

Expediente n.º: 2025/501

D^a ANA MARÍA GARCÍA-DIEGO RUIZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE SUANCES
(Cantabria),

CERTIFICO:

Que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 1 de junio de 2026, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

3.- Aprobación inicial de la modificación puntual Nº 22 del PGOU de Suances. Expte. 2025/501

Por la Sra Secretaria se procede a dar lectura a la propuesta que ha sido dictaminada por la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras, Servicios, Vivienda, Juntas Vecinales y Proyectos, de fecha 26 de mayo de 2026.

Debatido el asunto se somete a votación, resultando aprobado por unanimidad el siguiente acuerdo:

“PRIMERO.- Proceder a la aprobación inicial urbanística de dicha modificación puntual nº22 del PGOU de Suances, conforme a su versión de mayo de 2026, en la que se procede a la incorporación de las determinaciones del IAE.

Tal aprobación tendrá los efectos suspensivos determinados en el artículo 89 LOTUCA.

SEGUNDO.- Someter tal aprobación a información pública por un período de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria y en al menos un periódico de difusión regional, así como en la Sede Electrónica del Ayuntamiento.

De manera simultánea a la fase de información pública se llevará a cabo la solicitud de aquellos informes que pudieran resultar precisos conforme a cada normativa sectorial. A tales efectos se llevará a efecto comunicación a los organismos que tomaron parte en la tramitación ambiental o fueron señalados en ella, así como cuantos otros que pudieran verse afectados en su ámbito competencial.

De no producirse alegaciones durante la fase de información pública o de haberse presentado no se estimase procedente variar el documento inicialmente aprobado, el expediente completo se remitirá directamente a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que, según corresponda, proceda a su informe o resuelva respecto a su aprobación definitiva, en los términos del artículo 94 LOTUCA.”

Y para que así conste, expido la presente certificación con el Visto Bueno del Sr. Alcalde, con la reserva del artículo 206 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de las Entidades Locales, según el cual “Podrán expedirse certificaciones de las resoluciones y acuerdos

Firma 2 de 2	ALCALDE
	03/06/2026
Firma 1 de 2	ANDRES RUIZ MOYA
	02/06/2026
Firma 1 de 2	SECRETARIA MUNICIPAL
	02/06/2026
Firma 1 de 2	ANA MARÍA GARCÍA-DIEGO RUIZ
	02/06/2026

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	5c180ed831454f8a8f11280e0dde143d001
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



de los órganos de gobierno y administración de las entidades locales, antes de ser aprobadas las actas que los contengan, siempre que se haga la advertencia o salvedad en este sentido y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente.

En Suances, a la fecha de firma electrónica,

Vº Bº

EL ALCALDE

Fdo.: **Andrés Ruiz Moya**

LA SECRETARIA

Fdo.: **Ana María García-Diego Ruiz**

Firma 1 de 2		Firma 2 de 2	
ANA MARÍA GARCÍA-DIEGO RUIZ	02/06/2026	ANDRES RUIZ MOYA	03/06/2026
SECRETARIA MUNICIPAL		ALCALDE	

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	5c180ed831454f8a8f11280e0dde143d001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



AYUNTAMIENTO DE SUANCES

Modificación Puntual nº22
del Plan General de Ordenación
Urbana de Suances

Ref: PLA_03-24

Mayo 2026

Avda. Reina Victoria, 25 bajo · 39004 Santander · Cantabria · España
Tel.: 942 311 498 ·
e-mail: dirs@dirs.es

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



PLA-03_24
Mayo 2026

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

PRESENTACIÓN

El presente documento constituye el proyecto de Modificación Puntual nº 22 del Plan General de Ordenación Urbana de Suances, relativa a la corrección de diversos aspectos puntuales del contenido normativo.

Suances, mayo de 2026

Por el equipo redactor



Fdo.: Francisco Javier Leonardo Martín
Ingeniero de Caminos
Colegiado nº 7.236

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original			

PLA-03_24
Mayo 2026

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

ÍNDICE

ÍNDICE 2

I. MEMORIA INFORMATIVA 3

 I.1. INTRODUCCION 3

 I.2. PROMOTOR Y OBJETO DE LA MODIFICACION 3

 I.2.1. PROMOTOR 3

 I.2.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN 3

 I.3. INFORMACION URBANISTICA 3

 I.3.1. ANTECEDENTES 3

 I.3.2. ANALISIS URBANISTICO. 4

 I.3.3. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO 5

 I.3.4. PROPIEDADES AFECTADAS POR LA MODIFICACION 5

II. MEMORIA DE ORDENACION 6

 II.1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION 6

 II.2. JUSTIFICACION DE LA NO CONCURRENCIA DE LAS CIRCUNSTANCIAS PREVISTAS PARA LA REVISIÓN DEL PGOU. 6

 II.3. OBJETIVOS DE LA MODIFICACION PUNTUAL 8

 II.4. FINALIDAD DE LA MODIFICACION 8

 II.4.1. CAMBIOS EN LA NORMATIVA RELATIVA A LOS USOS EN SOTANO Y SEMISOTANO. 8

 II.4.2. CAMBIOS EN LA NORMATIVA RELATIVA AL USO COMERCIAL. 16

 II.5. ALCANCE DEL MODIFICADO N°22 18

III. MEMORIA JUSTIFICATIVA 19

 III.1. RÉGIMEN JURÍDICO, NATURALEZA Y PROCEDIMIENTO 19

 III.2. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/2.022 DE CANTABRIA 20

 III.3. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS 23

 III.4. INTERÉS GENERAL 24

 III.4.1. JUSTIFICACION DEL INTERES GENERAL 24

 III.4.2. EFECTOS SOBRE EL PLANEAMIENTO 24

IV. CONTENIDO NORMATIVO DE LA MODIFICACION 25

V. MEDIDAS AMBIENTALES 28

ANEJO N°1. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

I. MEMORIA INFORMATIVA

PLA-03_24
Mayo de 2026

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

I. MEMORIA INFORMATIVA

I.1. INTRODUCCION

Se redacta el presente documento de Modificación Puntual N° 22 del Plan General de Ordenación Urbana de Suances (Cantabria), una vez obtenido el Informe Ambiental Estratégico, por ser preciso en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental).

I.2. PROMOTOR Y OBJETO DE LA MODIFICACION

I.2.1. PROMOTOR

La presente Modificación Puntual nº 22 del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) de Suances está promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Suances, con domicilio a efectos de notificación en Plaza de Viales s/n - 39340 - Suances.

I.2.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento tiene por objeto la modificación puntual del PGOU de Suances, afectando a aspectos puntuales de su contenido normativo sobre los siguientes extremos:

- 1. Modificar la normativa urbanística, en lo referente a la regulación de los usos permitidos en las plantas sótanos y semisótanos.
- 2. Modificar la normativa general del uso comercial afectada por la anterior regulación.

I.3. INFORMACION URBANISTICA

I.3.1. ANTECEDENTES

El vigente PGOU fue aprobado de forma definitiva por la Comisión Regional de Urbanismo en sesión celebrada el día 5 de julio de 1990, por lo que han transcurrido 27 años desde su entrada en vigor

En el año 2001, el Ayuntamiento decidió iniciar la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana a la Ley de Cantabria 2/2001.

En agosto de 2021 se presentó la Propuesta Final del PGOU junto al ISA y se remitió al Gobierno regional para la obtención de la Memoria Ambiental.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



En este periodo se han tramitado 21 modificaciones puntuales del PGOU afectando tanto a su contenido gráfico como normativo.

Con fecha 2 de febrero de 2026, se recibió, en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, la documentación ambiental correspondiente a la presente Modificación Puntual Nº 22 del PGOU de Suances, solicitando el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, a los efectos de tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Con fecha 4 de mayo de 2024, el Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio ha emitido el Informe Ambiental Estratégico (IAE), siendo publicado en el BOC nº89 de 12 de mayo de 2026.

En el IAE se establece que la Modificación Puntual 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 la propuesta de Modificación Puntual, para determinar si la misma 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 esta Modificación Puntual en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación.

I.3.2. ANALISIS URBANISTICO.

El ámbito de esta Modificación Puntual Nº 22 del PGOU de Suances afecta fundamentalmente a todo el suelo urbano ya que, en un municipio turístico como Suances, existen (y pueden aparecer otros nuevos) locales comerciales y establecimientos hoteleros afectados por la normativa que se pretende corregir.

La Modificación nº 22 es relativa a cambios en la normativa urbanística, derivados de los cambios tecnológicos, de la realidad en cuanto al uso del espacio construido, así como de la incorporación en los hoteles suancinos de cafeterías y restaurantes, abiertos al público en general.

La fuerte topografía del núcleo de Suances (el Ayuntamiento e encuentra en la cota +82 y la zona de la Concha a la +6) provoca, en la construcción de los edificios, la aparición de sótanos y semisótanos, unidos en numerosas ocasiones a espacios que tienen la condición de plantas bajas.

De hecho, el Ayuntamiento modificó puntualmente la ordenanza de Edificación en laderas, para que los sótanos no computasen, dado que en todos los edificios era necesario construir esta planta, por los desniveles existentes.

Por otro lado, La aparición, desde 1987 (fecha de redacción del PGOU vigente), de nueva tecnología, no solo constructiva, sino también en el ámbito de las

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



instalaciones de ventilación, iluminación y extracción de humos, obliga a un replanteamiento de los usos que pueden darse y permitirse en sótanos y semisótanos, entendiendo que la influencia de la tecnología en el desarrollo de diversos usos debe incorporarse a la normativa actual.

Además, la Revisión y Adaptación del PGOU (en estos momentos en espera de la Memoria Ambiental) ha permitido generar nueva normativa más actualizada que la vigente, lo que permite crear un marco de comparación entre ambas.

Como consecuencia de las modificaciones propuestas para los usos de sótanos y semisótanos se hace preciso reajustar la normativa del uso comercial, fundamentalmente para ajustar la accesibilidad y la vinculación de la planta baja y las plantas situadas por debajo de la misma.

I.3.3. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Como se ha señalado, en el periodo comprendido entre la aprobación definitiva y el momento de presentación de este proyecto se han tramitado 21 modificaciones puntuales.

I.3.4. PROPIEDADES AFECTADAS POR LA MODIFICACION

No existen propiedades particulares concretas, afectadas por la modificación, ya que la misma es de carácter normativo y de aplicación general a todo el término municipal

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

PLA-03_24
Mayo 2026

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

PLA-03_24
Mayo de 2026

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

II. MEMORIA DE ORDENACION

II.1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION

El vigente PGOU fue aprobado definitivamente el día 5 de julio de 1990, por lo que solo por esta cuestión de antigüedad está justificada la conveniencia (en tanto no se apruebe la Revisión general del mismo) de ir adaptando puntualmente su normativa a la realidad y naturaleza actual, así como a los cambios en las demandas acaecidos en las últimas décadas.

Además, también se ha producido la entrada en vigor de un nuevo marco legislativo en materia de suelo, tanto a nivel autonómico como a estatal. Toda esta legislación urbanística ha venido a alterar los supuestos teóricos de obligaciones, gestión, atribución y reparto de cargas y beneficios urbanísticos que dieron pie a la redacción del PGOU que se revisa en la actualidad.

Es por ello, que prácticamente todo el núcleo de Suances, teniendo en cuenta su orografía y situación, se vería afectado por este cambio en la normativa, ya que se trata de un municipio donde el sector terciario ocupa a casi la totalidad de su población activa, por lo que el cambio de normativa que se viene comentando, supondrá grandes beneficios.

Por otro lado, estando incluida en la Propuesta Final del PGOU, en tramitación, una determinada normativa aplicable a los hoteles, se estima oportuno realizar una modificación de la normativa vigente en el PGOU de Suances en relación con la hostelería, con el fin de igualar las condiciones a lo detallado en el apartado de hoteles.

Se debe hacer referencia, además, a las políticas que, desde la Unión Europea, se plantean en este sentido, haciendo especial alusión a la normativa de libre competencia, la cual facilita e incrementa la rivalidad empresarial y la sana competencia entre mercados, garantizando el buen funcionamiento del mercado interior, siendo la Comisión Nacional de Mercados y Competencia, el órgano regulador y encargado de gestionar la competencia en España.

Por supuesto, esta modificación cumple con la Ley 5/2022 y será tramitada mediante el procedimiento de aprobación previsto en el artículo 110 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de ordenación del territorio y urbanismo de Cantabria.

II.2. JUSTIFICACION DE LA NO CONCURRENCIA DE LAS CIRCUNSTANCIAS PREVISTAS PARA LA REVISIÓN DEL PGOU.

El artículo I.1.5. Revisión establece en su apartado 1 las condiciones de Revisión del PGOU, que son las siguientes:

- 1. A los ocho años de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



se produjese alguna de las circunstancias siguientes:

- A) En caso de aprobación de una figura de Ordenación del Territorio de ámbito supramunicipal que afecte a su territorio contradiciendo las determinaciones del Plan General.
- B) Por alteración sustancial sobre las previsiones del Plan General sobre crecimiento urbanístico del municipio, y en concreto por la superación de 10.000 habitantes de hecho.
- C) Por mayores exigencias de suelo destinado a equipamientos públicos que los previstos en el Plan.
- D) Por edificación de más de 750 viviendas en Suelo Urbanizable Programado.

En el presente momento, no se cumple ninguno de los supuestos contemplados en este artículo, por lo que no existe inconveniente urbanístico impuesto por el vigente PGOU para proceder a la presente Modificación Puntual.

Por otro lado, el artículo 107. Revisión del Planeamiento General de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria establece que:

1. Se consideran revisión del Planeamiento General las alteraciones del mismo que afecten de manera sustancial a la estructura y ordenación general en él contemplada.
2. Procederá la revisión del Planeamiento General cuando se den las circunstancias establecidas en el mismo, en particular el cumplimiento de plazos eventualmente previstos o exigidos; cuando resulte afectado por normas o planes cuyas determinaciones resulten vinculantes; y, en general, cuando lo exijan las circunstancias o resulte conveniente por razones de oportunidad.
3. Las modificaciones de Planeamiento General que conlleven por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población prevista o de la superficie de suelo urbano o urbanizable de carácter residencial del municipio, supondrán, en todo caso, la revisión del planeamiento.
4. La revisión del contenido del Planeamiento General se llevará a cabo conforme a las mismas reglas y requisitos establecidos para la aprobación de los Planes Generales de Ordenación Urbana establecidos en esta ley.

En el presente caso no se da ninguna de las circunstancias recogidas en este artículo ya que:

- No se modifica la estructura ni la ordenación general del municipio, ya que la presente modificación se limita a ajustar algunos artículos de la normativa urbanística municipal, referentes a los usos permitidos en sótano y semisótano.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

- Desde el punto de vista municipal, la presente Modificación Puntual no es una revisión, ya que la misma se está abordando desde el año 2001.
- La presente Modificación no lleva implícita un incremento del 20% de la población municipal, ya que la misma no afecta a la superficie delimitada como suelo urbano ni a los parámetros (densidad y coeficiente de edificabilidad), factores que pueden influir en un incremento de la población.
- La presente Modificación no lleva implícita un incremento del 20% de la superficie de suelo urbano o suelo urbanizable residencial, ya que ninguna de las dos categorías de suelo se modifica.

II.3. OBJETIVOS DE LA MODIFICACION PUNTUAL

Los objetivos propuestos son:

- Modificar puntualmente la normativa relativa a los usos permitidos en plantas sótano y semisótano.
- Modificar puntualmente la normativa del uso comercial.

II.4. FINALIDAD DE LA MODIFICACION

En los siguientes apartados se desarrollan las diversas modificaciones puntuales que se pretenden realizar en el PGOU, ordenadas por los artículos a modificar.

II.4.1. CAMBIOS EN LA NORMATIVA RELATIVA A LOS USOS EN SOTANO Y SEMISOTANO.

A. Modificación 22.1. Artículo VIII.1.21. Superficie edificada total

La vigente normativa urbanística del PGOU establece, en su artículo VIII.1.21. Superficie edificada total, lo siguiente:

1. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
2. Se incluyen los cuerpos volados y las terrazas en las proporciones fijadas en el artículo VIII.2.12.
3. Los sótanos no computarán como superficie edificada cuando cumplan las siguientes condiciones, sin perjuicio de las condiciones particulares de cada zona para el uso residencial y con carácter general para los edificios de uso exclusivo hospedaje:
 - 1) En edificios destinados al uso residencial (según la definición del artículo IX.2.1. de las presentes Normas)

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

cuando se destinen a aparcamiento, a almacén afecto a los usos del edificio en planta baja, a trasteros vinculados a las viviendas como anejos, o a instalaciones técnicas de la edificación, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de contadores, cuartos de basura, centros de transformación, etc.

- 2) En edificios de uso exclusivo hospedaje, se admitirán como instalaciones técnicas aquellos servicios complementarios de la actividad principal cuya utilización sea exclusiva por parte de las personas directamente vinculadas a la citada actividad (p.ej. lavandería, cocina, etc.); pero en ningún caso, otros servicios como restaurante, cafetería, guardería, salones, etc.
- 4. Los semisótanos no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como almacenes afectos a los usos del edificio en planta baja o garajes, sin perjuicio de lo señalado en las condiciones particulares de las distintas zonas.

Sin embargo, la propuesta del nuevo PGOU en tramitación establece, en su artículo VIII.1.21. Superficie edificada total, lo siguiente

- 1. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
- 2. Se incluyen los cuerpos volados y las terrazas en las proporciones fijadas en el artículo VIII.2.12.
- 3. En edificios residenciales, hospedaje y hostelería la superficie edificada en planta sótano o semisótano no computa a efectos del cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, ni del número de plantas del edificio.
- 4. En edificios industriales y comerciales (excepto hosteleros), la superficie edificada en planta sótano no computa a efectos del cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, cuando se destine a garaje -aparcamiento o almacén vinculado a la actividad de la planta baja.
- 5. En edificios industriales y comerciales (excepto hosteleros), la planta semisótano no se considera superficie edificada a efectos de cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, cuando su actividad esté vinculada a la existente en planta baja.
- 6. En edificios dedicados exclusivamente al uso global de equipamientos no computarán como superficie edificable los espacios destinados a núcleo vertical de comunicaciones (escaleras, aparatos elevadores de cualquier tipo, tanto exteriores como interiores) y los huecos destinados a instalaciones situados en plantas baja y de piso en edificios que exclusivamente sea destinado al uso Equipamiento, en la cuantía que sobrepasen los 10 metros cuadrados construidos, con un tope máximo no computable de 60 metros cuadrados, por núcleo de comunicación vertical para cada planta y siempre que no superen el 15% de la ocupación de la planta servida por dicho núcleo.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



- 7. De acuerdo con el art.41.2 de la LOTRUSCA se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos.
- 8. La superficie edificada en entreplantas en el caso de que se ejecuten en edificaciones preexistentes para albergar usos individuales de actividades terciarias compatibles con el uso dominante residencial, vinculadas formal y funcionalmente con las actividades a desarrollar en planta baja.

Es fácil observar los cambios que introduce en la regulación de la superficie edificada total el nuevo PGOU.

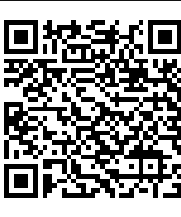
En primer lugar, queda claro que los sótanos y semisótanos, no computan a efectos de coeficiente de edificabilidad ni de superficie edificada en los edificios residenciales, hospedaje y hosteleros, independientemente de su uso.

En segundo lugar, se debe llamar la atención sobre la consideración de los sótanos y semisótanos en industrias y comercio (excepto hostelería).

Entendemos, que ambos tratamientos de sótanos y semisótanos deben incorporarse a la normativa actual por permitir clarificar numerosas situaciones derivadas de la fuerte topografía del núcleo de Suances.

Por tanto, se propone suprimir los dos últimos párrafos vigentes y añadir cinco nuevos párrafos al artículo VIII.1.21. Superficie edificada total, en concreto los siguientes:

- 3. En edificios residenciales (según la definición del artículo IX.2.1. de las presentes Normas) la superficie edificada en planta sótano o semisótano no computa a efectos del cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, ni del número de plantas del edificio cuando se destinen a aparcamiento, a trasteros vinculados a las viviendas como anejos, o a instalaciones técnicas de la edificación, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de contadores, cuartos de basura, centros de transformación, etc. Tampoco computará cuando se destinen a almacén vinculado a los usos comerciales (no hosteleros, que se regulan en el párrafo 5 del presente artículo) situados en planta baja.
- 4. En edificios de hospedaje la superficie edificada en planta sótano o semisótano no computa a efectos del cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, ni del número de plantas del edificio.
- 5. En edificios y/u locales de hostelería la superficie edificada en planta sótano o semisótano no computa a efectos del cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, ni del número de plantas del edificio.
- 6. En edificios industriales y comerciales (excepto hosteleros), la superficie edificada en planta sótano no computa a efectos del cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, cuando se destine a garaje -aparcamiento o almacén vinculado a la actividad de la planta baja.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

- 7. En edificios industriales y comerciales (excepto hosteleros), la planta semisótano no se considera superficie edificada a efectos de cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, cuando su actividad esté vinculada a la existente en planta baja.

Se trata de una modificación puntual de interés general que no afecta a ninguna otra norma urbanística del PGOU vigente.

B. Modificación 22.2. Artículo VIII.3.7. Pieza habitable

La vigente normativa urbanística del PGOU de Suances establece, en su artículo VIII.3.7. Pieza habitable, lo siguiente:

- 1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
- 2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior exceptuando aquellos locales que necesariamente deban carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Sin embargo, la propuesta del nuevo PGOU, en tramitación, establece, en su artículo VIII.3.7. Pieza habitable, lo siguiente

- 1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
- 2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior exceptuando aquellos locales que necesariamente deban carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.
- 3. En el uso hotelero no se consideran piezas habitables aquellas que se consideran de uso temporal por parte de los clientes, conforme a la definición del párrafo 4 del artículo IX.3.40.
- 4. No serán de aplicación las condiciones del párrafo 2 a las cocinas, aseos y vestuarios de personal en el uso hotelero, conforme al párrafo 4 del artículo IX.3.40.
- 5. Son piezas no habitables entre otras: el vestíbulo, el pasillo, el aseo, el baño, el tendedero, la bodega - merendero, los cuartos de maquinaria y almacenamiento.

Y el párrafo 4 del artículo IX.3.40 dice:

4. La regulación del uso establecido en la letra a) del artículo anterior, se hará aplicando las condiciones de uso de la vivienda y la ordenanza de zona aplicable, con las siguientes particularidades que prevalecerán sobre aquéllas:
- 1.1. Los hoteles y hoteles-apartamentos de cinco y cuatro estrellas deberán contar con plazas de aparcamiento o garaje en número equivalente al cincuenta por ciento (50%) del número total de unidades de alojamiento declaradas, mientras que los de tres estrellas lo harán en un cuarenta y cinco por ciento (45%) y, el resto, lo harán en un treinta y cinco por ciento (35%).
- 1.2. Las plazas de aparcamiento o garaje estarán ubicadas en la misma parcela que el edificio ocupado por el establecimiento hotelero o en otro distinto situado a una distancia máxima de cien metros.
- 1.3. Todas las zonas de aparcamiento de los establecimientos hoteleros cumplirán con la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y estarán adecuadamente señalizadas.
- 1.4. El número máximo de plantas bajo rasante en los hoteles y hoteles-apartamentos de cinco y cuatro estrellas no podrá exceder de tres (3) y, en el resto no podrá exceder de dos (2).
- 1.5. En el cómputo de la superficie edificable, los espacios bajo rasante tendrán la consideración de no computables a efectos de edificabilidad si se destinan a usos complementarios del uso principal, como son garajes, almacenes, cocinas, aseos, vestuarios de personal, usos deportivos cubiertos, salones de usos múltiples, cafetería, y comedor debidamente ventilados natural o artificialmente, espacios que son necesarios para desarrollar la actividad principal y/o complementaria de la misma, pero que deben reunir la condición de uso temporal por parte de los clientes. Deberán disponer de iluminación y ventilación suficientes según sus usos, pudiéndose hacer mediante patio inglés.
- 1.6. En planta semisótano, siempre que el mismo disponga de una fachada completa sobre rasante y mediante un patio inglés o jardín, a nivel de suelo de 3 metros de anchura y 3 metros de profundidad, se podrá disponer de los usos de apartamentos turísticos y hospedaje.

En primer lugar, hay que señalar la necesidad actual de los hoteles de disponer del máximo espacio residencial, para lo cual la posibilidad de desplazar la mayor superficie posible de servicios complementarios a las plantas sótano o semisótano es algo ineludible, cumpliendo con la normativa vigente reguladora de los establecimientos hoteleros en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

En este sentido, se considera oportuno y conveniente actualizar la normativa urbanística relativa a los establecimientos destinados al hospedaje, ya que si se pretende competir con otros destinos turísticos costeros es preciso y necesario disponer de establecimientos actualizados y que cumplan con la normativa.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Además, la normativa sectorial de Cantabria no prohíbe disponer dichos usos en plantas sótano o semisótano.

Por esta razón se considera preciso, en principio, incorporar al artículo VIII.3.7. Pieza habitable, los siguientes párrafos:

- 3. En el uso hotelero no se consideran piezas habitables aquellas que son de uso temporal por parte de los clientes, en concreto, cocinas, aseos, vestuarios de personal, usos deportivos cubiertos, salones de usos múltiples, cafetería, y comedor debidamente ventilados natural o artificialmente, espacios que son necesarios para desarrollar la actividad principal y/o complementaria.
- 4. No serán de aplicación las condiciones del párrafo 2 a las cocinas, aseos y vestuarios de personal en el uso hotelero. Deberán disponer de iluminación y ventilación suficientes según sus usos, pudiéndose hacer mediante patio inglés.
- 5. Son piezas no habitables entre otras: el vestíbulo, el pasillo, el aseo, el baño, el tendedero, la bodega - merendero, los cuartos de maquinaria y los almacenes.

