

LUNES, 21 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 160

AYUNTAMIENTO DE LOS TOJOS

CVE-2017-7368 *Aprobación definitiva de la Modificación Puntual de la Delimitación Gráfica del suelo urbano.*

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 95. 2 de la Ley 2/2001, del Suelo de Cantabria este Ayuntamiento, tras la aprobación inicial realizada el 1 de febrero de 2017 y el preceptivo informe favorable emitido por la Comisión Regional de Ordenación del territorio y Urbanismo, en sesión de 5 de julio de 2017, procedió en sesión celebrada el 3 de agosto de 2017, a la aprobación definitiva de la Modificación puntual de la Delimitación de Suelo Urbano de Los Tojos.

Lo cual se expone al público para general conocimiento y se adjunta el documento explicativo y el plano de la Modificación.

Los Tojos, 4 de agosto de 2017.
La alcaldesa,
María Belén Ceballos de la Herrán.

APROBACIÓN DEFINITIVA

DOCUMENTO EXPLICATIVO/JUSTIFICATIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA DELIMITACIÓN GRÁFICA DEL SUELO URBANO, (NÚCLEO DE EL TOJO), EN UN ÁMBITO DE SUELO DE TITULARIDAD MUNICIPAL

ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Los Tojos, impulsa la fijación de población joven rural, en el término municipal. Se observa una progresiva marcha de gentes naturales de estos pueblos que, acaban siendo alojadas en Cabezón de la Sal, o en Torrelavega y su área más próxima. La causa es la inexistencia de alojamiento adecuado a un precio razonable. Se observa la necesidad de contar con alojamiento a un coste que resulte asequible a personas con determinadas posibilidades económicas.

El Ayuntamiento, ya hace varios años, facilitó e impulsó los trámites para conseguir que se llevara a cabo la promoción privada de cuatro viviendas unifamiliares, destinadas, en principio, a residentes en el Ayuntamiento, con necesidades en el ámbito de la vivienda no resueltas de modo satisfactorio, así como otro tipo de desarrollos, que no llegaron a efectuarse por razones derivadas de la viabilidad de la operación.

Los esfuerzos por obtener un suelo clasificado como urbano, en diferentes emplazamientos, pero haciendo especial hincapié para su obtención en el núcleo de El Tojo, tampoco han dado resultado. Simplificando mucho, el precio para facilitar la puesta en el mercado de una superficie de suelo urbano, con todos los accesos y servicios, es demasiado alto, legal e irracionalmente alto, dado que el precio, obviamente, lo fija el vendedor del bien, influyendo poco en él los deseos del comprador.

Por último, la posibilidad de obtener alguna edificación ya preexistente, que pudiera rehabilitarse o acondicionarse para alojar al menos un par de viviendas, sujetas a algún tipo de protección, no ha dado fruto alguno. Fundamentalmente, el motivo que puede constatarse, es por la inexistencia de edificaciones en desuso o deshabitadas que pudieran reconvertirse de un modo más o menos sencillo para acoger este uso.

Llegados a este punto, el Ayuntamiento es titular de una parcela, patrimonial, situada en la parte de arriba del núcleo de El Tojo, al final del núcleo.

En esa parcela, que cuenta con una gran superficie, se alojan los depósitos de abastecimiento de agua de la red pública. Además, cuenta con todos los servicios de abastecimiento, saneamiento y conexión a redes, así como de acceso rodado a través del viario existente.

LUNES, 21 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 160

Y ante la posibilidad de poder gobernar en este emplazamiento, el proceso de promoción de vivienda, que cubriera estas necesidades detectadas, se promueve a instancias del equipo de Gobierno del Ayuntamiento de Los Tojos, una modificación puntual de la Delimitación Gráfica del Suelo urbano existente.

La Ley del Suelo, establece el procedimiento para llevar a cabo esta iniciativa,

Artículo 95 Suelo urbano

2.- En los municipios sin Plan tendrán la condición de suelo urbano **tanto los terrenos** que cuenten con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que se permitan y estando integrados en una malla urbana, **como los terrenos** que estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en la mitad de su superficie.

.../...

