



ESTUDIO DE DETALLE ESPECIAL
D.T.8ª LEY 5/2002, DE 15 DE JULIO
PARCELA M SECTOR IV
LAREDO

1.- ANTECEDENTES:

1.- En fecha 29 de diciembre de 2023 se ha publicado en el BOC la Ley de Cantabria 03/2023, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que ha entrado en vigor el día 1 de enero 2024.

En la citada Ley se introduce una nueva Disposición transitoria octava de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria (LOTUCA), con el siguiente contenido:

"Disposición transitoria octava. Alojamientos rotacionales, alojamientos colaborativos y vivienda dotacional.

Mientras no tenga lugar la adaptación de los planeamientos generales preexistentes a esta Ley, en el suelo urbano calificado como Equipamiento de sistema general, se permitirán, en todo caso, los usos de alojamientos rotacionales, alojamientos colaborativos y vivienda dotacional.

Las correspondientes actuaciones de transformación urbanística se desarrollarán mediante la tramitación de estudios de detalle especiales."

2.- En Laredo tenemos una parcela idónea para aplicar la citada D.T.8ª y construir viviendas dotacionales (para menores de 35 y/o mayores de 65) en alquiler a precio asequible con cargo a los fondos europeos puestos a disposición del Gobierno de Cantabria, la parcela M del sector IV.

3.- Tal y como se establece en la nueva DT8ª, para permitir en esta parcela el uso de vivienda dotacional (equipamiento general) es preciso tramitar un estudio de detalle especial (EDe).

La parcela tiene actualmente la condición de solar y no se precisa alterar ni las alineaciones ni las rasantes, ni ningún otro parámetro urbanístico salvo incluir entre los usos permitidos el nuevo equipamiento general (vivienda dotacional) recogido en el Art.61.3 de la LOTUCA.

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es

Firma 1 de 1
MARCO ANTONIO PELAYO
TRUEBA
15/10/2024
ARQUITECTO MUNICIPAL

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación 4ed6d9473fd6489d92d71becb7354492001

Url de validación <https://sede.laredo.es>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



El EDe está sujeto a evaluación ambiental estratégica (EAE).

Con tal motivo, el 1 de enero de 2024 se redactó y firmo el borrador de Estudio de Detalle Especial, corregido de unas erratas el 30 de enero de 2024.

En fecha 15 de febrero se entregó en el ayuntamiento el documento inicial estratégico.

Ambos documentos fueron sometidos el 23 de febrero al dictamen de la C.I. de Obras, Vivienda, Ordenación del Territorio, Urbanismo, Relación con el Mundo de la Mar y Contratación y al Pleno del Ayuntamiento de 29 de febrero de 2024, donde se acordó remitir al órgano ambiental competente y a los efectos oportunos la correspondiente Solicitud de Inicio del expediente de Evaluación Ambiental Simplificada.

4.- En fecha 8 de octubre de 2024 ha tenido entrada en el Ayuntamiento (ENTRA-2024-10465) el Informe Ambiental Estratégico de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, mediante el que se estima que el Estudio de Detalle Especial de la parcela M del Sector IV del Plan General de Ordenación Urbana, del municipio de Laredo, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente. Así mismo, se adjunta copia de las respuestas a la consulta efectuada dentro del trámite de consultas previas por si resultasen de interés en la tramitación del procedimiento.

5.- En el citado Informe Ambiental Estratégico se concluye lo siguiente:

A la vista de los antecedentes, con la información de la que se dispone y la documentación de este procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Estudio de Detalle Especial de la Parcela M del Sector IV del PGOU de Laredo, se concluye que ésta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Se incorporarán e integrarán en el Estudio de Detalle Especial que vaya a ser sometido a aprobación inicial las medidas ambientales que se indican en el Documento Ambiental Estratégico, en este informe ambiental estratégico y en los informes recibidos que se adjuntan, además de las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es

Firma 1 de 1	ARQUITECTO MUNICIPAL	15/10/2024	MARCO ANTONIO PELAYO TRUEBA
--------------	----------------------	------------	-----------------------------

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación 4ed6d9473fd6489d92d71becb7354492001

Url de validación <https://sede.laredo.es>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





la aplicación del EDe, de conformidad con lo señalado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Por otro lado, de forma independiente a los aspectos medioambientales reflejados en este informe ambiental estratégico, se pone de manifiesto la necesidad de determinar, por parte del Ayuntamiento de Laredo, el grado de cumplimiento de los requisitos para la consideración de equipamiento de sistema general y su ajuste a la DT8ª.

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

Por tanto, el Estudio de Detalle Especial de referencia no ha de ser objeto del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, no siendo precisa la preparación y presentación del Estudio Ambiental Estratégico. Lo anterior se entiende sin perjuicio de informar a este órgano ambiental de cualquier modificación sustancial posterior de esta propuesta de Estudio de Detalle Especial, para determinar si el mismo pudiera tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Este Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de Cantabria, no se hubiera procedido a la aprobación de este Estudio de Detalle especial de la Parcela M del Sector IV del PGOU de Laredo en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación.

De conformidad con el artículo 31.5 de la Ley 21/2013, el presente Informe Ambiental Estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

Este órgano ambiental procederá a la remisión del Informe Ambiental Estratégico para su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es

Firma 1 de 1
MARCO ANTONIO PELAYO
TRUEBA
15/10/2024
ARQUITECTO MUNICIPAL

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación 4ed6d9473fd6489d92d71becb7354492001

Url de validación <https://sede.laredo.es>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





6.- De conformidad con lo establecido en los apartados 3 y 4 del Art.101 de la LOTUCA:

3. Los Estudios de Detalle Especiales serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento que los someterán a información pública, junto con el documento ambiental, por el plazo mínimo de un mes, mediante anuncio en el «Boletín Oficial de Cantabria». No obstante, el plazo de información pública será de, al menos, cuarenta y cinco días cuando el órgano ambiental determine que deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria. Cuando los Estudios de Detalle Especiales fuesen de iniciativa particular, transcurridos dos meses desde su presentación, sin que se haya notificado expresamente a los interesados la resolución, se podrán entender aprobados inicialmente por silencio administrativo, pudiendo instar los particulares su publicación, junto con el documento ambiental, en el «Boletín Oficial de Cantabria».

4. A la vista del resultado de la información pública el órgano municipal competente los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes, notificando su aprobación junto con un ejemplar diligenciado al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística de Cantabria.

2.- OBJETO y PROMOTOR:

Mediante el presente documento se pretende única y exclusivamente - sin alterar ni las alineaciones ni las rasantes, ni ningún otro parámetro urbanístico - incluir entre los usos permitidos en la parcela M del sector IV el de vivienda dotacional, nuevo sistema general de equipamiento recogido en el Art.61.3 de la LOTUCA y en el apartado 3.3.4 del Anexo de la LOTUCA.

PROMOTOR: Alcaldía del Ayuntamiento de Laredo.

ORGANO SUSTANTIVO: Pleno del Ayuntamiento de Laredo.

Se inicia así la actuación de transformación urbanística en el suelo urbano, que cabe considerar como una actuación de dotación que tiene por objeto incrementar las dotaciones públicas en un ámbito de suelo urbano, 100% de

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es

Firma 1 de 1
MARCO ANTONIO Pelayo
ARQUITECTO MUNICIPAL
15/10/2024

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación 4ed6d9473fd6489d92d71becb7354492001

Url de validación <https://sede.laredo.es>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





titularidad pública y municipal, para reajustar su proporción mediante la modificación del uso urbanístico sin que se requiera la reforma o renovación de la urbanización de aquel.

