

sumario

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

Consejería de Universidades e Investigación, Medio Ambiente y Política Social

CVE-2017-8612

Aprobación definitiva de la modificación puntual número nueve del Plan General de Ordenación Urbana de Santillana del Mar.

Pág. 2828

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

CONSEJERÍA DE UNIVERSIDADES E INVESTIGACIÓN, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA SOCIAL

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

CVE-2017-8612 *Aprobación definitiva de la modificación puntual número nueve del Plan General de Ordenación Urbana de Santillana del Mar.*

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión de 14 de septiembre de 2017, acordó aprobar definitivamente la modificación puntual número nueve del Plan General de Ordenación Urbana de Santillana del Mar, procediendo a su publicación de conformidad con lo establecido en el artículo 84.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

Contra el anterior acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la presente publicación.

Santander, 26 de septiembre de 2017.

El secretario de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo,
J. Emilio Misas Martínez.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39



MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 9 DEL PLAN GENERAL Y ESPECIAL DE SANTILLANA DEL MAR EN VARIAS PARCELAS SITUADAS EN EL ENTORNO DEL PALACIO PEREDO-BARREDA
Mayo 2017

promotor: OBRA SOCIAL DE LA CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA

arquitectos: EDUARDO FDEZ.-ABASCAL TEIRA
FLOREN MURUZÁBAL SITGES

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 9 DEL PLAN GENERAL Y ESPECIAL DE SANTILLANA DEL MAR
EN VARIAS PARCELAS, SITUADAS EN EL ENTORNO DEL PALACIO DE PEREDO-BARREDA**

Promotor: Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria

Redactores: Eduardo Fdez.-Abascal Teira, arquitecto

Floren Muruzábal Sitges, arquitecto

con la colaboración de José del Río, abogado

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 1

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

DOCUMENTOS

MEMORIA

Introducción

1. Antecedentes
2. Objeto
3. Conveniencia de la Modificación
4. Tramitación y contenido
5. Objetivos de la Modificación Puntual número 9 del Plan General y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda
6. Emplazamiento
7. Ámbito. Parcelas afectadas
8. Información
 - 8.1. Topografía
 - 8.2. Morfologías
 - 8.3. Vegetación
 - 8.4. Edificaciones, infraestructuras...
 - 8.5. Estructura de la propiedad
 - 8.6. Planeamiento vigente
 - 8.7. Otras determinaciones de la legislación
 - 8.8. El contenido de la sentencia y el objeto de la Modificación
 - 8.9. Entorno
 - 8.9.1. Planeamiento vigente en el entorno
9. Análisis
10. Criterios de la ordenación
11. Contenido de la Modificación
 - 11.1. Descripción numérica
 - 11.1.1. Fichas del Sector y de las Unidades de Actuación
 - 11.2. Ordenación pormenorizada
 - 11.3. Ordenación orientativa
12. Propuestas y alternativas. Impacto Ambiental
13. Marco Legal y Gestión
 - 13.1. Marco legal de aplicación
 - 13.2. Sistema de ejecución y Unidades de Actuación
 - 13.3. Desarrollo del Sector
14. Estudio comparativo con el planeamiento vigente
15. Justificación y motivación de la Modificación
 - 15.1. Efectos de la Modificación sobre el planeamiento.
 - 15.2. Justificación del cumplimiento del criterio de sostenibilidad del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio.
 - 15.3. Justificación de la reserva de los Sistemas Generales y Locales.
 - 15.4. Justificación de la ordenación de los Espacios Libres Públicos.
 - 15.4.1. Tipologías de la Zona Verde Pública EV y cumplimiento de los artículos 3 y 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.
 - 15.4.2. Topografía de los Espacios Libres Públicos EV.
 - 15.4.3. Accesibilidad de los Espacios Libres Públicos EV.
 - 15.5. Justificación de los parámetros urbanísticos definidos en la Modificación.
 - 15.5.1. En relación al planeamiento y la legislación.
 - 15.5.2. En relación a la morfología y al planeamiento del entorno.
 - 15.6. Justificación del cumplimiento de la Ley 5/2012, de 11 de diciembre, de Reforma del Régimen Transitorio en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 2

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

- 15.7. Justificación del cumplimiento del artículo 15 de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto Legislativo 2/2008 y del cumplimiento de las medidas de prevención y corrección de impactos establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- 15.8. Justificación de la división del Sector en tres unidades.
- 16. Estudio Económico Financiero y evaluación de los Costos de urbanización
 - 16.1 Generalidades.
 - 16.2. Evaluación de los Costes de Urbanización.
 - 16.3. Evaluación de la inversión.
 - 16.3.1. Honorarios de redacción de la memoria Inicial para la Evaluación Ambiental, la Modificación Puntual número 9, Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización, Plan de Restauración o Integración Paisajística, Plan de Vigilancia Ambiental...
 - 16.3.2. Costo de las obras de urbanización e implantación de servicios.
 - 16.3.3. Costo de las obras de la edificación.
 - 16.3.4. Gastos complementarios a la ejecución de las obras, honorarios técnicos de la edificación, licencia municipal.
 - 16.3.5. Otros gastos, financieros, gestión y comercialización.
 - 16.3.6. Resumen.
 - 16.4. Viabilidad económica
- 17. Memoria de Sostenibilidad Económica
 - 17.1. Gastos de desarrollo del Sector
 - 17.2. Ingresos de desarrollo del Sector
 - 17.3. Balance fiscal municipal
- 18. Documentos que se modifican o desarrollan

ANEXOS MEMORIA

- ANEXO 1. Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Quinta, de 10/10/2011 referente al Recurso de Casación 3212/2008
- ANEXO 2. Resolución del Director General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística relativa a la Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial de Santillana del Mar.
- ANEXO 3. Ámbito. Estructura de la propiedad
- ANEXO 4. Planeamiento vigente. Fichas del Sector SS3 y de las Unidades de Actuación SS3A1 y SS3A2.
- ANEXO 5. Propuestas y alternativas de ordenación en el ámbito de la Modificación.
- ANEXO 6. Reseña de las directivas europeas, normas y planes Sectoriales aplicables a la Modificación Puntual número 9
- ANEXO 7. Cálculo de ingresos para balance fiscal municipal
- ANEXO 8. Informe, contestación e informe complementario de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico
- ANEXO 9. Informe y contestación Dirección General de Obras Públicas
- Anexo10. Documentación Fotográfica

El Estudio Económico Financiero y la Memoria de Sostenibilidad Económica, se incluyen como apartados 16 y 17 de la Memoria

PLANOS

- 1.1. Emplazamiento. Vista aérea
- 1.2. Emplazamiento. Plan General y Especial

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 3

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

- 1.3. Emplazamiento. Ordenación orientativa
2. Ámbito
- 2.1. Ámbito. Vista aérea
- 2.2. Ámbito. Plan General y Especial
3. Información. Ámbito. Topografía
4. Información. Ámbito. Vegetación y Medio natural
5. Información. Ámbito. Edificaciones e infraestructuras
6. Información. Ámbito. Estructura de la propiedad
7. Información. Ámbito. Planeamiento vigente. Zonificación
- 7.1. Información. Ámbito. Planeamiento vigente. Ficha del Sector SS3
- 7.2. Información. Ámbito. Planeamiento vigente. Catálogo vegetación
- 7.3. Información. Ámbito. Planeamiento vigente. Ordenación orientativa
- 7.4. Información. Ámbito. Planeamiento vigente. Ordenación orientativa. Secciones I
- 7.5. Información. Ámbito. Planeamiento vigente. Ordenación orientativa. Secciones II
- 7.6. Información. Ámbito. Planeamiento vigente. Descripción de sus determinaciones
8. Información. Entorno. Morfologías
9. Información. Entorno. Planeamiento vigente
- 10.1. Ordenación. Plan General y Especial. Zonificación
- 10.2. Ordenación. Plan General y Especial. Ficha del Sector SS3
- 10.3. Ordenación. Descripción de sus determinaciones
11. Ordenación Pormenorizada
12. Ordenación orientativa
- 12.1. Ordenación orientativa. Secciones I
- 12.2. Ordenación orientativa. Secciones II
13. Propuesta de redes de abastecimiento y saneamiento

No se incluye en los planos de ordenación el relativo al Catálogo de Vegetación que no se modifica.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

MEMORIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 9 DEL PLAN GENERAL Y ESPECIAL DE SANTILLANA DEL MAR
EN VARIAS PARCELAS, SITUADAS EN EL ENTORNO DEL PALACIO DE PEREDO-BARREDA

Promotor: Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria

Redactores: Eduardo Fdez.-Abascal Teira, arquitecto
Floren Muruzábal Sitges, arquitecto
con la colaboración de José del Río, abogado

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 5

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

INTRODUCCIÓN.

