo no siendo previsible superar esta población en el conjunto de dichos municipios durante la vigencia prevista para el PGOU (15 años). La población actual del conjunto de estos municipios es de unos 45.000 hab.,. Además, debe tenerse en cuenta que parte de los núcleos de Piélagos vierten al sistema de Saneamiento Integral de la Bahía de Santander, lo que reduciría aún más la carga contaminante a tratar en la EDAR de Quijano.

El cualquier caso, se prevé la separación de las aguas blancas y de manantiales de la red de alcantarillado, y su conducción a cauces naturales de agua, es decir, el desarrollo de una red separativa.



Todas las infraestructuras de abastecimiento y distribución de energía eléctrica dentro del municipio están gestionadas por la compañía eléctrica Viesgo. De la estimación de los consumos futuros esperados, que sirve como punto de partida para la solicitud de información, se obtiene la siguiente demanda total:

	viv o m2c	kW en BT	kW en MT	kW en SE	kW en AT
Residencial	272	1.321	1.321	1.189	1.011
Prod /Ind	103.841	12.980	6.490	5.517	4.689
Equipamientos básicos	3.225	97	97	87	74
Comercial/Terc/hot	351	35	35	32	27
Total		14.433	7.943	6.825	5.801

Esta estimación del incremento de la demanda es similar al calculado por la empresa distribuidora en su informe de 2015.

No se considera necesario la modificación del sistema de recogida de residuos sólidos con respecto al sistema empleado actualmente. Para adaptarse a dicha situación actual los nuevos desarrollos deberán estar preparados para el sistema de recogida separativa, destinando espacios en los viales públicos previstos para la ubicación de los distintos contenedores.

La memoria de ordenación del PGOU incluye un **Informe de Sostenibilidad Económica** en el que se analiza, además de la viabilidad económica del Plan, el impacto sobre las haciendas públicas y la suficiencia y adecuación de los usos productivos. Asimismo, en dicho informe se incluye la programación del PGOU, así como sus objetivos y directrices y las estrategias de desarrollo de los ámbitos urbanísticos y de las dotaciones.

El balance entre ingresos y gastos indica que el plan es económicamente viable. La actividad urbanística generada en el municipio por el presente PGOU produce unos ingresos municipales de unos doce millones de euros y unos gastos cercanos a los seis millones, lo que arroja un saldo positivo de seis millones de euros.

Una vez ejecutado el Plan (Año 16), los ingresos y los gastos se equilibran, con un balance positivo, si bien es cierto que los beneficios acumulados durante la vigencia del Plan pueden equilibrar cualquier posible déficit. Por otra parte, es necesario recordar que los cálculos de este Estudio se han realizado siempre del lado de la seguridad:

1. No se han considerado ingresos por licencias de obra sobre edificaciones existentes que pudieran desarrollarse al amparo del Plan.
2. Se ha supuesto una financiación del 100% en la construcción de los equipamientos, así como en la de las actuaciones de integración ambiental. Lo habitual es que este tipo de actuaciones sean cofinanciadas entre la Administración Local y la Autonómica. Lo mismo ocurre con los Planes Especiales y los proyectos de infraestructuras.

BALANCE GLOBAL

Año	Total ingresos	Total gastos	Balance	Acumulado
1	679.770	112.963	566.806	566.806
2	27.373	368.140	-340.768	226.039
3	949.884	505.667	444.217	670.256
4	50.111	94.213	-44.103	626.153
5	452.607	244.791	207.816	833.969
6	1.158.535	676.189	482.346	1.316.315
7	115.695	389.475	-273.780	1.042.535
8	412.688	306.487	106.201	1.148.735
9	127.894	416.488	-288.593	860.142
10	1.944.752	338.362	1.606.390	2.466.532
11	910.464	450.668	459.796	2.926.328
12	334.621	715.517	-380.896	2.545.432
13	937.418	358.165	579.254	3.124.686
14	265.838	614.330	-348.492	2.776.194
15	3.635.852	326.915	3.308.937	6.085.131

Total	12.003.502	5.918.371	6.085.131
-------	------------	-----------	-----------

"Año 16"	419.150	17.105	402.045
----------	---------	--------	---------

El superávit previsto podría invertirse en actuaciones como las siguientes:

- *Adquisición de Patrimonio Municipal de Suelo según lo exigido en el artículo 231 de la Ley de Cantabria 2/2001.*
- Seguimiento técnico del desarrollo del PGOU: tanto de los ámbitos urbanísticos, como de los territoriales y estratégicos, etc.
- *Financiaciones de los gastos previstos en el PGOU.*
- *Inversión en obras menores que resulten necesarias y mejoren la calidad urbana.*
- *Ejecución de las determinaciones de los planeamientos de desarrollo cuando la financiación corresponda a la Administración Pública.*
- *Inversión en actuaciones dedicadas a la restauración ambiental.*
- Eliminación de elementos fuera de ordenación.
- *Paliar errores en la previsión de los costes de desarrollo del PGOU.*
- Cualesquiera actuaciones debidamente justificadas en el capítulo de inversiones de los presupuestos municipales.



Ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente

El proceso seguido en la clasificación del suelo rústico de Corvera de Toranzo puede concretarse en las pautas siguientes:

1. Estudio de la **realidad objetiva presente en el municipio**, primordialmente en materia de valores de especial interés del territorio y de los asentamientos, para su conservación, así como de los usos preexistentes.
2. Asignación de la **vocación de uso** de cada parte del territorio mediante la comparación entre los valores estudiados en el punto anterior y la aptitud para acoger nuevos usos que permitan el desarrollo de los núcleos actuales.
3. Análisis de los **condicionantes legales** derivados de las normativas de la política territorial del Gobierno de Cantabria y de las Leyes Sectoriales, autonómicas y estatales, que en el medio rural de Corvera de Toranzo podrán verse alteradas por las limitaciones que puedan derivarse del Plan Regional de Ordenación del Territorio, así como por las determinaciones de la legislación sectorial.
4. Inserción del **modelo de desarrollo pretendido por el equipo de gobierno municipal** para el desarrollo (transformación y ampliación) de los núcleos y adaptación a las imposiciones que se derivan de los puntos anteriores, analizando la idoneidad de las expectativas de desarrollo, valorando la capacidad de acogida del medio y los impactos que producen.