De conformidad con lo establecido en la LOTUCA, en las actuaciones de dotación, los deberes establecidos se exigirán de conformidad a los siguientes criterios:

a) La cesión de suelo libre de cargas correspondiente al 15 por ciento del aprovechamiento medio se determinará únicamente en atención al incremento de aprovechamiento otorgado por la nueva ordenación urbanística por razón de una mayor edificabilidad, densidad o asignación de nuevos usos o, para el caso de no haberse materializado, en relación a los derechos ya adquiridos como consecuencia de anteriores procesos de distribución de beneficios y cargas.

Procederá, no obstante, la sustitución de la referida cesión de suelo por la entrega de su equivalente pecuniario, que podrá ser destinado a la financiación pública prevista en la correspondiente actuación o a su integración en el patrimonio público de suelo para costear actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

EN NUESTRO CASO NO HAY INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO ALGUNO.

b) La entrega a la Administración del suelo destinado a dotaciones públicas que ajuste el oportuno porcentaje de cesión podrá sustituirse, para el caso de que no fuere posible su materialización en el correspondiente ámbito de actuación, bien por la entrega de suelo edificado, vuelo o de edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado en el ámbito de actuación de que se trate, bien por edificabilidad lucrativa, cuando ello no fuera posible.

EN NUESTRO CASO, LA ACTUACIÓN AFECTA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE A UNA PARCELA DE EQUIPAMIENTO GENERAL DE TITULARIDAD PÚBLICA Y MUNICIPAL. NO HAY CESIÓN ALGUNA.

c) La equidistribución que tenga lugar entre los titulares de derechos incluidos en el ámbito de actuación determinará la adjudicación a cada uno de ellos de las parcelas resultantes o derechos sobre el vuelo, suelo o subsuelo, en proporción a sus respectivas aportaciones.

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es

Firma 1 de 1
MARCO ANTONIO PELAYO
TRUEBA
15/10/2024
ARQUITECTO MUNICIPAL

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	4ed6d9473fd6489d92d71becb7354492001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





NO HAY EQUIDISTRIBUCIÓN, DADO QUE LA PARCELA YA ES DE TITULARIDAD PUBLICA Y MUNICIPAL.

3.- MEMORIA

3.1.- Conveniencia y oportunidad.

El Ayuntamiento de Laredo, ante la petición/oferta de la Consejería de Fomento, entiende que es muy interesante la oportunidad de construir viviendas en alquiler de precio asequible para menores de 35 años en Laredo.

Según el ICANE, la población de Laredo muestra una tendencia demográfica decreciente y con un incremento del envejecimiento,

Los últimos datos actualizados a fecha 30 de enero de 2023 nos muestran que la población mayor de 65 años supone el 28,50% del total, mientras que la población menor de 16 años no alcanza a duras penas al 11,05%.

Años				
2022				
Sexo				
Ambos sexos				
Grupo de edad				
	Total	Menores de 16 años	De 16 a 64 años	De 65 y más años
	Variables	Variables	Variables	Variables
Municipios	Población	Población	Población	Población
39035 - Laredo	10.967	1.212	6.629	3.126

Si además consultamos las cifras de población por grupos quinquenales de edad, obtenemos que entre 0 y 34 años, la población total es de 2.918 personas, un 26,60% del total.

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es

Firma 1 de 1
MARCO ANTONIO PELAYO
15/10/2024
ARQUITECTO MUNICIPAL
TRUEBA

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	4ed6d9473fd6489d92d71becb7354492001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





Años							
2022							
Grupos quinquenales de edad							
-Total	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34
Sexo	Sexo	Sexo	Sexo	Sexo	Sexo	Sexo	Sexo
Ambos sexos	Ambos sexos	Ambos sexos	Ambos sexos	Ambos sexos	Ambos sexos	Ambos sexos	Ambos sexos
Variables	Variables	Variables	Variables	Variables	Variables	Variables	Variables
Sección Censal	Población	Población	Población	Población	Población	Población	Población
+39035 - Laredo	10.967	297	375	442	469	436	463

Hay que recordar, a tal efecto, que según la orden vigente - Orden HAC/16/2023, de 16 de octubre, por la que se aprueba la relación de municipios que tienen la condición de zona rural de Cantabria con reto demográfico para el ejercicio 2023 (BOC 24/10/2023) - se consideran Zonas Rurales de Cantabria con Reto Demográfico aquellos municipios que cumplan alguno de los siguientes criterios: tener una **población inferior a 2.000 habitantes**; una **densidad de población inferior a 12,5 habitantes por kilómetro cuadrado**; o una **tasa de envejecimiento superior al 30%**.

En la presente fecha, según los datos del padrón municipal, la población de más de 65 años supone un 30,80%, en concreto 3.328 habitantes frente al total de 10.805 habitantes empadronados, con lo cual Laredo debe incluirse en el club de los municipios cántabros en riesgo de despoblamiento y será, por delante de Reinosa, el más poblado de ellos.

Por ello, ante la oportunidad ofrecida por la Consejería, se han iniciado los trámites para ceder parcelas de titularidad municipal y uso residencial colectivo en la Puebla Vieja de Laredo.

No obstante, tal oferta resulta insuficiente y el Ayuntamiento de Laredo dispone de varias parcelas de equipamiento general que se pueden encuadrar entre las susceptibles de aprovechar la redacción de la nueva DT8ª de la LOTUCA.

En este sentido, se ha de señalar que la parcela M no es ni ha sido nunca de uso exclusivamente docente, nunca ha sido una reserva de suelo a disposición en exclusiva de la Consejería para un uso docente de educación primaria o especial, sino una parcela municipal para uso cultural y de enseñanza, para ambos usos

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es

Firma 1 de 1
MARCO ANTONIO PELAYO
TRUEBA
15/10/2024
ARQUITECTO MUNICIPAL

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación 4ed6d9473fd6489d92d71becb7354492001

Url de validación <https://sede.laredo.es>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





o para uno de ellos indistintamente. Así, el Plan Parcial aprobado recoge en sus ordenanzas literalmente lo siguiente: “*Se permitirá cualquier uso relacionado con la enseñanza o de tipo público cultural*”. Por poner ejemplos, caben una guardería o diferentes escuelas municipales, de música, de pintura, de circo, de carrocerías, etc.

A mayores, la unidad mínima de reserva para centros docentes recogida en el Artículo 5 del Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico debe tener una superficie mínima de 5.000m², lo cual no se cumple en el presente caso, un argumento más para asignar a la parcela el uso cultural además del de enseñanza (no reglada).

Artículo 5.

1. La reserva para Centros docentes, a prever en los Planes Parciales en que sean necesarios, se diferenciará, en función de los tamaños de las unidades de viviendas previstas en el artículo 9 del presente anexo, en todos o algunos de los siguientes tipos:

- Centro de Enseñanza Preescolar y Guardería.
- Centro de Educación General Básica.
- Centro de Bachillerato Unificado Polivalente.

2. La agrupación de las reservas de suelo para Centros docentes, obtenidas con arreglo a los módulos que se establecen en el artículo 10 del presente anexo, en unidades escolares completas, se realizará en función de la siguiente gama de Centros, a los que corresponden las siguientes superficies mínimas de parcelas:

a) Centros de Enseñanza Preescolar y Guardería:

Se agruparán en unidades mínimas de 1.000 metros cuadrados.

b) Centros de Enseñanza General Básica:

	Metros cuadrados
E. G. B. de 8 unidades	5.000
E. G. B. de 16 unidades	10.000
E. G. B. de 18 unidades	11.000
E. G. B. de 22 unidades	12.000
E. G. B. de 24 unidades	14.000

c) Centros de Bachillerato Unificado Polivalente:

	Metros cuadrados
B. U. P. de 12 unidades	9.000
B. U. P. de 18 unidades	12.000
B. U. P. de 24 unidades	16.000

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es

Firma 1 de 1
MARCO ANTONIO Pelayo
15/10/2024
ARQUITECTO MUNICIPAL
TRUEBA

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación	4ed6d9473fd6489d92d71becb7354492001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





Por otra parte, tal y como se recoge en los Arts.9 y 10 del Anexo del RPU, la unidad elemental (menos de 250 viviendas) no contempla una cesión diferenciada para centros de preescolar (Educación Infantil) o EGB (Educación Primaria), sino global, 10m2 de suelo por vivienda, que para 226 viviendas arroja un mínimo de 2.260m2.