El presente documento plantea la Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Santillana del Mar, en varias parcelas situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda, en el Conjunto Histórico de la Villa.

Los criterios y directrices generales de esta Modificación ya fueron apuntados en la Memoria Inicial para la Evaluación Ambiental promovida por el Ayuntamiento a instancias de la Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria y tramitada ante el órgano ambiental, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, que estimó en la resolución del día 1 de octubre del 2014, firmada por el Director General Fernando J. de la Fuente Ruíz, que la Modificación Puntual planteada no tiene efectos sobre el medio ambiente y por tanto, de acuerdo con la legislación vigente, no ha de ser objeto de Evaluación Ambiental, no siendo precisa la elaboración y presentación del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

El objeto básico de la Modificación es ordenar, respetando los valores patrimoniales y paisajísticos del ámbito y del entorno, varias parcelas situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda, que en el planeamiento actual tienen diferentes calificaciones urbanísticas, con la edificabilidad o aprovechamiento del Sector SS3 del Suelo Urbanizable, en el que ya estaban incluidas diversas parcelas del ámbito, garantizando así un justo reparto de aprovechamientos y cargas y evitando la costosa indemnización establecida de manera genérica por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta, del Tribunal Supremo en la Sentencia del Recurso de Casación número 3212/2008, a instancias del recurso interpuesto por Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, por la reducción de la edificabilidad que comportan las condiciones de protección del Parque Jardín de los Benamejís o del Palacio Peredo-Barreda, que estaba clasificado como Suelo Urbano Consolidado con una edificabilidad casi residual.

La Modificación, siguiendo los criterios del planeamiento vigente, incluye la ordenación pormenorizada del ámbito, evitando la redacción de las figuras de planeamiento de desarrollo, los Estudios de Detalle de cada Unidad.

El documento se redacta de acuerdo con las directrices generales contenidas en el Plan General y Especial de Santillana del Mar, que fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 26 de febrero de 2004 y publicado en el BOC de 7 de mayo de 2004; con las determinaciones del Real Decreto Legislativo 8/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo; de los Reglamentos de Planeamiento y de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo; de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y de sus modificaciones posteriores, en concreto, las aprobadas por la Ley de Cantabria, 2/2009, de 3 de julio, de Modificación de la LOTRUSCA y por la Ley de Cantabria, 5/2012, de 11 de diciembre, de Reforma del Régimen Transitorio en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Este nuevo documento introduce pequeños cambios y documentación complementaria respecto al documento que se terminó de redactar en noviembre de 2014, que fue aprobado inicialmente por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Santillana del Mar el 26 de agosto de 2015, siendo sometido a información pública, sin que se produjeran alegaciones, aprobándose provisionalmente por el Pleno Municipal el 6 de noviembre de 2015. En el informe previo a la aprobación definitiva, de fecha 29 de abril de 2016, la Comisión Regional de Ordenación del

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 6

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Territorio y Urbanismo estableció una serie de requerimientos que debían resolverse antes de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual, indicando también que el Documento de la Modificación debía tramitarse ante la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y la Dirección General de Obras Públicas de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del Gobierno de Cantabria, para que emitieran los correspondientes informes.

Tras presentar los documentos ante estos organismos, recibir los correspondientes informes, mantener diversas reuniones y formular diferentes propuestas, este documento ajusta y completa su contenido para atender a todos los requerimientos anteriores, habiendo tenido la aprobación tácita o expresa de los mismos. También se ha efectuado en este documento un pequeño ajuste a instancias del promotor de la Modificación con el objeto de mantener el acceso al Parque Histórico desde el núcleo de la villa, a través de la transversal a la calle Juan Infante. El ajuste prácticamente no afecta a la ordenación.

La Modificación está promovida por la Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, propietaria de la mayor parte de la superficie incluida en el ámbito (92,76%).

Este documento se ha redactado con la colaboración de los Servicios Técnicos Municipales, agradeciéndoles el apoyo prestado.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

1. ANTECEDENTES.

La Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, es propietaria del Palacio de Peredo- Barreda, la Casa de Alfonso Velarde y Francisco M. de Peredo "Casa Patio", la Casa de Pedro Luís Quijano "Casa Gótica", el Parque Histórico y varias fincas próximas de la Villa de Santillana del Mar. Desde el año 1998, en sucesivas fases, la propiedad ha rehabilitado los edificios principales, primero las Casas Anexas y posteriormente el Palacio, incluyendo el valioso patrimonio mueble, realizando al mismo tiempo importantes obras de conservación y mantenimiento del Parque.

Tras un largo y complejo proceso, la Comisión Regional de Urbanismo, aprobó el 26 de febrero de 2004, el Plan General y Especial de Santillana del Mar, publicándose en el BOC de 7 de mayo de 2004. Durante este periodo, la propiedad con sus técnicos, mantuvieron diversas reuniones de trabajo con los redactores del documento, pero las ordenaciones planteadas no quedaron recogidas en el planeamiento final.

El planeamiento ordena las fincas de la Obra Social y el entorno próximo con diversas calificaciones urbanísticas. En el apartado 7. de esta Memoria se describen las calificaciones de las parcelas incluidas en el ámbito de esta Modificación.

Una gran parte de la propiedad de la Obra Social, básicamente el Parque Histórico, con algunos desajustes en los límites, con una superficie aproximada de 32.156 m², se califica en el planeamiento como Suelo Urbano Consolidado, Dotación Privada de Espacios Libres DV con una mínima edificabilidad, 0,02 m²/m². Otras parcelas del entorno próximo, entre ellas varias parcelas de la propia Obra Social, con una superficie aproximada de 36.540 m², 36.330 m² según la ficha del Sector, están clasificadas como Suelo Urbanizable Delimitado Agrupado, incluido en el Sector SS3, con una edificabilidad netamente superior, 0,2 m²/m², ligeramente mayor si consideramos el aprovechamiento, 0,201046 m²/m².

En el proceso de aprobación del Plan, la Obra Social presentó diversas sugerencias y alegaciones con el objeto de conseguir una mejor ordenación de sus parcelas, garantizando un justo reparto de los beneficios y las cargas, en relación al resto de las parcelas del entorno próximo, evitando la reducción de edificabilidad del Parque Histórico y compatibilizando este objetivo con la valoración y conservación del Palacio, las edificaciones del entorno y el Parque Histórico.

Posteriormente, tras la presentación del recurso de alzada dirigido contra el acuerdo de la CROTU de 26 de febrero de 2004, por el que aprobó definitivamente el Plan General y Especial, y la desestimación del recurso por resolución del Consejo de Gobierno, la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria inició un procedimiento judicial que concluyó con la Sentencia del Tribunal Supremo Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Quinta del 10/10/2011 referente al Recurso de Casación 3212/2008, interpuesto por la Caja contra la Sentencia de la Sala Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 7 de mayo de 2008 (recurso contencioso-administrativo 149/2005).

La sentencia, que se reproduce en el Anexo 1 de esta Memoria, *estima en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto por Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, en el sentido de declarar el derecho de la actora a ser indemnizada por la reducción de la edificabilidad que comporta las condiciones de protección del Parque/Jardín de los Benamejís, (parcela número 11 del polígono 25 del catastro de rústica), calificado como Dotación Privada de Espacios Libres [en la cantidad que se determine en ejecución de sentencia conforme a las bases establecidas en el fundamento jurídico V de esta sentencia. Dicha indemnización deberá ser satisfecha solidariamente por las administraciones demandadas.*

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 8

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Sin entrar a valorar con precisión el alcance monetario de esta indemnización, en la situación económica actual, la propiedad de las parcelas, en lugar de solicitar la indemnización que le corresponde por la reducción de la edificabilidad en el Parque Histórico, ha considerado oportuno solicitar la modificación de la ordenación en el ámbito definido conforme a las determinaciones de este documento, que ya fueron apuntadas en la Memoria Inicial para la Evaluación Ambiental, concediendo a la totalidad de las parcelas incluidas en el ámbito la misma edificabilidad, debidamente ordenada para garantizar la protección del Parque Histórico y la adecuación de los nuevos edificios al entorno edificado, el Palacio de Peredo Barreda y el Conjunto Histórico Artístico de la Villa de Santillana.

Previo a la elaboración de estos documentos, la propiedad y sus técnicos mantuvieron reuniones con responsables del Ayuntamiento y de las Consejerías implicadas, Consejería de Educación, Cultura y Deporte y Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, estableciendo los criterios generales para esta Modificación.