El aún vigente planeamiento municipal de Corvera de Toranzo dispone de un amplio suelo rústico cuyas categorías de protección van a verse afectadas, de forma que, en coherencia con los valores que encierran los suelos, caben ser agrupados en categorías principales, en función de su aptitud para el uso *agropecuario* y *forestal*; en función del mantenimiento de sus valores para la preservación de los cauces (*ribera*) o de los *montes* mejor conservados y de los destinados a la explotación de la madera. Las categorías del suelo rústico de especial protección que se proponen son las siguientes:

Suelo Rústico de **Especial Protección**:

vinculados a los cauces:

de RIBERAS (RER)

vinculados al uso del Monte:

de BOSQUE AUTÓCTONO (REMA)

de PROTECCIÓN FORESTAL (REF)

vinculados al uso agropecuario:

DE PRADOS DE VEGA (REAV)

DE PRADOS ABIERTOS (REAA)

DE PRADOS CERRADOS (REAC)

DE PASTIZALES (REAP)

Suelo Rústico de **Protección Ordinaria**:

de PRADOS Y MIESES MUY HUMANIZADAS (ROAM)

El desglose superficial de las clasificaciones de suelo que se deduce de la propuesta de ordenación que se contiene en el presente documento es el siguiente:

Suelo Rústico de Especial Protección		m2	Ha	%
Ribera, RER	RER	2.040.223	204,0	4,1
Prados de Vega, REAV	REAV	1.697.133	169,7	3,4
Prados Abiertos, REAA	REAA	3.857.282	385,7	7,8
Prados Cerrados, REAC	REAC	12.202.870	1220,3	24,7
Pastizales, REAP	REAP	15.087.387	1508,7	30,5
Bosque Autóctono, REMA	REMA	8.218.489	821,8	16,6
Forestal, REF	REF	3.083.751	308,4	6,2
		46.187.133	4.619	93,4

Suelo Rústico de Protección Ordinaria

Prados y Mieses Muy Humanizadas, ROAM	ROAM	1.270.938	127,1	2,6
		1.270.938	127	2,6

Suelos Transformados

Suelo Urbano Consolidado, SUC	SUC	1.614.242	161,4	3,3
Suelo Urbano Núcleo Tradicional, SUC-NT	SUC-NT	110.187	11,0	0,2
Suelo Urbano No Consolidado, SUNC	SUNC	37.082	3,7	0,1
Suelo Urbanizable, SUzD	SUZD	230.829	23,1	0,5
		1.992.340	199,2	4,0

TOTAL MUNICIPAL

49.450.411	4.945	100
-------------------	--------------	------------

A grandes rasgos, los suelos especialmente protegidos en las Normas Subsidiarias que se revisan se mantendrán especialmente protegidos, si bien, la nueva propuesta altera la planificación del medio rural del planeamiento anterior reclasificando y recategorizando los suelos para atribuir una protección adecuada a estos terrenos a través de unos usos coherentes con las limitaciones que se deducen de la evaluación ambiental, dentro de las posibilidades del nuevo marco legal. Las construcciones ya existentes, muy diseminadas en el medio rural de Corvera de Toranzo, vinculadas a usos tradicionales o viviendas principales, tienen su encaje en el régimen de usos propuesto, pues, aunque el suelo rústico cumpla una función positiva que requiere un mínimo de protección en función de su aptitud para sus fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos y, en suma, todos aquellos que permitan una utilización racional de los recursos naturales, en ocasiones, fue dicha utilización racional lo que ocasionó la construcción de las hoy existentes viviendas residenciales, a las que la reglamentación urbanística actual no se opone, siempre que, con su utilización, o cambio de uso no se desnaturalice dicho suelo y se preserven del proceso de desarrollo típicamente urbano.

La regularización de este tipo de construcciones supone el reconocimiento de las justas exigencias del contenido positivo del derecho de propiedad sobre el suelo rústico, tal y como se confirma incluso con las modificaciones de Ley de Cantabria 2/2001 abordadas por el gobierno regional en 2009 y en 2012. El Suelo



Rústico quedará sujeto al régimen previsto para este tipo de suelo en la Ley de Cantabria 2/2001, donde se delimitan los derechos de los propietarios y la competencia y procedimiento para autorizar las construcciones en dicho suelo. En ausencia de un desarrollo del planeamiento territorial, deberán adecuarse los usos a las limitaciones que se derivan de las previsiones contenidas en la legislación sectorial, así como a los que indiquen las Normas Urbanísticas Regionales (NUR).

Las áreas de Especial Protección incluirán toda la superficie municipal que, en función de las distintas variables analizadas, posean un valor de los especificados en el artículo 108 de la Ley de Cantabria 2/2001, que las hace dignas de ser conservadas, con independencia de consideraciones técnicas, económicas o sociales. En estas zonas sólo se permitirán los usos y aprovechamientos que sean compatibles con la protección de los elementos que motivan su clasificación, respetando en todo momento la normativa sectorial que, en su caso, sea de aplicación. También se han incluido los suelos protegidos por las distintas normativas aplicables: Red Natura 2000; Dominio Público Forestal (Montes de Utilidad Pública); Dominio Público Hidráulico; Cauces fluviales y zona de servidumbre.

Los suelos restantes bien son urbanos, o se han incluido en la categoría de Suelos Rústicos de Protección Ordinaria, habiéndose contemplado como Urbanizables aquellos necesarios y justificables para el desarrollo preciso que cumple con los objetivos del Plan, sobre los que se definirán los crecimientos controlados y ajustados, en los que se ha procurado la integración del crecimiento urbanístico, el fomento de la complejización urbana y la mejora ambiental del territorio construido, teniendo en cuenta la capacidad de carga del territorio para cada uno de los usos propuestos y su integración en la Estructura General y Orgánica del Territorio.