La incorporación de estos párrafos obliga a pensar en la libre competencia y al igual que el nuevo párrafo 3 del art. VIII.1.21. Superficie edificada total, equipara el hospedaje y la hostelería en cuanto al no computo de la superficie de sótanos y semisótanos, sin establecer que usos es posible disponer en estas plantas, es necesario analizar y regular que usos puede disponer la hostelería en las mismas.

Si en los hoteles se propone admitir como piezas no habitables entre otros, los vestuarios, salones de usos múltiples y comedor debidamente ventilados natural o artificialmente, a los cuales acudirán personas no alojadas en el hotel (como ejemplo no suancino, se puede poner el hotel Hoyuela de Santander), ¿existen razones para no permitirlo en la hostelería, en general?

Desde un punto de vista urbanístico no existe ninguna, siempre que se cumplan con las condiciones de accesibilidad y protección contra incendios y el resto de normas establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

Se trata de usos complementarios del principal que en todo caso deben ir ligados al uso de la planta baja y conectados directamente con la misma.

El vigente PGOU de Santander establece en el apartado 4 del Art. 4.2.5. Condiciones de planta baja, lo siguiente:

- 4. El espacio ocupado por establecimientos de uso no-residencial situados en planta baja podrá extenderse a las plantas sótanos y/o planta o plantas piso siempre que:
 - a) El acceso al conjunto se produzca por la planta baja estando las demás intercomunicadas con ella en el interior del establecimiento.
 - b) Se cumplan las condiciones de uso correspondiente.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Por tanto, lo pretendido, en la presente propuesta, no es algo inexistente o novedoso, simplemente se trata de regular algo que ya está regulado en otros planes generales.

En consecuencia, se propone equiparar el hospedaje y la hostelería en lo referente a los usos que se pueden disponer en planta sótano y semisótano, sin ser considerados, los espacios en los que se desarrollen, piezas habitables.

En resumen, se propone modificar el artículo VIII.3.7 Pieza habitable, incorporando los siguientes párrafos:

- 3. En el uso de hospedaje no se consideran piezas habitables aquellas que son de uso temporal por parte de los clientes, en concreto, cocinas, aseos, vestuarios de personal, usos deportivos cubiertos, salones de usos múltiples, cafetería, y comedor debidamente ventilados natural o artificialmente, espacios que son necesarios para desarrollar la actividad principal y/o complementaria.
- 4. En el uso de hostelería no se consideran piezas habitables aquellas que son de uso temporal por parte de los clientes, en concreto, cocinas, aseos, vestuarios de personal, salones de usos múltiples y comedores, debidamente ventilados natural o artificialmente, espacios que son necesarios para desarrollar la actividad principal y/o complementaria.
- 5. No serán de aplicación las condiciones del párrafo 2 a las cocinas, aseos y vestuarios de personal en los usos hotelero y hostelero. Deberán disponer de iluminación y ventilación suficientes según sus usos, pudiéndose hacer mediante patio inglés.
- 6. Son piezas no habitables entre otras: el vestíbulo, el pasillo, el aseo, el baño, el tendedero, la bodega - merendero, los cuartos de maquinaria y los almacenes.

Se trata de una modificación puntual de interés general que no afecta a ninguna otra norma urbanística del PGOU vigente.

C. Modificación 22.3. Artículo VIII.3.8. Piezas habitables en plantas sótanos y semisótanos

La vigente normativa urbanística del PGOU de Suances establece, en su artículo VIII.3.8. Piezas habitables en plantas sótanos y semisótanos, lo siguiente:

- 1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.
- 2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales, y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación, y dispongan de las correspondientes barreras antihumedad.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Esta normativa es similar a la recogida en otros planes de la década de los años 90 como el de Santander que, literalmente, establece que:

- 5. Podrán situarse cuartos habitables en condiciones de semisótano y no podrán situarse en condiciones de sótano.

Sin embargo, el párrafo 2 del vigente artículo VIII.3.8 no aclara convenientemente a que usos es de aplicación y, como se verá es contradictorio con otras normas del PGOU de Suances.

Literalmente están excluidos los usos residenciales, a saber (ver Título IX) la vivienda y la Residencia Comunitaria. Luego en principio les sería de aplicación al resto de usos globales: Productivo, Equipamientos y servicios públicos, Transportes y comunicaciones.

El uso de Transportes y comunicaciones puede incluir, fundamentalmente, como edificación: oficinas, almacenes y aparcamientos.

Las piezas habitables de dichos edificios, siempre que se garantice la ventilación, la iluminación y el aislamiento térmico (fundamentalmente de la humedad) no tienen ningún problema para situarse en planta semisótano.

Respecto al uso de equipamientos y servicios públicos hay que llamar la atención sobre el educativo, el sanitario y el asistencial.

En cuanto al uso educativo, entendemos que se debe exigir que las aulas tengan iluminación natural, aunque se dispongan en semisótano.

En los otros dos tipos de equipamiento, entendemos que se debe prohibir la disposición de habitaciones en semisótano, pudiendo situarse las consultas, oficinas, baños, vestíbulo, etc.

Por último, los usos pormenorizados del uso global industrial, a saber: Industria, Comercio (que incluye la hostelería), Oficinas, Hospedaje y Salas de reunión, deben ser objeto de un análisis individualizado.

No existe ningún problema con los usos industriales, comerciales (los posibles inconvenientes de la hostelería están resueltos en el artículo VIII.3.7), oficinas y salas de reunión.

Sin embargo, el uso de hospedaje debe ser cuidadosamente analizado y resuelto.

Por un lado, se acaba de proponer que piezas se consideran no habitables en el uso de hospedaje para poder situarlas en sótano y semisótano, sin que compute su superficie edificable.

Sin embargo, existen en Suances establecimientos turísticos cuya actividad se desarrolla no solo en plantas bajas y superiores, sino también en la planta semisótano.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Entendemos que es preciso recoger y dar cabida a estos establecimientos turísticos existentes que se encuentran en edificios anteriores al PGOU vigente, y cuya regulación urbanística actual puede generar dudas.

A la vista de todo lo anterior se propone modificar el párrafo 2 del art. VII.3.8. Piezas habitables en plantas sótanos y semisótanos, del siguiente modo:

2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales, y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación, y dispongan de las correspondientes barreras antihumedad con las siguientes condiciones:
- 2.1. En cuanto al uso educativo las aulas que se dispongan en planta semisótano deberán disponer de iluminación natural en una proporción $T(Aw/A)>0,11$ siendo

T coeficiente de transmisión luminosa del vidrio de la ventana del local en tanto por uno.

Aw área de acristalamiento de la ventana de la zona [m2].

A área total de las fachadas de la zona, con ventanas al exterior o al patio interior o al atrio [m2].
- 2.2. En los equipamientos sanitarios y asistenciales, se prohíbe la disposición de habitaciones en semisótano, pudiendo situarse en dicha planta servicios complementarios tales como: consultas, laboratorios, oficinas, baños, vestíbulo, etc.
- 2.3. En planta semisótano, siempre que el mismo disponga de una fachada completa sobre rasante y mediante un patio inglés o jardín, a nivel de suelo de 3 metros de anchura y 3 metros de profundidad, se podrá disponer de los usos de apartamentos turísticos y hospedaje

Se trata de una modificación puntual de interés general que no afecta a ninguna otra norma urbanística del PGOU vigente.

II.4.2. CAMBIOS EN LA NORMATIVA RELATIVA AL USO COMERCIAL.

Como consecuencia de las modificaciones recogidas en el apartado anterior, es necesario reajustar la normativa del uso comercial.

Las condiciones urbanísticas del uso comercial se recogen en la Sección 2º. Uso Comercial del Capítulo 3. Uso Productivo del Título IX. Condiciones generales de los usos de la Normativa Urbanística del PGOU vigente.

Las modificaciones introducidas en los usos de sótanos y semisótanos obligan a definir de una manera más exacta la compatibilidad de los usos comerciales con el uso residencial. Esta cuestión se regula en el vigente artículo IX.3.20. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

El texto completo del artículo es el siguiente:

- 1. El Ayuntamiento podrá exigir a los locales que tengan una superficie mayor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados un proyecto de regulación del tráfico generado en horas punta, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones.
- 2. En el caso de que en el edificio existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos pudiendo exigir el Ayuntamiento, en función del tránsito que pueda generarse, su resolución de forma independiente.
- 3. El uso de comercio no podrá causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso productivo compatible con usos residenciales.
- 4. Siempre que la instalación de una galería comercial proponga la apertura de accesos y espacios peatonales interiores a una manzana se requerirá, para que pueda ser aceptada por el Ayuntamiento, la presentación de un estudio sobre la conveniencia de circulaciones interiores, las condiciones de limpieza e higiene de los espacios de uso común y las medidas a adoptar para el mantenimiento del orden público.
- 5. Todos los edificios y locales que alberguen usos de comercio cumplirán la Norma Básica de la Edificación C.P.I.-82.

Dos son las cuestiones a resolver: la accesibilidad y las molestias causadas.

Con respecto a la primera, es preciso deslindar los accesos residenciales de los comerciales, cuestión que en el vigente PGOU no ocurre.

Dado que los espacios comerciales situados en planta baja pueden extenderse a las plantas sótanos, es preciso corregir el párrafo 2, incluyendo la obligación de que el acceso al conjunto se produzca por la planta baja estando las demás intercomunicadas con ella en el interior del establecimiento.

Igualmente, los locales comerciales deberán disponer de acceso diferenciado desde el exterior del edificio, debiendo ser independiente del portal del edificio.

Con estas mínimas reglas se ordenan los accesos a los locales comerciales, reduciendo las molestias a los usuarios de las viviendas.

En la misma dirección de ordenar accesos y reducir molestias, el PGOU en tramitación incluye en el artículo IX.3.21, una determinación importante que afecta a la hostelería, pero que entendemos que es preciso incorporarla aprovechando la presente modificación puntual. Se trata del apartado 3 del citado artículo IX.3.21, que dice:

El acceso a los bares con música, pubs y cualquier local de ocio nocturno deberá contar con un sistema de doble puerta, con vestíbulo intermedio.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Por tanto, se propone modificar el vigente apartado nº2 y añadir dos nuevos apartados 6 y 7, que digan:

- 2. En el caso de que en el edificio existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos, los locales comerciales deberán disponer de acceso diferenciado desde el exterior del edificio, debiendo ser independiente del portal del edificio.
- 6. Dado que los espacios comerciales situados en planta baja pueden extenderse a las plantas sótanos y semisótanos, es obligatorio que el acceso al conjunto se produzca por la planta baja estando las demás intercomunicadas con ella en el interior del establecimiento.
- 7. El acceso a los bares con música, pubs y cualquier local de ocio nocturno deberá contar con un sistema de doble puerta, con vestíbulo intermedio.

Se trata de una modificación puntual de interés general que no afecta a ninguna otra norma urbanística del PGOU vigente.

II.5. ALCANCE DEL MODIFICADO Nº22

La modificación afecta exclusivamente a los puntos explicados en el apartado anterior.

La modificación no implica disminución en las superficies de cesión, ya que éstas, no se ven afectadas por el cambio normativo.

Tampoco se modifican las ordenanzas de aplicación, no existiendo como ya se ha dicho incrementos de aprovechamiento que exijan nuevas cesiones.

Tampoco los cambios introducidos implican la aparición de nuevas viviendas, dado que se trata de modificaciones normativas de carácter general que no afectan ni a los coeficientes de edificabilidad del suelo ni a la densidad de viviendas prevista en cada zona el municipio.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

PLA-03_24
Mayo 2026

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

III. MEMORIA JUSTIFICATIVA

PLA-03_24
Mayo de 2026

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

III. MEMORIA JUSTIFICATIVA

III.1. RÉGIMEN JURÍDICO, NATURALEZA Y PROCEDIMIENTO

De conformidad con lo establecido en el artículo 109 de la Ley 5/2022 de 15 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria:

- 1. Se considera modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico, la alteración de la delimitación de los sectores, el cambio de la clasificación o calificación singular del suelo y, en general, cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que por su entidad no pueda considerarse un supuesto de revisión.

El art. 107.1 de la Ley 5/2022 establece que se considera revisión del planeamiento general cuando:

- 1. Se consideran revisión del Planeamiento General las alteraciones del mismo que afecten de manera sustancial a la estructura y ordenación general en él contemplada.

Por tanto, dado el alcance del objeto y finalidad expuesto anteriormente, se trata de un supuesto de modificación del Plan General ya que no incide en aspectos sustanciales de ordenación o determinación normativa, sino en aspectos no esenciales y concretos, sin afectar al modelo territorial ni a la estructura general del planeamiento. Así lo reitera la jurisprudencia.

El Tribunal Supremo, en su sentencia de 22 de enero de 1998, delimita el objeto de las modificaciones puntuales del siguiente modo:

- a. ...en la modificación se trata de corregir alguno o algunos de los elementos del Plan permaneciendo la subsistencia de éste que no es sustituido por otro.
- b. ...en la modificación se hace ineludible adecuar la ordenación urbanística a las exigencias de la realidad, todo ello porque el urbanismo no es totalmente estático sino dinámico y operativo.
- c. ...pueden ser objeto de modificación puntual todos los planes (Planes Generales, Planes Parciales, Planes Especiales, etc.) y su modificación ha de sujetarse al procedimiento en cada momento necesario para su aprobación.

El contenido exigido de la modificación se regula en el citado artículo109 de la Ley 5/2022:

- 2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo, además de cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, una Memoria en la que conste expresa justificación y motivación de la necesidad o conveniencia de la reforma y un estudio o descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente.
- 3. Cuando la modificación del planeamiento urbanístico incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados.

- 4. Cuando la modificación del Planeamiento General suponga un incremento de la edificabilidad o de la densidad residencial se requerirá la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo, en los términos previstos en el artículo 62. En suelo urbano, podrá sustituirse, para el caso de que no fuere posible su materialización en el correspondiente ámbito de actuación, por su equivalente pecuniario previa valoración pericial por técnico municipal.

Asimismo, en estas modificaciones de planeamiento, se requerirá la cesión, libre de cargas, del suelo correspondiente al 15 por ciento del incremento de la edificabilidad generada por la nueva ordenación urbanística al atribuir una mayor edificabilidad o densidad residencial respecto de la preexistente. En suelo urbano, dicha cesión podrá ser sustituida por su equivalente pecuniario.

- 5. Cuando la modificación del Planeamiento General implique una diferente ubicación o el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos colectivos previstos en el mismo, será preciso que el cambio suponga el paralelo establecimiento de otros equipamientos, aunque sean para diferente finalidad. No obstante, ello no será necesario cuando se justifique que con ello no se incumplen los mínimos legales establecidos en el Anexo de la presente ley y la titularidad del suelo siga siendo, en su caso, pública.
- 6. Cuando la modificación del Planeamiento General implique una diferente ubicación, cambio de destino o de uso de los espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el mismo, será preciso mantener la misma o similar superficie de espacios libres previstos en el Planeamiento General vigente. No obstante, ello no será necesario cuando se justifique que con ello no se incumplen los mínimos legales establecidos en el Anexo de la presente ley y la titularidad del suelo siga siendo, en su caso, pública. En estos casos, la competencia para la aprobación definitiva corresponderá a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- 7. Cuando la modificación del Planeamiento General tenga por objeto un cambio de clasificación o calificación destinado al incremento de las previsiones de construcción de vivienda protegida, en la documentación de la modificación se establecerán las condiciones para que dichas viviendas se finalicen de forma previa o simultánea a las demás.
- 8. Cuando la modificación del Planeamiento General afecte a los instrumentos de desarrollo ya existentes, podrá tramitarse la modificación de estos de forma simultánea a la de aquel. Se seguirán en paralelo expedientes separados de aprobación sucesiva, quedando condicionada la aprobación de la modificación de los instrumentos de desarrollo a la del Planeamiento General.

III.2. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/2.022 DE CANTABRIA

En relación con la normativa autonómica vigente y teniendo en cuenta que el vigente PGOU de Suances es anterior a la aprobación de la Ley de Cantabria

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



5/2022 y por tanto no se encuentra adaptado a sus determinaciones, es de directa aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria Primera en relación con la normativa aplicable y adaptación de Planes anteriores, que literalmente establece lo siguiente:

1. Con carácter general serán de directa aplicación desde la entrada en vigor de esta Ley todas aquellas disposiciones que puedan aplicarse sin necesidad de la previa existencia o intermediación de un Plan General de Ordenación adaptado a la misma. En particular, serán inmediatamente aplicables las normas contenidas en los artículos 56 a 59, 115 y 116, así como los Capítulos II y siguientes del Título V y Títulos VI y VII de esta ley.
2. El Planeamiento General aprobado con anterioridad conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a las previsiones de esta ley, sin perjuicio de lo previsto en ésta y en las restantes disposiciones transitorias.
3. Mientras no tenga lugar la adaptación de los Planeamientos Generales preexistentes, el régimen jurídico del suelo en los municipios con Plan General o Normas Subsidiarias será el que se derive de las determinaciones de dichos Planeamientos y 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, teniendo en cuenta las siguientes reglas:
 - a) En el suelo urbano, tendrán la consideración de actuaciones de transformación urbanística los terrenos del suelo urbano que el Planeamiento General califique como suelo urbano no consolidado y en general, aquellos suelos urbanos incluidos en ámbitos de equidistribución cuyos objetivos consistan en la renovación o reforma de la urbanización, en actuaciones de dotación o en actuaciones de regeneración y renovación urbana en los términos definidos por esta ley.

El resto de actuaciones en suelo urbano tendrán la consideración de actuaciones edificatorias en los términos definidos por esta ley.

 - b) Los núcleos rurales así calificados por el Planeamiento General no adaptado a la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio, tendrán la consideración de suelo rústico de núcleo rural. En los Planes Generales adaptados a la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio tendrán la consideración que estos les otorguen. En cualquier caso, los núcleos rurales deberán cumplir los requisitos establecidos en el artículo 46.4 de esta ley.
 - c) En el suelo urbanizable delimitado, programado o apto para urbanizar, serán de aplicación las disposiciones que esta ley establece para el suelo urbanizable y el aprovechamiento medio será el aprovechamiento tipo que resulte del planeamiento vigente. El resto del suelo urbanizable que tenga la consideración de suelo urbanizable residual sólo podrá desarrollarse una vez agotado mayoritariamente el suelo urbanizable delimitado, programado o apto para urbanizar, residencial, industrial o mixto, respectivamente.
 - d) El suelo no urbanizable se regirá por las disposiciones de esta ley aplicándosele el régimen del suelo rústico de protección ordinaria, salvo cuando dicho suelo esté sometido a un régimen especial de protección conforme a lo dispuesto en el Planeamiento General preexistente, el planeamiento territorial o la correspondiente normativa sectorial, en cuyo caso se regirá por las disposiciones previstas en esta ley para el suelo rústico de especial protección.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Salvo que estuvieran adaptados a la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio, en los municipios sin Planeamiento General o con planeamientos no adaptados a la presente ley, la competencia a que se refiere el párrafo a) del artículo 227.2 de esta ley para autorizar construcciones en el suelo rústico será ejercida por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

4. Los trámites para la adaptación o revisión del planeamiento urbanístico municipal se iniciarán por el Ayuntamiento en el transcurso del año siguiente a la aprobación de esta ley y se llevará a cabo de acuerdo con el procedimiento previsto para la aprobación de los Planes Generales de Ordenación Urbana en el Capítulo III del Título III de esta ley.
5. Salvo lo previsto en el apartado siguiente, los municipios adaptarán sus instrumentos de planeamiento a lo dispuesto en esta ley en el plazo de cuatro años y, en todo caso, con ocasión de la primera modificación que se tramite después de dicho plazo. Asimismo, dichos municipios deberán adaptar sus instrumentos de planeamiento a lo dispuesto en esta ley, aun sin haber transcurrido el referido plazo de cuatro años, cuando inicien la tramitación de cualquier modificación de los mismos que implique una alteración de la clasificación del suelo.
6. No obstante, durante el plazo referido en el apartado anterior o transcurrido el mismo, siempre que conjunta o aisladamente no supongan cambios cuya importancia o naturaleza impliquen la necesidad de una revisión general del planeamiento en los términos del artículo 107 de la presente ley, se podrán realizar modificaciones de los Planes o Normas que impliquen incluso una alteración de la clasificación del suelo, siempre que dicha alteración se justifique adecuadamente por no existir en otra zona o ámbito del municipio, suelo vacante suficiente con la misma clasificación capaz de poder satisfacer el interés público perseguido por dicha modificación.
7. Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de esta ley, el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo podrá requerir al Ayuntamiento para que éste inicie, el procedimiento de adaptación del Plan o Normas preexistentes. Dicho requerimiento motivará las razones e intereses de ámbito supramunicipal que justifiquen tal pretensión y otorgará un plazo para iniciar dicha adaptación, transcurrido el cual, la Comunidad Autónoma podrá subrogarse, a todos los efectos, en la competencia municipal para elaborar y aprobar el Plan General. El órgano competente para las diferentes aprobaciones será la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
8. El titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio podrá efectuar el mismo requerimiento previsto en el apartado anterior y con los mismos efectos, cuando exista un Instrumento de Ordenación Territorial que imponga la referida adaptación en un determinado plazo o en su defecto, transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de esta ley.
9. Asimismo, transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de esta ley, la mayoría absoluta del Pleno municipal podrá solicitar a la Comunidad Autónoma, la subrogación, a todos los efectos, en la competencia municipal para elaborar y aprobar el Plan General. En caso de aceptarse dicha solicitud, la Consejería con competencias en materia de Urbanismo podrá optar, en función de las circunstancias, por elaborar un nuevo documento e iniciar la tramitación o, en su caso, completar el documento existente y continuar con la tramitación a partir de aquella fase en la que se encuentre. El órgano competente para las diferentes aprobaciones será la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



De este modo en virtud de lo establecido en la citada DT Primera en su apartado 6º, la presente modificación puntual se ajusta a los supuestos permitidos para aquellos planeamientos generales no adaptados al contenido de la citada Ley 5/2022.

III.3. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

Como consecuencia de la normativa ambiental, en el proceso de redacción de la presente Modificación Puntual, se han evaluado las siguientes alternativas:

A. Alternativa 0

La primera de las alternativas, se corresponde con mantener el PGOU como está en la actualidad

Evidentemente, es la alternativa que reúne los problemas que se pretenden resolver, por lo que no procede su elección.

B. Alternativa 1

Consistente en incorporar al PGOU parcialmente las modificaciones que afectan a la Normativa Urbanística, en lo relativo a los usos permitidos en plantas sótano y semisótano.

Las correcciones normativas es preciso ejecutarlas porque se derivan de la experiencia diaria de los servicios técnicos municipales.

Aun siendo una posible alternativa válida, no es la óptima, al entrar en contradicción con la normativa del uso comercial, dejando sin resolver problemas no esenciales pero que afectan a numerosas actividades económicas del municipio.

C. Alternativa 2

La Alternativa nº 2 consiste en modificar todos los aspectos señalados en el II.3 de esta Memoria.

D. Comparación de las alternativas

Evidentemente, la única alternativa que intenta dar una solución a todos los problemas urbanísticos que preocupan al Ayuntamiento es la alternativa nº2.

La alternativa nº1, deja sin resolver las contradicciones con la normativa vigente del uso comercial.

En consecuencia, se propone desarrollar la alternativa nº2.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original			

III.4. INTERÉS GENERAL

III.4.1. JUSTIFICACION DEL INTERES GENERAL

La presente Modificación es de evidente interés general por las siguientes razones:

- 1.- Dado el carácter turístico del municipio de Suances, la corrección normativa beneficia, de manera directa a todo el municipio ya que permite actualizar los establecimientos de hospedaje y de hostelería.
- 2. Igualmente, la modificación normativa elimina lagunas en la situación urbanística de algunos establecimientos existentes, situados en edificios fuera de ordenación, en plantas semisótano o sótano.
- 3. La modificación relativa a las piezas habitables en planta semisótano pormenoriza que se puede disponer en esta planta, por usos, cuestión fundamental a la hora de plantear un futuro proyecto de inversión o de ejecución de un proyecto público.
- 4. Las correcciones del uso comercial en cuanto a accesibilidad y molestias benefician a toda la ciudadanía que reside en edificios con plantas bajas comerciales.

III.4.2. EFECTOS SOBRE EL PLANEAMIENTO

La modificación propuesta no supone una alteración de la estructura y modelo territorial, sino que se concreta en un ajuste de la normativa que beneficia a la comunidad, en tanto en cuanto, clarifica la normativa urbanística.

El Tribunal Supremo, en su sentencia de 22 de enero de 1998, delimita el objeto de las modificaciones puntuales del siguiente modo:

- a)....en la modificación se trata de corregir alguno o algunos de los elementos del Plan permaneciendo la subsistencia de éste que no es sustituido por otro.
- b)... en la modificación se hace ineludible adecuar la ordenación urbanística a las exigencias de la realidad, todo ello porque el urbanismo no es totalmente estático sino dinámico y operativo.
- c)...pueden ser objeto de modificación puntual todos los planes (Planes Generales, Planes Parciales, Planes Especiales, etc.) y su modificación ha de sujetarse al procedimiento en cada momento necesario para su aprobación.

Esta modificación, por lo tanto, no afecta ni modifica los elementos básicos del planeamiento vigente establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana.

Por tanto, como las modificaciones introducidas en el Plan afectan a elementos puntuales, no se modifica el modelo territorial, la estructura del plan ni la morfología y estructura del propio núcleo.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original			

PLA-03_24
Mayo 2026

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

IV. CONTENIDO NORMATIVO DE LA MODIFICACIÓN

PLA-03_24
Mayo de 2026

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

IV. CONTENIDO NORMATIVO DE LA MODIFICACION

Con la finalidad expuesta se modifica el siguiente contenido de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Suances:

A. Normativa Urbanística

A.1. Modificación del artículo VIII.1.21. Superficie edificada total.