Definidos los criterios de esta Modificación, los técnicos de la Obra Social estudiaron diversas alternativas de ordenación del ámbito definido, buscando la solución más adecuada con los nuevos aprovechamientos previstos.

La ordenación propuesta se plasmó en el Documento de la Memoria Inicial que acompañó a la solicitud formulada por la Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria el 26 de junio de 2014, instando al Ayuntamiento de Santillana del Mar, para que promoviera la Modificación Puntual número 9 del Plan General de Ordenación Urbana y el Plan Especial de Protección de Santillana del Mar, y como primera fase de este expediente, tramitara, una vez informada favorablemente, esa Memoria Inicial, que a efectos de gestión está promovida por el propio Ayuntamiento, ante la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, para que indicara si resultaba necesaria la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental, y en su caso la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debiera tener dicho informe, considerando el carácter, contenido y nivel de detalle de la Modificación de planeamiento a evaluar.

La Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística en resolución del 1 de octubre del 2014, concluyó que la Modificación puntual planteada no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y por tanto no ha de ser objeto de evaluación ambiental, no siendo precisa la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental. En el anexo 2 de esta Memoria se adjunta la resolución del Director General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística relativa a la Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial de Santillana del Mar.

A partir de la propuesta apuntada en la Memoria Inicial, se redactó el Documento de la Modificación Puntual nº 9, entregado en noviembre de 2014. La Modificación fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Santillana del Mar el 26 de agosto de 2015, siendo sometida a información pública, sin que se produjeran alegaciones, aprobándose provisionalmente por el Pleno Municipal el 6 de noviembre de 2015. En el informe previo a la aprobación definitiva, de fecha 29 de abril de 2016, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo estableció una serie de requerimientos que debían resolverse antes de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual, relativos a la necesidad de realizar un ajuste cartográfico de la parcela en el POL y a la justificación en la Memoria de la Modificación de la reclasificación del suelo, de acuerdo con las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta del POL; indicando también que el Documento de la Modificación debía tramitarse ante la Confederación

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Hidrográfica del Cantábrico y la Dirección General de Obras Públicas de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del Gobierno de Cantabria, para que emitieran los correspondientes informes.

La Confederación Hidrográfica del Norte emitió informe exigiendo que el Documento debiera incorporar la confirmación de que las soluciones al abastecimiento de recursos hídricos y saneamiento son las indicadas en el cuerpo de su informe, que se deducen del Plan General de Abastecimiento y Saneamiento de Cantabria, así como un esquema cartográfico que muestre dichos planteamientos. Igualmente indicaba que la Modificación debiera incorporar un cálculo hidráulico del Arroyo San Pablo, que permita determinar la compatibilidad de la propuesta con las limitaciones a los usos que establecen los artículos 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y 40 la Normativa de la Revisión del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, para la zona inundable.

La Dirección General de Obras Públicas emitió informe indicando que la ordenación detallada propuesta para las edificaciones situadas al sudoeste de la carretera resulta incompatible con las distancias de la línea de edificación recogidas en el artículo 19.2. de la Ley 5/1996, de carreteras de Cantabria, debiéndose contemplar una distancia de 18 metros desde la arista exterior de la explanación, asimilable al bordillo de la carretera, a pesar de que el planeamiento vigente previo a la Modificación ordenaba los edificios a una distancia notablemente inferior.

Tras las diversas reuniones mantenidas con los técnicos de la CROTU, aclarando diversos aspectos del contenido de la Modificación, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística está realizando los trabajos adecuados para el ajuste de la parcela al Plan de Ordenación del Litoral.

En relación a los requerimientos de la Confederación Hidrográfica del Norte, este documento incorpora la confirmación de que las soluciones al abastecimiento de recursos hídricos y saneamiento son las indicadas en su informe, que se deducen del Plan General de Abastecimiento y Saneamiento de Cantabria, aportando un esquema cartográfico que muestra dichos planteamientos, recogiendo datos que ya se han aportado ante la Confederación anteriormente. El pasado 19 de octubre de 2016, junto a los datos y justificaciones anteriores, se aportó un cálculo hidráulico del Arroyo San Pablo, cuyos datos más significativos se recogen en este documento, Línea Límite de la Zona de Flujo Preferente y Línea Límite de la Zona de Servidumbre, graficadas en los planos y condición de que los nuevos edificios situarán la rasante de la planta inferior a una cota superior a la alcanzada por la avenida de los quinientos años, además de otras condiciones establecidas en su informe. La ordenación propuesta se adapta a todos los requerimientos. Los edificios proyectados situados al sur de la carretera quedan fuera de la Zona de Flujo Preferente y de la Zona de Servidumbre del arroyo San Pablo.

En relación a los requerimientos de la Dirección General de Obras Públicas de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del Gobierno de Cantabria, tras buscar otras alternativas que modificasen el carácter del vial, convirtiendo la carretera en una calle urbana, ante la dificultad de gestión de esa opción, el nuevo documento ha ajustado la ordenación de la zona situada al sur de la carretera de la Unidad SS3A1S, modificando la geometría de la zona verde y la ordenación del edificio hotelero /comercial, para adaptarlo al retranqueo exigido. La solución fue aportada por los redactores a los técnicos de la Dirección General, informándola verbalmente de manera positiva. Posteriormente, tras el informe favorable del arquitecto técnico municipal a la ordenación ajustada, la documentación fue remitida por el Ayuntamiento de Santillana del Mar el 4 de mayo de 2017 a la Dirección General de Obras Públicas, que ha requerido para la emisión del informe definitivo la presentación de este Texto Refundido.

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 10

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Anteriormente, el 21 de abril el Alcalde de Santillana del Mar, remitió escrito a los redactores notificando un antiguo acuerdo de la CROTU de 29 de abril de 2016, incluyendo los informes de la Dirección General de Obras Públicas y de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

Como se ha indicado en la introducción el Documento también recoge el ajuste solicitado por el promotor de la Modificación con el objeto de mantener el acceso al Parque Histórico desde el núcleo de la villa, a través de la transversal a la calle Juan Infante. El ajuste prácticamente no afecta a la ordenación manteniéndose las superficies de las unidades, las superficies privadas, los techos edificables y las cesiones.

2. OBJETO.

Este documento, acompañado de la solicitud que formula la Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, instando al Ayuntamiento de Santillana del Mar, para que inicie el expediente de Modificación y una vez incoado el mismo e informado favorablemente, lo apruebe inicialmente y tramite conforme a la legislación vigente, contiene las determinaciones necesarias para describir y justificar la ordenación propuesta.

El objeto principal de esta Modificación es ordenar el ámbito definido concediendo al Parque Histórico una edificabilidad igual a la de las parcelas de su entorno próximo, las incluidas en el Sector SS3, protegiendo el Parque y disponiendo los nuevos edificios de manera armónica con el Palacio y los edificios próximos, que forman parte del Conjunto Histórico Artístico de la Villa.

Los objetivos concretos de la Modificación se especifican en el apartado 5 de esta Memoria.

3. CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

En la introducción de este documento, se apunta la conveniencia de esta Modificación. El perjuicio que representa para la propiedad la reducción de edificabilidad del Parque Histórico, definida en el planeamiento vigente, reconocida en la sentencia del Tribunal Supremo del 10/10/2011, solo puede ser corregida mediante la indemnización a la propiedad o la propuesta de una nueva ordenación que compatibilice el reconocimiento de los aprovechamientos con la conservación de los valores ambientales y patrimoniales, la protección del Parque Histórico y la conservación de los valores del patrimonio edificado, garantizando su adecuada percepción.

En la situación económica actual, resulta difícil plantear la indemnización, más aún cuando existen soluciones solventes desde la ordenación, que pueden resolver el problema planteado. La concesión de estos aprovechamientos en otras áreas del municipio complicaría enormemente la gestión, implicando a otros propietarios mediante la definición de unidades de actuación discontinuas. El hecho de que la Obra Social disponga de otras propiedades próximas al Parque que en su mayor parte ya están calificadas como Suelo Urbanizable Delimitado Agrupado, permite que los nuevos aprovechamientos se sumen a los ya existentes en dichas parcelas. En las propuestas descritas en la Memoria Inicial, se comprobaba que estas parcelas pueden asumir el aumento de aprovechamientos respetando los valores ambientales y patrimoniales, tanto del Parque como del Palacio y las edificaciones próximas.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Resulta por tanto evidente que la Modificación es el mejor y casi el único sistema para resolver el problema existente, siendo necesaria la redacción y aprobación de esta Modificación Puntual.