En nuestro caso, la parcela para uso cultural y educativo (docente) tiene una superficie muy inferior a la mínima exigida en el Art.5 del Anexo del RPU como reserva para un centro de EGB (Educación primaria). En concreto la parcela, para ambos usos, dispone de 3.680m2 frente a los 5.000m2 que se exigen como mínimo para un centro de EGB de 8 unidades (1 línea), el más pequeño posible.

En consecuencia, hemos de concluir que la dotación (sistema general de equipamiento comunitario) de 3.680m2 de uso cultural y educativo (docente) contemplaba un uso docente para un mínimo de 2.260m2 y un uso cultural para el resto de la parcela, 1.420m2.

Tal situación se repite en la parcela A del sector V, que también está disponible desde 1990, sin que hasta la fecha se haya manifestado interés alguno desde la Consejería por ninguna de las dos parcelas para levantar un centro de educación infantil, un centro de educación primaria o un centro de educación especial, quizás porque no se cumplen los estándares mínimos señalados, es decir porque la parcela no era idónea.

No obstante, el EDe sí ha considerado que fuera una posible reserva y por ello ha justificado que no era necesario mantener la misma dado que actualmente hay otro suelo disponible en la Zona escolar 1 (parcela A del sector V) para levantar un centro de nueva planta así como plazas vacantes en los centros existentes en la citada Zona 1 de escolarización.

Según datos de la propia Consejería - [MISALITO1 regimen general 23-24 - sf.xlsx \(educantabria.es\)](#) - en ningún centro hay problemas de espacio para atender la demanda actual, incluso se han podido desdoblar puntualmente aulas y seguir prestando servicio incluso a alumnos no empadronados en el municipio.

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es

Firma 1 de 1
MARCO ANTONIO PELAYO
TRUEBA
ARQUITECTO MUNICIPAL
15/10/2024

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación 4ed6d9473fd6489d92d71becb7354492001

Url de validación <https://sede.laredo.es>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





DENOMINACIÓN DEL CENTRO (LOCALIDAD)	EDUCACIÓN INFANTIL														EDUCACIÓN PRIMARIA										Me of Pri	TOTAL PRIMARIA y con Primaria					
	0 y 1 años		2 años		mix 0/2 años		TOTAL INFANTIL 1º CICLO		3 años		4 años		5 años		mix 3/4/5 años		mix 0/4/5 años		TOTAL INFANTIL 2º CICLO		1º	2º	3º	4º			5º	6º	mix Prim	Uds	Alum
	Uds	Alum	Uds	Alum	Uds	Alum	Uds	Alum	Uds	Alum	Uds	Alum	Uds	Alum	Uds	Alum	Uds	Alum	Uds	Alum	Uds	Alum	Uds	Alum			Uds	Alum	Uds	Alum	
JESUS DEL MONTE	1	8	1	18	2	26	1	18	1	6	1	17	3	41	1	19	2	25	1	22	1	18	1	15	1	22	7	121			
Colegios Públicos de la Admon. Educativa	1	8	1	18	2	26	1	18	1	6	1	17	3	41	1	19	2	25	1	22	1	18	1	15	1	22	7	121			
HAZAS DE CESTO	1	8	1	18	2	26	1	18	1	6	1	17	3	41	1	19	2	25	1	22	1	18	1	15	1	22	7	121			
RODRIGUEZ DE CELIS (PARACUELLES)	6	5	1	11	1	11	1	7	7	10	1	2	24	3	10	9	9	9	7	4	3	3	42	4	3	3	42				
Colegios Públicos de la Admon. Educativa	6	5	1	11	1	11	1	7	7	10	1	2	24	3	10	9	9	9	7	4	3	3	42	4	3	3	42				
HERMANDAD DE CAMPO DE SUBO	6	5	1	11	1	11	1	7	7	10	1	2	24	3	10	9	9	9	7	4	3	3	42	4	3	3	42				
CP. BELVA - HERRERAS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	5			
Colegios Públicos de la Admon. Educativa	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	5			
HERRERAS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	5			
Colegios Públicos de la Admon. Educativa	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	5			
PABLO PICASSO	1	13	1	13	1	20	2	23	2	24	5	67	2	27	1	14	1	17	1	19	1	14	1	23	1	23	7	114			
Colegios Públicos de la Admon. Educativa	1	13	1	13	1	20	2	23	2	24	5	67	2	27	1	14	1	17	1	19	1	14	1	23	1	23	7	114			
PEPE ALBA	1	5	1	5	1	20	1	12	1	14	3	46	1	17	1	18	2	30	1	18	1	24	1	21	1	21	7	128			
Colegios Públicos de la Admon. Educativa	1	5	1	5	1	20	1	12	1	14	3	46	1	17	1	18	2	30	1	18	1	24	1	21	1	21	7	128			
VILLA DEL MAR	1	17	1	17	2	21	1	19	1	19	4	59	1	20	1	24	2	29	2	28	1	18	2	31	1	31	9	150			
Colegios Públicos de la Admon. Educativa	1	17	1	17	2	21	1	19	1	19	4	59	1	20	1	24	2	29	2	28	1	18	2	31	1	31	9	150			
SAN VICENTE DE PAUL	1	13	1	13	1	12	1	16	3	41	1	23	1	22	1	22	1	19	1	19	1	19	1	19	1	19	6	124			
Colegios Públicos de la Admon. Educativa	1	13	1	13	1	12	1	16	3	41	1	23	1	22	1	22	1	19	1	19	1	19	1	19	1	19	6	124			
LAREDO	3	35	3	35	5	74	5	66	5	73	15	213	5	87	4	78	6	98	5	84	4	75	5	84	29	618					

Por todo ello, se considera oportuno y conveniente que se redacte un EDe para cambiar el uso y destino actual de la parcela M del sector IV al objeto de ser destinada al nuevo equipamiento general de vivienda dotacional, todo ello al amparo de la nueva DT8ª de la LOTUCA introducida por la Ley de Cantabria 03/2023, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

3.2.- Alcance y contenido.

El EDe de la parcela M del sector IV se limita a la finalidad establecida en la citada DT8ª de la LOTUCA, por lo que su contenido se circunscribirá exclusivamente a los siguientes aspectos:

- a) **Mantener sin alteración alguna las alineaciones y rasantes** establecidas en el Plan Parcial aprobado en 1994 y modificado en julio de 2006.
- b) **Mantener sin alteración alguna los parámetros de ocupación, altura, edificabilidad y retranqueos** establecidos en el Plan Parcial aprobado en 1994 y modificado en julio de 2006.
- c) **Permitir el uso de vivienda dotacional definido en el Apartado 3.3.4 del Anexo de la LOTUCA.**

Es, por tanto, conforme con el art. 65 del RPU y en ningún caso se produce un aumento de volumen (art. 65.3 RPU). Tampoco supone un aumento de la ocupación en planta o alteración de las disposiciones previstas en el Plan Parcial aprobado en 1994 y modificado en julio de 2006 (art. 65.4 RPU).