De acuerdo a lo explicitado en el art. 95.2, el suelo sobre el que se propone llevar a cabo la modificación puntual cumple las condiciones estipuladas en el artículo anterior, a saber: *...tendrán la condición de suelo urbano... los terrenos que cuenten con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que se permitan y estando integrados en una malla urbana.*

Se puede observar in situ, la existencia de las redes de abastecimiento y evacuación, en diámetros y condiciones más que necesarias para cumplir con los requisitos fijados por Ley. Estos servicios están situados a pie de parcela, no siendo necesario efectuar ningún tipo de obra para poder contar con ellos en servicio. Abastecimiento, con tubería de hormigón, y PVC en su tramo de mayor cota, canalizaciones para instalación eléctrica y de telefonía y telecomunicaciones, así como de abastecimiento de agua de la red pública. Todas las redes cuentan con sus registros correspondientes, pudiendo ser abiertos utilizando una simple herramienta manual.

El viario de acceso rodado, que ya existe, se encuentra trazado desde hace muchos años, dando servicio desde entonces a edificaciones habitadas, aunque habrá que proceder a mejorar únicamente su capa de rodadura.

LUNES, 21 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 160

Este viario se encuentra inserto en la malla urbana, formando parte de ella dadas las especiales características morfológicas del núcleo de El Tojo. Conecta en ambos extremos en la Carretera Autonómica que termina en las inmediaciones, y que se comporta o funciona, a estos efectos, como si de una calle de “mayor jerarquía” se tratara.

No resulta de aplicación el criterio de consolidación explicitado en el artículo de la Ley de Cantabria 2/2001, dada la redacción del artículo 95.2 citado, al no ser unos terrenos urbanos de los del segundo epígrafe o apartado, sino de los del primero. Y además, independientemente de lo anterior, resulta de imposible aplicación el criterio de consolidación del suelo que se explicita en este apartado del articulado, por la propia naturaleza del núcleo, por la disposición de casas aislada, distribuyéndose en pequeñas agrupaciones de ellas, situadas al borde de la Carretera Autonómica, muy separadas unas de otras, con una estructura poblacional muy diseminada. Todo ello se estudió durante los trabajos de campo para la redacción de las Normas Urbanísticas Regionales, por la Consejería entonces competente en materia urbanística.

El presente documento tiene una naturaleza descriptiva, explicativa de la motivación que ha llevado al Ayuntamiento a proceder de este modo, no siendo un documento técnico acreditativo de diámetros, longitudes o magnitudes de análoga naturaleza.

Precisamente el núcleo de El Tojo, fue detalladamente estudiado para la redacción de las NUR, resultando un ejemplo de distribución poblacional, y quedando recogido en éstas, por su configuración, bajo la denominación como *“NUCLEAR, LINEAL LAXO”*.

Ahí es nada lo que se puede inferir, mediante el empleo de las tres palabras, consecutivamente utilizadas, nuclear- lineal - laxo, utilizadas como definición de un modelo singular de proceder, en lo referente a la ocupación del territorio.

Se adjunta captura de la ficha correspondiente de las Normas Urbanísticas Regionales, (hoy vigentes) en la que el diseminado vertebrado por la sinuosidad de la vía de comunicación, resulta una característica singular desde el punto de vista territorial.

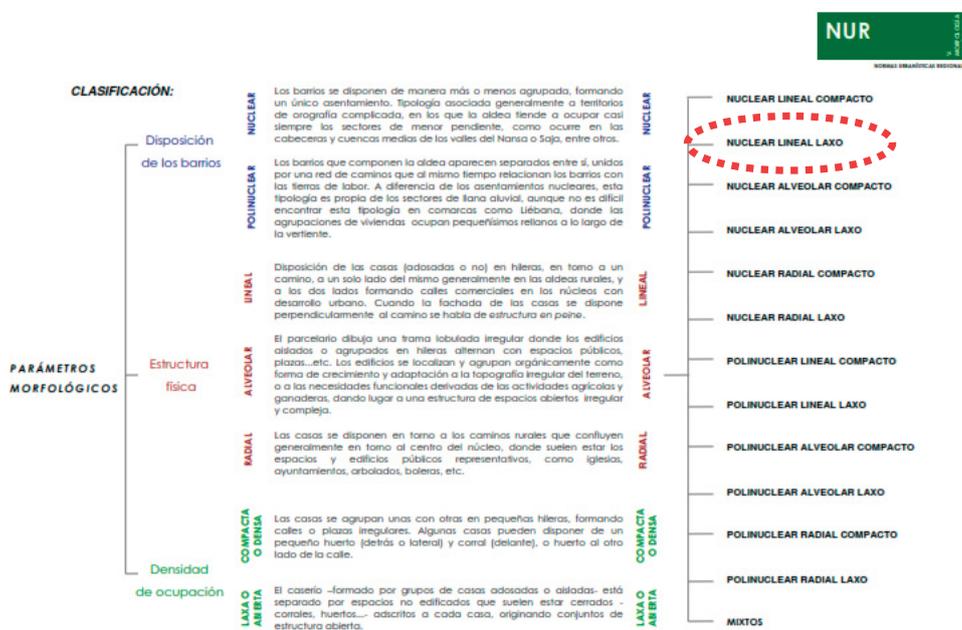
LUNES, 21 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 160