El artículo 83 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria define la figura de la modificación de un instrumento de planeamiento por sus objetivos y entre ellos incluye cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que por su entidad no pueda considerarse un supuesto de revisión.

El contenido de la Modificación planteada, por su afectación parcial y limitada sobre el territorio, no puede considerarse un motivo de revisión del planeamiento, además no se dan las condiciones establecidas para ello en el apartado 3 del artículo 82 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio, ni en la Disposición Transitoria IV del Real Decreto Legislativo 2/2008, tal como se justifica en el apartado 15.7 de esta Memoria.

El Plan General y Especial de Santillana del Mar, en el artículo 1.1.8 de las Normas Urbanísticas, al regular las Modificaciones, se refiere al artículo ya citado de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

4. TRAMITACIÓN Y CONTENIDO.

El citado artículo 83, apartado 3, de la Ley 2/2001, de 25 de junio, prescribe el procedimiento para la modificación de cualquier instrumento de planeamiento, concretando en ese apartado las reglas establecidas para las modificaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbana.

En el apartado 3 c, la Ley indica que los Planes Generales que contengan el tipo de determinaciones de detalle, que autorizan los artículos 44.2, 54 y 55 de la misma Ley, seguirán respecto de ellas el régimen de modificaciones de los Planes Parciales. El Plan General de Santillana contiene ese tipo de determinaciones, pero la Modificación planteada afecta a más determinaciones que a la ordenación pormenorizada, por lo que en este caso no es aplicable este apartado.

En el apartado 4 de este artículo, la Ley establece que cuando la modificación del Plan suponga un incremento de la edificabilidad residencial, como en el caso objeto de esta Modificación, o de la densidad, se requerirá la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno próximo.

En el apartado 5, la Ley establece que cuando la modificación implique el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos colectivos, como la Modificación planteada, será preciso que el cambio suponga el paralelo establecimiento de otros servicios que, aunque de diferente finalidad, sean de similar categoría.

A pesar de lo indicado en el apartado 3b de la Ley, de acuerdo con el apartado 6, dado que la Modificación planteada tiene por objeto u ocasiona una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el Plan, la aprobación corresponde a la CROTU que tendrá en cuenta, además de las especificaciones generales del artículo 71, la necesidad de mantener la misma o similar superficie de espacios libres previstos en el Plan vigente. La alteración de espacios libres privados previstos al amparo del apartado 4 del artículo 83 de esta Ley, tendrá idéntico tratamiento.

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 12

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

El apartado 7 del artículo no resulta de aplicación en esta Modificación ya que la misma no afecta a instrumentos de desarrollo ya existentes.

En el mismo artículo 83, apartado 2 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, se establece de manera genérica el contenido de las modificaciones. 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.

El planeamiento vigente en el artículo 1.1.8, apartado 2 de las Normas Urbanísticas, se limita a establecer unas condiciones genéricas sobre el contenido de las modificaciones. Las modificaciones deberán formularse con el grado de definición y documentos propios del nivel del planeamiento general. Deberá justificarse su incidencia sobre las determinaciones y previsiones contenidas en el Plan General.

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en el artículo 15.4. especifica la necesidad de que los instrumentos de planeamiento justifiquen la sostenibilidad económica de sus propuestas.

Por otra parte, como ya se ha indicado, los instrumentos de planeamiento deben ser sometidos a una evaluación ambiental de acuerdo con la Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.

El contenido de esta Modificación cumple las condiciones genéricas establecidas en la legislación y el planeamiento, conteniendo las determinaciones y documentaciones precisas para su finalidad, incluyendo en la Memoria apartados que justifican la necesidad o conveniencia de la Modificación y un estudio de sus efectos o incidencias sobre las determinaciones o previsiones del planeamiento vigente.

Dado que además se pretende alcanzar con este documento una ordenación pormenorizada que haga innecesaria la tramitación de un Estudio de Detalle, la Modificación amplía su contenido definiendo con precisión las alineaciones de cierre de parcela, las rasantes del viario, la reserva de aparcamientos, la definición de las parcelas resultantes, las áreas de movimiento de la edificación y el techo edificable de cada área, contemplando el contenido habitual establecido en el artículo 61 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, para los Estudios de Detalle. Se cumple así el objetivo apuntado en diversos apartados del planeamiento vigente, entre otros el artículo 2.3.5. de las Normas Urbanísticas, de evitar la redacción de instrumentos de desarrollo.

5. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL Y ESPECIAL DE SANTILLANA DEL MAR EN VARIAS PARCELAS SITUADAS EN EL ENTORNO DEL PALACIO DE PEREDO-BARREDA.

El objeto general de la Modificación está definido en el apartado 2 de esta Memoria, concretándose en los objetivos descritos en este apartado, que ya estaban indicados en el apartado 4 de la Memoria Inicial de la Evaluación Ambiental.

El objetivo básico de la Modificación número 9, es ordenar varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda, la mayor parte propiedad de la Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, (63.719 m² de una superficie total de 68.696 m², es decir aproximadamente el 92,76 % del ámbito de la Modificación), e incluyen la totalidad de las parcelas de las dos unidades del Sector SS3 del Suelo Urbanizable (36.540 m² según levantamiento

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 13

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

planimétrico, 36.330 según ficha del planeamiento) y la mayor parte del Parque Histórico del Palacio (32.156 m², calificado en el planeamiento vigente como Suelo Urbano Consolidado, Dotación Privada de Espacios Libres DV, concediendo al Parque una edificabilidad similar a la del resto del Sector, para garantizar el justo reparto de aprovechamientos y cargas, y evitar la costosa indemnización establecida de manera genérica por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta, del Tribunal Supremo en la sentencia, ya indicada, del Recurso de Casación número 3212/2008, a instancias del recurso interpuesto por Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, por la reducción de la edificabilidad que comportan las condiciones de protección del Parque Jardín de los Benamejís o del Palacio Peredo-Barreda, parte de la parcela número 11 del Polígono 25 del catastro de rústica (32.156 m², según la nueva delimitación efectuada, de una superficie total de 37.003,50 m², 37.942 m² según datos catastrales), calificado en el planeamiento como se ha descrito anteriormente e incluido en el Catálogo de Protección con el carácter de "parques y huertas palaciegas en suelo urbano". La cantidad de la indemnización que debería ser satisfecha solidariamente por las administraciones demandadas, se debiera determinar en ejecución de la sentencia conforme a las bases establecidas en el fundamento jurídico quinto de la sentencia.

El fundamento jurídico quinto de la sentencia, que establece el criterio para la cuantía de la indemnización, determina la reducción de edificabilidad que ha tenido la citada parcela, por las condiciones de protección descritas anteriormente, en relación a las parcelas de su entorno, 0,2 m²/m² de uso y tipología similar a la del Sector SS3A1, deduciendo la edificabilidad concedida en el planeamiento al Parque (0,02 m²/m²). En realidad tanto el aprovechamiento de la Unidad como el del Sector SS3, es ligeramente mayor (0,201046 m²/m² = 7.304 m²/36.330m², conforme a los parámetros de la ficha).

Este fundamento jurídico define indirectamente el criterio utilizado en la propuesta de la Modificación número 9, incrementar el techo edificable concedido en el PGOU en las parcelas propiedad de la Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda, incluidas en la Unidad SS3A1 del Sector SS3, en una cantidad equivalente a la reducción de aprovechamiento de la parte de la parcela número 11 del Polígono 25 del catastro de rústica, calificada en el planeamiento como Suelo Urbano Consolidado, Dotación Privada de Espacios Libres DV, garantizando la protección del Parque Histórico, o lo que es lo mismo ampliar el ámbito del Sector SS3, incluyendo la parte del Parque Histórico citada, manteniendo el aprovechamiento medio y aumentando el techo edificable. Con la aplicación de este criterio se evita tener que efectuar valoraciones sobre la reducción de edificabilidad en el Parque Histórico planteada por el planeamiento vigente y la ampliación del techo edificable planteada en la nueva Modificación.

El incremento del techo edificable se ordena en las zonas menos delicadas del ámbito para garantizar la protección del Parque Histórico y minimizar la afección al Conjunto Histórico Artístico de la Villa.

La parte del Parque Histórico más cercana a las edificaciones, que el planeamiento vigente califica como Suelo Urbano Consolidado, Huertas del Centro Histórico. RH, se mantienen fuera del ámbito de la Modificación, estando garantizada por el planeamiento vigente su protección y valoración como parte del Parque Histórico.

6. EMPLAZAMIENTO.

El área objeto de la Modificación está situada en la Villa de Santillana del Mar, al oeste del Núcleo Histórico, a ambos márgenes de la carretera Barreda Comillas.