Se suprimen los actuales apartados 3 y 4 y se añaden cinco nuevos apartados (números del 3 al 7):

3. En edificios residenciales (según la definición del artículo IX.2.1. de las presentes Normas) la superficie edificada en planta sótano o semisótano no computa a efectos del cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, ni del número de plantas del edificio cuando se destinen a aparcamiento, a trasteros vinculados a las viviendas como anejos, o a instalaciones técnicas de la edificación, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de contadores, cuartos de basura, centros de transformación, etc. Tampoco computará cuando se destinen a almacén vinculado a los usos comerciales (no hosteleros, que se regulan en el párrafo 5 del presente artículo) situados en planta baja.
4. En edificios de hospedaje la superficie edificada en planta sótano o semisótano no computa a efectos del cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, ni del número de plantas del edificio.
5. En edificios y/u locales de hostelería la superficie edificada en planta sótano o semisótano no computa a efectos del cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, ni del número de plantas del edificio.
6. En edificios industriales y comerciales (excepto hosteleros), la superficie edificada en planta sótano no computa a efectos del cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, cuando se destine a garaje -aparcamiento o almacén vinculado a la actividad de la planta baja.
7. En edificios industriales y comerciales (excepto hosteleros), la planta semisótano no se considera superficie edificada a efectos de cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, cuando su actividad esté vinculada a la existente en planta baja.

A.2. Modificación del artículo VIII.3.7. Pieza habitable.

Se añaden cuatro nuevos apartados (números del 3 al 6):

3. En el uso de hospedaje no se consideran piezas habitables aquellas que son de uso temporal por parte de los clientes, en concreto, cocinas, aseos, vestuarios de personal, usos

deportivos cubiertos, salones de usos múltiples, cafetería, y comedor debidamente ventilados natural o artificialmente, espacios que son necesarios para desarrollar la actividad principal y/o complementaria.

- 4. En el uso de hostelería no se consideran piezas habitables aquellas que son de uso temporal por parte de los clientes, en concreto, cocinas, aseos, vestuarios de personal, salones de usos múltiples y comedores, debidamente ventilados natural o artificialmente, espacios que son necesarios para desarrollar la actividad principal y/o complementaria.
- 5. No serán de aplicación las condiciones del párrafo 2 a las cocinas, aseos y vestuarios de personal en los usos hotelero y hostelero. Deberán disponer de iluminación y ventilación suficientes según sus usos, pudiéndose hacer mediante patio inglés.
- 6. Son piezas no habitables entre otras: el vestíbulo, el pasillo, el aseo, el baño, el tendedero, la bodega - merendero, los cuartos de maquinaria y los almacenes.

A.3. Modificación del artículo VIII.3.8. Piezas habitables en plantas sótanos y semisótanos.

Se modifica el apartado 2 del artículo, de modo que establezca lo siguiente

- 2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales, y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación, y dispongan de las correspondientes barreras antihumedad con las siguientes condiciones:
 - 2.1. En cuanto al uso educativo las aulas que se dispongan en planta semisótano deberán disponer de iluminación natural en una proporción $T(Aw/A) > 0,11$ siendo
 - T coeficiente de transmisión luminosa del vidrio de la ventana del local en tanto por uno.
 - Aw área de acristalamiento de la ventana de la zona [m2].
 - A área total de las fachadas de la zona, con ventanas al exterior o al patio interior o al atrio [m2].
 - 2.2. En los equipamientos sanitarios y asistenciales, se prohíbe la disposición de habitaciones en semisótano, pudiendo situarse en dicha planta servicios complementarios tales como: consultas, laboratorios, oficinas, baños, vestíbulo, etc.
 - 2.3. En planta semisótano, siempre que el mismo disponga de una fachada completa sobre rasante y mediante un patio inglés o jardín, a nivel de suelo de 3 metros de anchura y 3 metros de profundidad, se podrá disponer de los usos de apartamentos turísticos y hospedaje

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



A.4. Modificación del artículo IX.3.20. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial.

Se sustituye el vigente apartado nº2 y se añaden dos nuevos apartados números 6 y 7, de modo que se establece lo siguiente:

- 2. En el caso de que en el edificio existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos, los locales comerciales deberán disponer de acceso diferenciado desde el exterior del edificio, debiendo ser independiente del portal del edificio.
- 6. Dado que los espacios comerciales situados en planta baja pueden extenderse a las plantas sótanos y semisótanos, es obligatorio que el acceso al conjunto se produzca por la planta baja estando las demás intercomunicadas con ella en el interior del establecimiento.
- 7. El acceso a los bares con música, pubs y cualquier local de ocio nocturno deberá contar con un sistema de doble puerta, con vestíbulo intermedio.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

PLA-03_24
Mayo 2026

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

V. MEDIDAS AMBIENTALES

PLA-03_24
Mayo de 2026

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

V. MEDIDAS AMBIENTALES

Como se indica en el Informe Ambiental Estratégico de la presente Modificación Puntual nº 22 del Plan General de Ordenación Urbana de Suances (anejo nº 1), ésta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, ya que simplemente se trata de un cambio en la normativa.

Por este mismo motivo, no se considera necesaria la aplicación de un programa de seguimiento ambiental concreto, ya que el principal objetivo de este instrumento consiste en garantizar la ejecución de las medidas de protección ambiental propuestas y evaluar su eficacia.

Sin embargo, es necesario tomar y tener en cuenta una serie de medidas correctoras, con el fin de reducir al máximo los posibles efectos ambientales que puedan aparecer que, como se ha dicho, son prácticamente inexistentes.

Medidas de privacidad, seguridad y estética

- En cualquier solución que se adopte, el nuevo uso en plantas sótano y semisótano priorizará la accesibilidad a la vivienda, con acceso directo desde el exterior del edificio.
- Además, se respetarán las condiciones estéticas del edificio y la fachada, sin alteraciones. Se deberá guardar armonía con el edificio en su totalidad.

Medidas de prevención de la contaminación acústica

- Se propone la adopción de medidas correctoras para minimizar el impacto acústico que puedan generar estos nuevos usos en plantas sótano y semisótano.
- Será de aplicación lo establecido Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido; el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido medioambiental; y del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Además, se deberá justificar el aislamiento suficiente de estos espacios, adoptando las medidas correctoras suficientes que garanticen el bajo nivel sonoro que se derive de ellos.

Medidas de prevención iluminación y ventilación

- Además, ante estos nuevos usos en plantas sótano y semisótano, se deberán aplicar medidas correctoras en relación a la salida de humos, con locales que estén totalmente adaptados y que sean capaces de acoger el nuevo uso, priorizando la salida de humos natural.
- Al igual que con los humos, se priorizará la iluminación natural.

Medidas de protección del Patrimonio Cultural e Histórico

- Si en el curso de la ejecución del proyecto, en aquellas fases que pudieran implicar movimientos de tierras como los necesarios para construir las cimentaciones, apareciesen restos u objetos de interés arqueológico o cultural, se paralizarán inmediatamente las obras, se tomarán las medidas oportunas para garantizar la protección de los bienes aparecidos, y se comunicará el descubrimiento a la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, de acuerdo con lo establecido en el artículo 84.1 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

PLA-03_24
Mayo 2026

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

ANEJO N°1: INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLA-03_24
Mayo de 2026

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

CVE-2026-3841 *Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual 22 del Plan General de Ordenación Urbana de Suances.*

Con fecha 2 de febrero de 2026, se recibió, en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, la documentación ambiental correspondiente a la Modificación Puntual 22 del Plan General de Ordenación Urbana de Suances, solicitando el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, a los efectos del inicio de tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

1. REFERENCIAS LEGALES.

La Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, que recoge la necesidad de que el planeamiento urbanístico incluya entre sus objetivos la protección del medio ambiente y del paisaje, para lo cual deberá recogerse cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal.

El 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, que propicia el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, que transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente, y la Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente. La ley tiene carácter de legislación básica y tiene por objeto conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de los aspectos medioambientales en la preparación y aprobación de los planes o programas, así como sus modificaciones, mediante la realización de un proceso de evaluación ambiental estratégica.

La Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado, que tiene por objeto rellenar los vacíos existentes y ejercitar las competencias que en materia de medio ambiente le atribuye a la Comunidad Autónoma de Cantabria su Estatuto de Autonomía. La citada Ley incorpora previsiones en relación con la evaluación de Planes y Programas, incluyendo específicamente a las modificaciones puntuales entre las sometidas a evaluación.

El Decreto 19/2010, de 18 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado, que tiene por objeto regular los procedimientos de control de planes, programas, proyectos, instalaciones y actividades susceptibles de incidir en la salud y la seguridad de las personas y sobre el medio ambiente, así como la aplicación de las técnicas e instrumentos que integran el sistema de control ambiental integrado, de conformidad con lo previsto en la legislación básica y en la mencionada Ley de Cantabria.

CVE-2026-3841

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original			

El Decreto 106/2019, de 10 de julio, por el que se modifica parcialmente la estructura Orgánica Básica de las Consejerías del Gobierno de Cantabria, se crea como órgano directivo de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo, la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, que asume las competencias relativas a la evaluación ambiental urbanística.

Mediante el Decreto 6/2023, de 7 de julio, de reorganización de las Consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo pasa a denominarse Consejería de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

Mediante Decreto 1/2024, de 11 de septiembre, de cambio de denominación de las Consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, la Consejería de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente pasa a denominarse Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El objetivo de la Modificación Puntual es modificar la normativa urbanística sobre los usos y actividades permitidos en plantas sótanos y semisótanos, así como su cómputo a efectos de edificabilidad y número de plantas. Se modifica, por lo tanto, la normativa del uso comercial para adecuarlo y compatibilizarlo con los cambios en la regulación de plantas sótano y semisótano.

3. SOLICITUD DE INICIO.

El expediente de evaluación ambiental de la Modificación Puntual tiene entrada en el Servicio de Evaluación Ambiental Urbanística el 2 de febrero de 2026 con la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada. La Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, con fecha de 10 de febrero de 2026, remitió la citada documentación a las Administraciones Públicas y a las personas interesadas que pudieran estar afectadas, solicitando informe sobre la Modificación Puntual en materia de su competencia y en relación con los posibles efectos sobre el medio ambiente de las actuaciones pretendidas, así como las sugerencias, propuestas o consideraciones que se estimasen pertinentes, a fin de proceder a la redacción del oportuno Informe Ambiental Estratégico.

4. CONTENIDO DEL BORRADOR DEL PLAN O PROGRAMA Y DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE).

El contenido del documento ambiental estratégico se considera conforme a lo establecido en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, de solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada que indica la información que debe contener el mismo.

5. ANÁLISIS DE LAS CONSULTAS.

Los órganos consultados en el trámite de consultas previas del procedimiento ambiental al que se somete la Modificación Puntual han sido los siguientes:

CVE-2026-3841

RELACIÓN DE ORGANISMOS CONSULTADOS	RESPUESTA (SÍ/NO)	FECHA DE RECEPCIÓN
Delegación del Gobierno en Cantabria	Sí	18/03/2026
Secretaría General de Educación, Formación Profesional y Universidades - Gobierno de Cantabria	No	
Dirección General de Centros e Infraestructuras Educativas - Gobierno de Cantabria	No	
Dirección General de Seguridad y Protección Ciudadana - Gobierno de Cantabria	Sí	31/03/2026
Subdirección General de Urbanismo - Gobierno de Cantabria	No	
Dirección General de Turismo y Hostelería - Gobierno de Cantabria	Sí	03/03/2026
Dirección General de Medio Ambiente y Cambio Climático - Gobierno de Cantabria	Sí	23/02/2026
Secretaría General de Cultura, Turismo y Deporte - Gobierno de Cantabria	No	
Dirección General de Cultura y Patrimonio Histórico - Gobierno de Cantabria	Sí	06/04/2026
Secretaría General de Salud - Gobierno de Cantabria	Sí	26/02/2026
Dirección General de Vivienda y Arquitectura - Gobierno de Cantabria	No	
Dirección General de Industria, Energía y Minas - Gobierno de Cantabria	Sí	06/03/2026
ARCA	No	
Colegio Oficial de Arquitectos	No	
Colegio Oficial de Aparejadores y de Arquitectos Técnicos	No	

Las contestaciones remitidas por estos organismos se resumen a continuación:

Delegación del Gobierno en Cantabria.

Indica que, por la ubicación y naturaleza de la propuesta, se propone como administración afectada en el proceso de Evaluación Ambiental a la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, Demarcación de Costas de Cantabria, Demarcación de Carreteras de Cantabria, Dirección General de Aviación Civil y Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales.

Dirección General de Industria, Energía y Minas:

No hace observaciones a la Modificación Puntual.

Dirección General de Medio Ambiente y Cambio Climático:

No realiza observaciones a la Modificación Puntual.

Dirección General de Salud Pública:

No realiza sugerencias, propuestas o consideraciones adicionales.

Dirección General de Turismo y Hostelería:

Emite informe en el que indica que en el documento de Modificación Puntual se hace referencia al Decreto 81/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos hoteleros en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria. Al objeto de evitar que una posible modificación de la norma pueda derivar en un nuevo reglamento que deje obsoleta la mención, se sugiere suprimir la referencia expresa al Decreto con una mención genérica a la "normativa vigente reguladora de los establecimientos hoteleros en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria", para mayor seguridad jurídica y evitar problemas interpretativos.

Dirección General de Seguridad y Protección Ciudadana:

Indica que, si el promotor está interesado en consultar otros posibles riesgos que pudieran afectar al proyecto, el mapa de riesgos se puede consultar en el siguiente enlace: <http://mapas.cantabria.es>.

CVE-2026-3841

Dirección General de Cultura y Patrimonio Histórico:

Informa favorablemente la Modificación al no suponer ninguna afección a cualquiera de los Bienes Protegidos por la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria y no implicar riesgos de destrucción o deterioro sobre ningún elemento declarado Patrimonio Cultural de Cantabria.

6. VALORACIÓN AMBIENTAL.

Teniendo en cuenta la información proporcionada en la fase de consultas, así como los criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada (contemplados en el Anexo V de la Ley 21/2013), y al objeto de precisar los posibles efectos medioambientales de la actuación prevista, se exponen a continuación, a través de una relación de diferentes apartados o aspectos ambientales, una serie de consideraciones para la justificación de la necesidad de someter la Modificación Puntual Nº 22 del PGOU de Suances, al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada, conforme a lo dispuesto en los artículos 6, 7, 17, 18, 29, 30 y 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

6.1. Valoración de la fase de consultas.

Del contenido de las consultas recibidas, se extraen consideraciones a tener en cuenta, como la referencia a la normativa reguladora de establecimientos hoteleros que indica la Subdirección General de Turismo, pero no se recaban observaciones de carácter ambiental.

6.2. Valoración y previsión de impactos de la actuación.

A continuación, se analizan las afecciones ambientales previstas derivadas de la Modificación Puntual. Se han tenido en cuenta las previsiones de impacto realizadas en el Documento Ambiental Estratégico, así como las del propio órgano ambiental con el fin de determinar si el procedimiento de evaluación ambiental debe ser ordinario o simplificado.

Impactos sobre la atmósfera. La Modificación Puntual no conllevará un incremento relevante de las emisiones, ni es previsible que se produzca afección a la atmósfera, por lo que no se considera que se puedan producir impactos significativos.

Impactos sobre la geología y la geomorfología. Dado el alcance de la Modificación Puntual, consistente básicamente en modificaciones en los usos de las plantas sótano y semisótano, no se considera que se puedan producir impactos significativos.

Impactos sobre la hidrología y calidad de las aguas. La ejecución de la Modificación Puntual no implicará un aumento significativo de vertidos, ni se prevé afección a ningún cauce.

Impactos sobre el suelo. Dada la naturaleza y objeto de la Modificación Puntual, que regula los usos en plantas sótano y semisótano, no se producirá impacto significativo sobre el recurso suelo.

Impacto sobre los Espacios Naturales Protegidos. La Modificación Puntual no afecta al ámbito de ningún Espacio Natural Protegido de Cantabria, según lo dispuesto en la Ley de Cantabria 4/2006, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria, por lo que no se prevé ninguna afección significativa derivada del desarrollo de la actuación.

Impacto por riesgos naturales y tecnológicos. El desarrollo y ejecución de la Modificación no está supeditado a un riesgo mayor que cualquier otra actuación urbanística de acuerdo con el planeamiento vigente y normativa aplicable, por lo que no se esperan efectos significativos por afección de riesgos naturales y antrópicos.

Impactos sobre el paisaje. El alcance de la Modificación Puntual hace que no se prevea un impacto significativo sobre el paisaje que no pueda limitarse o corregirse de acuerdo con la legislación urbanística y las condiciones de urbanización del planeamiento municipal.

CVE-2026-3841

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original			

Impactos sobre el patrimonio cultural. El objeto de la modificación no supondrá impacto significativo sobre el patrimonio cultural, tal y como informa la Dirección General de Cultura y Patrimonio Histórico, que indica que la modificación no implica riesgos ni deterioro de ningún elemento declarado Patrimonio Cultural de Cantabria.

Impactos en relación con el cambio climático. No se prevé que la modificación pueda tener efectos relevantes que puedan influir sobre el cambio climático, puesto que no se producirán incrementos significativos en el uso de materiales de construcción, como así tampoco un incremento de los consumos energéticos, ni deforestaciones que pudieran influir en este factor.

Eficiencia energética, consumo de recursos y calidad del medio urbano. La ejecución de la Modificación no supondrá incremento reseñable en el consumo de recursos hídricos o de la generación de aguas residuales. No se prevé alteración de los parámetros o indicadores en materia energética, ni otros efectos significativos sobre el medio ambiente.

Resumidamente, no se aprecian afecciones o impactos significativos derivados de la ejecución de la Modificación Puntual.

7. CONCLUSIONES.

A la vista de los antecedentes, con la información de la que se dispone y la documentación de este procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual Nº 22 del PGOU de Suances se concluye que ésta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Se incorporarán e integrarán, en la Modificación Puntual que vaya a ser sometida a Aprobación Inicial, las medidas ambientales recogidas en el Documento Ambiental Estratégico, de conformidad con lo señalado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

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

La Modificación Puntual 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 la propuesta de Modificación Puntual, para determinar si la misma 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 esta Modificación Puntual 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.

Santander, 4 de mayo de 2026.
El director general de Urbanismo y Ordenación del Territorio,
Víctor Manuel Gil Elizalde.

2026/3841

CVE-2026-3841

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original			

PLA-03_24
Mayo 2026

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	a66fcf351b714708a093787fe050950a001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3201 - Fecha Registro: 13/05/2026 8:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	



CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

CVE-2026-3841 *Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual 22 del Plan General de Ordenación Urbana de Suances.*

Con fecha 2 de febrero de 2026, se recibió, en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, la documentación ambiental correspondiente a la Modificación Puntual 22 del Plan General de Ordenación Urbana de Suances, solicitando el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, a los efectos del inicio de tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

1. REFERENCIAS LEGALES.

La Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, que recoge la necesidad de que el planeamiento urbanístico incluya entre sus objetivos la protección del medio ambiente y del paisaje, para lo cual deberá recogerse cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal.

El 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, que propicia el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, que transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente, y la Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente. La ley tiene carácter de legislación básica y tiene por objeto conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de los aspectos medioambientales en la preparación y aprobación de los planes o programas, así como sus modificaciones, mediante la realización de un proceso de evaluación ambiental estratégica.

La Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado, que tiene por objeto rellenar los vacíos existentes y ejercitar las competencias que en materia de medio ambiente le atribuye a la Comunidad Autónoma de Cantabria su Estatuto de Autonomía. La citada Ley incorpora previsiones en relación con la evaluación de Planes y Programas, incluyendo específicamente a las modificaciones puntuales entre las sometidas a evaluación.

El Decreto 19/2010, de 18 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado, que tiene por objeto regular los procedimientos de control de planes, programas, proyectos, instalaciones y actividades susceptibles de incidir en la salud y la seguridad de las personas y sobre el medio ambiente, así como la aplicación de las técnicas e instrumentos que integran el sistema de control ambiental integrado, de conformidad con lo previsto en la legislación básica y en la mencionada Ley de Cantabria.

CVE-2026-3841



El Decreto 106/2019, de 10 de julio, por el que se modifica parcialmente la estructura Orgánica Básica de las Consejerías del Gobierno de Cantabria, se crea como órgano directivo de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo, la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, que asume las competencias relativas a la evaluación ambiental urbanística.

Mediante el Decreto 6/2023, de 7 de julio, de reorganización de las Consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo pasa a denominarse Consejería de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

Mediante Decreto 1/2024, de 11 de septiembre, de cambio de denominación de las Consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, la Consejería de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente pasa a denominarse Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El objetivo de la Modificación Puntual es modificar la normativa urbanística sobre los usos y actividades permitidos en plantas sótanos y semisótanos, así como su cómputo a efectos de edificabilidad y número de plantas. Se modifica, por lo tanto, la normativa del uso comercial para adecuarlo y compatibilizarlo con los cambios en la regulación de plantas sótano y semisótano.

3. SOLICITUD DE INICIO.

El expediente de evaluación ambiental de la Modificación Puntual tiene entrada en el Servicio de Evaluación Ambiental Urbanística el 2 de febrero de 2026 con la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada. La Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, con fecha de 10 de febrero de 2026, remitió la citada documentación a las Administraciones Públicas y a las personas interesadas que pudieran estar afectadas, solicitando informe sobre la Modificación Puntual en materia de su competencia y en relación con los posibles efectos sobre el medio ambiente de las actuaciones pretendidas, así como las sugerencias, propuestas o consideraciones que se estimasen pertinentes, a fin de proceder a la redacción del oportuno Informe Ambiental Estratégico.

4. CONTENIDO DEL BORRADOR DEL PLAN O PROGRAMA Y DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE).

El contenido del documento ambiental estratégico se considera conforme a lo establecido en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, de solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada que indica la información que debe contener el mismo.

5. ANÁLISIS DE LAS CONSULTAS.

Los órganos consultados en el trámite de consultas previas del procedimiento ambiental al que se somete la Modificación Puntual han sido los siguientes:



RELACIÓN DE ORGANISMOS CONSULTADOS	RESPUESTA (SÍ/NO)	FECHA DE RECEPCIÓN
Delegación del Gobierno en Cantabria	Sí	18/03/2026
Secretaría General de Educación, Formación Profesional y Universidades - Gobierno de Cantabria	No	
Dirección General de Centros e Infraestructuras Educativas - Gobierno de Cantabria	No	
Dirección General de Seguridad y Protección Ciudadana - Gobierno de Cantabria	Sí	31/03/2026
Subdirección General de Urbanismo - Gobierno de Cantabria	No	
Dirección General de Turismo y Hostelería - Gobierno de Cantabria	Sí	03/03/2026
Dirección General de Medio Ambiente y Cambio Climático - Gobierno de Cantabria	Sí	23/02/2026
Secretaría General de Cultura, Turismo y Deporte - Gobierno de Cantabria	No	
Dirección General de Cultura y Patrimonio Histórico - Gobierno de Cantabria	Sí	06/04/2026
Secretaría General de Salud - Gobierno de Cantabria	Sí	26/02/2026
Dirección General de Vivienda y Arquitectura - Gobierno de Cantabria	No	
Dirección General de Industria, Energía y Minas - Gobierno de Cantabria	Sí	06/03/2026
ARCA	No	
Colegio Oficial de Arquitectos	No	
Colegio Oficial de Aparejadores y de Arquitectos Técnicos	No	

Las contestaciones remitidas por estos organismos se resumen a continuación:

Delegación del Gobierno en Cantabria.

Indica que, por la ubicación y naturaleza de la propuesta, se propone como administración afectada en el proceso de Evaluación Ambiental a la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, Demarcación de Costas de Cantabria, Demarcación de Carreteras de Cantabria, Dirección General de Aviación Civil y Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales.

Dirección General de Industria, Energía y Minas:

No hace observaciones a la Modificación Puntual.

Dirección General de Medio Ambiente y Cambio Climático:

No realiza observaciones a la Modificación Puntual.

Dirección General de Salud Pública:

No realiza sugerencias, propuestas o consideraciones adicionales.

Dirección General de Turismo y Hostelería:

Emite informe en el que indica que en el documento de Modificación Puntual se hace referencia al Decreto 81/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos hoteleros en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria. Al objeto de evitar que una posible modificación de la norma pueda derivar en un nuevo reglamento que deje obsoleta la mención, se sugiere suprimir la referencia expresa al Decreto con una mención genérica a la "normativa vigente reguladora de los establecimientos hoteleros en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria", para mayor seguridad jurídica y evitar problemas interpretativos.

Dirección General de Seguridad y Protección Ciudadana:

Indica que, si el promotor está interesado en consultar otros posibles riesgos que pudieran afectar al proyecto, el mapa de riesgos se puede consultar en el siguiente enlace: <http://mapas.cantabria.es>.

CVE-2026-3841



Dirección General de Cultura y Patrimonio Histórico:

Informa favorablemente la Modificación al no suponer ninguna afección a cualquiera de los Bienes Protegidos por la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria y no implicar riesgos de destrucción o deterioro sobre ningún elemento declarado Patrimonio Cultural de Cantabria.

6. VALORACIÓN AMBIENTAL.

Teniendo en cuenta la información proporcionada en la fase de consultas, así como los criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada (contemplados en el Anexo V de la Ley 21/2013), y al objeto de precisar los posibles efectos medioambientales de la actuación prevista, se exponen a continuación, a través de una relación de diferentes apartados o aspectos ambientales, una serie de consideraciones para la justificación de la necesidad de someter la Modificación Puntual Nº 22 del PGOU de Suances, al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada, conforme a lo dispuesto en los artículos 6, 7, 17, 18, 29, 30 y 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

6.1. Valoración de la fase de consultas.

Del contenido de las consultas recibidas, se extraen consideraciones a tener en cuenta, como la referencia a la normativa reguladora de establecimientos hoteleros que indica la Subdirección General de Turismo, pero no se recaban observaciones de carácter ambiental.

6.2. Valoración y previsión de impactos de la actuación.

A continuación, se analizan las afecciones ambientales previstas derivadas de la Modificación Puntual. Se han tenido en cuenta las previsiones de impacto realizadas en el Documento Ambiental Estratégico, así como las del propio órgano ambiental con el fin de determinar si el procedimiento de evaluación ambiental debe ser ordinario o simplificado.