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es

Firma 1 de 1
MARCO ANTONIO PELLAYO
15/10/2024
ARQUITECTO MUNICIPAL
TRUEBA

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	4ed6d9473fd6489d92d71becb7354492001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

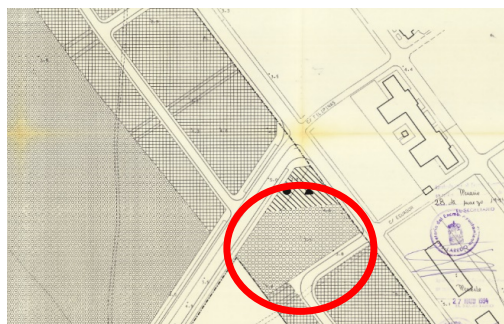




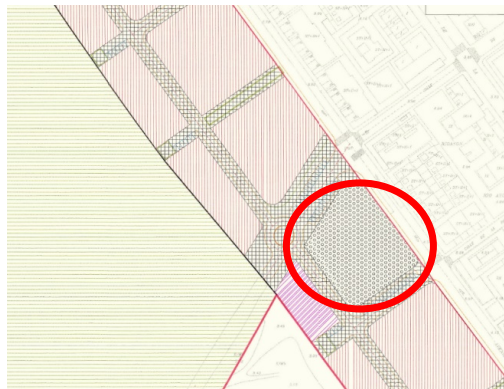
3.3.- Justificación del cumplimiento de los requisitos de la D.T.8ª de la LOTUCA.

En cuanto al cumplimiento de los requisitos para la consideración de equipamiento de sistema general y su ajuste a la DT8ª, el PGOU fue aprobado definitivamente en 1987 y el plan parcial del Sector IV en 1994.

En el Sector IV, en cumplimiento de los estándares mínimos del Art.25 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU) se obtuvo en 1994 una parcela de equipamiento comunitario para uso cultural y de enseñanza de 3.680m2.



Posteriormente, con la modificación puntual del Plan Parcial aprobada en 2006 tras sentencia favorable del TS, cambió la configuración de la parcela, manteniéndose la superficie y uso.



Tal y como se señala en el citado Art.25 del RPU, es indudable que la dotación exigida de uso docente es un sistema general de equipamiento comunitario, y

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es

Firma 1 de 1
MARCO ANTONIO PELAYO
15/10/2024
ARQUITECTO MUNICIPAL
TRUEBA

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	4ed6d9473fd6489d92d71becb7354492001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





ello es así porque el equipamiento sirve a un ámbito de población superior al del plan parcial, que contempla menos de 250 viviendas.

A continuación extractamos el texto del citado Art.25 del RPU y resaltamos el sistema general de equipamiento:

Artículo 25.

1. Los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio se establecerán por el Plan general teniendo en cuenta el modelo de desarrollo urbano adoptado, definiendo:

- a. La asignación a las diferentes zonas de los correspondientes usos globales cuya implantación se prevea, y la intensidad de los mismos.
- b. El sistema general de comunicaciones, tanto urbanas como interurbanas, estableciendo las reservas de suelo necesarias para el establecimiento de redes viarias y ferroviarias, áreas de acceso a las mismas, y todas aquellas otras instalaciones vinculadas a este sistema, como son estaciones de ferrocarril y autobuses, puertos, aeropuertos y otras instalaciones análogas.
- c. El sistema general de espacios libres constituido por:
 - o Parques urbanos públicos, en proporción no inferior a cinco metros cuadrados de suelo por cada habitante, en relación al total de población prevista en el Plan. En estos parques solo se admitirán aquellos usos compatibles con su carácter que no supongan restricción del uso público.
 - o Áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos, zoológicos, ferias y otras instalaciones análogas.
- d. El **sistema general de equipamiento** comunitario, que comprenderá todos aquellos centros al servicio de toda la población destinados a usos:
 - o Administrativos.
 - o Comerciales.
 - o Culturales y docentes, en situación y extensión adecuadas para que puedan cumplir las previsiones de su legislación especial.
 - o Sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios y cualesquiera otros que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios.
- e. Aquellas instalaciones y obras cuya implantación pueda influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio, como centros productores de energía, embalses, líneas de conducción y distribución y otras análogas.

2. Los Planes generales habrán de definir los sistemas relacionados en los párrafos anteriores con la precisión suficiente para poder permitir un adecuado desarrollo del planeamiento en Planes parciales o especiales.

3. Los equipamientos a que se refieren los apartados 1.c) y 1.d) se fijarán en función de las necesidades del conjunto de la población a la que han de servir, sin perjuicio de las dotaciones propias de los Planes parciales, debiendo quedar garantizada en el Plan general la obtención del sistema general de espacios libres y equipamiento comunitario, cualquiera que sean las características de las unidades de planeamiento que se propongan.

Por otra parte, tal y como se recoge en los Arts.9 y 10 del Anexo del RPU, la unidad elemental (menos de 250 viviendas) no contempla una cesión diferenciada para centros de preescolar (Educación Infantil) o EGB (Educación Primaria), sino global, 10m2 de suelo por vivienda, que para 226 viviendas arroja un mínimo de 2.260m2.

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es

Firma 1 de 1
MARCO ANTONIO PELAYO
15/10/2024
ARQUITECTO MUNICIPAL
TRUEBA

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	4ed6d9473fd6489d92d71becb7354492001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





En nuestro caso, la parcela para uso cultural y educativo (docente) tiene una superficie muy inferior a la mínima exigida en el Art.5 del Anexo del RPU como reserva para un centro de EGB (Educación primaria). En concreto la parcela, para ambos usos, dispone de 3.680m² frente a los 5.000m² que se exigen como mínimo para un centro de EGB de 8 unidades (1 línea), el más pequeño posible.

Manzana	Superf. neta en m ²	Superf.net a uso vivienda en m ²	Superf.neta uso cultural y de enseñanza en m ²	Superf.neta uso comercial y social en m ²	Superf. constr. uso vivienda en m ² = N° Viv. x 141	Superf. constr. uso comercial en m ²	Superf. constr. uso social en m ²	Núm. de viviendas
A	4.900	4.900			3.666			26
B	4.862	4.862			3.666			26
C	2.974	2.974			2.115			15
D	2.226	2.226			1.833			13
E	4.130	4.130			3.102			22
F	3.384	3.384			2.820			20
G	1.705	1.705			1.551			11
H	1.856	1.856			1.974			14
I	4.624	4.624			3.666			26
J	4.612	4.612			3.666			26
K	1.707	1.707			1.974			14
L	1.763	1.763			1.833			13
M	3.680		3.680					
N	1.032			664 + 368		432	324	
Viario	10.375							
Espacios libres	68.420							
TOTAL	122.250	38.743	3.680	1.032	31.866	432	324	226

En consecuencia, hemos de concluir que la dotación (sistema general de equipamiento comunitario) de 3.680m² de uso cultural y educativo (docente) contemplaba un uso docente para un mínimo de 2.260m² y un uso cultural para el resto de la parcela, 1.420m².

A mayores, el PGOU está desarrollado al amparo de una ley del suelo (1976) que en su artículo 12 hablaba de “...los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, los espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante y el equipamiento comunitario y para centros públicos”.

A su vez, el PP está desarrollado bajo el paraguas de una ley del suelo (TRLS1992) que en su artículo 72 hablaba de “...los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, de espacios libres destinados a

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
Avda. España N° 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es

Firma 1 de 1
MARCO ANTONIO PELAYO
15/10/2024
ARQUITECTO MUNICIPAL
TRUEBA

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación 4ed6d9473fd6489d92d71becb7354492001

Url de validación <https://sede.laredo.es>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





parques y zonas verdes públicos en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante, y de equipamiento comunitario.”