NUR



Así, en las propias definiciones empleadas en las NUR, se recoge:

- **NUCLEAR:** *“los barrios se disponen de manera mas o menos agrupada, formando un único asentamiento. Topología asociada generalmente a territorios de orografía complicada, en lo que la aldea tiende a ocupar casi siempre los sectores de menor pendiente, como ocurre en las cabeceras y cuancas medias de los valles del Nansa o Saja, entre otros”.*
- **LINEAL:** *“Disposición de las casas (adosadas o no) en hileras, en torno a un camino a un solo lado del mismo de manera perpendicularmente en las aldeas rurales, y a los dos lados formando calles comerciales en lo núcleos con desarrollo urbano. Cuando la fachada de las casas se dispone perpendicularmente al camino se habla de estructura en peine”.*
- **LAXO:** *“El caserío – formado por grupos de casas adosadas o aisladas – está separado por espacios no edificados, que suelen estar cerrados – corrales, huertos... – adscritos a cada casa, originando conjuntos de estructura abierta”.*



La muy complicada orografía que presenta este núcleo, obliga, prácticamente a ocupar solo aquellos emplazamientos de disponen de un acceso adecuado.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El Ayuntamiento es propietario de la parcela catastral cuyos datos se anexan, con una superficie total de 9.391 m2. Se propone clasificar como suelo urbano una parte de la parcela, en su lindero ya colindante con suelo urbano, para ser destinado a uso residencial unifamiliar sujeto a algún tipo de protección, bajo la figura de una promoción "tutelada", al desarrollarse sobre suelo público, cumpliendo con ello el mandato del equipo de gobierno.

LUNES, 21 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 160

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
39086A002001630000WW

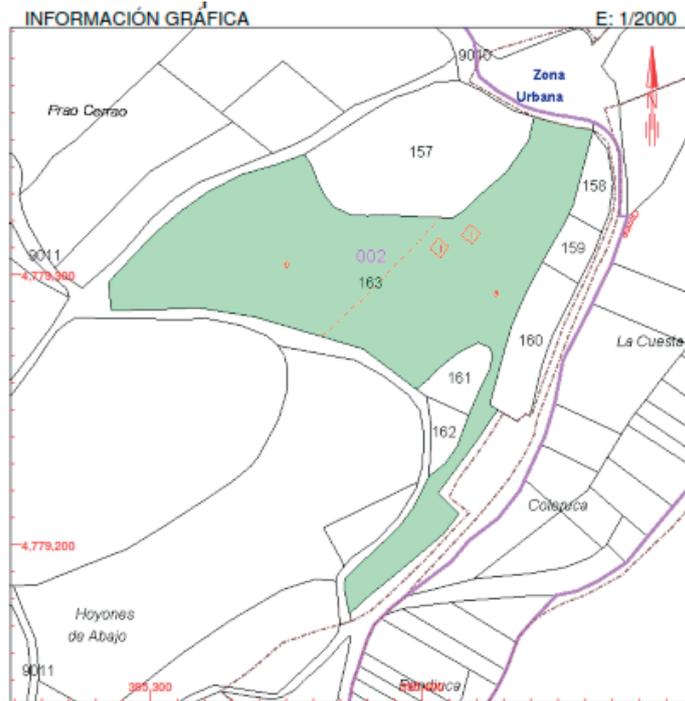
DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
DS EL TOJO 4 Poligono 2 Parcela 163 0002001 00UN97H	
COLASA. 39517 LOS TOJOS [CANTABRIA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario	1978
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
100,000000	50

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		
DS EL TOJO 4 Poligono 2 Parcela 163 0002001 00UN97H		
COLASA. LOS TOJOS [CANTABRIA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE SUELO [m ²]	TIPO DE FINCA
50	9.391	Parcela construida sin división horizontal

INFORMACIÓN GRÁFICA



LUNES, 21 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 160



El suelo urbano linda con la parcela descrita, por el camino existente en su margen o lindero este-sureste, como se representa en el fragmento del plano, cuya captura de la zona, se incluye sobre éstas líneas.