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 14

CVE-2017-8612

MEMORIA



El ámbito de la Modificación en la Villa

En los planos 1.1. Emplazamiento. Vista aérea, 1.2. Emplazamiento. Plan General y Especial y 1.3. Emplazamiento. Ordenación orientativa, se grafía, en diferentes bases, el ámbito de la Modificación en relación a su entorno.

7. ÁMBITO. PARCELAS AFECTADAS.

El ámbito de la Modificación se ha definido considerando el objeto y los objetivos establecidos, incluyendo el Parque Histórico, que debe tener una edificabilidad no concedida en el planeamiento vigente, y las parcelas próximas del Sector SS3, tanto las incluidas en el Unidad SS3A1, donde se materializa el aumento del aprovechamiento, como la parcela de la Unidad SS3A2, que no pertenece a la Obra Social y cuya ordenación prácticamente no se modifica, resultando un ámbito discontinuo de forma irregular, atravesado por la carretera Barreda-Comillas, que tiene una superficie de 68.696 m² y unas longitudes máximas de 360 m x 390 m.



El ámbito de la Modificación y las parcelas de la Obra Social

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 15

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

La parte situada al norte de la carretera que denominaremos sub-ámbito norte tiene una superficie de 54.472 m² y el sub-ámbito sur situado al sur de la carretera 14.224 m².

El ámbito, en su mayor parte, está delimitado por los cierres de parcelas y/o los viales.

En resumen, el ámbito de la Modificación está formado por los terrenos incluidos en el Sector SS3 y la superficie del Parque calificada en el planeamiento como S.U.C., Dotación Privada de Espacios Libres DV, introduciendo pequeños ajustes para adaptarse al parcelario y a la realidad física existente.

Los ajustes más significativos son los siguientes:

a. Ajuste en el límite sudeste del Parque, adaptándose a la irregular geometría de los muros existentes que delimitan parcelas de distinta propiedad.

b. Ajuste en el límite sur del Parque, adaptando la geometría definida en el planeamiento a la realidad física, considerando los cambios de escala.

c. Ajuste en el límite sur del área situada al suroeste de la carretera para adaptarse a los límites de la parcela.

Como se indica posteriormente en este mismo apartado, el límite de la Modificación en dos zonas concretas, no coincide con los límites de las parcelas, teniendo las parcelas calificaciones urbanísticas diferenciadas. Las zonas incluidas en el Sector están clasificadas como Suelo Urbanizable, mientras que las zonas de las parcelas excluidas del ámbito están clasificadas como Suelos Urbanos.

Los ajustes introducidos, dejando fuera del ámbito pequeños fragmentos de parcelas que en su mayor parte ya estaban fuera del mismo y con clasificaciones diferenciadas, no tienen prácticamente incidencia en las determinaciones urbanísticas. Su adaptación al parcelario y a la realidad física facilita la gestión y el desarrollo del área.

El ámbito, como ya se ha descrito, está formado por dos zonas diferenciadas atravesadas por la carretera Barreda- Comillas. La Unidad más grande está delimitado al norte por un camino que conecta la calle Los Hornos con la carretera; al nordeste por la misma calle; al este por varias parcelas urbanas, entre ellas la del Anexo al Parador; al sur por otras parcelas de la Obra Social; y al suroeste por la carretera citada. La otra zona está delimitada al nordeste por la carretera; al sur por varias parcelas urbanas del barrio del Revolgo; al suroeste por un camino rural; y al noroeste con una finca agropecuaria.

En los planos 2. Ámbito, 2.1. Ámbito. Vista aérea y 2.2. Ámbito. Plan General y Especial se grafía, en diferentes bases, el ámbito preciso de la Modificación.

Las parcelas catastrales incluidas en el ámbito, afectadas por la Modificación, son las siguientes:

- 0351601VP1005S0001YR
- 39076A025000110000BS
- 39076A025000120000BZ
- 39076A025000140000BH
- 39076A025000150000BW
- 39076A025000160000BA
- 39076A025000170000BB
- 39076A025000180000BY
- 39076A025000190000BG
- 39076A021000540000BQ

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 16

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

En el Anexo 3. Ámbito. Estructura de la propiedad, de la Memoria se describen las parcelas afectadas, incluidas en el ámbito, indicado su referencia catastral, su propietario, su superficie conforme al plano topográfico y la superficie catastral. Y en el plano 6. Información. Ámbito. Estructura de la propiedad se grafían dichas parcelas.

La mayor parte de las parcelas están delimitadas por muros, cierres y/o viales.

Algunas parcelas, como las denominadas 0351601VP1005S0001YR y 39076A025000110000BS, no están incluidas en su totalidad en el ámbito, por las razones expuestas anteriormente. Los límites entre algunas parcelas de la misma propiedad no están perfectamente definidos.

La Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria es propietaria de 9 de las 10 parcelas catastrales con una superficie de 63.719 m² que representa el 92,76% de la superficie del ámbito.

La Modificación no afecta prácticamente a la ordenación de la parcela propiedad de Jesús Andrés Cuesta Gómez y María Antonia González Fernández, que tiene una superficie incluida en el ámbito de la Modificación de 4.977 m², limitándose a introducir pequeños ajustes en la delimitación de la Unidad SS3A2 para adaptarse a los límites de las parcelas y facilitar su gestión, ajustando en función de los nuevos datos el techo edificable y la cesiones.

8. INFORMACION.

En los siguientes subapartados, se aporta diversa información sobre el ámbito de la Modificación y su entorno próximo: topografía, morfologías, vegetación y medio natural, arquitecturas e infraestructuras, estructura de la propiedad, planeamiento vigente, entorno...

8.1. Topografía.

El ámbito de la Modificación tiene una topografía relativamente compleja, descendiendo desde el norte hacia el sur con un desnivel de 38,5 m y una pendiente media del 9,9%. La cota más alta, 113 m, se localiza en el frente al camino que discurre por el norte y la más baja, 74,50 m, en el vértice sur del ámbito, en el contacto con el barrio del Revolgo.

La topografía no es regular, apareciendo una hoya en el contacto con la parcela del Anexo del Parador, definida por un fuerte talud con una pendiente del 50%, un pequeño montículo próximo al frente con la carretera y otro fuerte talud en el frente sudoeste del ámbito, próximo al antiguo cauce del arroyo San Pablo, hoy canalizado y en su mayor parte oculto.

La carretera Barreda-Comillas que atraviesa el ámbito tiene en este tramo una pendiente media del 6,4%.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



Topografía del ámbito

En el plano 3. Información. Ámbito. Topografía se describe la topografía del ámbito en planta y secciones.

8.2. Morfologías.

El ámbito está formado básicamente por 4 unidades morfológicas:

- El Parque Histórico
- Las parcelas propiedad de la Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, colindantes con el Parque
- La parcela situada al nordeste del ámbito, de otra propiedad, que conforma prácticamente el ámbito de la Unidad de Actuación SS3 A2 en el planeamiento vigente.
- La parcela de la Obra Social situada al sudoeste de la carretera CA-131 Barreda Comillas



Las cuatro áreas del ámbito

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 18

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

El Parque Histórico al que se accede básicamente desde el Palacio de Peredo- Barreda y las Casas Anexas, atravesando el jardín o inicio del Parque, que está excluido del ámbito, tienen un trazado de caminos y un intencionado diseño, de aire romántico. Se observan restos de un antiguo estanque. En la parte superior se localizan las ruinas de una casona. En la actualidad el arbolado, de gran porte, caracteriza el parque quedando desdibujado o menos relevante su primitivo diseño. En los últimos años se han dispuesto algunas esculturas en acero del artista vitoriano Ernesto Knorr. El Parque se prolonga fuera del ámbito de la Modificación hasta el Palacio.

Al Parque también se accede a través de tres portones situados en el fondo de la calle Juan Infante, en contacto con el Anexo del Parador, en el camino del norte y en el cruce del camino con la carretera.



El Parque Histórico



Las parcelas de la Obra Social colindantes al Parque

Las parcelas colindantes al Parque, propiedad de la Obra Social de la Caja de Santander y Cantabria, son diversas parcelas que en la actualidad forman una unidad, a las que se accede desde el propio Parque y desde el camino del norte. Se trata de una suma de praderas en ladera con árboles situados en los cierres de las parcelas, y una hoya al final del área junto a la parcela del Anexo del Parador, donde se localiza otro acceso.

La parcela propiedad de Jesús Andrés Cuesta Gómez y María Antonia González Fernández está segregada de otra mayor, en la que en las últimas décadas se ha construido una vivienda aislada de aire tradicional, como otras de la Villa, y varias edificaciones auxiliares con una socarreña que sirve de aparcamiento, con acceso rodado desde la parte de la finca incluida en el ámbito. La finca es una pradera en pendiente en la que afloran puntualmente rocas.