Hay que resaltar que en el TRLS de 1992 ya se incluye el concepto de dotaciones públicas de carácter local en el Art.199.2, pero sólo para el Suelo urbano y en los ámbitos de la Unidades de Ejecución (Art.205), no así para el suelo urbanizable (sector IV) como el que nos ocupa.

No es hasta la entrada en vigor de la LOTRUSCA, Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, que en los artículos 39 y 40 se diferencia entre espacios libres y equipamientos de sistemas generales o de sistemas locales, cuestión reconocida incluso en el propio informe de la Arquitecta Jefa de la Oficina Técnica de la Consejería de Educación, Formación Profesional y Universidades de fecha 17 de abril de 2024.

A tal efecto, hay que señalar que la LOTRUSCA (D.T.4ª) no se aplicaba a los planes parciales en desarrollo que ya estuvieran aprobados provisionalmente en la fecha de su entrada en vigor, es decir que la modificación puntual del plan parcial, aprobada provisionalmente el 27 de enero de 1999, tampoco debía adaptarse a la LOTRUSCA, aun cuando fuera aprobada definitivamente en 2006 tras sentencia firme del Tribunal Supremo.

Por todo ello se debe concluir que hasta 2001 no se distinguía entre sistemas generales y locales, siendo todos ellos generales tanto para los espacios libres como para el equipamiento comunitario (véase el señalado Art.25 del RPU).

Tal es así que en el PGOU vigente de 1987 (caratula del plano nº2), se distingue únicamente entre sistemas de equipo urbano en suelo urbano y sistemas de equipo urbano en suelo urbanizable programado. En el suelo urbanizable no programado no hay sistemas de equipo urbano.

Finalmente, en la página 96 de la Memoria del PGOU vigente se señala que *entre los 111.280m2 de sistema de equipo urbano en el suelo urbanizable programado, 23.720m2 se sitúan en las proximidades de la playa de Salvé, con utilización de carácter deportivo, y el resto se destina a **equipamiento general urbano**.*

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es

Firma 1 de 1
MARCO ANTONIO PELAYO
TRUEBA
15/10/2024
ARQUITECTO MUNICIPAL

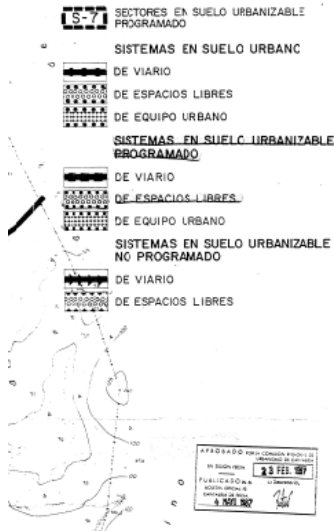
Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación 4ed6d9473fd6489d92d71becb7354492001

Url de validación <https://sede.laredo.es>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





APROBADO POR LA COMISION REGIONAL DE URBANISMO DE CANTABRIA

EN SESION FECHA 23 FEB 1987

PUBLICADO EN EL BOLETIN OFICIAL DE CANTABRIA DE FECHA 4 MAYO 1987

El Secretario

96.

El Sistema de Espacios Libres añade a las áreas ya existentes, o previstas, en el suelo urbano, 171.495 m²., los sistemas de espacios libres en el Suelo urbanizable programado, que abarcan una superficie total de 461.926 m². Dentro del Suelo urbanizable no programado existen además áreas calificadas con este uso con una superficie total de 247.480 m².

El Sistema de Equipo Urbano ocupa, dentro del suelo urbano, en espacios ya consolidados que incluyen el nuevo equipamiento sanitario (nuevo hospital comarcal) y polideportivo de nueva creación, una superficie total de 192.909 m².

A esta superficie se añade en el suelo urbanizable programado un conjunto de 111.280 m²., de los cuales 23.720 m². se sitúan en las proximidades de la playa de Salvé, con utilización de carácter deportivo, y el resto se destina a equipamiento general urbano. Estas áreas se complementan con equipamiento de tipo cívico-comercial situado en contigüidad a la playa, con una superficie total de 10.400 m²., y que con una intensidad de uso de 1'4 m²/m². se destinan a suplir las carencias en este aspecto de todo el área urbana de uso turístico que se sitúa a lo largo de la playa.

PARCELA M SECTOR IV: 3972601VP6037S0001EK

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN ORDINARIA DE 16 DE MARZO DE 2007.

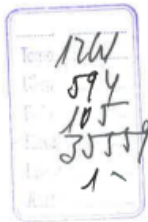
El Secretario



III.- CESIONES.-

Parcela M

Se adjudica al AYUNTAMIENTO DE LAREDO



SOLAR de una superficie de 3.680 m², parcela de forma trapezoidal, tiene asignada una superficie edificable máxima de 3.680 m² de uso cultural y de enseñanza (dotacional público). Linda: al Norte, con la con la avenida de los Derechos Humanos, y con espacio público de vial rodado prolongación de la calle Filipinas que la separa de la parcela F; al Este, con la avenida de los Derechos Humanos y con espacio público de vial rodado que la separa de la parcela I; al Sur, con espacio público de vial rodado y peatonal que la separa de las parcelas N, I y K; y al Oeste, con espacio público de vial rodado prolongación de la calle Filipinas y con vial rodado que la separa de las parcelas N, I y K.

No le corresponde cuota de participación alguna por tratarse de una cesión para equipamiento dotacional público libre de cargas.

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es

Firma 1 de 1
MARCO ANTONIO Pelayo
15/10/2024
ARQUITECTO MUNICIPAL
TRUEBA

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	4ed6d9473fd6489d92d71becb7354492001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





establecido en las normas Urbanísticas del Plan General para el Uso Global denominado "Áreas de Vivienda Unifamiliar Agrupada", con las especificaciones concretas en cuanto a volumetría, ocupación y edificabilidad que se establecen en el apartado relativo a las Normas particulares para cada una de las zonas con Uso Pormenorizado concreto.

14.- Normas Particulares de cada Uso.

14.1.- Edificación de Uso Unifamiliar Pareada, Agrupada o en Línea.

Volumetría: El cuadro de manzanas que figura en la Memoria señala la superficie máxima construible de cada manzana; en caso de construcción parcial de la manzana se asignará el porcentaje sobre la superficie construible que corresponda a la parte de manzana que se pretende construir.

Ocupación: El área ocupada por la edificación no podrá superar al 70% de la parcela neta.

Retranqueos: La edificación deberá retranquearse un mínimo de 2,5 m a los linderos con viales o espacios libres públicos y 1/2 de la altura de la edificación, con mínimo de 3 m a los linderos con otras parcelas del mismo o distinto

Retranqueos: 2,5m a los frentes de calle o espacios libres y 1/2 de la altura con mínimo de 3m a todos los linderos con otras parcelas.

Altura: Dos plantas o 7m medidos sobre la rasante de calle.

Parcela mínima: 200m².

Usos permitidos: Serán permitidos o prohibidos respectivamente los especificados en las normas urbanísticas para el Sector, prohibiéndose además el uso de vivienda y el hotelero.

14.3.- Equipo Cultural y de Enseñanza.

Se permitirá cualquier uso relacionado con la enseñanza o de tipo público cultural. La edificación no podrá sobrepasar de 2 plantas y 7m de altura, con ocupación máxima del 70% de la parcela, edificabilidad de 1,0m² y retranqueos en todos los linderos iguales o superiores a de la altura, y de 3m como mínimo.

1/

- Espacios Libres Públicos (P.O.R.N.)