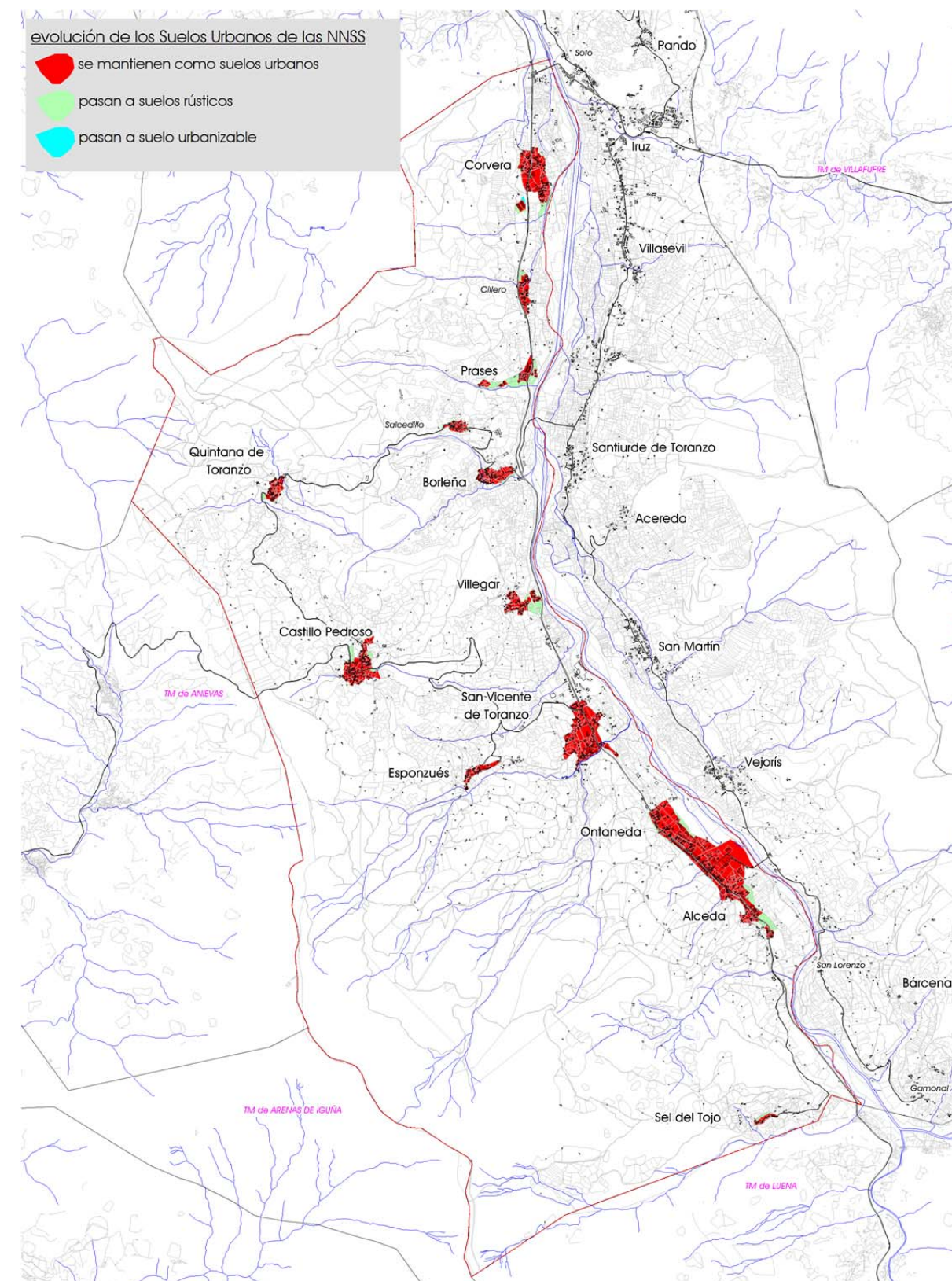
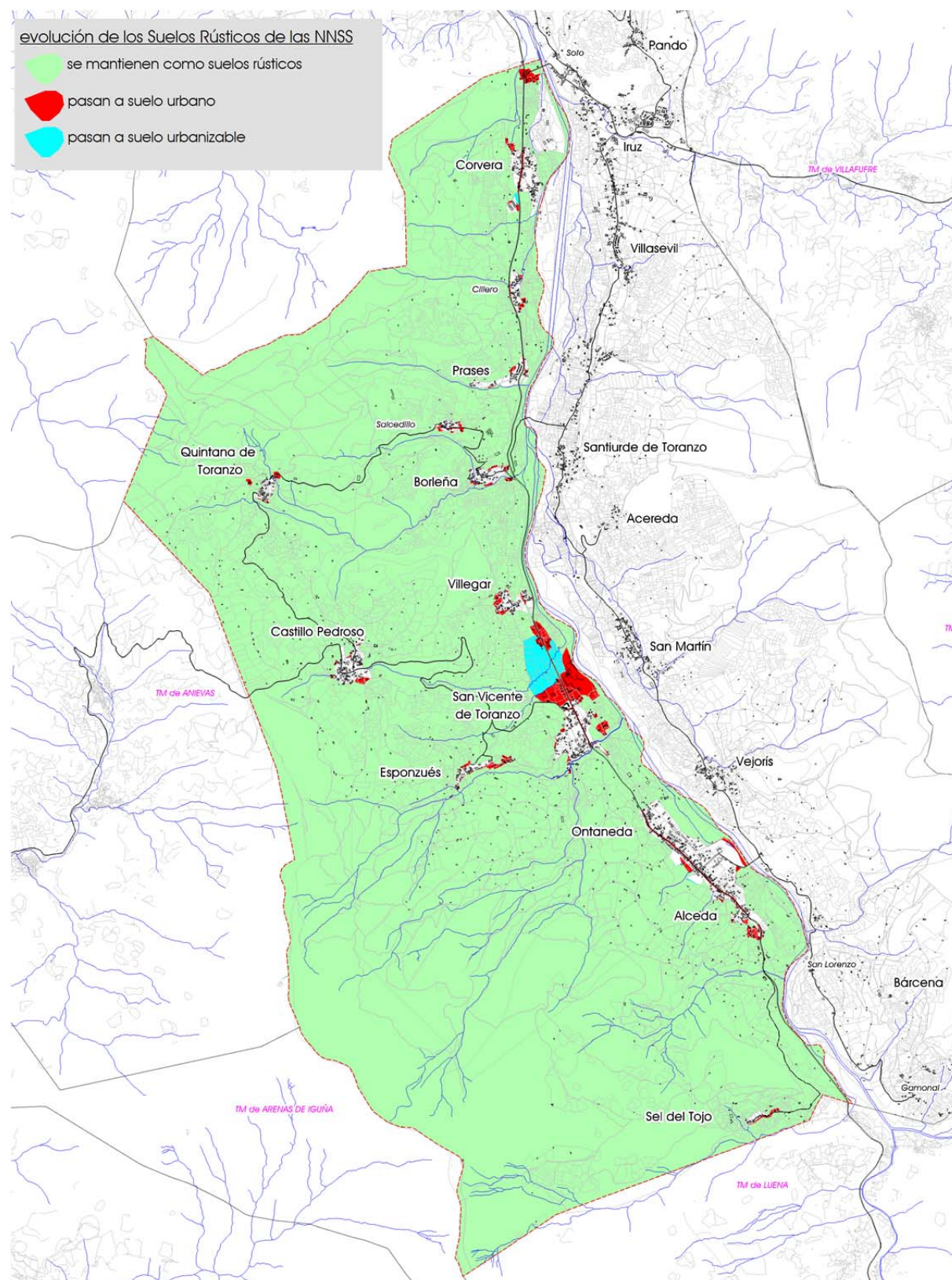
Comparativa NNSS - PGOU