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 19

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



La parcela de la otra propiedad

Se accede a la finca y a la vivienda desde la calle de Los Hornos.

La cuarta área es una pradera en pendiente, propiedad de la Obra Social, situada al otro lado de la carretera Barreda- Comillas, a una cota ligeramente inferior, urbanizada en ese tramo con alineación de árboles, falsos platanos, acera enlosada, barandal y muro de contención de mampostería que salva el desnivel. En el lindo sudoeste, en un fuerte talud, se mantiene la característica vegetación de ribera del antiguo cauce del arroyo San Pablo, en la actualidad oculto prácticamente en la totalidad del tramo de la finca.

Se accede a la finca desde la carretera salvando el desnivel y desde un camino rural de borde que discurre por el frente sudoeste de la finca.



La finca de la Obra Social situada al sudoeste de la carretera

En resumen el ámbito no es homogéneo, sino que está formado por cuatro unidades morfológicas, diferenciándose especialmente el Parque Histórico que tiene una historia y unos valores ambientales singulares.

8.3. Vegetación y medio natural.

Desde el punto de vista del medio natural, el elemento más característico del ámbito es el Parque Histórico con su gran masa arbórea, con un pequeño claro al noroeste del ámbito y algunas alineaciones de árboles en los cierres de parcela y en las proximidades de la casona en ruina.

Los árboles existentes son de diversas especies y la mayor parte de gran porte y notable valor, entre otros cabe reseñar: diversos *carpinus betulus*, un *ginkgo biloba*, numerosos *platanus*,

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 20

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

alguna robinia pseudoacacia, varios quercus y eucaliptus, algunos ulmus, lauros nobilis, castanea sativa, fraxinus excelsior, prunus laurocerasus, pinus, filias... Estos árboles están dispuestos en grandes áreas verdes definidos por los muros de cierre de la parcela y los caminos. En el Catálogo de árboles singulares de Cantabria, está incluido uno de los eucaliptos y el ginkgo biloba, situados ambos en la zona del Parque que queda fuera del ámbito de la Modificación.

El Parque es un elemento básico en la estructura del núcleo de la Villa, cualificando y caracterizando el Conjunto Histórico Artístico.

El resto de las parcelas del ámbito, son básicamente praderas con algunos árboles en los lindes, especialmente en la parcela de la Obra Social que da frente al camino, con diversos plátanos, eucaliptus, pinus, fraxinus excelsior, acer, una magnolia grandiflora...

En los períodos de lluvias la hoya próxima al Anexo del Parador tiene un alto grado de humedad.

Los árboles existentes permiten diferenciar claramente el Parque Histórico de las parcelas menores, definiendo un linde, cuando no existe un muro de mampostería, que se corresponde prácticamente con las parcelas catastrales.

La finca de la Obra Social situada al otro lado de la carretera y la finca de la otra propiedad son praderas con menos árboles y de menor interés, arces, frutales...

Por el límite suroeste del ámbito discurre el pequeño arroyo San Pablo, que fluye canalizado en un frente de 36 m. lindando con el ámbito, para ocultarse posteriormente. Acompaña al río en el tramo visto la característica vegetación de ribera.

En el plano 4. Información. Ámbito. Vegetación y Medio Natural, se grafían la mayor parte de los árboles, indicándose su especie, apoyándose en la información del plano levantado por el ingeniero agrónomo José Antonio del Cañizo en el año 1994, por encargo de la Obra Social.

En el Anexo 10 de esta Memoria se aportan fotos de la vegetación y el medio natural del ámbito y su entorno próximo.



La vegetación y el medio natural del ámbito

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 21

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

8.4. Edificaciones, infraestructuras...

El ámbito es un medio natural transformado, pero escasamente edificado o construido, tan solo algunos muros de cierre de parcela, los caminos que discurren por el Parque, la casona en ruina, los restos del lago artificial del Parque, la zona pavimentada de acceso rodado a la edificación situada en la parte de la parcela de la otra propiedad exterior al ámbito y el centro de transformación localizado en la finca situada al otro lado de la carretera.

No se observan en el ámbito trazados de redes de infraestructuras. El Ayuntamiento carece de información sobre redes en el entorno, aunque por la calle Los Hornos discurre alguna canalización.

En el plano 5. Información. Ámbito. Edificaciones e infraestructuras se grafían los escasos elementos existentes en el ámbito, describiendo las redes de abastecimiento de agua y saneamiento, incluyendo las previstas en el planeamiento.

A requerimiento de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, se aportan datos sobre las redes de abastecimiento de agua y alcantarillado o saneamiento que darán servicio a las edificaciones planteadas en la ordenación, planteando las acometidas y vertidos. Esta documentación se recoge en el Anexo 8. Informe, contestación e informe complementario de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

8.5. Estructura de la propiedad.

En el apartado 6. Ámbito. Parcelas afectadas, de esta Memoria, se describen las parcelas que forman parte del ámbito. En el Anexo 3. Ámbito. Estructura de la propiedad, de la Memoria se aportan los datos básicos de estas parcelas y en el plano 6. Información. Ámbito. Estructura de la propiedad se grafían.

Como datos más característicos de esta estructura de propiedad cabe reseñar que 9 de las 10 parcelas catastrales, con una superficie total de 63.719 m² que representa el 92,76% de la superficie del ámbito pertenecen a la Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria. Las parcelas tienen diferentes características físicas y dimensionales.

8.6. Planeamiento vigente.

El Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Santillana del Mar, aprobado por la CROTU el 26 de febrero de 2004, publicándose en el BOC de 7 de mayo de 2004, ordena el ámbito de la Modificación y su entorno, apoyándose en la estructura viaria existente y en las clasificaciones y calificaciones urbanísticas, grafías en el plano de Zonificación, estableciendo básicamente dos clasificaciones, Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado, con diferentes calificaciones pormenorizadas:

- La mayor parte de la parcela catastral 39076A025000110000BS, incluida en el ámbito, propiedad de la Obra Social y Cultural de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, con algunos desajustes en sus límites, prácticamente coincidente con el Parque Histórico, que se prolonga fuera del ámbito hasta el Palacio, está clasificada, tal como se confirma en la aclaración del Consejo de Gobierno y en la Sentencia del Recurso de Casación 3212/2008, como Suelo Urbano Consolidado con la calificación pormenorizada de Dotación Privada de Espacios Libres DV. Esta calificación, dado el desajuste de los límites, también pudiera incluir pequeñas superficies de algunas parcelas colindantes, en su mayor parte propiedad de la Obra Social.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Las diferencias en la base del planeamiento, la base catastral y el plano topográfico levantado para la redacción de esta Modificación originan estos problemas en los límites, en todo caso parece que la voluntad del redactor del Plan es calificar la parte del Parque Histórico incluida en el ámbito como Suelo Urbano Consolidado, Dotación Privada de Espacios Libres (DV). El resto del Parque Histórico no incluido en el ámbito, próximo al Palacio Peredo-Barreda, está clasificado como Suelo Urbano, con la calificación pormenorizada Edificación del Centro Histórico, Ordenanza RH.

Por otra parte, la totalidad del Parque Histórico está incluido en el plano Catálogo de Vegetación con el carácter de Parque y Huertas Palaciegas en Suelo Urbano, con unos límites algo más precisos.

La superficie calificada Suelo Urbano Consolidado, de Dotación Privada de Espacios Libres DV asciende a 32.156 m². El Parque Histórico, según sus límites reales y la medición efectuada, tiene dentro del ámbito una superficie ligeramente menor de 31.611 m². El planeamiento incluye en esta calificación, por error en la delimitación, una pequeña superficie de otra parcela al sudeste del Parque, que pertenece a otra propiedad.

Las ordenanzas particulares aplicables a las Zonas Verdes y Espacios Libres Privados, están definidas en el Título 6, Capítulo 11, sección 2, artículos 6.11.7.7 y 6.11.8, donde se regulan las condiciones de uso indicando los usos característicos, zonas verdes y espacios libres, tanto de uso público como privado como los usos compatibles, equipamiento deportivo en instalaciones ligeras hasta un 30% de la superficie total, hostelería en construcciones ligeras, instalaciones abiertas para espectáculos, instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público e instalaciones subterráneas de transformación eléctrica. La ordenanza prohíbe expresamente los usos restantes. Las posibles edificaciones quedan reguladas por la edificabilidad máxima 0,02 m²/m², la ocupación máxima 2% y la altura máxima 3,5 m.