Impactos sobre la atmósfera. La Modificación Puntual no conllevará un incremento relevante de las emisiones, ni es previsible que se produzca afección a la atmósfera, por lo que no se considera que se puedan producir impactos significativos.

Impactos sobre la geología y la geomorfología. Dado el alcance de la Modificación Puntual, consistente básicamente en modificaciones en los usos de las plantas sótano y semisótano, no se considera que se puedan producir impactos significativos.

Impactos sobre la hidrología y calidad de las aguas. La ejecución de la Modificación Puntual no implicará un aumento significativo de vertidos, ni se prevé afección a ningún cauce.

Impactos sobre el suelo. Dada la naturaleza y objeto de la Modificación Puntual, que regula los usos en plantas sótano y semisótano, no se producirá impacto significativo sobre el recurso suelo.

Impacto sobre los Espacios Naturales Protegidos. La Modificación Puntual no afecta al ámbito de ningún Espacio Natural Protegido de Cantabria, según lo dispuesto en la Ley de Cantabria 4/2006, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria, por lo que no se prevé ninguna afección significativa derivada del desarrollo de la actuación.

Impacto por riesgos naturales y tecnológicos. El desarrollo y ejecución de la Modificación no está supeditado a un riesgo mayor que cualquier otra actuación urbanística de acuerdo con el planeamiento vigente y normativa aplicable, por lo que no se esperan efectos significativos por afección de riesgos naturales y antrópicos.

Impactos sobre el paisaje. El alcance de la Modificación Puntual hace que no se prevea un impacto significativo sobre el paisaje que no pueda limitarse o corregirse de acuerdo con la legislación urbanística y las condiciones de urbanización del planeamiento municipal.



Impactos sobre el patrimonio cultural. El objeto de la modificación no supondrá impacto significativo sobre el patrimonio cultural, tal y como informa la Dirección General de Cultura y Patrimonio Histórico, que indica que la modificación no implica riesgos ni deterioro de ningún elemento declarado Patrimonio Cultural de Cantabria.

Impactos en relación con el cambio climático. No se prevé que la modificación pueda tener efectos relevantes que puedan influir sobre el cambio climático, puesto que no se producirán incrementos significativos en el uso de materiales de construcción, como así tampoco un incremento de los consumos energéticos, ni deforestaciones que pudieran influir en este factor.

Eficiencia energética, consumo de recursos y calidad del medio urbano. La ejecución de la Modificación no supondrá incremento reseñable en el consumo de recursos hídricos o de la generación de aguas residuales. No se prevé alteración de los parámetros o indicadores en materia energética, ni otros efectos significativos sobre el medio ambiente.

Resumidamente, no se aprecian afecciones o impactos significativos derivados de la ejecución de la Modificación Puntual.

7. CONCLUSIONES.

A la vista de los antecedentes, con la información de la que se dispone y la documentación de este procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual Nº 22 del PGOU de Suances se concluye que ésta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Se incorporarán e integrarán, en la Modificación Puntual que vaya a ser sometida a Aprobación Inicial, las medidas ambientales recogidas en el Documento Ambiental Estratégico, de conformidad con lo señalado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

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

La Modificación Puntual 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 la propuesta de Modificación Puntual, para determinar si la misma 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 esta Modificación Puntual 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.

Santander, 4 de mayo de 2026.

El director general de Urbanismo y Ordenación del Territorio,
Víctor Manuel Gil Elizalde.

2026/3841

CVE-2026-3841

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 22 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SUANCES.

Con fecha 2 de febrero de 2026, se recibió, en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, la documentación ambiental correspondiente a la **Modificación Puntual 22 del Plan General de Ordenación Urbana de Suances**, solicitando el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, a los efectos del inicio de tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, de conformidad con lo dispuesto en la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*.

1. REFERENCIAS LEGALES.

La *Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria*, que recoge la necesidad de que el planeamiento urbanístico incluya entre sus objetivos la protección del medio ambiente y del paisaje, para lo cual deberá recogerse cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal.

El *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*, que propicia el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

La *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, que transpone al ordenamiento jurídico español la *Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente*, y la *Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente*. La ley tiene carácter de legislación básica y tiene por objeto conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de los aspectos medioambientales en la preparación y aprobación de los planes o programas, así como sus modificaciones, mediante la realización de un proceso de evaluación ambiental estratégica.

La *Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado*, que tiene por objeto rellenar los vacíos existentes y ejercitar las competencias que en materia de medio ambiente le atribuye a la Comunidad Autónoma de Cantabria su Estatuto de Autonomía. La citada Ley incorpora previsiones en relación con la evaluación de Planes y Programas, incluyendo específicamente a las modificaciones puntuales entre las sometidas a evaluación.

El *Decreto 19/2010, de 18 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado*, que tiene por objeto regular los procedimientos de control de planes, programas, proyectos, instalaciones y actividades susceptibles de incidir en la salud y la seguridad de las personas y sobre el medio ambiente, así como la aplicación de las técnicas e instrumentos que integran el sistema de control ambiental integrado, de conformidad con lo previsto en la legislación básica y en la mencionada Ley de Cantabria.

El *Decreto 106/2019, de 10 de julio, por el que se modifica parcialmente la estructura Orgánica Básica de las Consejerías del Gobierno de Cantabria*, se crea como órgano directivo de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo, la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, que asume las competencias relativas a la evaluación ambiental urbanística.

Mediante el Decreto 6/2023, de 7 de julio, de reorganización de las Consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo pasa a denominarse Consejería de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.



Firma 1: 04/05/2026 - Víctor Manuel Gil Elizalde
DIRECTOR GENERAL-D.G. DE URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO
CSV: A0600Ax2qyvmsqb+REb2SNwBRi/zJLYdAU3n8j



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	6006705f75b34f79b11f70767aba7c82001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3030 - Fecha Registro: 06/05/2026 12:30:49 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Copia electrónica auténtica de documento papel			

Mediante Decreto 1/2024, de 11 de septiembre, de cambio de denominación de las Consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, la Consejería de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente pasa a denominarse Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El objetivo de la Modificación Puntual es modificar la normativa urbanística sobre los usos y actividades permitidos en plantas sótanos y semisótanos, así como su cómputo a efectos de edificabilidad y número de plantas. Se modifica, por lo tanto, la normativa del uso comercial para adecuarlo y compatibilizarlo con los cambios en la regulación de plantas sótano y semisótano.

3. SOLICITUD DE INICIO.

El expediente de evaluación ambiental de la Modificación Puntual tiene entrada en el Servicio de Evaluación Ambiental Urbanística el 2 de febrero de 2026 con la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada. La Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, con fecha de 10 de febrero de 2026, remitió la citada documentación a las Administraciones Públicas y a las personas interesadas que pudieran estar afectadas, solicitando informe sobre la Modificación Puntual en materia de su competencia y en relación con los posibles efectos sobre el medio ambiente de las actuaciones pretendidas, así como las sugerencias, propuestas o consideraciones que se estimasen pertinentes, a fin de proceder a la redacción del oportuno Informe Ambiental Estratégico.

4. CONTENIDO DEL BORRADOR DEL PLAN O PROGRAMA Y DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE).

El contenido del documento ambiental estratégico se considera conforme a lo establecido en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, de solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada que indica la información que debe contener el mismo.

5. ANÁLISIS DE LAS CONSULTAS.

Los órganos consultados en el trámite de consultas previas del procedimiento ambiental al que se somete la Modificación Puntual han sido los siguientes:

Relación de organismos consultados	Respuesta (Sí/No)	Fecha de recepción
Delegación del Gobierno en Cantabria	Sí	18/03/2026
Secretaría General de Educación, Formación Profesional y Universidades– Gobierno de Cantabria	No	
Dirección General de Centros e Infraestructuras educativas– Gobierno de Cantabria	No	
Dirección General de Seguridad y Protección Ciudadana – Gobierno de Cantabria	Sí	31/03/2026
Subdirección General de Urbanismo – Gobierno de Cantabria	No	
Dirección General de Turismo y Hostelería– Gobierno de Cantabria	Sí	03/03/2026
Dirección General de Medio Ambiente y Cambio Climático – Gobierno de Cantabria	Sí	23/02/2026
Secretaría General de Cultura, Turismo y Deporte – Gobierno de Cantabria	No	
Dirección General de Cultura y Patrimonio Histórico – Gobierno de Cantabria	Sí	06/04/2026
Secretaría General de Salud– Gobierno de Cantabria	Sí	26/02/2026
Dirección General de Vivienda y Arquitectura – Gobierno de Cantabria	No	



Firma 1: 04/05/2026 - Víctor Manuel Gil Elizalde

DIRECTOR GENERAL-D.G. DE URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO

CSV: A0600Ax2qyvmsqb+REb2SNwBRI/zJLYdAU3n8j



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	6006705f75b34f79b11f70767aba7c82001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3030 - Fecha Registro: 06/05/2026 12:30:49 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Copia electrónica auténtica de documento papel			



Consejería de Fomento, Vivienda,
Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
Dirección General de Urbanismo y
Ordenación del Territorio
C/ Lealtad, 23 – 39002 Santander

Dirección General de Industria, Energía y Minas – Gobierno de Cantabria	Sí	06/03/2026
ARCA	No	
Colegio Oficial de Arquitectos	No	
Colegio Oficial de Aparejadores y de Arquitectos Técnicos	No	

Las contestaciones remitidas por estos organismos se resumen a continuación:

Delegación del Gobierno en Cantabria.

Indica que, por la ubicación y naturaleza de la propuesta, se propone como administración afectada en el proceso de Evaluación Ambiental a la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, Demarcación de Costas de Cantabria, Demarcación de Carreteras de Cantabria, Dirección General de Aviación Civil y Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales.

Dirección General de Industria, Energía y Minas.

No hace observaciones a la Modificación Puntual.

Dirección General de Medio Ambiente y Cambio Climático.

No realiza observaciones a la Modificación Puntual.

Dirección General de Salud Pública.

No realiza sugerencias, propuestas o consideraciones adicionales.

Dirección General de Turismo y Hostelería.

Emite informe en el que indica que en el documento de Modificación Puntual se hace referencia al Decreto 81/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos hoteleros en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria. Al objeto de evitar que una posible modificación de la norma pueda derivar en un nuevo reglamento que deje obsoleta la mención, se sugiere suprimir la referencia expresa al Decreto con una mención genérica a la “normativa vigente reguladora de los establecimientos hoteleros en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria”, para mayor seguridad jurídica y evitar problemas interpretativos.

Dirección General de Seguridad y Protección Ciudadana.

Indica que, si el promotor está interesado en consultar otros posibles riesgos que pudieran afectar al proyecto, el mapa de riesgos se puede consultar en el siguiente enlace: <http://mapas.cantabria.es>.

Dirección General de Cultura y Patrimonio Histórico.

Informa favorablemente la Modificación al no suponer ninguna afección a cualquiera de los Bienes Protegidos por la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria y no implicar riesgos de destrucción o deterioro sobre ningún elemento declarado Patrimonio Cultural de Cantabria.

6. VALORACIÓN AMBIENTAL.

Teniendo en cuenta la información proporcionada en la fase de consultas, así como los criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada (contemplados en el Anexo V de la Ley 21/2013), y al objeto de precisar los posibles efectos medioambientales de la actuación prevista, se exponen a continuación, a través de una relación de



Firma 1: 04/05/2026 - Víctor Manuel Gil Elizalde
DIRECTOR GENERAL-D.G. DE URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO
CSV: A0600Ax2qyvmsqb+REb2SNwBRi/zJLYdAU3n8j



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	6006705f75b34f79b11f70767aba7c82001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3030 - Fecha Registro: 06/05/2026 12:30:49 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Copia electrónica auténtica de documento papel			

diferentes apartados o aspectos ambientales, una serie de consideraciones para la justificación de la necesidad de someter la Modificación Puntual Nº 22 del PGOU de Suances, al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada, conforme a lo dispuesto en los artículos 6, 7, 17, 18, 29, 30 y 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

6.1. Valoración de la fase de consultas.

Del contenido de las consultas recibidas, se extraen consideraciones a tener en cuenta, como la referencia a la normativa reguladora de establecimientos hoteleros que indica la Subdirección General de Turismo, pero no se recaban observaciones de carácter ambiental.

6.2. Valoración y previsión de impactos de la actuación.

A continuación, se analizan las afecciones ambientales previstas derivadas de la Modificación Puntual. Se han tenido en cuenta las previsiones de impacto realizadas en el Documento Ambiental Estratégico, así como las del propio órgano ambiental con el fin de determinar si el procedimiento de evaluación ambiental debe ser ordinario o simplificado.

Impactos sobre la atmósfera. La Modificación Puntual no conllevará un incremento relevante de las emisiones, ni es previsible que se produzca afección a la atmósfera, por lo que no se considera que se puedan producir impactos significativos.

Impactos sobre la geología y la geomorfología. Dado el alcance de la Modificación Puntual, consistente básicamente en modificaciones en los usos de las plantas sótano y semisótano, no se considera que se puedan producir impactos significativos.

Impactos sobre la hidrología y calidad de las aguas. La ejecución de la Modificación Puntual no implicará un aumento significativo de vertidos, ni se prevé afección a ningún cauce.

Impactos sobre el suelo. Dada la naturaleza y objeto de la Modificación Puntual, que regula los usos en plantas sótano y semisótano, no se producirá impacto significativo sobre el recurso suelo.

Impacto sobre los Espacios Naturales Protegidos. La Modificación Puntual no afecta al ámbito de ningún Espacio Natural Protegido de Cantabria, según lo dispuesto en la Ley de Cantabria 4/2006, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria, por lo que no se prevé ninguna afección significativa derivada del desarrollo de la actuación.

Impacto por riesgos naturales y tecnológicos. El desarrollo y ejecución de la Modificación no está supeditado a un riesgo mayor que cualquier otra actuación urbanística de acuerdo con el planeamiento vigente y normativa aplicable, por lo que no se esperan efectos significativos por afección de riesgos naturales y antrópicos.

Impactos sobre el paisaje. El alcance de la Modificación Puntual hace que no se prevea un impacto significativo sobre el paisaje que no pueda limitarse o corregirse de acuerdo con la legislación urbanística y las condiciones de urbanización del planeamiento municipal.

Impactos sobre el patrimonio cultural. El objeto de la modificación no supondrá impacto significativo sobre el patrimonio cultural, tal y como informa la Dirección General de Cultura y Patrimonio Histórico, que indica que la modificación no implica riesgos ni deterioro de ningún elemento declarado Patrimonio Cultural de Cantabria.

Impactos en relación con el cambio climático. No se prevé que la modificación pueda tener efectos relevantes que puedan influir sobre el cambio climático, puesto que no se producirán incrementos significativos en el uso de materiales de construcción, como así tampoco un incremento de los consumos energéticos, ni deforestaciones que pudieran influir en este factor.

Eficiencia energética, consumo de recursos y calidad del medio urbano. La ejecución de la Modificación no supondrá incremento reseñable en el consumo de recursos hídricos o de la generación de aguas residuales. No se prevé alteración de los parámetros o indicadores en materia energética, ni otros



Firma 1: 04/05/2026 - Víctor Manuel Gil Elizalde

DIRECTOR GENERAL-D.G. DE URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO

CSV: A0600Ax2qyvmsqb+REb2SNwBRi/zJLYdAU3n8j



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	6006705f75b34f79b11f70767aba7c82001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3030 - Fecha Registro: 06/05/2026 12:30:49 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Copia electrónica auténtica de documento papel			



Consejería de Fomento, Vivienda,
Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
Dirección General de Urbanismo y
Ordenación del Territorio
C/ Lealtad, 23 – 39002 Santander

efectos significativos sobre el medio ambiente.

Resumidamente, no se aprecian afecciones o impactos significativos derivados de la ejecución de la Modificación Puntual.

7. CONCLUSIONES.

A la vista de los antecedentes, con la información de la que se dispone y la documentación de este procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual N° 22 del PGOU de Suances se concluye que ésta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Se incorporarán e integrarán, en la Modificación Puntual que vaya a ser sometida a Aprobación Inicial, las medidas ambientales recogidas en el Documento Ambiental Estratégico, de conformidad con lo señalado en la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*.

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

La Modificación Puntual 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 la propuesta de Modificación Puntual, para determinar si la misma 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 esta Modificación Puntual 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.

Santander, a fecha de la firma electrónica.
EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



Firma 1: 04/05/2026 - Víctor Manuel Gil Elizalde
DIRECTOR GENERAL-D.G. DE URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO
CSV: A0600Ax2qyvmsqb+REb2SNwBRI/zJLYdAU3n8j



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	6006705f75b34f79b11f70767aba7c82001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3030 - Fecha Registro: 06/05/2026 12:30:49 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Copia electrónica auténtica de documento papel			

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0610NdXcKzVMxmRuc6gKx8vx5jITiumIX8459>
 Identificador de documento electrónico (ENI): ES_A06045079_2026_DOC_00N_00000000000000000000000531841



CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN
 DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE
 Dirección General de Medio Ambiente y Cambio
 Climático
 Servicio de Impacto y Autorizaciones Ambientales

S/Ref.: RI-DGMA-2026-0021

**ASUNTO: CONSULTAS PREVIAS MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PLAN
 GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. TÉRMINO MUNICIPAL: SUANCES.**

Expediente E. A. E. Simplificada nº 085.6.0002 (EAU-2026-0006).

En relación a la solicitud remitida por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio a la Dirección General de Medio Ambiente y Cambio Climático con fecha 10 de febrero de 2026 y número de registro de entrada 2026OP011E000212, relativa a la evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación puntual nº 22 del Plan General de Ordenación Urbana de Suances, desde el Servicio de Impacto y Autorizaciones Ambientales se comunica que, revisada la información aportada, no se realizan observaciones a la misma.

Santander, a la fecha de la firma electrónica
**El Jefe del Servicio de Impacto y
 Autorizaciones Ambientales**
 Fdo.: Ángel F. de Miguel Escalada

Director General de Medio Ambiente y Cambio Climático.



Firma 1: **17/02/2026 - ANGEL FELIX DE MIGUEL ESCALADA**
JEFE DE SERVICIO DE IMPACTO Y AUTORIZACIONES AMBIENTALES - D.G. DE MEDIO AMBIENTE ...
 CSV: A0610NdXcKzVMxmRuc6gKx8vx5jITiumIX8459



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	1ddcc2cd26e64dc2b5d89e94b69577f2001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3030 - Fecha Registro: 06/05/2026 12:30:49 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Otros			

Dirección General de
Urbanismo y Ordenación del Territorio
C/ Lealtad, nº 23
CP 39002 Santander
CANTABRIA

/versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0610XBnF4zQQ3tV+amCyE2Po2ox7spIRb4459>
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_A060004091_2026_DOC_00X_00000000000000000650337

Por parte de esta Dirección General de Salud Pública, y una vez examinada la documentación en relación al **“Expediente de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada. Consultas previas a la Modificación puntual n° 22 del Plan General de Ordenación Urbana en el Término Municipal de Suances”** remitido por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, con número de registro 2026SA001E001393 y fecha de entrada de 10 de febrero de 2026, en que se solicita informe sobre el mismo y atendiendo a la normativa sanitaria cuya competencia corresponde a esta Dirección General, no se realizan sugerencias, propuestas o consideraciones adicionales.

Fdo. María Isabel de Frutos Iglesias
LA DIRECTORA GENERAL DE SALUD PÚBLICA

CSV: A0610XbnF4zOO3tV+amCyE2Po2ox7sp1Rb4459



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	1ddcc2cd26e64dc2b5d89e94b69577f2001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3030 - Fecha Registro: 06/05/2026 12:30:49 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Otros	

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0610Xd3dX33pu+FifhRa1y949kgzimS9Z4459>
 Identificador de documento electrónico (END): ES_A06035852_2026_DOC_00X_000000000000000708489



Dirección General de Turismo y Hostelería
 C/ Albert Einstein, nº 4-planta 1ª
 39011- Santander (Cantabria) – España
 Tfno.: 942 208 296
 dgturismo@cantabria.es

INFORME A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº22 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. SUANCES.

Con fecha de 10 de febrero de 2026 se ha remitido a esta Dirección General solicitud de informe en relación con los posibles efectos sobre el medio ambiente de la actuación pretendida, así como cuantas sugerencias, propuestas o consideraciones se estimen pertinentes a fin de proceder a la redacción del oportuno Informe Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Analizados los documentos remitidos se realiza la siguiente **CONSIDERACIÓN**:

En el documento Modificación Puntual nº 22 se hace referencia al Decreto 81/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos hoteleros en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Al objeto de evitar que una posible modificación de la norma que pueda derivar en un nuevo reglamento deje obsoleta la mención, se sugiere suprimir la referencia expresa al Decreto con una mención genérica a la “**normativa vigente reguladora de los establecimientos hoteleros en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria**”.

Ello implica una mayor seguridad jurídica y evita problemas interpretativos.

Santander a la fecha de la firma electrónica.



Firma 1: 03/03/2026 - MARIA ELENA SEDES RIFON
 SUBDIRECTORA GENERAL DE TURISMO - D.G. DE TURISMO Y HOSTELERIA
 CSV: A0610Xd3dX33pu+FifhRa1y949kgzimS9Z4459



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	1ddcc2cd26e64dc2b5d89e94b69577f2001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3030 - Fecha Registro: 06/05/2026 12:30:49 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Otros			

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0610XfWYIxVhv4SKd8hKhM/49gV26qS5yxY59
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_A06027837_2026_DOC_00X_00000000000000000773076



N/Ref: JLCP/MAAF

S/Ref: EAU-2026-0006

Dirección General de Industria, Energía y Minas
C/Albert Einstein, 2 – 4ª Planta (PCTCAN) – 39011 Santander
Teléfono: 942 200 044 – Fax: 942 200 030
https://dgicc.cantabria.es - dgiem@cantabria.es

OFICIO

Asunto: Contestación a trámite consultas previas
Expte: EAU-2026-0006

En relación con su oficio, de fecha 10/02/2026 y número de registro 2026IN001E000784, en el que nos solicita informe, en relación con los posibles efectos sobre el medio ambiente de la actuación: “Modificación puntual nº 22 del Plan General de Ordenación Urbana” en el término municipal de Suances, una vez revisada la documentación que nos han remitido, por los servicios de este organismo, informamos que no tenemos observaciones/alegaciones al citado proyecto.

El Director General de Industria, Energía y Minas,
José Luis Ceballos Pereda
(firmado electrónicamente)

Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente

Firma 1: 06/03/2026 - JOSE LUIS CEBALLOS PEREDA
DIRECTOR GENERAL - D.G. DE INDUSTRIA, ENERGIA Y MINAS
CSV: A0610XfWYIxVhv4SKd8hKhM/49gV26qS5yxY59

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2026OP007E000948
Fecha Registro: 06/03/2026 12:24



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	1ddcc2cd26e64dc2b5d89e94b69577f2001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3030 - Fecha Registro: 06/05/2026 12:30:49 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Otros			



INFORME

PROCEDIMIENTO: Evaluación ambiental de Planes y Programas. Consultas previas para Documento de Referencia

PLAN O PROGRAMA: Modificación Puntual nº22 PGOU

UBICACIÓN: Suances. T.M. Suances.

PROMOTOR: Ayuntamiento de Suances.

Nº REFERENCIA: 686 CP.

Nº Expdte. Gob. Cantabria: 85.3.0001

1. INTRODUCCIÓN.

El día 10 de febrero de 2026 tuvo entrada en esta Delegación del Gobierno solicitud de informe sobre la Modificación Puntual nº 22 del PGOU de Suances, junto con un enlace de descarga de los archivos relacionados. El requerimiento, procedente de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria, se realiza dentro del procedimiento de Evaluación Ambiental de Planes y Programas, por la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, a fin de elaborar el *Informe Ambiental Estratégico*.

2. DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN APORTADA.

La documentación aportada junto a la solicitud de informe consiste en la *Memoria Resumen* correspondiente a la *Modificación Puntual nº 22 del PGOU de Suances* y el Documento Ambiental Estratégico de dicha Modificación Puntual, ambos documentos redactados por Dirsur, de julio de 2024

El ámbito de la Modificación Puntual es fundamentalmente todo el suelo urbano del municipio. La modificación es de carácter normativo y general. Se trata de un cambio normativo de alcance municipal, aunque limitado a aspectos muy concretos de la normativa del PGOU (usos en sótanos y semisótanos, y uso comercial). No afecta a parcelas concretas, sino a la regulación aplicable a todos los edificios del municipio.

En concreto, los objetivos serían:

1. Modificar la normativa urbanística sobre los usos permitidos en plantas sótano y semisótano. Incluye cambios sobre qué actividades pueden desarrollarse en estas plantas y cómo computan a efectos de edificabilidad y número de plantas, especialmente en: edificios residenciales, hoteles u hospedaje, hostelería, usos industriales y comerciales.
2. Modificar la normativa general del uso comercial. Esto se hace como consecuencia directa de la nueva regulación de sótanos y semisótanos, para actualizar accesos, compatibilidad con usos residenciales, reducción de molestias y condiciones específicas para locales de ocio nocturno.

CORREO ELECTRONICO

area_fomento.cantabria@correo.gob.es

C/ Calvo Sotelo, 25
39002 SANTANDER
TEL.: 942 99 94 51
FAX.: 942 99 93 19

CSV : GEN-a5bb-9c86-c105-00f1-188a-25c3-7e98-8ecb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FIRMANTE(1) : PABLO CALVO LABRA | FECHA : 16/03/2026 08:36 | Sin acción específica



Firma 1: SELLO ELECTRONICO DE LA SGAD
MINISTERIO DE TRANSFORMACION DIGITAL Y FUNCION PUBLICA

CSV: A0610MXFluwnRunSucvwqp4OUbjWTJiGdA4459

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2026OP007E001127
Fecha Registro: 18/03/2026 13:08



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	1ddcc2cd26e64dc2b5d89e94b69577f2001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3030 - Fecha Registro: 06/05/2026 12:30:49 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Otros			



Esta modificación se basa en la detención previa de una serie de cuestiones en el PGOU vigente:

- Normativa obsoleta y contradictoria.
- Uso ineficiente e inadecuado de sótanos y semisótanos.
- Falta de actualización a la realidad turística y comercial.
- Hoteles sin marco normativo adecuado para servicios modernos.
- Problemas de accesibilidad y molestias entre usos residencial/comercial.
- Vacíos normativos que afectan a actividades existentes.
- Necesidad de coherencia con tecnologías actuales.
- Dudas sobre la regulación de piezas habitables y no habitables.