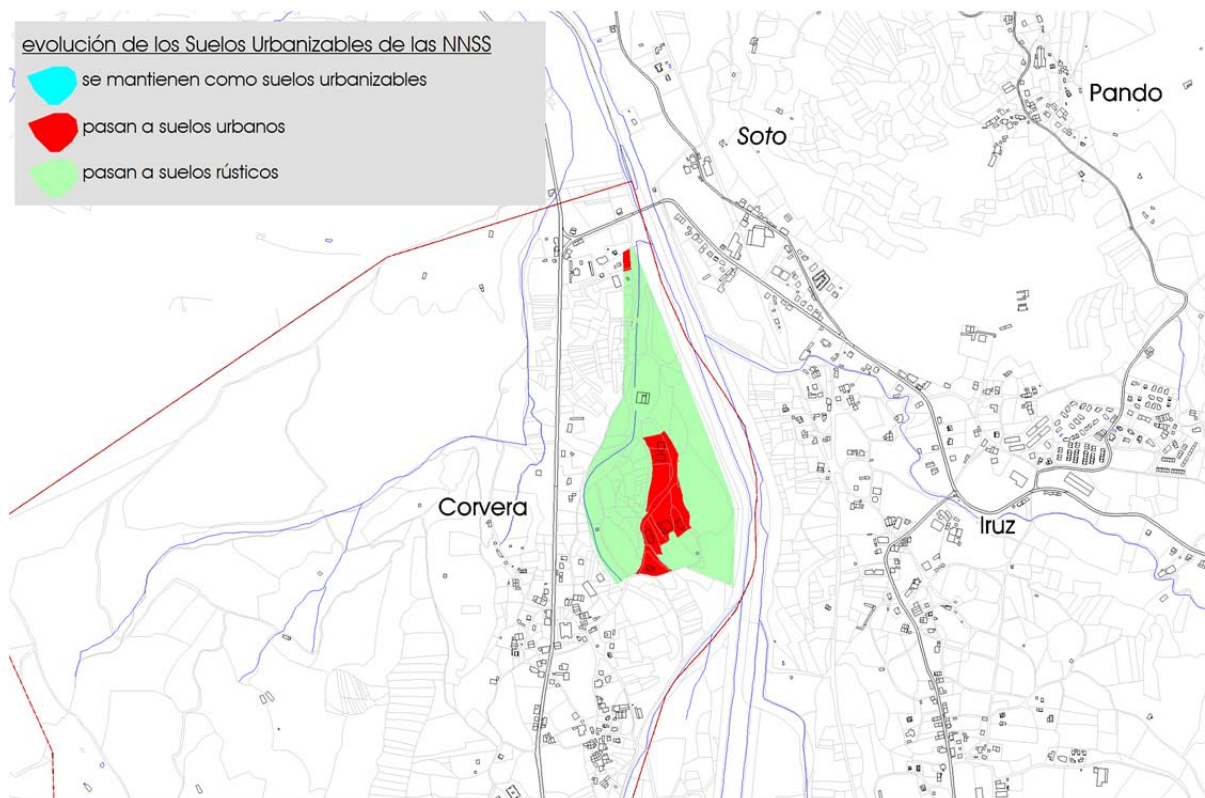
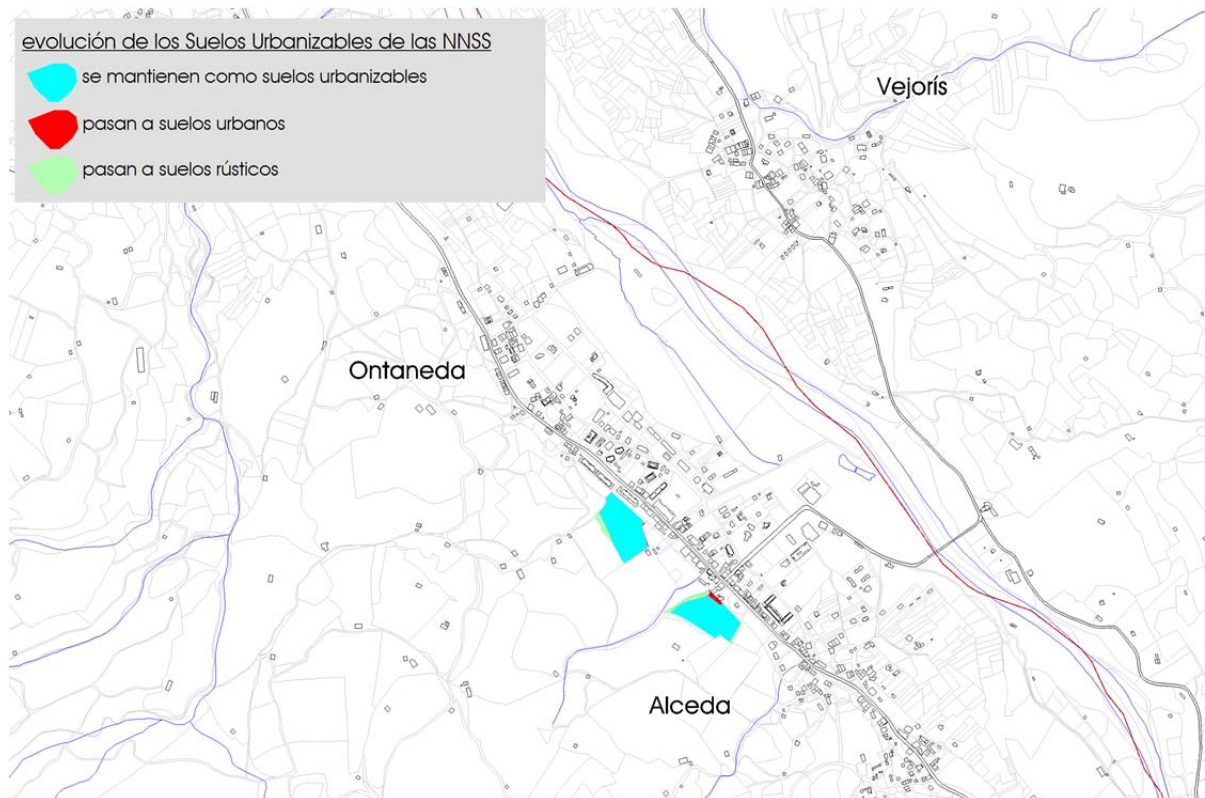
NNSS. SREP (NU-2,NU-R,NU-V,NU-IF)		m2s	Ha	%
PGOU	SREP	43.254.133	4.325,41	98,37
	SRPO	428.530	42,85	0,97
	SUC	236.107	23,61	0,54
	SUNC	7.747	0,77	0,02
	SUZD	45.090	4,51	0,10
		43.971.607,60	4.397,16	