La protección de los Jardines Históricos y árboles singulares está regulada en las Normas Urbanísticas en el Título 3, Capítulo 6. La normativa se limita a establecer unos criterios genéricos de actuación.

- El resto de las parcelas incluidas en el ámbito, con los ajustes de límites ya indicados, con una superficie aproximada de 36.420 m², está clasificada como Suelo Urbanizable Delimitado Agrupado, incluido en el Sector SS3, dividido en dos unidades de actuación SS3A1 y SS3A2, con diferentes calificaciones pormenorizadas. Esta superficie se incrementa hasta los 36.540 m² si nos adaptamos a los límites de la finca situada al sudoeste de la carretera. Este pequeño fragmento de parcela, excluido del Sector está calificado, por error como Vario Existente. La división de las unidades la efectúa el planeamiento básicamente para facilitar la gestión en función de la estructura parcelaria, aunque contenga algún error en la definición de los límites.

El planeamiento ordena la superficie del Sector con un Plano de Ordenación, incluido en la ficha del Sector, prácticamente coincidente con el Plano general de Zonificación, con las distintas calificaciones pormenorizadas, una ficha con los datos numéricos donde se especifican superficies, techos... y las ordenanzas correspondientes a las diferentes calificaciones pormenorizadas.

El planeamiento establece el sistema de actuación, cooperación, la iniciativa, privada, el instrumento de planeamiento de desarrollo, Estudio de Detalle, la superficie del Sector, 36.330 m², en la realidad, ajustándose a los límites del parcelario y a los elementos físicos es ligeramente mayor 36.540 m², el aprovechamiento del Sector 0,201046 m²/m², el techo edificable 7.304 m², correspondiendo con la superficie del Sector, la cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento 7%, la densidad neta, 20 viviendas por hectárea el número máximo de viviendas 44, la cesión de

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

viario, espacios libres y equipamiento 14.198 m² según la ficha, que aumentaría ligeramente si se ajustan las superficies, la superficie de cada Unidad 31.128 m² y 5.202 m², los aprovechamientos de cada Unidad 0,200559 m²/m² y 0,203960 m²/m², las calificaciones pomenorizadas de cada Unidad con las cesiones de Viales internos, Aparcamientos, Zonas Verdes Públicas y Equipamiento Público Asistencial, la edificabilidad neta 0,33 m²/m² y bruta 0,2 m²/m² de los aprovechamientos privados y las cesiones de aprovechamiento de cada Unidad.

Algunos de estos datos deberían ajustarse en el desarrollo del planeamiento considerando las superficies reales del Sector y de cada Unidad. En el Anexo 4 de esta Memoria se incluye con algunas observaciones la ficha con las determinaciones del planeamiento vigente en el Sector SS3 y las Unidades de Actuación SS3A1 y SS3A2.

De manera orientativa, el planeamiento dibuja unas edificaciones en las áreas previstas para soportar las nuevas edificaciones.



El planeamiento vigente en el ámbito de la Modificación

La ordenación se apoya básicamente en la definición de un nuevo vial interno, VN1, que discurre entre el área norte de la Unidad SS3A1 y la Unidad SS3A2, y la localización de las dotaciones y las áreas privadas resultantes. Junto al vial, que tiene una sección de 4 metros, se dispone un área de estacionamiento en batería. Los Espacios Libres se disponen en el contacto con el viario existente, el camino del camping y la calle Los Hornos, mientras que el Equipamiento se dispone al otro lado de la carretera.

La Unidad SS3A1 es discontinua incluyendo por una parte las parcelas de la Obra Social, situadas al norte y al este del Parque Histórico y por otro la finca de la Obra Social situada al sudoeste de la carretera.

El planeamiento tiene algunos errores en la delimitación de la unidad, en los límites con el Parque, en el límite con la parcela incluida en la otra Unidad y en el límite sur de la parcela de la Obra Social situada al otro lado de la carretera, errores menores que tienen una escasa afección en las determinaciones urbanísticas.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

El área norte de la Unidad SS3A1 se ordena a partir del nuevo vial VN1, que conecta con la calle Los Hornos y da servicio también a la Unidad SS3A2. En la parte norte del área se localiza una zona verde calificada como Zona Verde o Espacio Libre Público EV, sumándose al Parque Histórico. El resto del área se califica como zona residencial con la calificación pormenorizada Edificación Residencial Agrupada Grado 2 UG2. En la ordenación propuesta dibujada se disponen dos agrupaciones de viviendas adosadas escalonadas que descienden por la pendiente y un edificio adosado al Anexo del Parador para resolver la medianería. La ficha de la Unidad incide en esta condición. De una manera un tanto voluntarista, el planeamiento plantea que este edificio sirva para ampliar el Parador, cosa poco probable en la situación actual. La ordenación planteada con el nuevo vial y su conexión a la calle Los Hornos, posibilita un mejor acceso al aparcamiento subterráneo del Parador, lo que pudiera liberar el actual aparcamiento en superficie, convirtiéndolo en una plaza.

El planeamiento divide la otra área de la Unidad situada al sudoeste de la carretera en dos zonas, la más alejada del núcleo de Santillana se califica como Equipamiento Público Asistencial EA, mientras que en el resto se permite un aprovechamiento privado con la misma calificación Edificación Residencial Agrupada Grado 2 UG2. En la propuesta orientativa se dibuja un edificio mixto, de planta compleja, con dos patios abiertos.

El planeamiento ordena en la otra unidad SS3A2, con los problemas de los ajustes de los límites ya indicados, la parcela de la otra propiedad, apoyándose en el vial citado. El planeamiento ordena una Zona Verde o Espacio Libre Público EV en el contacto con la calle Los Hornos y califica el resto de la parcela como Edificación Residencial Agrupada Grado 2 UG2, dejando una pequeña superficie en el contacto con el vial para localizar unos aparcamientos VE. A nivel orientativo el planeamiento dibuja las edificaciones con dos hileras escalonadas.

Las ordenanzas particulares aplicables a la Edificación Residencial Agrupada Grado 2, se especifican en el Título 6, Capítulo 7, artículos 6.7.1., 6.7.2., Sección 1, 6.7.3., 6.7.4., 6.7.5., Sección 3, grado 2. G2, artículos 6.7.7. y 6.7.8. , en los que se regulan el uso característico, el residencial, los usos compatibles, industria en determinadas condiciones, comercio en cualquier situación, dotacional en edificio de uso exclusivo, oficinas en cualquier situación, hostelero en edificio exclusivo y hotelero en edificio exclusivo. La ordenanza prohíbe expresamente los usos y situaciones no contemplados en los epígrafes anteriores. La ordenanza regula las futuras edificaciones definiendo la tipología, edificación en hilera, en el uso hotelero se permite la edificación abierta, la parcela mínima de uso privativo, 300 m², la posición de la edificación con retranqueos de 3 metros al frente y linderos, la edificabilidad neta máxima, 0,75m²/m² con un máximo de 200 m² por vivienda sobre las parcelas privativas, la edificabilidad 0,33 m²/m² calculada sobre la superficie total excluida la superficie de cesión, el aprovechamiento máximo de los ámbitos, incluyendo las superficies de cesiones, 0,2 m²/m², la densidad máxima 20 viviendas/hectárea, la longitud máxima de las viviendas en hilera, 40 m, la longitud de fachada continua en edificación abierta, 40 m. Además establece otras condiciones sobre las zonas comunes y la relación entre la superficie total de la actuación y el número de viviendas y la parcela mínima.

Las ordenanzas particulares aplicables al Equipamiento Público Asistencial EA, se especifican en el Título 6, Capítulo 11, artículos 6.11.1., Sección 1, 6.11.2, 6.11.3., 6.11.4, 6.11.5. y 6.11.6, en los que se regula el uso característico, equipamiento, los usos compatibles, todos los equipamientos, residencial para la vivienda adscrita a la guarda de las instalaciones, oficinas vinculadas a la gestión del equipamiento y hostelería al servicio del equipamiento. La ordenanza prohíbe expresamente los usos restantes. La ordenanza regula las futuras edificaciones definiendo la edificabilidad, 0,30 m²/m², la posición de la edificación con retranqueos de 3 metros a la

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

fachada y tres cuartos de la altura con mínimo de 3 metros a los linderos, la ocupación y el número de plazas de aparcamiento, uno por cada 100 m² en el uso asistencial.

Las ordenanzas correspondientes a las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos son las mismas que las de las Zonas Verdes y Espacios Libres Privados ya especificados al referirse al Parque Histórico.