Del Documento Ambiental Estratégico cabe destacar sobre los efectos ambientales previsibles y su cuantificación que no afecta ni modifica los elementos básicos del planeamiento vigente establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana. Por tanto, las modificaciones que se expresan en la alternativa elegida, afectan a elementos puntuales de la normativa, no modificándose el modelo territorial, la estructura del plan o la morfología y estructura del propio núcleo. Este cambio en la normativa no genera ninguna acción directa sobre la topografía.

Finalmente, destacar la importancia de las medidas sobre contaminación acústica a tomar fruto de esta nueva regulación de usos. Se propone en el Documento Ambiental la adopción de medidas correctoras para minimizar el impacto acústico que puedan generar estos nuevos usos en plantas sótano y semisótano. Además, se deberá justificar el aislamiento suficiente de estos espacios, adoptando las medidas correctoras suficientes que garanticen el bajo nivel sonoro que se derive de ellos. A su vez, ante estos nuevos usos en plantas sótano y semisótano, se deberán aplicar medidas correctoras en relación a la salida de humos, con locales que estén totalmente adaptados y que sean capaces de acoger el nuevo uso, priorizando la salida de humos natural.

3. CONSIDERACIONES.

Por su ubicación y naturaleza, la actuación propuesta previsiblemente afecta a las competencias de la Administración General del Estado en Cantabria. En consecuencia, se deben considerar *administraciones afectadas* en el proceso de Evaluación Ambiental en curso al menos a los departamentos que se citan a continuación:

- Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico, Demarcación de Costas de Cantabria, en su condición de responsable de la gestión de la zona marítimo-terrestre.
- Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico, Confederación Hidrográfica del Cantábrico, dadas sus funciones de gestión del régimen y aprovechamiento de las aguas continentales y de sus zonas de dominio público y servidumbres en el ámbito del Plan General.

CSV : GEN-a5bb-9c86-c105-00f1-188a-25c3-7e98-8ecb
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>
FIRMANTE(1) : PABLO CALVO LABRA | FECHA : 16/03/2026 08:36 | Sin acción específica



Firma 1: SELLO ELECTRONICO DE LA SGAD
MINISTERIO DE TRANSFORMACION DIGITAL Y FUNCION PUBLICA
CSV: A0610MXFluwnRunSucvwqp4OUbjWTJiGdA4459

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2026OP007E001127
Fecha Registro: 18/03/2026 13:08



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	1ddcc2cd26e64dc2b5d89e94b69577f2001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3030 - Fecha Registro: 06/05/2026 12:30:49 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Otros			



- Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, Demarcación de Carreteras de Cantabria, en su condición de responsable de la gestión de la Red de Carreteras del Estado por su implicación en el desarrollo del nuevo acceso al municipio desde la A-67.
- Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, Dirección General de Aviación Civil, dado que el término municipal de Suances se encuentra entre los afectados por las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Santander.
- Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública, a través de la *Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales*, dado que es el órgano de la Administración General de Estado con competencia, de conformidad con la legislación específica sobre la materia, para ejecutar, en la medida que le afecte, la política de defensa nacional en el sector de las telecomunicaciones, además de la administración, gestión, planificación y control del dominio público radioeléctrico.

En Santander, a fecha de la firma electrónica
EL DIRECTOR DEL ÁREA DE FOMENTO,
Fdo.: Pablo Calvo Labra

GOBIERNO
DE ESPAÑA
DELEGACIÓN
DEL GOBIERNO
EN CANTABRIA



CSV : GEN-a5bb-9c86-c105-00f1-188a-25c3-7e98-8ecb
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>
FIRMANTE(1) : PABLO CALVO LABRA | FECHA : 16/03/2026 08:36 | Sin acción específica



Firma 1: SELLO ELECTRONICO DE LA SGAD
MINISTERIO DE TRANSFORMACION DIGITAL Y FUNCION PUBLICA
CSV: A0610MXFluwnRunSucvwqp4OUbjWTJiGdA4459

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2026OP007E001127
Fecha Registro: 18/03/2026 13:08



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	1ddcc2cd26e64dc2b5d89e94b69577f2001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3030 - Fecha Registro: 06/05/2026 12:30:49 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Otros			

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	1ddcc2cd26e64dc2b5d89e94b69577f2001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3030 - Fecha Registro: 06/05/2026 12:30:49 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Otros	

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigo=verificacion=A0610Xb3Zx1EAykSCcqzCWyYMntmbstvSh58459



CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE
Dirección General de Cultura y Patrimonio Histórico

P 007/26
ASUNTO: MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SUANCES. Expediente de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada nº 085.6.0002 (EAU-2026-0006).

Con fecha 10 de febrero de 2026 (número de registro de entrada 2026CU001E000446), se recibió la documentación relativa al planeamiento referenciado, remitida por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, al objeto de que se emita informe sobre el mismo.

Considerando, la información obrante en esta Dirección relativa al patrimonio cultural existente en la zona afectada, como las características y especificaciones contenidas en la documentación, se emite **informe** en ejercicio de las competencias reconocidas por la Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria y teniendo en cuenta:

Primero. - El marco normativo básico vigente en Cantabria en materia de patrimonio cultural es la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria y el Decreto 36/2001, de 2 mayo, de desarrollo parcial de Ley de Cantabria 11/1998.

Segundo. - Según el artículo 46.1 de la LPCC “La Consejería de Cultura y Deporte habrá de ser informada de los planes, programas y proyectos, tanto públicos como privados, que por su incidencia sobre el territorio puedan implicar riesgos de destrucción o deterioro del Patrimonio Cultural de Cantabria. Entre ellas, habrán de ser incluidas todas las figuras relativas al planeamiento urbanístico.”

Tercero. - El artículo 93 de la LPCC establece que todo proyecto sometido a evaluación ambiental según la legislación vigente deberá contar con un informe de impacto sobre el patrimonio arqueológico con el fin de incluir en la Declaración de Impacto Ambiental las consideraciones o condiciones resultantes de dicho informe.

Cuarto. - En fecha 26 de marzo de 2025 el Técnico Superior del Servicio de Patrimonio Cultural emite informe que se reproduce parcialmente a continuación:

“(..) SE INFORMA,
Primero.- *Que no existe inconveniente por parte de la Dirección General de Cultura y Patrimonio Histórico en que se apruebe inicialmente la Modificación Puntual, puesto que no supone ninguna afección a cualquiera de los Bienes protegidos por la LPCC.*

Segundo.- *No obstante, si en el curso de la ejecución del proyecto, en aquellas fases que pudieran implicar movimientos de tierras como los necesarios para construir las cimentaciones, apareciesen restos u objetos de interés arqueológico o cultural, se paralizarán inmediatamente las obras, se tomarán las medidas oportunas para garantizar la protección de los bienes aparecidos, y se comunicará el descubrimiento a la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, de acuerdo con lo establecido en el artículo 84.1 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.”*

Quinto. - Con fecha 27 de marzo de 2026, la Oficina Técnica de la Secretaría General de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte emite informe que se reproduce parcialmente a continuación:

Firma 1: **31/03/2026 - EVA GUILLERMINA FERNANDEZ ORTIZ**
DIRECTORA GENERAL - D.G. DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTORICO
CSV: A0610Xb3Zx1EAykSCcqzCWyYMntmbstvSh58459

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2026OP007E001368
Fecha Registro: 06/04/2026 13:58



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	1ddcc2cd26e64dc2b5d89e94b69577f2001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3030 - Fecha Registro: 06/05/2026 12:30:49 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Otros			



CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE
 Dirección General de Cultura y Patrimonio Histórico

“(...) A la vista de la solicitud, de la Jefa del Servicio de Patrimonio Cultural, de informe motivado acerca del cumplimiento de las condiciones y requisitos exigidos por la legislación en materia de Patrimonio Cultural de Cantabria sobre el expediente P 007/2026; tramitado por el Ayuntamiento de Suances, para modificación puntual nº22 del PGOU de Suances, en el término municipal de Suances; se **INFORMA que la modificación puntual nº22 del PGOU de Suances no implica riesgos de destrucción o deterioro sobre ningún elemento declarado Patrimonio Cultural de Cantabria**”

Por lo expuesto, esta DIRECCIÓN GENERAL, de conformidad con la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria, y la Ley 5/2018, de 22 de noviembre, de Régimen Jurídico del Gobierno, de la Administración y del Sector Público Institucional de la Comunidad Autónoma de Cantabria, **INFORMA FAVORABLEMENTE**, la Modificación Puntual Nº 22 del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Suances.

Santander, a fecha de la firma electrónica
 LA DIRECTORA GENERAL DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO

Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio



Firma 1: **31/03/2026 - EVA GUILLERMINA FERNANDEZ ORTIZ**
DIRECTORA GENERAL - D.G. DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTORICO
 CSV: A0610Xb3Zx1EAykSCcqzCWyYMntmbstvSh58459

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
 N.º Registro: 2026OP007E001368
 Fecha Registro: 06/04/2026 13:58



Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con **validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL** (art. 27 Ley 39/2015)

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	1ddcc2cd26e64dc2b5d89e94b69577f2001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3030 - Fecha Registro: 06/05/2026 12:30:49 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Otros			



AYUNTAMIENTO DE SUANCES

Modificación Puntual nº22
del Plan General de Ordenación
Urbana de Suances

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Ref: PLA_03-24

Julio 2024

Avda. Reina Victoria, 25 bajo · 39004 Santander · Cantabria · España
Tel.: 942 311 498 ·
e-mail: dirs@dirs.es

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	3f6551094def4d6ba092f7e9048feae7001
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



PRESENTACIÓN

Se redacta el presente Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual nº 22 del Plan General de Ordenación Urbana de Suances, por ser preciso para iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, dando así cumplimiento al artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Este documento, requerido para llevar a cabo la tramitación ambiental del mismo, se redacta en cumplimiento de Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, mediante el cual se analizan los efectos que tienen o pueden tener los planes y programas antes de su adopción o aprobación sobre el medio ambiente, incluyendo en dicho análisis los efectos sobre los factores como la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, así como la interacción entre todos ellos.

El presente documento tiene como principal objetivo un análisis de las características ambientales y territoriales de la zona afectada por dicha modificación, es decir, la totalidad del municipio.

Suances, julio de 2024



El director del Proyecto
Javier Leonardo Martín
Ingeniero de Caminos

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	3f6551094def4d6ba092f7e9048feae7001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original			

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	3f6551094def4d6ba092f7e9048feae7001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

ÍNDICE

- 1. Referencias legales
- 2. Introducción y justificación de la aplicación de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- 3. Objetivos de la planificación.
- 4. Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- 5. Desarrollo previsible del plan o programa.
- 6. Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado.
- 7. Efectos ambientales previsibles y cuantificación.
- 8. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- 9. Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo en el medio ambiente de la aplicación del plan.
- 10. Medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	3f6551094def4d6ba092f7e9048feae7001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original			

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	3f6551094def4d6ba092f7e9048feae7001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

1. REFERENCIAS LEGALES

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, establece que la utilización del recurso suelo ha de hacerse según el principio de desarrollo sostenible, en virtud del cual se debe propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos socioeconómicos y la protección del medio ambiente.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental en sintonía en el ámbito internacional con el Convenio sobre evaluación del impacto en el medio ambiente, en un contexto transfronterizo, de 25 de febrero de 1991, (Convenio de Espoo), ratificado por España el día 1 de septiembre de 1992, así como su Protocolo sobre evaluación ambiental estratégica, ratificado el 24 de junio de 2009, derivado de la transposición a la legislación estatal de la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente, y de la Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente, que tiene carácter de legislación básica y por objeto conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de los aspectos medioambientales en la preparación y aprobación de determinados instrumentos de planificación, y de planeamiento urbanístico de desarrollo del planeamiento general, mediante la realización de un proceso de evaluación ambiental estratégica.

La Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado, que tiene por objeto rellenar los vacíos existentes y ejercitar las competencias que en materia de medio ambiente le atribuye a la Comunidad Autónoma de Cantabria su Estatuto de Autonomía. La citada Ley incorpora previsiones en relación con la evaluación de Planes y Programas, incluyendo específicamente a los planes especiales entre los sometidos a evaluación.

El Decreto 19/2010, de 18 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 17/2006 de 11 de diciembre de Control Ambiental Integrado, que tiene por objeto regular los procedimientos de control de planes, programas, proyectos, instalaciones y actividades susceptibles de incidir en la salud y la seguridad de las personas y sobre el medio ambiente, así como la aplicación de las técnicas e instrumentos que integran el sistema de control ambiental integrado, de conformidad con lo previsto en la legislación básica y en la mencionada Ley de Cantabria.

Finalmente, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, recoge la necesidad de que el planeamiento urbanístico incluya entre sus objetivos la protección del medio ambiente y del paisaje, para lo cual deberá recogerse cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	3f6551094def4d6ba092f7e9048feae7001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

2. INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

La Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental de Planes y Programas ofrece la posibilidad de realizar dos tipos de Evaluación Ambiental estratégica: ordinaria y simplificada.

En el artículo 6 la Ley 21/2013, se indica que estarán sometidos a una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada aquellos planes que supongan una modificación menor del Plan General, o que, dentro del ámbito municipal, afecten a zonas de poca extensión o que no afecten a espacio de la Red Natura 2000.

Es por ello por lo que la presente Modificación Puntual:

- Es una figura de planeamiento menor que realiza cambios en las características de planes o programas ya adoptados o aprobados y que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas, o de su cronología, pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.
- No afecta a ningún espacio de la Red Natura 2000.

Así mismo, la Ley de Cantabria de 5/2022, establece en su disposición adicional segunda, concretamente en el artículo 26 bis, de conformidad con el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que, en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria, el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica para los instrumentos urbanísticos y territoriales será simplificada cuando:

1. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:
 - a. Modificaciones puntuales de los Planes y programas, Planes Parciales que desarrollen las determinaciones de la ordenación contenida en los Planes Generales de Ordenación Urbana, Planes Especiales que igualmente desarrollen las previsiones contenidas en los Planes Generales, los Estudios de Detalle especiales y sus modificaciones, las áreas de desarrollo rural y sus modificaciones, los planes que no cumplan los demás requisitos mencionados y las modificaciones de Delimitaciones Gráficas de Suelo Urbano.

De esta forma, se considera apropiada y justificada la aplicación del procedimiento de **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada** al procedimiento de la Modificación Puntual nº 22 del Plan General de Ordenación Urbana de Suances, dando así cumplimiento al citado artículo de la ley expuesta más arriba.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	3f6551094def4d6ba092f7e9048feae7001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original			

3. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

La presente Modificación Puntual nº 22 del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) de Suances (Cantabria) está promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Suances, con domicilio a efectos de notificación en Plaza de Viales s/n - 39340 - Suances.

El presente documento tiene por objeto la modificación puntual del PGOU de Suances, afectando a aspectos puntuales de su contenido gráfico y normativo sobre los siguientes extremos:

- 1. Modificar la normativa urbanística, en lo referente a la regulación de los usos permitidos en las plantas sótanos y semisótanos.
- 2. Modificar la normativa general del uso comercial afectada por la anterior regulación.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	3f6551094def4d6ba092f7e9048feae7001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

4. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

De acuerdo a las determinaciones que establece la ley en relación a los Documentos Ambientales Estratégicos, se procede a la elaboración y análisis de las alternativas razonables, técnicas y ambientalmente viables en relación a los objetivos que se pretenden alcanzar con la presente modificación puntual.

A. Alternativa 0

La primera de las alternativas, se corresponde con mantener el PGOU como está en la actualidad

Evidentemente, es la alternativa que reúne los problemas que se pretenden resolver, por lo que no procede su elección.

B. Alternativa 1

Consistente en incorporar al PGOU parcialmente las modificaciones que afectan a la Normativa Urbanística, en lo relativo a los usos permitidos en plantas sótano y semisótano.

Las correcciones normativas es preciso ejecutarlas porque se derivan de la experiencia diaria de los servicios técnicos municipales.

Aun siendo una posible alternativa válida, no es la óptima, al entrar en contradicción con la normativa del uso comercial, dejando sin resolver problemas no esenciales pero que afectan a numerosas actividades económicas del municipio.

C. Alternativa 2

La Alternativa nº 2 consiste en modificar todos los aspectos señalados en los objetivos.

D. Comparación de las alternativas

Evidentemente, la única alternativa que intenta dar una solución a todos los problemas urbanísticos que preocupan al Ayuntamiento es la alternativa nº2.

La alternativa nº1, deja sin resolver las contradicciones con la normativa vigente del uso comercial.

En consecuencia, se propone desarrollar la alternativa nº2.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	3f6551094def4d6ba092f7e9048feae7001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original			

5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

Como se ha explicado, el principal objetivo de la presente Modificación Puntual, son los cambios en la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Suances, una modificación que afecta, especialmente, a suelo urbano, en lo relativo a los usos permitidos en plantas sótano y semisótano, así como al uso comercial.

La modificación propuesta no supone una alteración de la estructura y modelo territorial, sino que se concreta en un ajuste de la normativa que beneficia a la comunidad, en tanto en cuanto, clarifica la normativa urbanística.

Por tanto, la modificación no implica disminución en las superficies de cesión, ya que éstas, no se ven afectadas por el cambio normativo.

Tampoco se modifican las ordenanzas de aplicación, no existiendo como ya se ha dicho incrementos de aprovechamiento que exijan nuevas cesiones.

Tampoco los cambios introducidos implican la aparición de nuevas viviendas, dado que se trata de modificaciones normativas de carácter general que no afectan ni a los coeficientes de edificabilidad del suelo ni a la densidad de viviendas prevista en cada zona el municipio.

Todo ello se establece por una serie de razones, que hacen que esta Modificación Puntual tenga sentido.

En primer lugar, el carácter turístico del municipio de Suances hace que la corrección normativa beneficie, de manera directa, a todo el municipio, ya que permite actualizar los establecimientos de hospedaje y de hostelería.

Igualmente, la modificación normativa elimina lagunas en la situación urbanística de algunos establecimientos existentes, situados en edificios fuera de ordenación, en plantas semisótano o sótano.

Además, la modificación relativa a las piezas habitables en planta semisótano pormenoriza que se puede disponer en esta planta, cuestión fundamental a la hora de plantear un futuro proyecto de inversión o de ejecución.

Por último, las correcciones del uso comercial en cuanto a accesibilidad y molestias benefician a toda la ciudadanía que reside en edificios con plantas bajas comerciales.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	3f6551094def4d6ba092f7e9048feae7001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original			

6. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

De acuerdo con el documento de Alcance de la Modificación Puntual, el documento de Evaluación Ambiental Estratégica “recabará la información ambiental relevante que permita una adecuada caracterización del medio y un correcto diagnóstico sobre su vulnerabilidad frente a las intervenciones propuestas. La información de carácter ambiental deberá corresponder al ámbito territorial concreto del Plan sin perjuicio de que, en función de las variables ambientales contempladas, deba superarse ese ámbito y reducir la escala de análisis a fin de realizar una mejor caracterización del medio y de sus efectos ambientales previsibles”.

En los siguientes apartados se reúne toda la información ambiental relevante que permite hacer un diagnóstico sobre la vulnerabilidad del medio frente a las actuaciones propuestas.

Por ello, se analizarán los aspectos más destacados del medio ambiente del ámbito de actuación de la Modificación Puntual, es decir, la totalidad del municipio de Suances, por lo que afecta, especialmente, a suelo urbano.

Puesto que se han desarrollado varias modificaciones previas a la actual y ya se han analizado los aspectos del medio ambiente en profundidad, en este documento, se citarán y analizarán únicamente los aspectos de mayor relevancia a tener en cuenta.

6.1 Ámbito de actuación. Localización

El ámbito de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Suances, afecta, como se ha citado, a la totalidad del término municipal, por lo que afecta especialmente a suelo urbano.





Figura 1 y 2. Ámbito de actuación. Localización.

6.2 Climatología y calidad del aire

El clima existente en el municipio de Suances es oceánico atlántico, típico de la cornisa cantábrica, caracterizado principalmente por unas precipitaciones abundantes y regulares a lo largo de todo el año, así como unas suaves temperaturas.

Además, existe la presencia de vientos costeros que hace que, en ocasiones, las precipitaciones vengan asociadas a ellos, en forma de vendaval, que normalmente soplan del noroeste y nordeste.

Cabe destacar, además, la influencia y proximidad del mar, lo que permite que estas citadas temperaturas sean suaves y agradables, sin extremos destacados, salvo en algunos casos de la región, oscilando entre los 8°C de media en invierno y los 20°C de temperatura media aproximada en la época estival.

En cuanto a la calidad del aire en el municipio de Suances, no se han registrado avisos por alta contaminación en los últimos tres años, siendo el principal factor

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	3f6551094def4d6ba092f7e9048feae7001
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



que puede afectar negativamente el tráfico rodado y la industria de las zonas próximas.

Algo semejante se puede afirmar del nivel sonoro en la zona, considerándose el tráfico rodado una fuente significativa de generación de ruido, especialmente en la época estival, al tratarse de un núcleo de gran afluencia turística.

6.3 Orografía y geología

El municipio de Suances se encuentra a una altura media de 98 metros sobre el nivel del mar, donde su cota más alta es de 152 metros.

En cuanto a su orografía, se caracteriza por ser un paisaje costero, dominado por la presencia de acantilados, únicamente interrumpidos por la Ría San Martín.

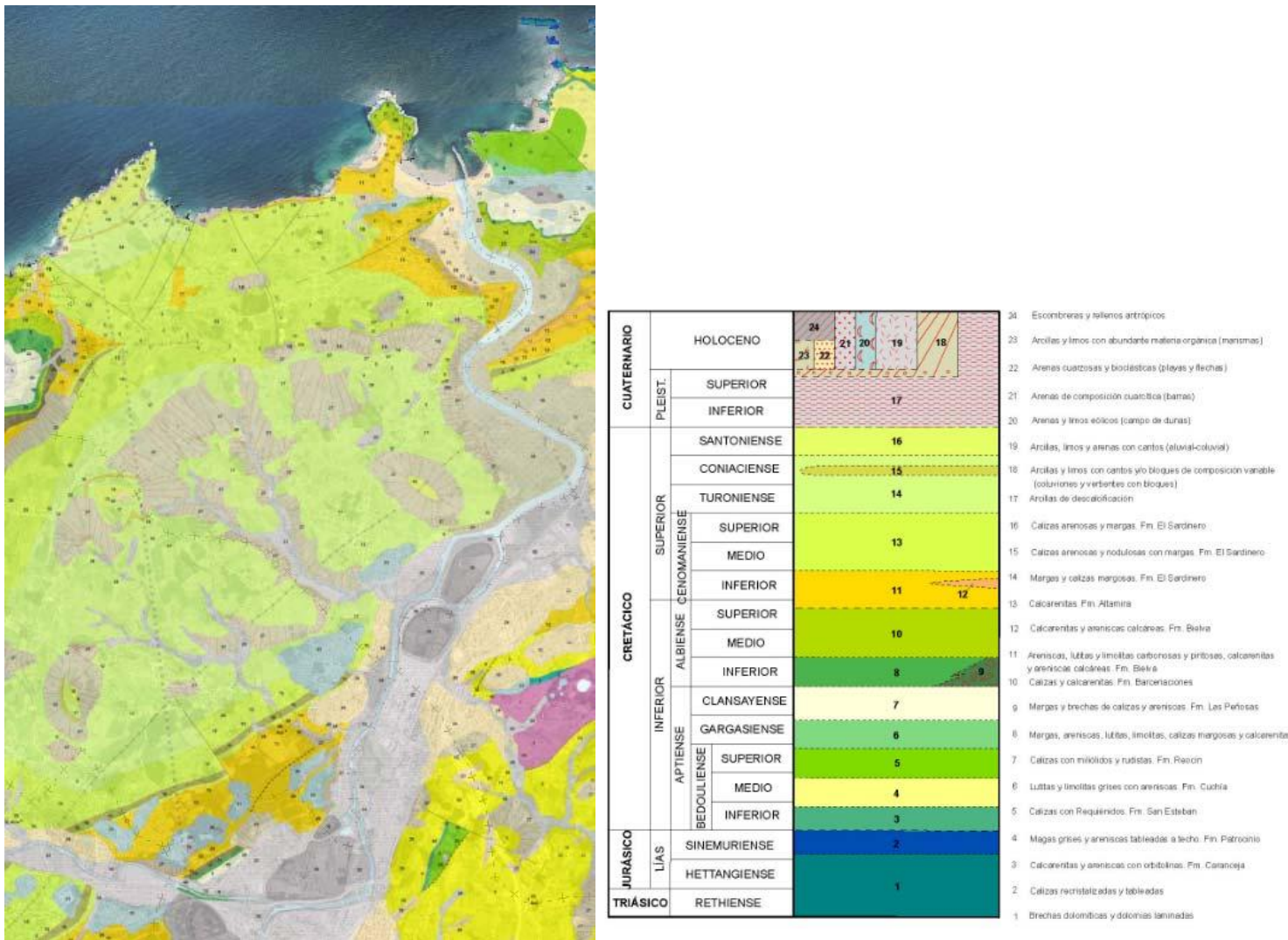


Figura 2: Detalle del área de estudio sobre el mapa geológico de Cantabria

6.4 Hidrología

En cuanto a la hidrología superficial, el curso de agua más relevante en el entorno del ámbito de estudio es el río Saja.