NNSS. SRPO (CNR,NU-1)		m2s	Ha	%
PGOU	SREP	2.786.340	278,63	72,29
	SRPO	648.298	64,83	16,82
	SUC	235.525	23,55	6,11
	SUNC	26.106	2,61	0,68
	SUZD	158.162	15,82	4,10
		3.854.431,03	385,44	

NNSS. SU (SU,NR)		m2s	Ha	%
PGOU	SREP	45.718	4,57	3,27
	SRPO	126.216	12,62	9,02
	SUC	1.221.777	122,18	87,28
	SUNC	3.229	0,32	0,23
	SUZD	2.943	0,29	0,21
		1.399.881,54	139,99	

NNSS. SUZ (UB-R,UB-I)		m2s	Ha	%
PGOU	SREP	100.931	10,09	44,96
	SRPO	67.798	6,78	30,20
	SUC	31.128	3,11	13,87
	SUNC	0	0,00	0,00
	SUZD	24.634	2,46	10,97
		224.490,54	22,45	





alcance de la alteración de la propuesta respecto a la ordenación vigente

La ordenación urbanística tiene por **objeto** regular la utilización y aprovechamiento del suelo (superficie, suelo y subsuelo) en lo que excede de su directa explotación a tenor de su naturaleza (usos agrícola, forestal, ganadero y cinegético), para lo que el planeamiento ha de delimitar el contenido del derecho de propiedad, puesto que el disfrute y disposición del suelo (con la excepción del dominio público) son susceptibles de apropiación privada y objeto de tráfico jurídico privado.

El sistema de ordenación urbanística requiere, en primer lugar, de un **marco legal** compuesto de leyes y reglamentos de carácter general y abstracto que definen el ámbito de los planes y condicionan su regulación. Como el carácter general de esta ordenación legal imposibilita realizar una **regulación pormenorizada** de un ámbito territorial concreto como es el del municipio de Corvera de Toranzo, resulta necesario, en segundo término, una regulación de detalle a través del planeamiento, encomendándose al PGOU particularizar la Ley respecto de ámbitos espaciales concretos.

La ordenación urbanística comprende, entonces, **dos niveles**: el de la regulación legal –estatal y autonómica–, de carácter general y abstracto; y el del planeamiento que concreta el anterior y adscribe a la misma determinadas porciones del territorio, respetando siempre las directrices y criterios establecidos en la legislación urbanística. En lo que puede denominarse un **tercer nivel**, se puede hablar de los ámbitos de desarrollo tradicionales, conformados por sectores y unidades de actuación, y los que son complementados en el PGOU de Corvera de Toranzo a través de la definición de unos ámbitos cuyo desarrollo pormenorizado a través de Planes Especiales tendrá lugar durante la vigencia del Plan General. Todos los ámbitos, ya sean territoriales o urbanísticos, dependientes de las determinaciones básicas ya contenidas en el PGOU, a las que se deben, comprenden la verdadera propuesta de ordenación territorial y urbanística que se pretende para el municipio de Corvera de Toranzo.

La ordenación urbanística es un marco jurídico, pero también un *ordenamiento urbanístico en acción*, que diseña un modelo que exige en muchos casos de transformación y eso no puede realizarse únicamente a través de una regulación directa, sino que requiere de una plasmación concreta que sólo el plan y los demás instrumentos de ordenación derivados pueden otorgarle. El PGOU no tiene porqué ser un instrumento cerrado, que establezca la última determinación concreta aplicable al territorio, pues no deja de ser una figura finita cuyas determinaciones es deseable que puedan adaptarse y desarrollarse durante su periodo de vigencia, sobremanera cuando muchos de los usos del territorio implican la actuación de agentes específicos y políticas sectoriales concretas. Las transformaciones urbanísticas y los usos del territorio necesitan un desarrollo económico para su materialización que, en los plazos que se manejan en la redacción del planeamiento no siempre pueden ser determinados con total exactitud, exigiendo planteamientos flexibles que posibiliten alterar o desarrollar el conjunto de condiciones que hace viable las propuestas. Asimismo, la extrema rigidez de las determinaciones de un PGOU puede conllevar a planteamientos inasumibles que suponen el bloqueo del territorio y fomentan la injusta competencia entre territorios. La creciente brecha entre las pretensiones



ordenadoras de muchos planes urbanísticos y la cambiante realidad económica y social conducen a que planteamientos cerrados limiten la eficacia ordenadora, eficiencia funcional y equidad ambiental de las propuestas, de donde surge la necesidad de definir *planes derivados del PGOU* capaces de ofrecer alternativas a la ordenación, concretar las determinaciones estructurantes del PGOU o de desarrollar nuevas regulaciones que afecten a sectores o espacios concretos, aspectos que pueden afectar a todas las clases de suelo y que encuentran en el Plan Especial la figura de ordenación más adecuada. Se pretende, pues, a través de la definición de los ámbitos previstos en el presente apartado, evitar la desregulación de aspectos que, cuando se han dejado en manos de la lógica económica, han conducido a desafortunadas soluciones para el territorio, además de complementar las propuestas regulatorias contenidas en el PGOU que permiten mejorar la implantación de los usos en el territorio.