Los espacios libres públicos incluidos en el ámbito del P.O.R.N. se regulan por la normativa del mismo aplicable a cada Zona de Uso, Reserva o Moderado.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3972601VP6037S0001EK

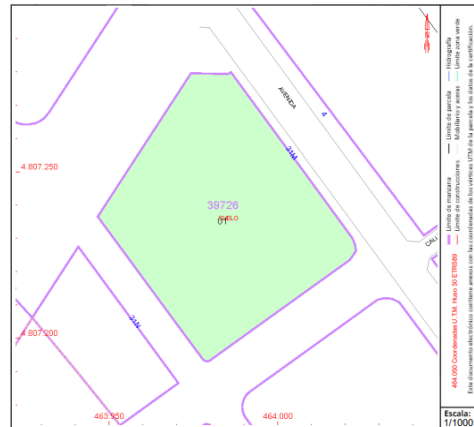
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV DERECHOS HUMANO 31[M] Suelo SECTOR IV
39770 LAREDO (CANTABRIA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construible:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.693 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 13 de Diciembre de 2023

Firma 1 de 1
MARCO ANTONIO PELAYO
15/10/2024
ARQUITECTO MUNICIPAL
TRUEBA

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación 4ed6d9473fd6489d92d71becb7354492001

Url de validación <https://sede.laredo.es>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



3.4.- Incorporación de las medidas ambientales que se indican en el DAE, en el IAE y en los informes recibidos durante el procedimiento de consultas.

3.4.1.- MARE:

El informe de MARE se refiere a una infraestructura que afecta a la parcela A del Sector V, no a la parcela M del sector IV. En consecuencia se estima que no se señala ningún efecto significativo sobre el medio ambiente a tomar en consideración.

3.4.2.- Oficina Técnica de la Consejería de Educación, Formación Profesional y Universidades:

Hay dos informes.

En el primero de ellos se incurre en un error. No estamos sustituyendo los usos permitidos en la parcela, equipo cultural y de enseñanza, sino ampliando los mismos al permitir también el uso de vivienda dotacional definido en el Apartado 3.3.4 del Anexo de la LOTUCA.

Tal y como se ha justificado anteriormente, la parcela M no es ni ha sido nunca de uso exclusivamente docente.

Tal situación se repite en la parcela A del sector V, que también está disponible desde 1990, sin que hasta la fecha se haya manifestado interés alguno desde la Consejería por ninguna de las dos parcelas para levantar un centro de educación infantil, un centro de educación primaria o un centro de educación especial, quizás porque no se cumplen los estándares mínimos señalados, es decir porque la parcela no era idónea.

No obstante, el EDe sí ha considerado que fuera una posible reserva y por ello ha justificado que no era necesario mantener la misma.

No vamos a reiterarnos en los argumentos ya expuestos, pero en ningún centro hay problemas de espacio para atender la demanda actual, incluso se han podido desdoblarse puntualmente aulas y seguir prestando servicio incluso a alumnos no empadronados en el municipio.

Por todo ello, se desestiman las pretensiones del primer informe y se desecha que tenga un efecto negativo sobre la población de Laredo.

Con respecto al segundo informe, de fecha 8 de mayo de 2024, al haberse justificado que no hay efecto negativo, se estima que no es preciso adoptar compromiso futuro alguno, un compromiso que por otra parte irá en todo caso

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es

Firma 1 de 1
MARCO ANTONIO PELAYO
ARQUITECTO MUNICIPAL
15/10/2024

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	4ed6d9473fd6489d92d71becb7354492001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



indisolublemente asociado, por aplicación del marco legal vigente, al incremento de población que pueda prever para el municipio a futuro la revisión del vigente PGOU.

3.4.3.- Dirección General de Cultura y patrimonio Histórico:

En fecha 24 de abril de 2024, desde la Sección de Arqueología se señala la necesidad de incorporar un Informe de Impacto sobre el patrimonio cultural, el cual ya ha sido incorporado al expediente en fecha 20 de junio de 2024 y remitido al órgano ambiental el 25 de junio de 2024.

En el citado informe, se señala que en la prospección realizada en la parcela M del sector IV de Laredo no se han apreciado, en la superficie observable, restos de interés cultural y/o arqueológico por lo que, en principio, no se prevé impactos de este tipo y, por lo tanto, no resulta preciso establecer a priori medidas correctoras. No obstante, tampoco puede descartarse, de forma absoluta, su presencia oculta en el subsuelo o en la superficie no observable por la cubierta vegetal y los rellenos.

Por ello, y según establece el artículo 84.1. de la Ley de Cantabria 11 / 1998, de Patrimonio Cultural de Cantabria (B.O.C. nº 240, de 2 de diciembre de 1998), si durante la ejecución de la obra, apareciesen restos u objetos con valor arqueológico, el promotor o la dirección facultativa de la obra paralizará inmediatamente los trabajos, tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos, y comunicarán su descubrimiento de acuerdo con lo establecido en el artículo 82 de la citada Ley.

3.4.4.- Dirección General de la Costa y de la Mar:

Dice el informe que en ninguno de los planos se identifican las líneas de deslinde, aspecto que deberá ser subsanado.

En primer lugar, se ha de señalar que no hay planos en el EDe, dado que tiene por objeto única y exclusivamente permitir un nuevo uso de equipamiento general, sin alterar ninguno de los restantes parámetros urbanísticos de la parcela. No se modifica la disposición de volúmenes ni se propone una nueva ordenación. En consecuencia, no se precisa incluir ni un estudio comparativo de la edificabilidad resultante, ni planos a escala que expresen las determinaciones

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es

Firma 1 de 1
MARCO ANTONIO PELAYO
TRUEBA
15/10/2024
ARQUITECTO MUNICIPAL

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación 4ed6d9473fd6489d92d71becb7354492001

Url de validación <https://sede.laredo.es>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

En segundo lugar, tal y como señala el propio informe, el tramo de costa donde se pretende desarrollar el Estudio de Detalle no cuenta con un deslinde aprobado, y hemos de añadir que ni siquiera con uno iniciado. Debe reseñarse aquí, que si bien, tal tramo contó en su momento con deslinde aprobado - Orden del Ministerio de medio Ambiente de 8 de febrero de 2013, en concreto para el tramo de costa, de unos 2297 metros de longitud entre el Puntal de Laredo y el Arroyo del Regatón - al día de hoy no existe deslinde en relación con ese tramo de costa, en tanto que dicha orden Ministerial fue anulada por Sentencia de la Audiencia nacional de fecha 10 de Junio de 2013, adquiriendo firmeza desde el 10 de septiembre de 2013:

Asimismo, no consta que desde entonces se haya iniciado nuevo expediente al respecto, y ello en base a las siguientes consideraciones:

- En el expediente deberán ser oídos la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente, así como los propietarios colindantes y demás personas que acrediten la condición de interesados. No consta tal trámite de audiencia y/o consulta en el Ayuntamiento.
- El Servicio Periférico de Costas deberá hacer público el inicio del expediente, mediante los anuncios oportunos en el Boletín Oficial de Cantabria, en su propio tablón de anuncios, en un diario de los de mayor circulación en la zona y en la página web del Ministerio (Art. 21 del Real Decreto 876/2014 de 10 de octubre, por el que se aprueba el reglamento general de Costas), con el fin de que, en el plazo de un mes, cualquier interesado pueda comparecer en el expediente, examinar el plano de delimitación provisional de la zona de dominio público y de la servidumbre de protección y formular las alegaciones que considere oportunas. No consta que por la Demarcación de Costas en Cantabria se haya efectuado en el Boletín Oficial de Cantabria (B.O.C.) la publicación referida.