La modificación que se propone consiste en incluir como suelo urbano parte de la parcela, manteniendo las edificaciones que ya estaban incluidas en el suelo urbano como tal, dejando el tramo de viario que antes unía estas construcciones fuera del suelo así clasificado.

Se incluye a continuación el resumen gráfico de la modificación, tomado del plano correspondiente.

LUNES, 21 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 160

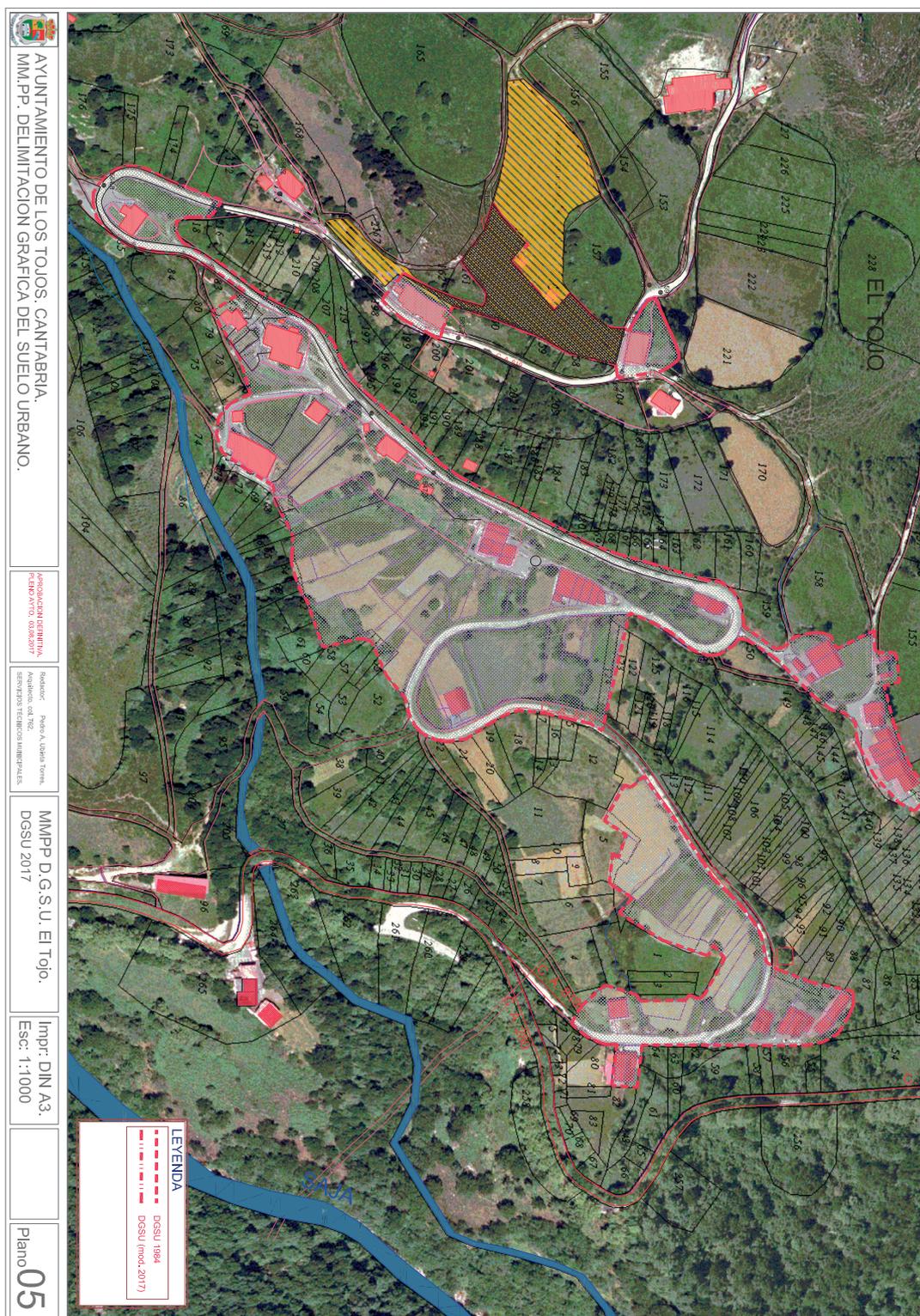


A estos efectos el Ayuntamiento Pleno delimitará gráficamente dichos terrenos, sometiendo dicha delimitación a información pública por plazo de veinte días, tras su aprobación inicial. La aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que deberá emitirse en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo.

Pedro Ubieta Torres

Arquitecto

LUNES, 21 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 160



2017/7368

CVE-2017-7368