El marco legal de la figura de desarrollo que se propone se define en el artículo **59.2 de la Ley de Cantabria 2/2001**:

En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales de Ordenación Urbana los Ayuntamientos podrán asimismo formular Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo del sistema general de comunicaciones.*
- b) Sistema de espacios libres públicos y equipamiento comunitario.*
- c) Reforma interior en suelo urbano.*
- d) Saneariamiento de las poblaciones.*
- e) Cualesquiera otras finalidades análogas.*

Al plantearse los desarrollos bajo esta figura, sometida a evaluación ambiental, exposición pública y consulta a organismos que puedan verse afectados; que, además, es aprobado por el Pleno del Ayuntamiento e informado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el resultado final tendrá las debidas garantías.

Las fases de un Plan Especial de ámbito municipal presentan una doble tramitación paralela: la del documento en sí mismo y la de su valoración ambiental:

1- Redacción del **Documento Inicial Estratégico** (DIE) en base a un borrador inicial del Plan

Este documento se remite a la Consejería competente en materia ambiental, que tras la tramitación de las consultas previas pertinentes, emite el Documento de Alcance, en el que se indica la necesidad de continuar el trámite ambiental y, en su caso, el grado de desarrollo del mismo.

2- Redacción del Proyecto de **Plan Especial** y del **Estudio Ambiental Estratégico** (EAE, salvo que éste sea innecesario).

Se procede a la *Aprobación Inicial* por Alcaldía, así como a su publicación en el BOC y periódico previa a la exposición pública.

Una vez estudiadas las alegaciones recibidas, se elabora un Documento Resumen de la EAE y se remite el Plan, las alegaciones, su respuesta y el mencionado Documento Resumen a la Consejería competente en materia ambiental para que emita la **Declaración Ambiental Estratégica** DAE, que será publicada en el BOC.

3. Una vez obtenida la Declaración Ambiental Estratégica se redacta el *documento final* con la definitiva propuesta de Plan Especial para su aprobación por el *Pleno del Ayuntamiento*, que se remite a la **CROTU**.

4. La CROTU emite *Informe No Vinculante* del Plan tras lo que se elabora el documento para su **Aprobación Definitiva por parte del Ayuntamiento**, con la posterior publicación y difusión.

El PGOU de Corvera de Toranzo ha optado entonces, en función de los objetivos y criterios que lo presiden, por renunciar a la definición última de todas sus posibles determinaciones, estableciendo los mecanismos para que en desarrollo del mismo se puedan instaurar las formas concretas en las que cumplir los objetivos del PGOU. En este ámbito, además de los habituales desarrollos de carácter urbanístico (propios de los sectores de los suelos urbanos no consolidados o urbanizables, tendentes a la renovación del espacio construido o a la ampliación del mismo), surge la necesidad de plantear iniciativas de desarrollo que, pudiendo afectar al territorio en su conjunto, son incluso complementarias de aquellos desarrollos urbanísticos, pueden darse fuera de los habituales ámbitos de gestión o pueden precisar de medidas complementarias a las estrictamente urbanísticas:

Desarrollos residenciales y similares en Suelo Rústico:

- o **PESR**, Planes Especiales en Suelo Rústico, en su configuración prevista en la Disposición Adicional Quinta de la Ley de Cantabria 2/2001, que se contemplan como alternativos a la posibilidad de implantar vivienda unifamiliar aislada y de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural directamente, conforme a la Disposición Transitoria Novena de la misma Ley.

Desarrollos que posibiliten la coordinación en la ejecución de los sistemas generales (de comunicaciones, infraestructuras):

- o **PEIC**, Plan Especial de Coordinación de las Infraestructuras necesarias para el desarrollo de la propuesta del PGOU.

Desarrollos que fomenten un uso saludable del territorio y sirvan de soporte para el disfrute de la sociedad y el turismo:

- o **PECCP**, Plan Especial Camino Cultural del Pas



Los desarrollos previstos en el presente apartado requieren para su articulación, además del compromiso a largo plazo en la consecución de los objetivos propuestos, la confluencia de los siguientes *requisitos contextuales*

- **Voluntad y apoyo político**, que presuponen la confluencia de intereses entre los diversos agentes del territorio y la decisión municipal de liderar los procesos, con el objetivo de gestionar el territorio para obtener resultados concretos, mediante la inversión, proyecto y el establecimiento de líneas estratégicas en los ámbitos de la producción, la comercialización, los recursos y el medio.
- **Colaboración activa** de los organismos públicos implicados (municipales, regionales y estatales).
- Apoyo de los sectores directamente afectados, trabajando en el **consenso** y el **pacto** con aquellos agentes clave para su implementación.
- Establecimiento de estrategias y concreción de acciones, mediante la constitución de **entidades gestoras** con *visión global, creativa y propositiva*.

La renuncia a su desarrollo, sin invalidar la propuesta del Plan General, empobrecerá los resultados obtenidos, ya que los ámbitos que se definen en el presente apartado suponen desarrollos específicos con otras variadas finalidades:

- Posibilitar la expansión controlada de los asentamientos tradicionales del municipio de Corvera de Toranzo
- Contribuir al bienestar y la calidad de vida de sus habitantes
- Lograr un espacio conectado de forma más estrecha a través de una amplia variedad de vínculos funcionales, sociales y culturales
- Integrar los espacios antropizados con los ecosistemas naturales y ambientales
- Construir un espacio cada vez más competitivo, reforzando su complementariedad y cooperación
- Conservar la riqueza y la diversidad cultural, el legado de una larga historia

Todos los ámbitos son autónomos, es decir, independientes entre sí, aunque las medidas previstas en los mismos pueden complementarse y, por ello, será precisa la coordinación de los aspectos que se regulan en los mismos.