Conforme establece el RD 876/2014 de 10 de octubre, en su Disposición Transitoria Vigésima (Desarrollo del apartado 2 de la disposición transitoria séptima de la Ley 22/1988, de 28 de julio), apartado 3, "Los informes del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente sobre planes y normas de ordenación territorial y urbanística, que afecten a tramos de costa no

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es

Firma 1 de 1
MARCO ANTONIO PELAYO
TRUEBA
15/10/2024
ARQUITECTO MUNICIPAL

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación	4ed6d9473fd6489d92d71becb7354492001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





deslindados conforme a la Ley 22/1988, de 28 de julio, se emitirán previa delimitación de la línea probable de deslinde por el Servicio Periférico de Costas competente”.

A tenor de la disposición trascrita, para la emisión del informe, se hace necesario la delimitación de la línea probable de deslinde. Conforme recoge el Capítulo III referente a Deslindes, del Real Decreto 876/2014 (arts. 19 y siguientes), a estos efectos procederá que por la Administración General del Estado se incoe expediente de deslinde siendo en dicho momento que, de conformidad con el artículo 21 párrafo 2, será cuando se efectúe la delimitación provisional de la zona de dominio público.

Por todo ello no se puede considerar en la presente fecha que el deslinde probable que figura en el visor del MITECO tenga soporte legal suficiente. Conforme se ha señalado, no consta la incoación de expediente de deslinde, así pues, la Administración General del Estado ha procedido a señalar una línea probable de deslinde sin abrir el correspondiente expediente de deslinde y sin contrastar con los afectados la legalidad y validez de dicha línea, dejando en clara indefensión a los afectados que no podrán realizar alegaciones a la misma, y/o en su caso, una vez aprobado el deslinde recurrirlo.

En todo caso, la parcela no estaría afectada por el mismo tal y como consta en la imagen extraída del visor del MITECO que figura en el propio informe.



Imagen extraída del visor del deslinde del MITECO con identificación parcela M

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es

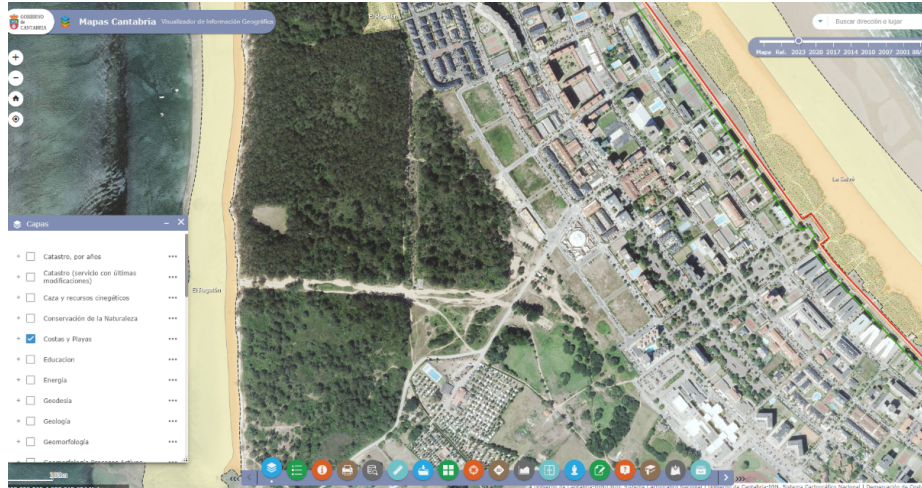
Firma 1 de 1
MARCO ANTONIO PELAYO
TRUEBA
ARQUITECTO MUNICIPAL
15/10/2024

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	4ed6d9473fd6489d92d71becb7354492001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





La parcela sí que está en la zona de influencia, luego se han de incorporar al EDe las condiciones señaladas con respecto a la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.



La parcela M del Sector IV tiene 3.680 m2 de superficie según la Memoria del Plan Parcial, Registro de la Propiedad e Inventario Municipal de Bienes.

	superficie	ocupación	altura(*)	edificabilidad	otros
parcela M	3.680m2	70%	7m	3.680m2	retranqueo a linderos: ½ altura, mínimo 3m

(*) En Laredo se permite la vivienda en planta baja siempre y cuando la cota de techo acabado esté a 3,20m de rasante en la acera.

A la vista de los parámetros señalados se estima que es perfectamente posible ordenar sobre la parcela uno o varios volúmenes de edificación, de tal forma que se garantice que la edificación propuesta no forme una pantalla arquitectónica ni limite el campo visual o desfigure la perspectiva del borde litoral.

En todo caso, si nos situamos en el paseo Marítimo, en el borde litoral urbano de la Playa Salvé, ni desde la c/República de Filipinas ni desde la c/República de

Firma 1 de 1
MARCO ANTONIO PELAYO
15/10/2024
ARQUITECTO MUNICIPAL
TRUEBA

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación	4ed6d9473fd6489d92d71becb7354492001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Ecuador se ve la parcela. Habrá, pues de atenderse preferentemente a la visual desde el borde litoral rústico, desde la Playa El Regatón.

A tal efecto, el proyecto de edificación deberá justificar que la edificación o edificaciones propuestas no formen pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral.

En cuanto a la reserva de suelo para aparcamientos, el EDe actúa sobre un solar ya urbanizado y no altera el mismo, tiene por objeto única y exclusivamente permitir un nuevo uso de equipamiento general, luego no es posible actuar sobre la vía pública.

Finalmente, si bien no es objeto de la consulta ambiental, se toma conocimiento de la necesidad de solicitar el informe previsto en los artículos 112.a y 117 de la Ley de Costas.

3.4.5.- Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio:

En primer lugar, se ha de señalar que en el epígrafe 3.2 del borrador del EDe no se señala lo manifestado por el “técnico urbanista” firmante del informe, que por error ha debido de coger los datos de otro EDe tramitado para otra parcela diferente en otra ubicación diferente.

Una vez aclarado lo anterior, en cuanto a la documentación requerida en el RPU, la misma, visto el objeto y alcance del EDe se limita a la correspondiente al apartado 1 señalado, memoria justificativa, dado que no hay modificación de la disposición de volúmenes (apartado 2) ni una nueva ordenación (apartado 3), tal y como hemos señalado ya anteriormente.

La única finalidad del EDe es ampliar los usos posibles de la parcela al permitir también el uso de vivienda dotacional definido en el Apartado 3.3.4 del Anexo de la LOTUCA, todo ello para ceder la parcela a GESVICAN, para que se puedan construir viviendas de alquiler a precios asequibles, un plan puesto en marcha por la propia Consejería en julio de 2023 contra reloj, por ser financiado con

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es

Firma 1 de 1
MARCO ANTONIO PELAYO
TRUEBA
15/10/2024
ARQUITECTO MUNICIPAL

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación 4ed6d9473fd6489d92d71becb7354492001

Url de validación <https://sede.laredo.es>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



fondos europeos que obligan a tener construidas las edificaciones antes de marzo de 2026.

En cuanto a las consideraciones urbanísticas, me remito a lo ya expuesto anteriormente y a recomendar una lectura más sosegada del apartado 3 del artículo 61 y del apartado 4.2 del Anexo de la LOTUCA. La vivienda dotacional, conforme se establece en el citado apartado 3 del artículo 61 de la LOTUCA, es un sistema general de equipamiento. Pretender que estemos ante un suelo de uso residencial y que haya de revisarse la densidad e incrementar la dotación de plazas de aparcamiento previstas en el sector es muy desacertado y desafortunado si se trata, como es el caso, de facilitar a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura que pueda cumplir con los objetivos fijados en una parcela de equipamiento general que no va a perder su carácter demanial, condición que deberá ser incluida en el convenio de cesión de la parcela.