La cuenca hidrográfica del río Saja-Besaya abarca una superficie aproximada de 1.025 km², que se corresponde con el valor de superficie de aportación más elevado en Cantabria y la sitúa entre las principales de la comunidad.



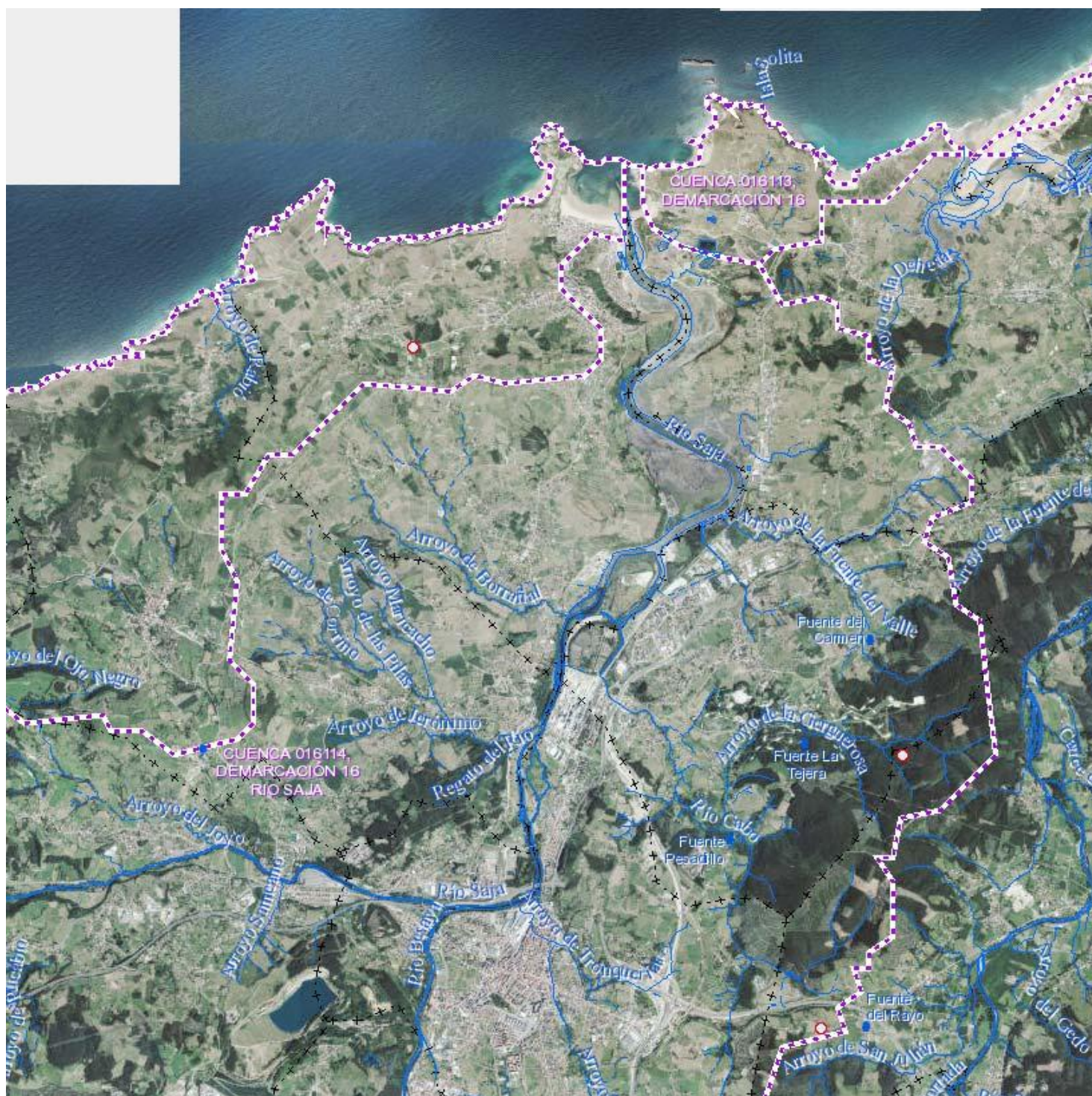


Figura 3: Red hidrológica sobre el área de estudio

6.5 Suelos y capacidad agrológica

La información disponible del Estudio de Zonificación Agroecológica de Cantabria (ZAE), elaborado por la Dirección General de Desarrollo Rural de la Consejería de Ganadería, Pesca y Desarrollo Rural del Gobierno de Cantabria, representa las características y naturaleza de la cobertura más superficial del terreno, de un espesor que no suele sobrepasar los cincuenta centímetros y en la que encuentran su asiento las distintas especies vegetales.



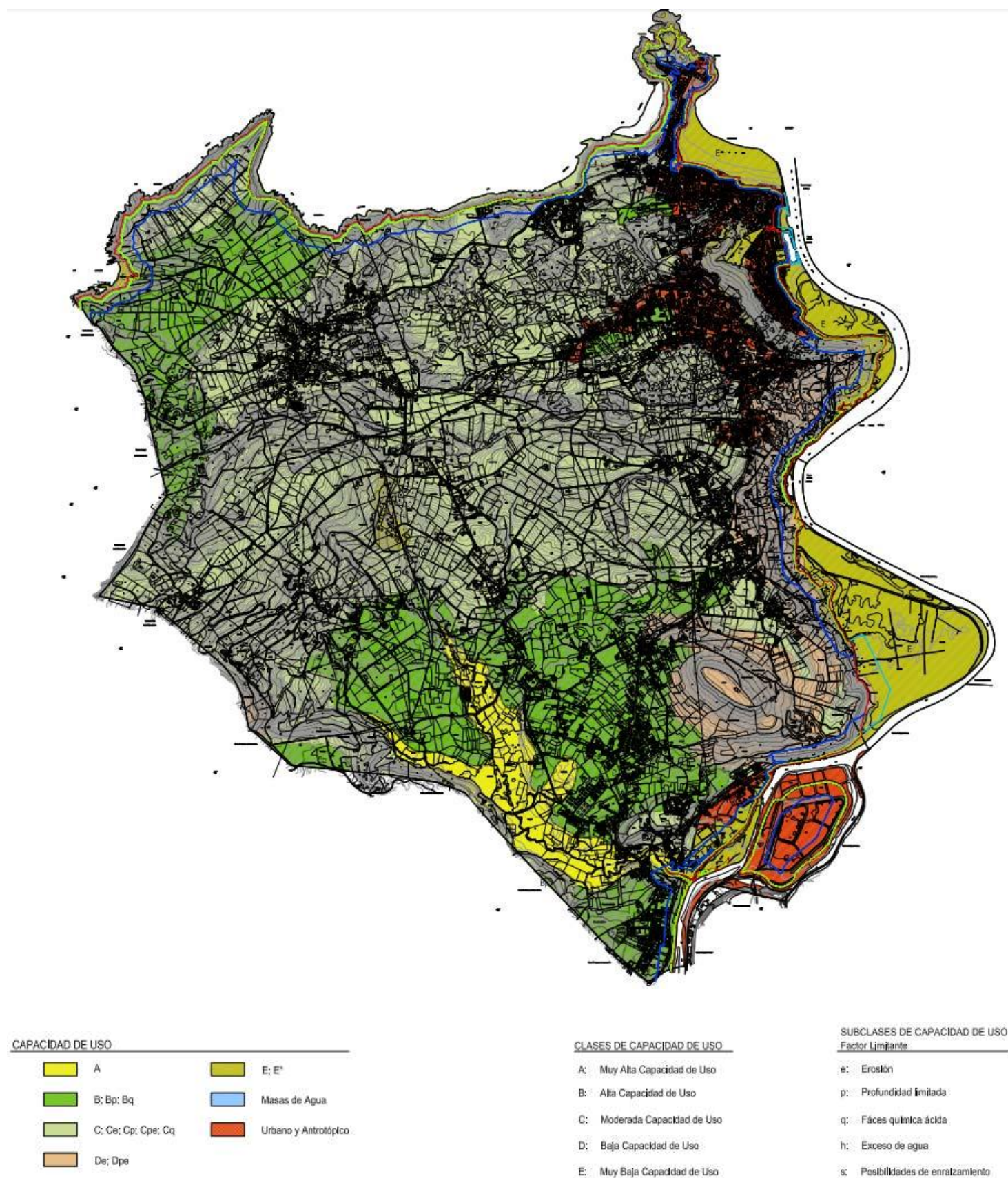


Figura 4: Clases y capacidad de suelo en el municipio de Suances

6.6 Vegetación y usos del suelo

En cuanto a los usos del suelo en el municipio, se trata de un municipio con un gran peso del sector terciario, basado especialmente en el turismo estival, por lo que gran parte del suelo del municipio es de uso residencial, especialmente de vivienda colectiva, ubicados principalmente en torno a desembocadura de la ría, así como en el entorno costero.

Por su parte, en la zona más al oeste del núcleo, encontramos la presencia de pastizales antropizados, cultivos, así como plantaciones forestales localizadas, que se alternan, en este caso, con una tipología de vivienda residencial en



forma aislada, en contraposición a la vivienda colectiva más centrada en la zona costera.

6.7 Paisaje

En cuanto a paisaje, el municipio de Suances pertenece a la comarca natural denominada Franja Costera o La Marina, municipio altamente poblado, aunque con un paisaje extraordinario y con altos valores, especialmente centrado en el área costero. Este, se caracteriza por la presencia de acantilados, únicamente interrumpidos por la Ría San Martín. Es este un ecosistema que sirve de refugio esporádico a las aves migratorias, lo que nos brinda la oportunidad, sobre todo en época invernal, de poder observar especies poco frecuentes en Cantabria que, junto con las que habitan este estuario durante todo el año, proporcionan un valor ornitológico especial.

6.8 Espacios naturales protegidos

Dentro del municipio de Suances no existes Espacios Naturales Protegidos.

6.9 Riesgos

- Riesgos de inundabilidad:

Consultadas las bases de datos relativos a existencia de riesgos en el área afectada, podemos centrarnos en los riesgos de inundación, asociados a los cauces fluviales, especialmente vinculados al río Saja, como se aprecia en el plano adjunto (figura 5).

En general, esta área queda marcado por el riesgo de inundabilidad, asociado, principalmente, al cauce y márgenes del río Saja, con alta probabilidad de inundabilidad (T=10 años) a lo largo de toda la desembocadura.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	3f6551094def4d6ba092f7e9048feae7001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	



Peligrosidad y riesgos

Inundabilidad

Inundabilidad SNCZI (Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables). Dic 2020

Área fluvial y de transición a mareal

Síntesis de Zonas Inundables fluviales y de transición a mareal (2º ciclo, fecha de ref. diciembre 2021)

- Z.I. con probabilidad media u ocasional (T=100 años)
- Z.I. con alta probabilidad (T=10 años)
- Z.I. con probabilidad baja o excepcional (T=500años)

Figura 5: Peligrosidad por inundación en el municipio de Suances

➤ Riesgos de incendios:

Asimismo, existen zonas de riesgo de incendio, un riesgo bajo, asociado al bosque de ribera en toda la desembocadura del río, así como en una zona céntrica del municipio, en relación con masas forestales localizadas.



Peligrosidad y riesgos

Incendios Forestales

Incendios Forestales, INFOCANT, Decreto 192_2023

Riesgo de incendios forestales, Decreto 192_2023

Riesgo Global de incendios forestales, Decreto 192_2023

- 0, Sin riesgo
- 1, Riesgo bajo
- 2, Riesgo medio
- 3, Riesgo alto

Figura 6: Peligrosidad por incendios forestales en el municipio de Suances

- Riesgos por transporte de mercancías peligrosas:

Otro de los riesgos a tener en cuenta sobre el área de estudio es el de transporte de mercancías peligrosas, en este caso asociados al transporte por la vía



principal del municipio, la carretera primaria CA-132, en este caso, con un riesgo medio-bajo a lo largo de todo el núcleo.



Peligrosidad y riesgos

Transporte de Mercancías Peligrosas, TRANSCANT 2007, D.G. Protección Civil

- Por carretera
- Carreteras Primarias
- BAJO
 - MEDIO-BAJO
 - MEDIO-ALTO
 - ALTO

Figura 7: Peligrosidad por transporte de mercancías peligrosas en el municipio de Suances



➤ Riegos químicos industriales

El último riesgo al que debemos hacer referencia es el riesgo químico industrial, asociado a la actividad que se ejerce en Hinojedo, en relación con la fábrica Azsa, Asturiana de Zinc.



Figura 8: Peligrosidad por riegos químico industrial en el municipio de Suances

6.10 Patrimonio Cultural

Se tiene constancia de la existencia de un Bienes de Interés Cultural (BIC) dentro del municipio de Suances, concretamente la “Cueva de las Brujas”, declarado, tanto el elemento como su entorno de protección, zona arqueológica y publicado en el BOC en 1997.

Además, existe la presencia de dos bienes inventariados, como son la “Tapia del antiguo Convento de Las Trinitarias”, así como la “Mota de los Tres Palacios”



Figura 9: Patrimonio Cultural en el municipio de Suances

6.11 Medio Socioeconómico

Este municipio posee una superficie de 24,6 km² y cuenta con seis núcleos de población, Cortigera, Hinojedo, Ongayo, Puente Avíos, Suances y Tagle. La población total del municipio ascendía en el año 2023 a 9.091 habitantes, siendo el núcleo más poblado la capital, Suances, con 5.127 habitantes (el 56,35% del total municipal).

La dinámica demográfica de este municipio se caracteriza por una tendencia general creciente a lo largo de todo el siglo XX, favorecida por el desarrollo residencial que, ha hecho, que mucha población elija este municipio para establecer su residencia temporal e, incluso permanente.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	3f6551094def4d6ba092f7e9048feae7001
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



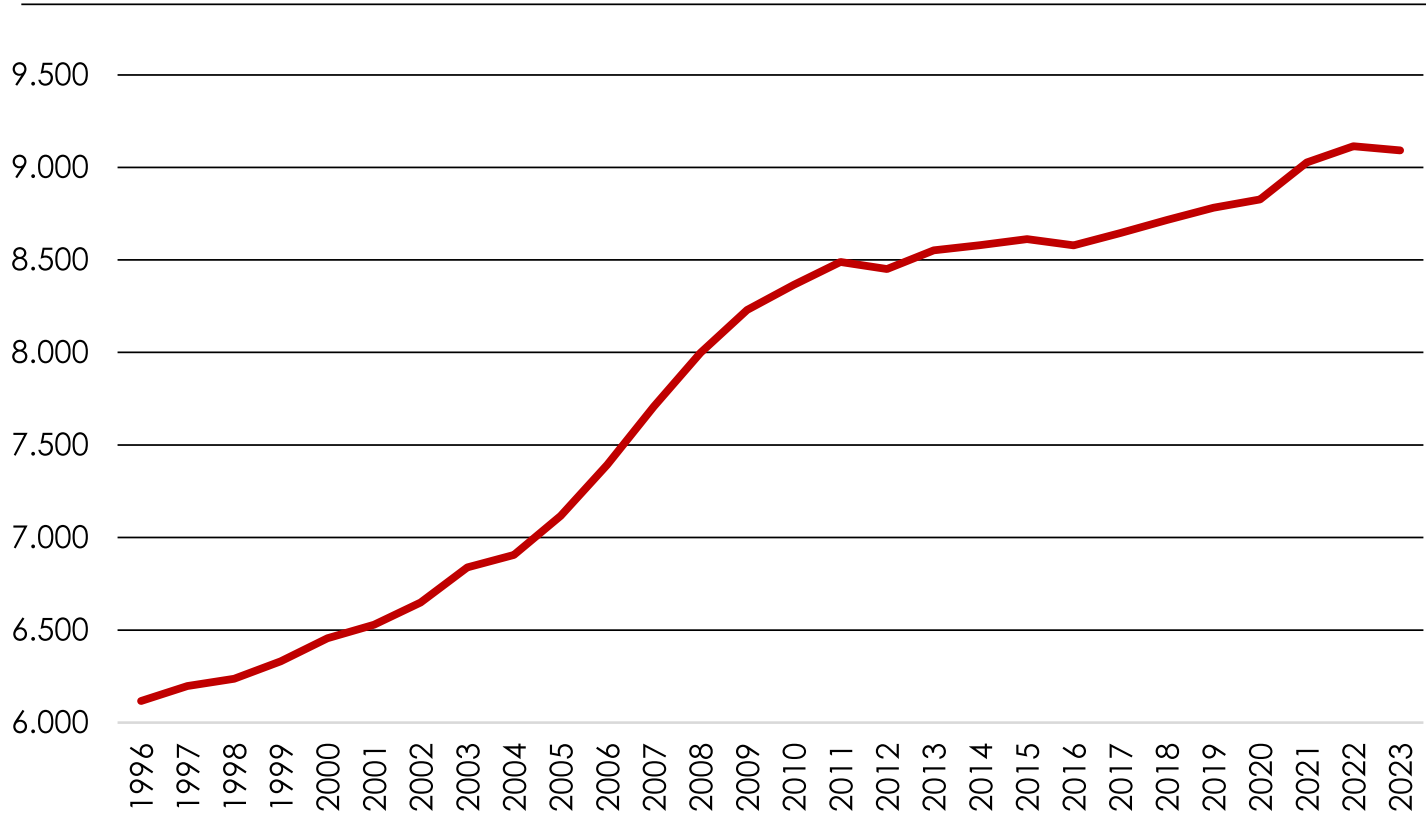


Figura 10: Evolución poblacional en el municipio de Suances entre 1996 y 2023. Instituto Cántabro de Estadística (ICANE)

7. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y CUANTIFICACIÓN

Una vez establecida la alternativa número dos como la alternativa más correcta a la hora de llevar a cabo dicha modificación puntual, se analizará en profundidad su viabilidad desde el punto de vista ambiental.

Compatibilidad de la ordenación propuesta con la normativa vigente en materia de ordenación territorial, patrimonial y de recursos naturales.

En relación con la compatibilidad de la alternativa elegida en materia de ordenación territorial, debemos hacer alusión a que la modificación no afecta ni modifica los elementos básicos del planeamiento vigente establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana. Por tanto, las modificaciones que se expresan en la alternativa elegida, afectan a elementos puntuales de la normativa, no modificándose el modelo territorial, la estructura del plan o la morfología y estructura del propio núcleo.

El municipio de Suances, y por extensión el ámbito afectado por la modificación puntual del Plan General, se encuentra dentro de los límites del Plan de Ordenación del Litoral (POL), pero, al tratarse únicamente de una modificación en su normativa, no afecta al territorio. En cuanto a otros instrumentos de ordenación territorial, encontramos la presencia del Plan Especial de Sendas y Caminos del Litoral (PESC), sucediendo lo mismo que en el citado POL.

Por su parte, en relación al Plan Regional de Ordenación del Territorio (PROT), actualmente se encuentra en tramitación, no afectando tampoco a la modificación expuesta de Suances, sin embargo, vemos que las propuestas de la alternativa elegida van en la línea de lo que dispone lo publicado del PROT.

Por tanto, no existe planeamiento de mayor rango que afecte de forma directa al municipio de Suances, ya que, como se ha venido diciendo, se trata únicamente de un cambio de normativa.

En materia de ordenación patrimonial, como se ha citado, existe la presencia de un Bienes de Interés Cultural y dos Bienes Inventariados, para los cuales, del mismo modo, esta modificación no supone nada directamente.

Por último, en relación a la ordenación en materia de recursos naturales, cabe destacar la citada importancia y presencia del río Saja. La elección de esta alternativa no genera efectos negativos significativos, incluso resuelve conflictos, introduciendo las afecciones del mismo, así como los riesgos de inundabilidad.

Compatibilidad de la actuación con el aseguramiento de la accesibilidad y la adaptación topográfica.

Este cambio en la normativa no genera ninguna acción directa sobre la topografía y es que, la topografía actual que presenta Suances, hace que la modificación sea beneficiosa, ya que, gran cantidad de los edificios presentan planta sótano o semisótano, por lo que este cambio en la normativa les beneficia en gran medida al hacer útil dicha planta.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	3f6551094def4d6ba092f7e9048feae7001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original			

Compatibilidad de la actuación con la calidad ambiental del ámbito y los valores que posee el suelo en el que se pretende la modificación.

Hay que aludir a la compatibilidad ambiental de la alternativa elegida, la cual resulta positiva y viable.

Y es que, la alternativa dos intenta dar una solución global, no generando efectos negativos sobre el medio ambiente y la calidad ambiental, de hecho, resuelve determinados conflictos, como son la gran cantidad de plantas en sótano y semisótano que se van a poder utilizar para el uso permitido.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	3f6551094def4d6ba092f7e9048feae7001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

8. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Como se ha venido reiterando a lo largo del presente documento, el objeto de la presente Modificación Puntual nº 22 del Plan General de Ordenación Urbana de Suances es, la modificación de la normativa, tanto en lo referente a la regulación de usos permitidos en plantas sótano y semisótano, como en los usos afectados por la anterior regulación.

Y es que, las variaciones y cambios que se han venido dando desde que este plan fue aprobado en 1990, son numerosos. Los cambios tecnológicos y avances en cuanto al uso de este espacio, así como la incorporación en los hoteles de cafeterías y restaurantes ha sido muy notable. Y más en un municipio como Suances, que debido a su topografía hace que en la construcción de los edificios aparezcan numerosos sótanos y semisótanos que tienen, en la mayoría de los casos, la condición de planta baja.

Por todo ello, es lógico que, desde que se redactó y aprobó el Plan, hasta nuestros días, se realice este cambio en la normativa, debido, como se ha dicho, a los cambios y avances en las instalaciones, que permiten dar usos diversos a las plantas sótano y semisótano uso que, quizá antes, no se planteaban, entendiéndose necesario su incorporación a la normativa.

Todo ello, por tanto, da lugar a una normativa mucho más actualizada, detallada y adaptada a la actualidad, teniendo en cuenta, como se ha dicho, la orografía y los usos actuales, en un municipio en el cual, prácticamente la totalidad de la población activa se dedica al sector terciario, por lo que este cambio en la normativa generará grandes beneficios.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	3f6551094def4d6ba092f7e9048feae7001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

9. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN

Como se ha ido explicando a lo largo del documento, la presente Modificación Puntual afecta únicamente a cambios en la normativa, por lo tanto, no son necesarias medidas para prevenir, reducir y corregir efectos negativos en el medio ambiente, ya que, no se da esa circunstancia.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	3f6551094def4d6ba092f7e9048feae7001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

10. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

Como se ha citado, no existen alteraciones ambientales derivadas de esta Modificación Puntual, ya que simplemente se trata de un cambio en la normativa.

Por este mismo motivo, no se considera necesaria la aplicación de un programa de seguimiento ambiental concreto, ya que el principal objetivo de este instrumento consiste en garantizar la ejecución de las medidas de protección ambiental propuestas y evaluar su eficacia y, como se ha dicho, no existe ninguna medida ambiental a tratar.

Sin embargo, es necesario tomar y tener en cuenta una serie de medidas correctoras, con el fin de reducir al máximo los posibles efectos ambientales que puedan aparecer que, como hemos dicho, son prácticamente inexistentes ya que se trata de una simple modificación en la normativa.

Medidas de privacidad, seguridad y estética

-En cualquier solución que se adopte, el nuevo uso en plantas sótano y semisótano priorizará la accesibilidad a la vivienda, con acceso directo desde el exterior del edificio.

-Además, se respetarán las condiciones estéticas del edificio y la fachada, sin alteraciones. Se deberá guardar armonía con el edificio en su totalidad.

Medidas de prevención de la contaminación acústica

-Se propone la adopción de medidas correctoras para minimizar el impacto acústico que puedan generar estos nuevos usos en plantas sótano y semisótano.

-Será de aplicación lo establecido *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido; el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido medioambiental; y del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.*

-Además, se deberá justificar el aislamiento suficiente de estos espacios, adoptando las medidas correctoras suficientes que garanticen el bajo nivel sonoro que se derive de ellos.

Medidas de prevención iluminación y ventilación

-Además, ante estos nuevos usos en plantas sótano y semisótano, se deberán aplicar medidas correctoras en relación a la salida de humos, con locales que estén totalmente adaptados y que sean capaces de acoger el nuevo uso, priorizando la salida de humos natural.

-Al igual que con los humos, se priorizará la iluminación natural.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	3f6551094def4d6ba092f7e9048feae7001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	3f6551094def4d6ba092f7e9048feae7001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	



AYUNTAMIENTO DE SUANCES

Modificación Puntual nº22
del Plan General de Ordenación
Urbana de Suances

Ref: PLA_03-24

Julio 2024

Avda. Reina Victoria, 25 bajo · 39004 Santander · Cantabria · España
Tel.: 942 311 498 ·
e-mail: dirsur@dirsur.es

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	3b6cd44f85184b0b969757ace7e2ddfe001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

PRESENTACIÓN

El presente documento constituye el proyecto de Modificación Puntual nº 22 del Plan General de Ordenación Urbana de Suances, relativa a la corrección de diversos aspectos puntuales del contenido normativo.