Los criterios de ordenación que se establecen en el medio transformado precisan de un desglose de ordenanzas variado, que garantiza la preservación de los valores de los barrios tradicionales, así como la mejora del espacio público que fue desarrollado en épocas pasadas. En el desarrollo de las ordenanzas, con independencia de la regulación que sea necesaria en los espacios privados, se prima la definición de un espacio público de calidad coherente con los enunciados objetivos del PGOU, ya que el desarrollo del Plan está orientado a la recualificación del medio transformado, anteponiendo la regulación de lo público a la del suelo privado.

El proyecto de Plan en esta fase define los aspectos generales de la ordenación y establece una normativa específica y concreta, con unas ordenanzas propias de cada zona, como corresponde a un documento finalista. Por ello, en los planos de ordenación de la serie o.4, que acompañan al presente documento, se asigna la ordenanza de zona o calificación en coherencia con el régimen establecido en el título VI de los de la normativa. Estas zonas de ordenación urbanística han sido adecuadas a los aprovechamientos del suelo ya transformado en el caso del Suelo Urbano Consolidado, y a los criterios de la ordenación que propician el medio transformado que se propone en los ámbitos (SUNC y SUzD).

El PGOU establece el régimen urbanístico de las zonas que delimita mediante la remisión a la regulación contenida en las Ordenanzas de Zona, concretando los parámetros tipológicos definitorios, así como aquellos parámetros adicionales que se han considerado necesarios para la concreción del modelo que se pretende. Dichas ordenanzas de zona o zonas de ordenación urbanística pueden agruparse en los siguientes tipos:

ordenanzas de zona de los desarrollos intensivos de los núcleos. Se centran en el mantenimiento de los desarrollos acontecidos al amparo de la regulación de las normas subsidiarias que se revisan y no con la intención de su ampliación.

ordenanzas de baja densidad: En Corvera de Toranzo, la ocupación de suelo a través de viviendas unifamiliares en urbanización ha sido escasa, dado que las NNSS preconizaban la vivienda colectiva en los núcleos dinámicos.

ordenanzas de baja densidad tradicional: Se asignan a zonas en las que se ha producido un desarrollo tradicional, con viviendas unifamiliares en parcela aislada. También existen en Corvera de Toranzo las tradicionales hileras, situadas generalmente en el centro de los barrios.

ordenanzas de núcleo tradicional. Respetuosas con la trama de los asentamientos tradicionales, estas ordenanzas se acomodan a las formas de ocupación y de la edificación tradicional, evitando la creación sistemática de urbanizaciones aisladas que desvirtúan el carácter tradicional de los pueblos.

ordenanzas de suelo productivo. Coherentes con los asentamientos específicamente productivos, se establecen unas ordenanzas que dan cobertura a los usos y tipologías implantados

ordenanzas de los ámbitos: Los ámbitos de reordenación se entiende que son *prioritarios*, frente a los desarrollos asistemáticos, puesto que de su desarrollo resulta la ejecución de la verdadera propuesta del PGOU, que permite paliar los déficits del desarrollo anterior, aportando piezas clave para la mejora del conjunto urbano. En algunos se da salida a las situaciones creadas variando la tipología prevista en las NNSS que se revisan, pero se respeta en todo caso la coherencia del conjunto transformado y se cuida la integración en el entorno. Los parámetros reguladores de la edificación se supeditarán a las necesidades del espacio público, a la imprescindible complejización de usos y se ajustarán, en desarrollo de los ámbitos a las necesidades de la edificación eficiente. Las de los ámbitos específicamente productivos se espera que tengan un carácter mixto, con una mayor orientación hacia los usos comerciales y terciarios.



Las ordenanzas asignadas se aplicarán sobre los ámbitos de reordenación y de expansión, ya sean de suelo urbano no consolidado o urbanizable delimitado, supeditadas a la necesidad de ordenación detallada a través de planeamiento de desarrollo, por lo que deberán ser complementadas por las ordenanzas que se aprueben en los planes parciales correspondientes, siempre dentro de las limitaciones y condiciones que se establecen en las fichas de cada ámbito y normativa aplicable.

Todos los suelos de los ámbitos, en los que se prevé una ordenación sustancialmente distinta hasta la entonces existente, están sujetos a procesos de transformación (urbanización, renovación o reforma), precisando de la reparcelación, todo ello de acuerdo con las condiciones que establecen las fichas incluidas en este tomo de ordenación que especifican, para cada delimitación, con carácter vinculante: el aprovechamiento medio, la superficie mínima de cesión de espacios libres y equipamientos, el trazado y la sección del viario general estructurante o articulante del ámbito, los estacionamientos mínimos, el número máximo de viviendas construibles y la superficie mínima destinada a VPO, indicándose asimismo los usos admisibles, la superficie mínima de usos no residenciales, las tipologías y demás condicionantes de la ordenación, que serán pormenorizados por los instrumentos de desarrollo que corresponden.

CLAVE	Tipología	USO Global-Dominante
O23	Residencial Agrupado	Residencial
O33	Residencial Agrupado mixto	Residencial
O41	Productivo/ Terciario	Productivo / Terciario

A las anteriores se le suman la **ordenanza de zona dotacional** (espacios libres y equipamientos) y la **ordenanza de zona de viario**. Estos disponen de una ordenanza concreta que remite a las limitaciones derivadas de la regulación del uso, empleando la ordenanza de equipamiento una regulación subsidiaria (por equivalencia con la ordenanza de zona) y residual (para casos de indefinición).

Con carácter general, los criterios de ordenación del espacio público se basan en el desarrollo de los puntos siguientes:

- Espacios comunes de encuentro que dispongan de una identidad propia
- Establecimiento de usos o focos de atracción a distancias fácilmente caminables desde los nuevos desarrollos residenciales.
- Diseños multimodales:
 - Jerarquía vial según funcionalidad Tránsito / Espacial
 - Limitar el espacio dedicado al "tráfico" a ratios inferiores al 50% sobre el total de espacio público.

- Los desarrollos previstos con actuaciones asistemáticas serán coherentes con el desarrollo y secciones viarias actuales
- Aparcamientos.
 - Estrategias de aparcamiento integradas que reduzcan la percepción de dominancia del vehículo privado.
 - Estrategias para aparcamiento en las zonas más comerciales (Ontaneda).