2.10.- Dirección General de Montes y Biodiversidad:

El informe es favorable, dado que se establecen una serie de condicionantes para la ejecución de las obras, los cuales son recogidas a continuación:

1. En los trabajos control y erradicación de invasoras existentes en la zona de obra se deberá tener en cuenta el Plan Estratégico Regional de Gestión y Control de Especies Exóticas Invasoras del Gobierno de Cantabria, aprobado por acuerdo de Consejo de Gobierno el día 23 de noviembre de 2017, así como las Prescripciones Técnicas Generales y los Métodos de trabajo para la erradicación de las especies invasoras. Los trabajos se deberán hacer bajo la supervisión del Agente del Medio Natural asignado.

a. Los ejemplares de plumero (Cortaderia selloana) se controlarán según las indicaciones contenidas en el documento de Prescripciones Técnicas Generales para la Erradicación de las Plantas con Potencial Invasor en Cantabria de la Consejería de Ganadería, Pesca y Desarrollo Rural. - Método de actuación de Control de la Expansión del plumero (Cortaderia selloana). Los restos vegetales en ausencia de partes reproductoras, pueden tanto mantenerse en el lugar donde se realiza la actuación mediante el triturado, enterramiento, ocultación, quema controlada y/o volteo de raíces, o bien, puede decidirse la retirada de los mismos mediante traslado a gestor autorizado, y posterior valorización mediante el compostaje o digestión anaerobia; o bien

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es

Firma 1 de 1
MARCO ANTONIO Pelayo
ARQUITECTO MUNICIPAL
15/10/2024
TRUEBA

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación	4ed6d9473fd6489d92d71becb7354492001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





optar por tratamientos de eliminación como depósito controlado o incineración. Las partes reproductoras del plumero deben ser recogidas en bolsas herméticas y no podrán utilizarse como compost, éstas deberán ser eliminadas mediante su incineración en gestor autorizado o quema controlada “in situ”.

- b. En el caso se presencia de campanilla morada (*Ipomoea indica*) los ejemplares serán arrancados con ayuda de una azada, extrayendo toda la planta, incluidas las raíces. Deberán ser recogidos todos los restos vegetales para evitar posibles rebrotes. Los restos serán tratados mediante incineración con la quema “in situ” o por incineración en gestor autorizado de forma que se asegure su completa eliminación.
 - c. En caso de presencia de judío errante (*Tradescantia fluminensis*), su capacidad para multiplicarse vegetativamente unido a su gran capacidad de supervivencia aconseja su retirada completa incluida la capa superior del sustrato. El material retirado deberá ser tratados mediante incineración con la quema “in situ” o por incineración en gestor autorizado de forma que se asegure su completa eliminación.
 - d. En caso de presencia de *Crocsmia x crocosmiiflora* la eliminación de ejemplares deberán llevarse a cabo mediante arrancado manual, asegurando la retirada completa del tubérculo. Los restos serán tratados mediante incineración con la quema “in situ” o por incineración en gestor autorizado de forma que se asegure su completa eliminación.
 - e. En el caso de especies como *Arctotheca calendula*, *Oenothera sp.*, *Yucca gloriosa* y otras EEI, va a ser su estado vegetativo el que va a condicionar como tratar sus restos, ya que son fundamentalmente sus semillas las que pueden favorecer una nueva recolonización. Estas especies deben ser recogidas en bolsas para evitar la dispersión de semillas. Se dará prioridad a la quema y la valorización por el riesgo de germinación de alguna semilla que se haya descontrolado durante el manejo de los restos.
2. Para el resto de especies invasoras presentes o potencialmente presentes, antes de iniciar los trabajos de control de estas especies se deberá contactar con la D.G. de Montes y Biodiversidad, a fin de coordinar y concretar el método más correcto en función de las características de cada zona de actuación.

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es

Firma 1 de 1
MARCO ANTONIO Pelayo
ARQUITECTO MUNICIPAL
15/10/2024
TRUEBA

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	4ed6d9473fd6489d92d71becb7354492001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





3. El movimiento de tierras y empleo de maquinaria constituyen mecanismos que favorecen la dispersión de plantas invasoras. La maquinaria a emplear se deberá someter, en el punto de origen y tras finalizar la obra, a una limpieza rigurosa mediante agua a presión, para eliminar los posibles restos vegetales o de tierra adheridos a la máquina, evitando así el riesgo de traslado de plantas invasoras.
4. En relación a los materiales a emplear en obra, se deberá evitar la importación de materiales de zonas ajenas a la misma, salvo que fuera imprescindible, en cuyo caso se deberán extremar los controles, verificando que dichos materiales no proceden de zonas con presencia de plantas invasoras o que pudieran contener restos vegetales de éstas.
5. En relación con los materiales extraídos en la obra, se deberá evitar su exportación a zonas ajenas a la misma, salvo que fuera imprescindible, en cuyo caso se deberán extremar los controles, verificando que dichos materiales no se depositan de zonas libres de plantas invasoras, debiendo ser enviados a gestor autorizado.
6. El tamaño de la maquinaria a emplear en las diferentes actuaciones deberá ser acorde con la entidad de los trabajos solicitados.
7. La maquinaria empleada estará en perfecto estado de uso. Los cambios de líquidos de funcionamiento (hidráulicos, aceites, gasóleos) se realizarán en zonas apropiadas y se pondrán los medios necesarios para evitar cualquier tipo de derrame al medio natural.
8. La ejecución de las actuaciones observará la mínima afección al medio natural circundante, evitando la ubicación de acopios de materiales en zonas diferentes de las que vayan a ser ocupadas por la actuación.
9. El promotor será responsable de la retirada de cuantos residuos se generen durante la ejecución del proyecto. Los residuos generados serán retirados a vertedero o gestor de residuos autorizado, según sea su naturaleza, como medio de evitar la acumulación de impactos por el desarrollo de la actuación.
10. Cinco días antes del comienzo de las obras se dará comunicación de la misma al Jefe de la Comarca nº 11 en horario de 9:00h a 14:00h (Teléfono: 630 800 200).

Se adjuntan como Anejos 5 y 6 las prescripciones técnicas de control de plantas invasoras y el método de trabajo para la erradicación del plumero facilitados por la Dirección General.

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es

Firma 1 de 1
MARCO ANTONIO Pelayo
ARQUITECTO MUNICIPAL
15/10/2024

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	4ed6d9473fd6489d92d71becb7354492001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



4.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD

Tal y como se ha señalado anteriormente, en el presente EDe no se alteran los parámetros de edificabilidad.

	superficie	ocupación	altura(*)	edificabilidad	otros
Antes	3.680m2	70%	7m	3.680m2	retranqueo a linderos: ½ altura, mínimo 3m
Después	3.680m2	70%	7m	3.680m2	retranqueo a linderos: ½ altura, mínimo 3m

5.- PLANOS

Tal y como se ha señalado anteriormente, el presente estudio de detalle no tiene por objeto fijar alineaciones y rasantes, ni ordenar volúmenes, tampoco se alteran los parámetros urbanísticos de la parcela, luego no se precisa de la elaboración de planos ni de la modificación de los planos del Plan Parcial.

ANEJOS:

- ANEJO 1 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- ANEJO 2 INFORME DE IMPACTO SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL
- ANEJO 3 INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- ANEJO4 RESPUESTAS CONSULTAS PREVIAS
- ANEJO 5 PRESCRIPCIONES TÉCNICAS CONTROL ESPECIES INVASORAS
- ANEJO 6 MÉTODO TRABAJO PLUMERO-

En Laredo, a la firma de la fecha electrónica.

El Arquitecto Urbanista, Jefe de Servicio de la Oficina Técnica de Vías y Obras.

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es





AYUNTAMIENTO DE
Laredo

Expte.: 2023/3987

Firma 1 de 1
MARCO ANTONIO PELAYO
TRUEBA
15/10/2024
ARQUITECTO MUNICIPAL

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación 4ed6d9473fd6489d92d71becb7354492001

Url de validación <https://sede.laredo.es>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