Suances, julio de 2024

Por el equipo redactor



Fdo.: Francisco Javier Leonardo Martín
Ingeniero de Caminos
Colegiado nº 7.236

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	3b6cd44f85184b0b969757ace7e2ddfe001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original			

ÍNDICE

I. Memoria informativa.....3

 I.1 Introducción.....3

 I.2 Promotor y objeto de la modificación.....3

 I.2.1. Promotor.....3

 I.2.11. Objeto de la Modificación.....3

 I.3 Información urbanística.....3

 I.3.1. Antecedentes.....3

 I.3.2. Análisis urbanístico.....4

 I.3.3. Ejecución del Planeamiento.....4

 I.3.4. Propiedades afectadas por la Modificación.....4

II. Memoria de ordenación.....6

 II.1 Justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación.....6

 II.2. Justificación de la no concurrencia de las circunstancias previstas para la
 revisión del PGOU.....6

 II.2 Objetivos de la modificación puntual.....8

 II.3 Finalidad de la modificación.....8

 II.3.1. Cambios en la normativa relativa a los usos en sótano y
 semisótano..... 8

 II.3.2. Cambios en la normativa relativa al uso comercial.....17

 II.4 Alcance del Modificado nº22.....18

III. Memoria justificativa.....20

 III.1 Régimen jurídico, naturaleza y procedimiento.....20

 III.2 Cumplimiento de la Ley 5/2022 de Cantabria.....20

 III.3 Análisis de alternativas.....24

 III.4 Interés general.....25

 III.4.1. Justificación del interés general.....25

 III.4.2. Efectos sobre el planeamiento.....25

IV. Contenido normativo de la modificación.....26

I. MEMORIA INFORMATIVA

PLA-03_24

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	3b6cd44f85184b0b969757ace7e2ddfe001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

I. MEMORIA INFORMATIVA

I.1. INTRODUCCION

Se redacta el presente documento de Modificación Puntual N° 22 del Plan General de Ordenación Urbana de Suances (Cantabria), por ser preciso para iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, dando así cumplimiento al artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

I.2. PROMOTOR Y OBJETO DE LA MODIFICACION

I.2.1. PROMOTOR

La presente Modificación Puntual nº 22 del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) de Suances está promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Suances, con domicilio a efectos de notificación en Plaza de Víaes s/n - 39340 - Suances.

1.2.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento tiene por objeto la modificación puntual del PGOU de Suances, afectando a aspectos puntuales de su contenido normativo sobre los siguientes extremos:

- 1. Modificar la normativa urbanística, en lo referente a la regulación de los usos permitidos en las plantas sótanos y semisótanos.
- 2. Modificar la normativa general del uso comercial afectada por la anterior regulación.

I.3. INFORMACION URBANISTICA

I.3.1. ANTECEDENTES

El vigente PGOU fue aprobado de forma definitiva por la Comisión Regional de Urbanismo en sesión celebrada el día 5 de julio de 1990, por lo que han transcurrido 27 años desde su entrada en vigor

En el año 2001, el Ayuntamiento decidió iniciar la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana a la Ley de Cantabria 2/2001.

En agosto de 2021 se presentó la Propuesta Final del PGOU junto al ISA y se remitió al Gobierno regional para la obtención de la Memoria Ambiental.

En este periodo se han tramitado 21 modificaciones puntuales del PGOU afectando

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	3b6cd44f85184b0b969757ace7e2ddfe001
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



tanto a su contenido gráfico como normativo.

I.3.2. ANALISIS URBANISTICO.

El ámbito de esta Modificación Puntual N° 22 del PGOU de Suances afecta fundamentalmente a todo el suelo urbano ya que, en un municipio turístico como Suances, existen (y pueden aparecer otros nuevos) locales comerciales y establecimientos hoteleros afectados por la normativa que se pretende corregir.

La Modificación nº 22 es relativa a cambios en la normativa urbanística, derivados de los cambios tecnológicos, de la realidad en cuanto al uso del espacio construido, así como de la incorporación en los hoteles suancinos de cafeterías y restaurantes, abiertos al público en general.

La fuerte topografía del núcleo de Suances (el Ayuntamiento e encuentra en la cota +82 y la zona de la Concha a la +6) provoca, en la construcción de los edificios, la aparición de sótanos y semisótanos, unidos en numerosas ocasiones a espacios que tienen la condición de plantas bajas.

De hecho, el Ayuntamiento modificó puntualmente la ordenanza de Edificación en laderas, para que los sótanos no computasen, dado que en todos los edificios era necesario construir esta planta, por los desniveles existentes.

Por otro lado, La aparición, desde 1987 (fecha de redacción del PGOU vigente), de nueva tecnología, no solo constructiva, sino también en el ámbito de las instalaciones de ventilación, iluminación y extracción de humos, obliga a un replanteamiento de los usos que pueden darse y permitirse en sótanos y semisótanos, entendiendo que la influencia de la tecnología en el desarrollo de diversos usos debe incorporarse a la normativa actual.

Además, la Revisión y Adaptación del PGOU (en estos momentos en espera de la Memoria Ambiental) ha permitido generar nueva normativa más actualizada que la vigente, lo que permite crear un marco de comparación entre ambas.

Como consecuencia de las modificaciones propuestas para los usos de sótanos y semisótanos se hace preciso reajustar la normativa del uso comercial, fundamentalmente para ajustar la accesibilidad y la vinculación de la planta baja y las plantas situadas por debajo de la misma.

I.3.3. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Como se ha señalado, en el periodo comprendido entre la aprobación definitiva y el momento de presentación de este proyecto se han tramitado 21 modificaciones puntuales.

I.3.4. PROPIEDADES AFECTADAS POR LA MODIFICACION

No existen propiedades particulares concretas, afectadas por la modificación, ya

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	3b6cd44f85184b0b969757ace7e2ddfe001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original			

que la misma es de carácter normativo y de aplicación general a todo el término municipal

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	3b6cd44f85184b0b969757ace7e2ddfe001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

II. MEMORIA DE ORDENACION

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	3b6cd44f85184b0b969757ace7e2ddfe001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original			

II. MEMORIA DE ORDENACION

II.1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION

El vigente PGOU fue aprobado definitivamente el día 5 de julio de 1990, por lo que solo por esta cuestión de antigüedad está justificada la conveniencia (en tanto no se apruebe la Revisión general del mismo) de ir adaptando puntualmente su normativa a la realidad y naturaleza actual, así como a los cambios en las demandas acaecidos en las últimas décadas.

Además, también se ha producido la entrada en vigor de un nuevo marco legislativo en materia de suelo, tanto a nivel autonómico como a estatal. Toda esta legislación urbanística ha venido a alterar los supuestos teóricos de obligaciones, gestión, atribución y reparto de cargas y beneficios urbanísticos que dieron pie a la redacción del PGOU que se revisa en la actualidad.

Es por ello, que prácticamente todo el núcleo de Suances, teniendo en cuenta su orografía y situación, se vería afectado por este cambio en la normativa, ya que se trata de un municipio donde el sector terciario ocupa a casi la totalidad de su población activa, por lo que el cambio de normativa que se viene comentando, supondrá grandes beneficios.

Por otro lado, estando incluida en la Propuesta Final del PGOU, en tramitación, una determinada normativa aplicable a los hoteles, se estima oportuno realizar una modificación de la normativa vigente en el PGOU de Suances en relación con la hostelería, con el fin de igualar las condiciones a lo detallado en el apartado de hoteles.

Se debe hacer referencia, además, a las políticas que, desde la Unión Europea, se plantean en este sentido, haciendo especial alusión a la normativa de libre competencia, la cual facilita e incrementa la rivalidad empresarial y la sana competencia entre mercados, garantizando el buen funcionamiento del mercado interior, siendo la Comisión Nacional de Mercados y Competencia, el órgano regulador y encargado de gestionar la competencia en España.

Por supuesto, esta modificación cumple con la Ley 5/2022 y será tramitada mediante el procedimiento de aprobación previsto en el artículo 110 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de ordenación del territorio y urbanismo de Cantabria.

II.2. JUSTIFICACION DE LA NO CONCURRENCIA DE LAS CIRCUNSTANCIAS PREVISTAS PARA LA REVISIÓN DEL PGOU.

El artículo I.1.5. Revisión establece en su apartado 1 las condiciones de Revisión del PGOU, que son las siguientes:

- 1. A los ocho años de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjese alguna de las circunstancias siguientes:

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	3b6cd44f85184b0b969757ace7e2ddfe001
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



- A) En caso de aprobación de una figura de Ordenación del Territorio de ámbito supramunicipal que afecte a su territorio contradiciendo las determinaciones del Plan General.
- B) Por alteración sustancial sobre las previsiones del Plan General sobre crecimiento urbanístico del municipio, y en concreto por la superación de 10.000 habitantes de hecho.
- C) Por mayores exigencias de suelo destinado a equipamientos públicos que los previstos en el Plan.
- D) Por edificación de más de 750 viviendas en Suelo Urbanizable Programado.

En el presente momento, no se cumple ninguno de los supuestos contemplados en este artículo, por lo que no existe inconveniente urbanístico impuesto por el vigente PGOU para proceder a la presente Modificación Puntual.

Por otro lado, el artículo 107. Revisión del Planeamiento General de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria establece que:

1. Se consideran revisión del Planeamiento General las alteraciones del mismo que afecten de manera sustancial a la estructura y ordenación general en él contemplada.
2. Procederá la revisión del Planeamiento General cuando se den las circunstancias establecidas en el mismo, en particular el cumplimiento de plazos eventualmente previstos o exigidos; cuando resulte afectado por normas o planes cuyas determinaciones resulten vinculantes; y, en general, cuando lo exijan las circunstancias o resulte conveniente por razones de oportunidad.
3. Las modificaciones de Planeamiento General que conlleven por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población prevista o de la superficie de suelo urbano o urbanizable de carácter residencial del municipio, supondrán, en todo caso, la revisión del planeamiento.
4. La revisión del contenido del Planeamiento General se llevará a cabo conforme a las mismas reglas y requisitos establecidos para la aprobación de los Planes Generales de Ordenación Urbana establecidos en esta ley.

En el presente caso no se da ninguna de las circunstancias recogidas en este artículo ya que:

- No se modifica la estructura ni la ordenación general del municipio, ya que la presente modificación se limita a ajustar algunos artículos de la normativa urbanística municipal, referentes a los usos permitidos en sótano y semisótano.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	3b6cd44f85184b0b969757ace7e2ddfe001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

- Desde el punto de vista municipal, la presente Modificación Puntual no es una revisión, ya que la misma se está abordando desde el año 2001.
- La presente Modificación no lleva implícita un incremento del 20% de la población municipal, ya que la misma no afecta a la superficie delimitada como suelo urbano ni a los parámetros (densidad y coeficiente de edificabilidad), factores que pueden influir en un incremento de la población.
- La presente Modificación no lleva implícita un incremento del 20% de la superficie de suelo urbano o suelo urbanizable residencial, ya que ninguna de las dos categorías de suelo se modifica.

II.3. OBJETIVOS DE LA MODIFICACION PUNTUAL

Los objetivos propuestos son:

- Modificar puntualmente la normativa relativa a los usos permitidos en plantas sótano y semisótano.
- Modificar puntualmente la normativa del uso comercial.

II.4. FINALIDAD DE LA MODIFICACION

En los siguientes apartados se desarrollan las diversas modificaciones puntuales que se pretenden realizar en el PGOU, ordenadas por los artículos a modificar.

II.4.1. CAMBIOS EN LA NORMATIVA RELATIVA A LOS USOS EN SOTANO Y SEMISOTANO.

A. Modificación 22.1. Artículo VIII.1.21. Superficie edificada total

La vigente normativa urbanística del PGOU establece, en su artículo VIII.1.21. Superficie edificada total, lo siguiente:

1. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
2. Se incluyen los cuerpos volados y las terrazas en las proporciones fijadas en el artículo VIII.2.12.
3. Los sótanos no computarán como superficie edificada cuando cumplan las siguientes condiciones, sin perjuicio de las condiciones particulares de cada zona para el uso residencial y con carácter general para los edificios de uso exclusivo hospedaje:
 - 1) En edificios destinados al uso residencial (según la definición del artículo IX.2.1. de las presentes Normas)

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	3b6cd44f85184b0b969757ace7e2ddfe001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

cuando se destinen a aparcamiento, a almacén afecto a los usos del edificio en planta baja, a trasteros vinculados a las viviendas como anejos, o a instalaciones técnicas de la edificación, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de contadores, cuartos de basura, centros de transformación, etc.

- 2) En edificios de uso exclusivo hospedaje, se admitirán como instalaciones técnicas aquellos servicios complementarios de la actividad principal cuya utilización sea exclusiva por parte de las personas directamente vinculadas a la citada actividad (p.ej. lavandería, cocina, etc.); pero en ningún caso, otros servicios como restaurante, cafetería, guardería, salones, etc.
- 4. Los semisótanos no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como almacenes afectos a los usos del edificio en planta baja o garajes, sin perjuicio de lo señalado en las condiciones particulares de las distintas zonas.

Sin embargo, la propuesta del nuevo PGOU en tramitación establece, en su artículo VIII.1.21. Superficie edificada total, lo siguiente

- 1. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
- 2. Se incluyen los cuerpos volados y las terrazas en las proporciones fijadas en el artículo VIII.2.12.
- 3. En edificios residenciales, hospedaje y hostelería la superficie edificada en planta sótano o semisótano no computa a efectos del cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, ni del número de plantas del edificio.
- 4. En edificios industriales y comerciales (excepto hosteleros), la superficie edificada en planta sótano no computa a efectos del cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, cuando se destine a garaje -aparcamiento o almacén vinculado a la actividad de la planta baja.
- 5. En edificios industriales y comerciales (excepto hosteleros), la planta semisótano no se considera superficie edificada a efectos de cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, cuando su actividad esté vinculada a la existente en planta baja.
- 6. En edificios dedicados exclusivamente al uso global de equipamientos no computarán como superficie edificable los espacios destinados a núcleo vertical de comunicaciones (escaleras, aparatos elevadores de cualquier tipo, tanto exteriores como interiores) y los huecos destinados a instalaciones situados en plantas baja y de piso en edificios que exclusivamente sea destinado al uso Equipamiento, en la cuantía que sobrepasen los 10 metros cuadrados construidos, con un tope máximo no computable de 60 metros cuadrados, por núcleo de comunicación vertical para cada planta y siempre que no superen el 15% de la ocupación de la planta servida por dicho núcleo.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	3b6cd44f85184b0b969757ace7e2ddfe001
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



- 7. De acuerdo con el art.41.2 de la LOTRUSCA se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos.
- 8. La superficie edificada en entreplantas en el caso de que se ejecuten en edificaciones preexistentes para albergar usos individuales de actividades terciarias compatibles con el uso dominante residencial, vinculadas formal y funcionalmente con las actividades a desarrollar en planta baja.

Es fácil observar los cambios que introduce en la regulación de la superficie edificada total el nuevo PGOU.

En primer lugar, queda claro que los sótanos y semisótanos, no computan a efectos de coeficiente de edificabilidad ni de superficie edificada en los edificios residenciales, hospedaje y hosteleros, independientemente de su uso.

En segundo lugar, se debe llamar la atención sobre la consideración de los sótanos y semisótanos en industrias y comercio (excepto hostelería).

Entendemos, que ambos tratamientos de sótanos y semisótanos deben incorporarse a la normativa actual por permitir clarificar numerosas situaciones derivadas de la fuerte topografía del núcleo de Suances.

Por tanto, se propone suprimir los dos últimos párrafos vigentes y añadir cinco nuevos párrafos al artículo VIII.1.21. Superficie edificada total, en concreto los siguientes:

- 3. En edificios residenciales (según la definición del artículo IX.2.1. de las presentes Normas) la superficie edificada en planta sótano o semisótano no computa a efectos del cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, ni del número de plantas del edificio cuando se destinen a aparcamiento, a trasteros vinculados a las viviendas como anejos, o a instalaciones técnicas de la edificación, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de contadores, cuartos de basura, centros de transformación, etc. Tampoco computará cuando se destinen a almacén vinculado a los usos comerciales (no hosteleros, que se regulan en el párrafo 5 del presente artículo) situados en planta baja.
- 4. En edificios de hospedaje la superficie edificada en planta sótano o semisótano no computa a efectos del cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, ni del número de plantas del edificio.
- 5. En edificios y/u locales de hostelería la superficie edificada en planta sótano o semisótano no computa a efectos del cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, ni del número de plantas del edificio.
- 6. En edificios industriales y comerciales (excepto hosteleros), la superficie edificada en planta sótano no computa a efectos del cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	3b6cd44f85184b0b969757ace7e2ddfe001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

edificable, cuando se destine a garaje -aparcamiento o almacén vinculado a la actividad de la planta baja.

- 7. En edificios industriales y comerciales (excepto hosteleros), la planta semisótano no se considera superficie edificada a efectos de cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, cuando su actividad esté vinculada a la existente en planta baja.

Se trata de una modificación puntual de interés general que no afecta a ninguna otra norma urbanística del PGOU vigente.

B. Modificación 22.2. Artículo VIII.3.7. Pieza habitable

La vigente normativa urbanística del PGOU de Suances establece, en su artículo VIII.3.7. Pieza habitable, lo siguiente:

- 1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
- 2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior exceptuando aquellos locales que necesariamente deban carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Sin embargo, la propuesta del nuevo PGOU, en tramitación, establece, en su artículo VIII.3.7. Pieza habitable, lo siguiente

- 1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
- 2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior exceptuando aquellos locales que necesariamente deban carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.
- 3. En el uso hotelero no se consideran piezas habitables aquellas que se consideran de uso temporal por parte de los clientes, conforme a la definición del párrafo 4 del artículo IX.3.40.
- 4. No serán de aplicación las condiciones del párrafo 2 a las cocinas, aseos y vestuarios de personal en el uso hotelero, conforme al párrafo 4 del artículo IX.3.40.
- 5. Son piezas no habitables entre otras: el vestíbulo, el pasillo, el aseo, el baño, el tendedero, la bodega - merendero, los

cuartos de maquinaria y almacenamiento.

Y el párrafo 4 del artículo IX.3.40 dice:

- 4. La regulación del uso establecido en la letra a) del artículo anterior, se hará aplicando las condiciones de uso de la vivienda y la ordenanza de zona aplicable, con las siguientes particularidades que prevalecerán sobre aquéllas:
 - 1.1. Los hoteles y hoteles-apartamentos de cinco y cuatro estrellas deberán contar con plazas de aparcamiento o garaje en número equivalente al cincuenta por ciento (50%) del número total de unidades de alojamiento declaradas, mientras que los de tres estrellas lo harán en un cuarenta y cinco por ciento (45%) y, el resto, lo harán en un treinta y cinco por ciento (35%).
 - 1.2. Las plazas de aparcamiento o garaje estarán ubicadas en la misma parcela que el edificio ocupado por el establecimiento hotelero o en otro distinto situado a una distancia máxima de cien metros.
 - 1.3. Todas las zonas de aparcamiento de los establecimientos hoteleros cumplirán con la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y estarán adecuadamente señalizadas.
 - 1.4. El número máximo de plantas bajo rasante en los hoteles y hoteles-apartamentos de cinco y cuatro estrellas no podrá exceder de tres (3) y, en el resto no podrá exceder de dos (2).
 - 1.5. En el cómputo de la superficie edificable, los espacios bajo rasante tendrán la consideración de no computables a efectos de edificabilidad si se destinan a usos complementarios del uso principal, como son garajes, almacenes, cocinas, aseos, vestuarios de personal, usos deportivos cubiertos, salones de usos múltiples, cafetería, y comedor debidamente ventilados natural o artificialmente, espacios que son necesarios para desarrollar la actividad principal y/o complementaria de la misma, pero que deben reunir la condición de uso temporal por parte de los clientes. Deberán disponer de iluminación y ventilación suficientes según sus usos, pudiéndose hacer mediante patio inglés.
 - 1.6. En planta semisótano, siempre que el mismo disponga de una fachada completa sobre rasante y mediante un patio inglés o jardín, a nivel de suelo de 3 metros de anchura y 3 metros de profundidad, se podrá disponer de los usos de apartamentos turísticos y hospedaje.

En primer lugar, hay que señalar la necesidad actual de los hoteles de disponer del máximo espacio residencial, para lo cual la posibilidad de desplazar la mayor superficie posible de servicios complementarios a las plantas sótano o semisótano es algo ineludible, cumpliendo siempre el Decreto 81/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos hoteleros en el ámbito de la Comunidad

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	3b6cd44f85184b0b969757ace7e2ddfe001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Autónoma de Cantabria.

En este sentido, se considera oportuno y conveniente actualizar la normativa urbanística relativa a los establecimientos destinados al hospedaje, ya que si se pretende competir con otros destinos turísticos costeros es preciso y necesario disponer de establecimientos actualizados y que cumplan con la normativa. Además, la normativa sectorial de Cantabria no prohíbe disponer dichos usos en plantas sótano o semisótano.

Por esta razón se considera preciso, en principio, incorporar al artículo VIII.3.7. Pieza habitable, los siguientes párrafos:

- 3. En el uso hotelero no se consideran piezas habitables aquellas que son de uso temporal por parte de los clientes, en concreto, cocinas, aseos, vestuarios de personal, usos deportivos cubiertos, salones de usos múltiples, cafetería, y comedor debidamente ventilados natural o artificialmente, espacios que son necesarios para desarrollar la actividad principal y/o complementaria.
- 4. No serán de aplicación las condiciones del párrafo 2 a las cocinas, aseos y vestuarios de personal en el uso hotelero. Deberán disponer de iluminación y ventilación suficientes según sus usos, pudiéndose hacer mediante patio inglés.
- 5. Son piezas no habitables entre otras: el vestíbulo, el pasillo, el aseo, el baño, el tendedero, la bodega - merendero, los cuartos de maquinaria y los almacenes.

La incorporación de estos párrafos obliga a pensar en la libre competencia y al igual que el nuevo párrafo 3 del art. VIII.1.21. Superficie edificada total, equipara el hospedaje y la hostelería en cuanto al no computo de la superficie de sótanos y semisótanos, sin establecer que usos es posible disponer en estas plantas, es necesario analizar y regular que usos puede disponer la hostelería en las mismas.

Si en los hoteles se propone admitir como piezas no habitables entre otros, los vestuarios, salones de usos múltiples y comedor debidamente ventilados natural o artificialmente, a los cuales acudirán personas no alojadas en el hotel (como ejemplo no suancino, se puede poner el hotel Hoyuela de Santander), ¿existen razones para no permitirlo en la hostelería, en general?

Desde un punto de vista urbanístico no existe ninguna, siempre que se cumplan con las condiciones de accesibilidad y protección contra incendios y el resto de normas establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

Se trata de usos complementarios del principal que en todo caso deben ir ligados al uso de la planta baja y conectados directamente con la misma.

El vigente PGOU de Santander establece en el apartado 4 del Art. 4.2.5. Condiciones de planta baja, lo siguiente:

- 4. El espacio ocupado por establecimientos de uso no-residencial situados en planta baja podrá extenderse a las plantas sótanos

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	3b6cd44f85184b0b969757ace7e2ddfe001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

y/o planta o plantas piso siempre que:

- a) El acceso al conjunto se produzca por la planta baja estando las demás intercomunicadas con ella en el interior del establecimiento.
- b) Se cumplan las condiciones de uso correspondiente.

Por tanto, lo pretendido, en la presente propuesta, no es algo inexistente o novedoso, simplemente se trata de regular algo que ya está regulado en otros planes generales.

En consecuencia, se propone equiparar el hospedaje y la hostelería en lo referente a los usos que se pueden disponer en planta sótano y semisótano, sin ser considerados, los espacios en los que se desarrollen, piezas habitables.

En resumen, se propone modificar el artículo VIII.3.7 Pieza habitable, incorporando los siguientes párrafos:

- 3. En el uso de hospedaje no se consideran piezas habitables aquellas que son de uso temporal por parte de los clientes, en concreto, cocinas, aseos, vestuarios de personal, usos deportivos cubiertos, salones de usos múltiples, cafetería, y comedor debidamente ventilados natural o artificialmente, espacios que son necesarios para desarrollar la actividad principal y/o complementaria.
- 4. En el uso de hostelería no se consideran piezas habitables aquellas que son de uso temporal por parte de los clientes, en concreto, cocinas, aseos, vestuarios de personal, salones de usos múltiples y comedores, debidamente ventilados natural o artificialmente, espacios que son necesarios para desarrollar la actividad principal y/o complementaria.
- 5. No serán de aplicación las condiciones del párrafo 2 a las cocinas, aseos y vestuarios de personal en los usos hotelero y hostelero. Deberán disponer de iluminación y ventilación suficientes según sus usos, pudiéndose hacer mediante patio inglés.
- 6. Son piezas no habitables entre otras: el vestíbulo, el pasillo, el aseo, el baño, el tendedero, la bodega - merendero, los cuartos de maquinaria y los almacenes.

Se trata de una modificación puntual de interés general que no afecta a ninguna otra norma urbanística del PGOU vigente.

C. Modificación 22.3. Artículo VIII.3.8. Piezas habitables en plantas sótanos y semisótanos

La vigente normativa urbanística del PGOU de Suances establece, en su artículo VIII.3.8. Piezas habitables en plantas sótanos y semisótanos, lo siguiente:

- 1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.
- 2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales, y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación, y dispongan de las correspondientes barreras antihumedad.

Esta normativa es similar a la recogida en otros planes de la década de los años 90 como el de Santander que, literalmente, establece que:

- 5. Podrán situarse cuartos habitables en condiciones de semisótano y no podrán situarse en condiciones de sótano.

Sin embargo, el párrafo 2 del vigente artículo VIII.3.8 no aclara convenientemente a que usos les es de aplicación y, como veremos es contradictorio con otras normas del PGOU de Suances.

Literalmente están excluidos los usos residenciales, a saber (ver Título IX) la vivienda y la Residencia Comunitaria. Luego en principio les sería de aplicación al resto de usos globales: Productivo, Equipamientos y servicios públicos, Transportes y comunicaciones.

El uso de Transportes y comunicaciones puede incluir, fundamentalmente, como edificación: oficinas, almacenes y aparcamientos.

Las piezas habitables de dichos edificios, siempre que se garantice la ventilación, la iluminación y el aislamiento térmico (fundamentalmente de la humedad) no tienen ningún problema para situarse en planta semisótano.

Respecto al uso de equipamientos y servicios públicos hay que llamar la atención sobre el educativo, el sanitario y el asistencial.

En cuanto al uso educativo, entendemos que se debe exigir que las aulas tengan iluminación natural, aunque se dispongan en semisótano.

En los otros dos tipos de equipamiento, entendemos que se debe prohibir la disposición de habitaciones en semisótano, pudiendo situarse las consultas, oficinas, baños, vestíbulo, etc.

Por último, los usos pormenorizados del uso global industrial, a saber: Industria, Comercio (que incluye la hostelería), Oficinas, Hospedaje y Salas de reunión, deben ser objeto de un análisis individualizado.