La **regulación de los usos** se desarrolla en torno a la sistemática habitual que contempla la definición de un *uso global*, que expresa las condiciones de utilización a ser tenidas en cuenta en el desarrollo del planeamiento para la fijación del destino de los terrenos, correspondiéndose con el grado de definición que como mínimo sería exigible en suelo urbanizable, y la de un *uso pormenorizado*, que se corresponde al nivel de definición requerido para la calificación de suelos urbanos, con independencia de su posible señalamiento en otras clases de suelo. Según criterios de ordenación urbanística, y en función del ámbito y/o grado de precisión en que se describen y conforme están regulados por el PGOU, los usos pueden ser:

Uso Global, entendido como *aquel destino específico o no que se otorga por el planeamiento a las distintas zonas en las que se subdivide el territorio, cuando determina la Estructura General y Orgánica del Territorio*.

Constituyen los usos predominantes y preferibles de las parcelas y edificaciones de un área determinada y definen el destino genérico de cada Zona.

Uso Pormenorizado, aquel destino específico que se otorga a zonas delimitadas del suelo por el planeamiento cuando no afectan a la Estructura General y Orgánica del Territorio establecida y son ejecutables sin necesidad de ulterior desarrollo normativo.

Expresan una determinada combinación de uso dominante.

Las condiciones tipológicas de la edificación, de la urbanización y de los usos son establecidas en el título quinto de la normativa, condicionando las formas de urbanización, ocupación y uso del territorio. La salvaguarda de los elementos del patrimonio se desarrolla conforme lo establecido en la Ley y con el desarrollo de la catalogación incluida en el tomo cuatro y regulada en el título VII de los de la normativa (tomo tres), siendo destacable la protección de Zonas Verdes, que pretenden superar el concepto de la protección individual del elemento para atender a las condiciones del conjunto del jardín o parcela. Las condiciones ambientales de los usos, incluido el seguimiento ambiental de las obras será conforme a lo establecido en el título VIII de los de la normativa.

En los siguientes apartados se hace un análisis detallado de la calificación del suelo propuesta para el medio transformado de Corvera de Toranzo, la descripción de la ordenación de cada uno de los núcleos que forman parte del municipio, así como el estudio de la estructura y definición de los ámbitos urbanísticos.



En el apartado en el que se estudia la vocación de uso del territorio se hace un análisis detallado de los núcleos y barrios del Corvera de Toranzo, haciendo especial hincapié en su morfología y en el paisaje urbano de cada uno. En dicho apartado se aporta una **Identificación y expresión descriptiva y gráfica de cada uno de los núcleos y sus barrios** aislados tradicionales y se exponen los criterios seguidos para delimitar el suelo urbano. La justificación de la delimitación del suelo urbano se complementa en el apartado de clasificación del suelo.

Clave	Nombre	Núcleo	Desglose de superficies (m2s)				Aprovechamiento del suelo privado					Resumen de cesiones		
			Total	Computable	Suelo privado	Cesiones	Edificabilidad (m2c/m2s)	Sup. Construible (m2c)	Total Viv. construibles	VPO	Densidad	Espacios libres	Equipamientos	Viario
U07.1	San Vicente	San Vicente	13.817	13.458	9.911	3.547	0,50	6.729	67	20	50	1.382	783	1.382
U07.2	El Pradón	San Vicente	15.312	15.312	12.249	3.062	0,50	7.656	0	0	0	1.531	0	1.531
U10.1	La Travesía	Alceda	7.953	7.831	5.771	2.061	0,50	3.916	39	12	50	795	470	795
Z01.1	Esparajas	Corvera	5.947	5.947	4.419	1.529	0,50	2.974	30	9	50	595	339	595
Z07.1	Saramillo	San Vicente	36.865	33.470	26.097	7.373	0,50	16.735	0	0	0	3.686	0	3.686
Z07.2	Sobremata	San Vicente	56.017	55.659	44.456	11.203	0,50	27.830	0	0	0	5.602	0	5.602
Z07.3	El Valladar	San Vicente	104.769	103.240	82.286	20.954	0,50	51.620	0	0	0	10.477	0	10.477
Z09.1	Ontaneda	Ontaneda	13.617	13.617	10.077	3.541	0,50	6.809	68	20	50	1.362	817	1.362
Z10.1	La Estación	Alceda	13.604	13.604	13.604	0	0,50	6.802	68	20	50,0	0	0	0
			267.901	262.139	208.870	53.269		131.069	272	81		25.430	2.409	25.430



ámbitos en los que se suspende la ordenación

Al objeto de "impedir que la nueva regulación quede anticipadamente condicionada" y de conformidad con lo previsto en el artículo 65.3 de la Ley de Cantabria 2/2001, el acuerdo de aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana determina por sí sólo, la suspensión automática del otorgamiento de licencias de **parcelación, edificación, demolición y usos contrarios a la nueva ordenación**, siendo admisibles las actuaciones que se pretendan en aquellas áreas donde el nuevo planeamiento no proponga la modificación del régimen urbanístico hasta entonces vigente, así como aquellas solicitudes que se adecuen al planeamiento en vigor y no resulten afectados por la modificación que se pretende.

La referida suspensión se extinguirá con la aprobación definitiva del Plan, o por el cumplimiento del plazo de un año a contar desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de Cantabria (con las precisiones y matizaciones previstas al respecto en el artículo 65 de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo).

La incidencia de la suspensión se extiende por tanto a la totalidad del término municipal dado que la regulación de todo el territorio se verá, en mayor o menor medida, afectada por el nuevo marco jurídico propuesto, quedando especialmente afectados los suelos cuya clasificación se propone como Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, delimitados como tal en la propuesta y que están señalados en el plano o.5.1.

En cualquier caso, las propuestas que puedan plantearse durante el periodo de suspensión de licencias deberán ser analizadas específicamente, siendo viables **las solicitudes que se adecuen al planeamiento en vigor y no resulten afectados por la modificación que se pretende**.



equipo redactor

Los coordinadores del equipo redactor del Plan General del municipio de Corvera de Toranzo, así como de sus respectivos documentos ambientales:

Marcos Jayo Ruiz, José Luis Ruiz Delgado, *Ingenieros de caminos*

Ramón Martín Val, *geógrafo*

Corvera de Toranzo, enero de dos mil veinte

ratioingenieros s.l.