No existe ningún problema con los usos industriales, comerciales (los posibles inconvenientes de la hostelería están resueltos en el artículo VIII.3.7), oficinas y salas de reunión.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	3b6cd44f85184b0b969757ace7e2ddfe001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original			

Sin embargo, el uso de hospedaje debe ser cuidadosamente analizado y resuelto.

Por un lado, se acaba de proponer que piezas se consideran no habitables en el uso de hospedaje para poder situarlas en sótano y semisótano, sin que compute su superficie edificable.

Sin embargo, existen en Suances establecimientos turísticos cuya actividad se desarrolla no solo en plantas bajas y superiores, sino también en la planta semisótano.

Entendemos que es preciso recoger y dar cabida a estos establecimientos turísticos existentes que se encuentran en edificios anteriores al PGOU vigente, y cuya regulación urbanística actual puede generar dudas.

A la vista de todo lo anterior se propone modificar el párrafo 2 del art. VII.3.8. Piezas habitables en plantas sótanos y semisótanos, del siguiente modo:

2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales, y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación, y dispongan de las correspondientes barreras antihumedad con las siguientes condiciones:
- 2.1. En cuanto al uso educativo las aulas que se dispongan en planta semisótano deberán disponer de iluminación natural en una proporción $T(Aw/A)>0,11$ siendo

T coeficiente de transmisión luminosa del vidrio de la ventana del local en tanto por uno.

Aw área de acristalamiento de la ventana de la zona [m2].

A área total de las fachadas de la zona, con ventanas al exterior o al patio interior o al atrio [m2].
- 2.2. En los equipamientos sanitarios y asistenciales, se prohíbe la disposición de habitaciones en semisótano, pudiendo situarse en dicha planta servicios complementarios tales como: consultas, laboratorios, oficinas, baños, vestíbulo, etc.
- 2.3. En planta semisótano, siempre que el mismo disponga de una fachada completa sobre rasante y mediante un patio inglés o jardín, a nivel de suelo de 3 metros de anchura y 3 metros de profundidad, se podrá disponer de los usos de apartamentos turísticos y hospedaje

Se trata de una modificación puntual de interés general que no afecta a ninguna otra norma urbanística del PGOU vigente.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	3b6cd44f85184b0b969757ace7e2ddfe001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

II.4.2. CAMBIOS EN LA NORMATIVA RELATIVA AL USO COMERCIAL.

Como consecuencia de las modificaciones recogidas en el apartado anterior, es necesario reajustar la normativa del uso comercial.

Las condiciones urbanísticas del uso comercial se recogen en la Sección 2º. Uso Comercial del Capítulo 3. Uso Productivo del Título IX. Condiciones generales de los usos de la Normativa Urbanística del PGOU vigente.

Las modificaciones introducidas en los usos de sótanos y semisótanos obligan a definir de una manera más exacta la compatibilidad de los usos comerciales con el uso residencial. Esta cuestión se regula en el vigente artículo IX.3.20. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial.

El texto completo del artículo es el siguiente:

- 1. El Ayuntamiento podrá exigir a los locales que tengan una superficie mayor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados un proyecto de regulación del tráfico generado en horas punta, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones.
- 2. En el caso de que en el edificio existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos pudiendo exigir el Ayuntamiento, en función del tránsito que pueda generarse, su resolución de forma independiente.
- 3. El uso de comercio no podrá causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso productivo compatible con usos residenciales.
- 4. Siempre que la instalación de una galería comercial proponga la apertura de accesos y espacios peatonales interiores a una manzana se requerirá, para que pueda ser aceptada por el Ayuntamiento, la presentación de un estudio sobre la conveniencia de circulaciones interiores, las condiciones de limpieza e higiene de los espacios de uso común y las medidas a adoptar para el mantenimiento del orden público.
- 5. Todos los edificios y locales que alberguen usos de comercio cumplirán la Norma Básica de la Edificación C.P.I.-82.

Dos son las cuestiones a resolver: la accesibilidad y las molestias causadas.

Con respecto a la primera, es preciso deslindar los accesos residenciales de los comerciales, cuestión que en el vigente PGOU no ocurre.

Dado que los espacios comerciales situados en planta baja pueden extenderse a las plantas sótanos, es preciso corregir el párrafo 2, incluyendo la obligación de que el acceso al conjunto se produzca por la planta baja estando las demás intercomunicadas con ella en el interior del establecimiento.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	3b6cd44f85184b0b969757ace7e2ddfe001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original			

Igualmente, los locales comerciales deberán disponer de acceso diferenciado desde el exterior del edificio, debiendo ser independiente del portal del edificio.

Con estas mínimas reglas se ordenan los accesos a los locales comerciales, reduciendo las molestias a los usuarios de las viviendas.

En la misma dirección de ordenar accesos y reducir molestias, el PGOU en tramitación incluye en el artículo IX.3.21, una determinación importante que afecta a la hostelería, pero que entendemos que es preciso incorporarla aprovechando la presente modificación puntual. Se trata del apartado 3 del citado artículo IX.3.21, que dice:

El acceso a los bares con música, pubs y cualquier local de ocio nocturno deberá contar con un sistema de doble puerta, con vestíbulo intermedio.

Por tanto, se propone sustituir el vigente apartado nº2 y añadir dos nuevos apartados 6 y 7, que digan:

- 2. En el caso de que en el edificio existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos, los locales comerciales deberán disponer de acceso diferenciado desde el exterior del edificio, debiendo ser independiente del portal del edificio.
- 6. Dado que los espacios comerciales situados en planta baja pueden extenderse a las plantas sótanos y semisótanos, es obligatorio que el acceso al conjunto se produzca por la planta baja estando las demás intercomunicadas con ella en el interior del establecimiento.
- 7.El acceso a los bares con música, pubs y cualquier local de ocio nocturno deberá contar con un sistema de doble puerta, con vestíbulo intermedio.

Se trata de una modificación puntual de interés general que no afecta a ninguna otra norma urbanística del PGOU vigente.

II.5. ALCANCE DEL MODIFICADO N°22

La modificación afecta exclusivamente a los puntos explicados en el apartado anterior.

La modificación no implica disminución en las superficies de cesión, ya que éstas, no se ven afectadas por el cambio normativo.

Tampoco se modifican las ordenanzas de aplicación, no existiendo como ya se ha dicho incrementos de aprovechamiento que exijan nuevas cesiones.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	3b6cd44f85184b0b969757ace7e2ddfe001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Tampoco los cambios introducidos implican la aparición de nuevas viviendas, dado que se trata de modificaciones normativas de carácter general que no afectan ni a los coeficientes de edificabilidad del suelo ni a la densidad de viviendas prevista en cada zona el municipio.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	3b6cd44f85184b0b969757ace7e2ddfe001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

III. MEMORIA JUSTIFICATIVA

PLA-03_24

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	3b6cd44f85184b0b969757ace7e2ddfe001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

III. MEMORIA JUSTIFICATIVA

III.1. RÉGIMEN JURÍDICO, NATURALEZA Y PROCEDIMIENTO

De conformidad con lo establecido en el artículo 109 de la Ley 5/2022 de 15 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria:

- 1. Se considera modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico, la alteración de la delimitación de los sectores, el cambio de la clasificación o calificación singular del suelo y, en general, cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que por su entidad no pueda considerarse un supuesto de revisión.

El art. 107.1 de la Ley 5/2022 establece que se considera revisión del planeamiento general cuando:

- 1. Se consideran revisión del Planeamiento General las alteraciones del mismo que afecten de manera sustancial a la estructura y ordenación general en él contemplada.

Por tanto, dado el alcance del objeto y finalidad expuesto anteriormente, se trata de un supuesto de modificación del Plan General ya que no incide en aspectos sustanciales de ordenación o determinación normativa, sino en aspectos no esenciales y concretos, sin afectar al modelo territorial ni a la estructura general del planeamiento. Así lo reitera la jurisprudencia.

El Tribunal Supremo, en su sentencia de 22 de enero de 1998, delimita el objeto de las modificaciones puntuales del siguiente modo:

- a. ...en la modificación se trata de corregir alguno o algunos de los elementos del Plan permaneciendo la subsistencia de éste que no es sustituido por otro.
- b. ...en la modificación se hace ineludible adecuar la ordenación urbanística a las exigencias de la realidad, todo ello porque el urbanismo no es totalmente estático sino dinámico y operativo.
- c. ...pueden ser objeto de modificación puntual todos los planes (Planes Generales, Planes Parciales, Planes Especiales, etc.) y su modificación ha de sujetarse al procedimiento en cada momento necesario para su aprobación.

El contenido exigido de la modificación se regula en el citado artículo109 de la Ley 5/2022:

- 2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo, además de cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, una Memoria en la que conste expresa justificación y motivación de la necesidad o conveniencia de la reforma y un estudio o descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente.
- 3. Cuando la modificación del planeamiento urbanístico incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de

otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados.

- 4. Cuando la modificación del Planeamiento General suponga un incremento de la edificabilidad o de la densidad residencial se requerirá la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo, en los términos previstos en el artículo 62. En suelo urbano, podrá sustituirse, para el caso de que no fuere posible su materialización en el correspondiente ámbito de actuación, por su equivalente pecuniario previa valoración pericial por técnico municipal.

Asimismo, en estas modificaciones de planeamiento, se requerirá la cesión, libre de cargas, del suelo correspondiente al 15 por ciento del incremento de la edificabilidad generada por la nueva ordenación urbanística al atribuir una mayor edificabilidad o densidad residencial respecto de la preexistente. En suelo urbano, dicha cesión podrá ser sustituida por su equivalente pecuniario.

- 5. Cuando la modificación del Planeamiento General implique una diferente ubicación o el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos colectivos previstos en el mismo, será preciso que el cambio suponga el paralelo establecimiento de otros equipamientos, aunque sean para diferente finalidad. No obstante, ello no será necesario cuando se justifique que con ello no se incumplen los mínimos legales establecidos en el Anexo de la presente ley y la titularidad del suelo siga siendo, en su caso, pública.
- 6. Cuando la modificación del Planeamiento General implique una diferente ubicación, cambio de destino o de uso de los espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el mismo, será preciso mantener la misma o similar superficie de espacios libres previstos en el Planeamiento General vigente. No obstante, ello no será necesario cuando se justifique que con ello no se incumplen los mínimos legales establecidos en el Anexo de la presente ley y la titularidad del suelo siga siendo, en su caso, pública. En estos casos, la competencia para la aprobación definitiva corresponderá a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- 7. Cuando la modificación del Planeamiento General tenga por objeto un cambio de clasificación o calificación destinado al incremento de las previsiones de construcción de vivienda protegida, en la documentación de la modificación se establecerán las condiciones para que dichas viviendas se finalicen de forma previa o simultánea a las demás.
- 8. Cuando la modificación del Planeamiento General afecte a los instrumentos de desarrollo ya existentes, podrá tramitarse la modificación de estos de forma simultánea a la de aquel. Se seguirán en paralelo expedientes separados de aprobación sucesiva, quedando condicionada la aprobación de la modificación de los instrumentos de desarrollo a la del Planeamiento General.

III.2. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/2.022 DE CANTABRIA

En relación con la normativa autonómica vigente y teniendo en cuenta que el vigente PGOU de Suances es anterior a la aprobación de la Ley de Cantabria

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	3b6cd44f85184b0b969757ace7e2ddfe001
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



5/2022 y por tanto no se encuentra adaptado a sus determinaciones, es de directa aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria Primera en relación con la normativa aplicable y adaptación de Planes anteriores, que literalmente establece lo siguiente:

1. Con carácter general serán de directa aplicación desde la entrada en vigor de esta Ley todas aquellas disposiciones que puedan aplicarse sin necesidad de la previa existencia o intermediación de un Plan General de Ordenación adaptado a la misma. En particular, serán inmediatamente aplicables las normas contenidas en los artículos 56 a 59, 115 y 116, así como los Capítulos II y siguientes del Título V y Títulos VI y VII de esta ley.
2. El Planeamiento General aprobado con anterioridad conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a las previsiones de esta ley, sin perjuicio de lo previsto en ésta y en las restantes disposiciones transitorias.
3. Mientras no tenga lugar la adaptación de los Planeamientos Generales preexistentes, el régimen jurídico del suelo en los municipios con Plan General o Normas Subsidiarias será el que se derive de las determinaciones de dichos Planeamientos y 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, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

a) En el suelo urbano, tendrán la consideración de actuaciones de transformación urbanística los terrenos del suelo urbano que el Planeamiento General califique como suelo urbano no consolidado y en general, aquellos suelos urbanos incluidos en ámbitos de equidistribución cuyos objetivos consistan en la renovación o reforma de la urbanización, en actuaciones de dotación o en actuaciones de regeneración y renovación urbana en los términos definidos por esta ley.

El resto de actuaciones en suelo urbano tendrán la consideración de actuaciones edificatorias en los términos definidos por esta ley.

b) Los núcleos rurales así calificados por el Planeamiento General no adaptado a la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio, tendrán la consideración de suelo rústico de núcleo rural. En los Planes Generales adaptados a la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio tendrán la consideración que estos les otorguen. En cualquier caso, los núcleos rurales deberán cumplir los requisitos establecidos en el artículo 46.4 de esta ley.

c) En el suelo urbanizable delimitado, programado o apto para urbanizar, serán de aplicación las disposiciones que esta ley establece para el suelo urbanizable y el aprovechamiento medio será el aprovechamiento tipo que resulte del planeamiento vigente. El resto del suelo urbanizable que tenga la consideración de suelo urbanizable residual sólo podrá desarrollarse una vez agotado mayoritariamente el suelo urbanizable delimitado, programado o apto para urbanizar, residencial, industrial o mixto, respectivamente.

d) El suelo no urbanizable se registrá por las disposiciones de esta ley aplicándosele el régimen del suelo rústico de protección ordinaria, salvo cuando dicho suelo esté sometido a un régimen especial de protección conforme a lo dispuesto en el Planeamiento General preexistente, el planeamiento territorial o la correspondiente normativa sectorial, en cuyo caso se registrá por las disposiciones previstas en esta ley para el suelo rústico de especial protección.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	3b6cd44f85184b0b969757ace7e2ddfe001
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Salvo que estuvieran adaptados a la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio, en los municipios sin Planeamiento General o con planeamientos no adaptados a la presente ley, la competencia a que se refiere el párrafo a) del artículo 227.2 de esta ley para autorizar construcciones en el suelo rústico será ejercida por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

4. Los trámites para la adaptación o revisión del planeamiento urbanístico municipal se iniciarán por el Ayuntamiento en el transcurso del año siguiente a la aprobación de esta ley y se llevará a cabo de acuerdo con el procedimiento previsto para la aprobación de los Planes Generales de Ordenación Urbana en el Capítulo III del Título III de esta ley.

5. Salvo lo previsto en el apartado siguiente, los municipios adaptarán sus instrumentos de planeamiento a lo dispuesto en esta ley en el plazo de cuatro años y, en todo caso, con ocasión de la primera modificación que se tramite después de dicho plazo. Asimismo, dichos municipios deberán adaptar sus instrumentos de planeamiento a lo dispuesto en esta ley, aun sin haber transcurrido el referido plazo de cuatro años, cuando inicien la tramitación de cualquier modificación de los mismos que implique una alteración de la clasificación del suelo.

6. No obstante, durante el plazo referido en el apartado anterior o transcurrido el mismo, siempre que conjunta o aisladamente no supongan cambios cuya importancia o naturaleza impliquen la necesidad de una revisión general del planeamiento en los términos del artículo 107 de la presente ley, se podrán realizar modificaciones de los Planes o Normas que impliquen incluso una alteración de la clasificación del suelo, siempre que dicha alteración se justifique adecuadamente por no existir en otra zona o ámbito del municipio, suelo vacante suficiente con la misma clasificación capaz de poder satisfacer el interés público perseguido por dicha modificación.

7. Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de esta ley, el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo podrá requerir al Ayuntamiento para que éste inicie, el procedimiento de adaptación del Plan o Normas preexistentes. Dicho requerimiento motivará las razones e intereses de ámbito supramunicipal que justifiquen tal pretensión y otorgará un plazo para iniciar dicha adaptación, transcurrido el cual, la Comunidad Autónoma podrá subrogarse, a todos los efectos, en la competencia municipal para elaborar y aprobar el Plan General. El órgano competente para las diferentes aprobaciones será la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

8. El titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio podrá efectuar el mismo requerimiento previsto en el apartado anterior y con los mismos efectos, cuando exista un Instrumento de Ordenación Territorial que imponga la referida adaptación en un determinado plazo o en su defecto, transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de esta ley.

9. Asimismo, transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de esta ley, la mayoría absoluta del Pleno municipal podrá solicitar a la Comunidad Autónoma, la subrogación, a todos los efectos, en la competencia municipal para elaborar y aprobar el Plan General. En caso de aceptarse dicha solicitud, la Consejería con competencias en materia de Urbanismo podrá optar, en función de las circunstancias, por elaborar un nuevo documento e iniciar la tramitación o, en su caso, completar el documento existente y continuar con la tramitación a partir de aquella fase en la que se encuentre. El órgano competente para las diferentes aprobaciones será la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	3b6cd44f85184b0b969757ace7e2ddfe001
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



De este modo en virtud de lo establecido en la citada DT Primera en su apartado 6º, la presente modificación puntual se ajusta a los supuestos permitidos para aquellos planeamientos generales no adaptados al contenido de la citada Ley 5/2022.

III.3. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

Como consecuencia de la normativa ambiental, en el proceso de redacción de la presente Modificación Puntual, se han evaluado las siguientes alternativas:

A. Alternativa 0

La primera de las alternativas, se corresponde con mantener el PGOU como está en la actualidad

Evidentemente, es la alternativa que reúne los problemas que se pretenden resolver, por lo que no procede su elección.

B. Alternativa 1

Consistente en incorporar al PGOU parcialmente las modificaciones que afectan a la Normativa Urbanística, en lo relativo a los usos permitidos en plantas sótano y semisótano.

Las correcciones normativas es preciso ejecutarlas porque se derivan de la experiencia diaria de los servicios técnicos municipales.

Aun siendo una posible alternativa válida, no es la óptima, al entrar en contradicción con la normativa del uso comercial, dejando sin resolver problemas no esenciales pero que afectan a numerosas actividades económicas del municipio.

C. Alternativa 2

La Alternativa nº 2 consiste en modificar todos los aspectos señalados en el II.3 de esta Memoria.

D. Comparación de las alternativas

Evidentemente, la única alternativa que intenta dar una solución a todos los problemas urbanísticos que preocupan al Ayuntamiento es la alternativa nº2.

La alternativa nº1, deja sin resolver las contradicciones con la normativa vigente del uso comercial.

En consecuencia, se propone desarrollar la alternativa nº2.

III.4. INTERÉS GENERAL

III.4.1. JUSTIFICACION DEL INTERES GENERAL

La presente Modificación es de evidente interés general por las siguientes razones:

- 1.- Dado el carácter turístico del municipio de Suances, la corrección normativa beneficia, de manera directa a todo el municipio ya que permite actualizar los establecimientos de hospedaje y de hostelería.
- 2. Igualmente, la modificación normativa elimina lagunas en la situación urbanística de algunos establecimientos existentes, situados en edificios fuera de ordenación, en plantas semisótano o sótano.
- 3. La modificación relativa a las piezas habitables en planta semisótano pormenoriza que se puede disponer en esta planta, por usos, cuestión fundamental a la hora de plantear un futuro proyecto de inversión o de ejecución de un proyecto público.
- 4. Las correcciones del uso comercial en cuanto a accesibilidad y molestias benefician a toda la ciudadanía que reside en edificios con plantas bajas comerciales.

III.4.2. EFECTOS SOBRE EL PLANEAMIENTO

La modificación propuesta no supone una alteración de la estructura y modelo territorial, sino que se concreta en un ajuste de la normativa que beneficia a la comunidad, en tanto en cuanto, clarifica la normativa urbanística.

El Tribunal Supremo, en su sentencia de 22 de enero de 1998, delimita el objeto de las modificaciones puntuales del siguiente modo:

- a)....en la modificación se trata de corregir alguno o algunos de los elementos del Plan permaneciendo la subsistencia de éste que no es sustituido por otro.
- b)... en la modificación se hace ineludible adecuar la ordenación urbanística a las exigencias de la realidad, todo ello porque el urbanismo no es totalmente estático sino dinámico y operativo.
- c)...pueden ser objeto de modificación puntual todos los planes (Planes Generales, Planes Parciales, Planes Especiales, etc.) y su modificación ha de sujetarse al procedimiento en cada momento necesario para su aprobación.

Esta modificación, por lo tanto, no afecta ni modifica los elementos básicos del planeamiento vigente establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana.

Por tanto, como las modificaciones introducidas en el Plan afectan a elementos puntuales, no se modifica el modelo territorial, la estructura del plan ni la morfología y estructura del propio núcleo.

IV. CONTENIDO NORMATIVO DE LA MODIFICACION

PLA-03_24

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web				
Código Seguro de Validación	3b6cd44f85184b0b969757ace7e2ddfe001			
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador			
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original			

IV. CONTENIDO NORMATIVO DE LA MODIFICACION

Con la finalidad expuesta se modifica el siguiente contenido del Plan General:

A. Normativa Urbanística

A.1. Modificación del artículo VIII.1.21. Superficie edificada total.

Se suprimen los actuales apartados 3 y 4 y se añaden cinco nuevos apartados (del 3 al 7):

- 3. En edificios residenciales (según la definición del artículo IX.2.1. de las presentes Normas) la superficie edificada en planta sótano o semisótano no computa a efectos del cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, ni del número de plantas del edificio cuando se destinen a aparcamiento, a trasteros vinculados a las viviendas como anejos, o a instalaciones técnicas de la edificación, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de contadores, cuartos de basura, centros de transformación, etc. Tampoco computará cuando se destinen a almacén vinculado a los usos comerciales (no hosteleros, que se regulan en el párrafo 5 del presente artículo) situados en planta baja.
- 4. En edificios de hospedaje la superficie edificada en planta sótano o semisótano no computa a efectos del cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, ni del número de plantas del edificio.
- 5. En edificios y/u locales de hostelería la superficie edificada en planta sótano o semisótano no computa a efectos del cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, ni del número de plantas del edificio.
- 6. En edificios industriales y comerciales (excepto hosteleros), la superficie edificada en planta sótano no computa a efectos del cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, cuando se destine a garaje -aparcamiento o almacén vinculado a la actividad de la planta baja.
- 7. En edificios industriales y comerciales (excepto hosteleros), la planta semisótano no se considera superficie edificada a efectos de cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, cuando su actividad esté vinculada a la existente en planta baja.

A.2. Modificación del artículo VIII.3.7. Pieza habitable.

Se añaden cuatro nuevos apartados (del 3 al 6):

- 3. En el uso de hospedaje no se consideran piezas habitables aquellas que son de uso temporal por parte de los clientes, en concreto, cocinas, aseos, vestuarios de personal, usos deportivos cubiertos, salones de usos múltiples, cafetería, y

comedor debidamente ventilados natural o artificialmente, espacios que son necesarios para desarrollar la actividad principal y/o complementaria.

- 4. En el uso de hostelería no se consideran piezas habitables aquellas que son de uso temporal por parte de los clientes, en concreto, cocinas, aseos, vestuarios de personal, salones de usos múltiples y comedores, debidamente ventilados natural o artificialmente, espacios que son necesarios para desarrollar la actividad principal y/o complementaria.
- 5. No serán de aplicación las condiciones del párrafo 2 a las cocinas, aseos y vestuarios de personal en los usos hotelero y hostelero. Deberán disponer de iluminación y ventilación suficientes según sus usos, pudiéndose hacer mediante patio inglés.
- 6. Son piezas no habitables entre otras: el vestíbulo, el pasillo, el aseo, el baño, el tendedero, la bodega - merendero, los cuartos de maquinaria y los almacenes.

A.3. Modificación del artículo VIII.3.8. Piezas habitables en plantas sótanos y semisótanos.

Se modifica el apartado 2 del artículo, de modo que establezca lo siguiente

- 2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales, y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación, y dispongan de las correspondientes barreras antihumedad con las siguientes condiciones:
 - 2.1. En cuanto al uso educativo las aulas que se dispongan en planta semisótano deberán disponer de iluminación natural en una proporción $T(Aw/A) > 0,11$ siendo
 - T coeficiente de transmisión luminosa del vidrio de la ventana del local en tanto por uno.
 - Aw área de acristalamiento de la ventana de la zona [m2].
 - A área total de las fachadas de la zona, con ventanas al exterior o al patio interior o al atrio [m2].
 - 2.2. En los equipamientos sanitarios y asistenciales, se prohíbe la disposición de habitaciones en semisótano, pudiendo situarse en dicha planta servicios complementarios tales como: consultas, laboratorios, oficinas, baños, vestíbulo, etc.
 - 2.3. En planta semisótano, siempre que el mismo disponga de una fachada completa sobre rasante y mediante un patio inglés o jardín, a nivel de suelo de 3 metros de anchura y 3 metros de profundidad, se podrá disponer de los usos de apartamentos turísticos y hospedaje

A.4. Modificación del artículo IX.3.20. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial.

Se sustituye el vigente apartado nº2 y se añaden dos nuevos apartados 6 y 7, de modo que establezcan lo siguiente:

- 2. En el caso de que en el edificio existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos, los locales comerciales deberán disponer de acceso diferenciado desde el exterior del edificio, debiendo ser independiente del portal del edificio.
- 6. Dado que los espacios comerciales situados en planta baja pueden extenderse a las plantas sótanos y semisótanos, es obligatorio que el acceso al conjunto se produzca por la planta baja estando las demás intercomunicadas con ella en el interior del establecimiento.
- 7. El acceso a los bares con música, pubs y cualquier local de ocio nocturno deberá contar con un sistema de doble puerta, con vestíbulo intermedio.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	3b6cd44f85184b0b969757ace7e2ddfe001	
Url de validación	https://sedeelectronica.suances.es/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/1769 - Fecha Registro: 21/03/2025 9:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	