En los cuadros siguientes se describen las superficies de cada una de las calificaciones, referidas a las fichas del Sector y a las Unidades, y a la medición sobre el plano topográfico. Igualmente se indican los techos edificables de cada área, la densidad del conjunto, las cesiones para espacios libres, equipamientos y viario y la cesión del aprovechamiento del 7% correspondiente al Ayuntamiento, establecido en el planeamiento.

Clasificaciones y calificaciones en el ámbito

	Superficie	
SUELO URBANO CONSOLIDADO		
Dotación privada de espacios libres DV	32.156 m ²	
Viario existente	120 m ²	
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO		Sup. ficha SS3
AGRUPADO		
UNIDAD SS3A1	31.208 m ²	31.128 m ²
UNIDAD SS3A2	5.212 m ²	5.202 m ²
TOTAL SUPERFICIE SUD AGRUPADO	36.420 m ²	36.330 m ²
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO DE LA MOD.	68.696 m ²	

Calificaciones pormenorizadas de Suelo Urbanizable Delimitado Agrupado del Sector SS3

		Superficie		Sup. ficha	
		SS3A1	SS3A2	SS3A1	SS3A2
Suelo urbanizable delimitado agrupado	UG2	19.016 m ²	3.224 m ²	18.918 m ²	3.214 m ²
Espacio libre público	EV	7.088 m ²	1.569 m ²	7.286 m ²	1.569 m ²
Equipamiento asistencial público	EA	4.235 m ²		4.023 m ²	
Viario	VN1	869 m ²		901 m ²	
Estacionamiento	VE		419 m ²		419 m ²
TOTAL SUP. SUD. AGRUPADO		31.208 m ²	5.212 m ²	31.128 m ²	5.202 m ²

Se describen las superficies de acuerdo con la transcripción de las diversas calificaciones en el plano topográfico y de acuerdo con las superficies de la ficha

Si se ajustan los límites de las unidades a los límites y superficies de las parcelas, la superficie de la Unidad SS3A1 se incrementaría a 31.443 m² y obteniendo proporcionalmente las cesiones

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 26

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

dotacionales, conforme a los datos de la ficha, resultarían 7.360 m² de EV y 4.064 m² de EA, con una cesión total de 12.325 m² y la superficie de la Unidad SS3A2 se reduciría a 4.977 m² y obteniendo proporcionalmente las cesiones dotacionales, conforme a los datos de la ficha, resultarían 1.501 m² de EV y 401 m² de VE, con una cesión total de 1.902 m²

Si considerásemos los terrenos calificados en el planeamiento como vial existente como parte del SS3A1 la superficie de la Unidad se incrementaría a 31.563 m² y obteniendo proporcionalmente las cesiones dotacionales, conforme a los datos de la ficha, resultarían 7.388 m² de EV y 4.079 m² de EA, con una cesión total de 12.368 m².

La superficie de cesiones grafiada, incluyendo el supuesto viario existente asciende a 14.300 m², pero la superficie de Espacios Libres Públicos es ligeramente inferior a la de la ficha, datos que debieran ajustarse a través del instrumento de planeamiento.

En el cuadro siguiente se describen los techos edificables lucrativos de cada Unidad y del Sector, considerando las superficies anteriores y una edificabilidad de 0,02 m²/m² en el Suelo Urbano Consolidado de Dotación Privada de Espacios Libres, una edificabilidad neta de 0,33 m²/m² para el UG2 y el aprovechamiento de cada una de las Unidades de Suelo Urbanizable Delimitado Agrupado.

Techos edificables lucrativos

	SS3A1	SS3A2	Edif. ficha
DV	643 m ²		
UG2 (s/ edificabilidad neta)	6.275 m ²	1.064 m ²	7.304 m ² (s/edif. neta)
(s/ aprovechamiento unidad)	6.259 m ²	1.063 m ²	
TOTAL TECHO EDIFICABLE DEL SUD AGRUPADO			7.339 m ² (s/edif. neta)
			7.322 m ² (s/aprov. unidad)
TOTAL TECHO EDIFICABLE DEL ÁMBITO			7.982 m ² (s/edif. neta)
			7.965 m ² (s/aprov. unidad)

Este techo edificable aumentaría ligeramente si considerásemos la superficie de la parcela situada al sudoeste de la carretera incluida en el viario existente, pudiendo alcanzar un techo en la Unidad SS3A1 de 6.315 m² (s/edif. neta) o 6.283 m² (s/aprov. unidad), en el Sector SS3 de 7.379 m² (s/edif. neta) o 7.346 m² (s/aprov. unidad) y en el ámbito de la Modificación de 8.022 m² (s/edif. neta) o 7.989 m² (s/aprov. unidad).

La cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento será de 7% s/ 8.022-643 = 517 m² (s/edif. neta) o 7% s/ 7.989-643 = 514 m² (s/aprov. unidad). Según la ficha del Sector 511 m².

En los planos 7. Información. Ámbito. Planeamiento vigente. Zonificación, 7.1. Información. Ámbito. Planeamiento vigente. Ficha del Sector SS3 y 7.2. Información. Ámbito. Planeamiento vigente. Catálogo vegetación se grafían los planos del planeamiento vigente con las clasificaciones y calificaciones pormenorizadas, la ordenación del Sector SS3 con sus Unidades de Actuación y las áreas incluidas del Catálogo de Vegetación.

En los planos 7.3. Información. Ámbito. Planeamiento vigente. Ordenación orientativa, 7.4. Información. Ámbito. Planeamiento vigente. Ordenación orientativa. Secciones I y 7.5. Información. Ámbito. Planeamiento vigente. Ordenación orientativa. Secciones II, se describe la ordenación orientativa en el ámbito de la Modificación en planta y en sección, deduciendo estas de la documentación del planeamiento.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

En el plano 7.6. Información. Ámbito. Planeamiento vigente. Descripción de sus determinaciones, se resumen las determinaciones del planeamiento en el ámbito con diversas observaciones o interpretaciones.

Además del planeamiento municipal, existen otros planeamientos o planes cuyas determinaciones inciden o pueden incidir en la ordenación del ámbito.

Por un lado, el Plan de Ordenación del Litoral, aprobado mediante la Ley 2/2004 de 27 de septiembre, incluye la totalidad de las fincas del ámbito de la Modificación en Otras Categorías, Suelo Urbano o Planes Parciales aprobados, excluidos del POL, ya que los terrenos incluidos en el ámbito de la Modificación o son Suelos Urbanos o son Suelos Urbanizables con ordenaciones pormenorizadas, no resultando necesaria la elaboración de Planes Parciales.

Por otra parte, además, dado que la ordenación prevista implica un aumento del techo edificable y por tanto de la demanda de abastecimiento de agua y de las condiciones de vertido, la propuesta deberá atender los requerimientos realizados por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, en relación a las soluciones de abastecimiento y saneamiento, considerando las determinaciones del Plan General de Abastecimiento y Saneamiento de Cantabria.

8.7. Otras determinaciones de la legislación.

Entre las diversas determinaciones de la legislación tanto estatal como autonómica, que inciden en la ordenación del ámbito cabe reseñar especialmente diversos artículos de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, de la Ley de Cantabria 11/1998 de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria, de la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y de la Comunicación y anexo de Bases Técnicas y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

De las dos primeras leyes cabe reseñar los siguientes artículos:

- Artículo 32 de la LOTRUSCA.

El artículo contiene criterios generales de protección del medio ambiente.

- Artículo 33 de la LOTRUSCA.

El artículo contiene criterios generales de protección del entorno cultural basados en la armonía de las nuevas construcciones con el entorno, especialmente en cuanto a altura, volumen y materiales exteriores.

- Artículo 34 de la LOTRUSCA.

El artículo contiene criterios generales de protección del paisaje tanto del paisaje abierto y natural como de los conjuntos urbanos. En el primer caso incide en que las nuevas construcciones no limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje natural o desfiguren la perspectiva propia del mismo. En el segundo caso incide en que la tipología de las construcciones nuevas debe ser congruente con las características del entorno, insistiendo en que los materiales de terminación deben armonizar con el lugar en que vayan a emplazarse.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

- Artículo 40 de la LOTRUSCA.

El artículo define en los Suelos Urbanizables las previsiones de espacios libre públicos (20 m² por cada 100 m² de superficie construida en cuantía no inferior al 10% de la superficie del Sector), la superficie de equipamientos (12 m² por cada 100 m² de superficie construida de vivienda) y las plazas de aparcamiento (2 plazas de aparcamiento al menos una de ellas pública por cada 100 m² de superficie construida).

- Artículo 83 de la LOTRUSCA.

El artículo en el apartado 4 establece que cuando las modificaciones del Plan supongan un incremento de la edificabilidad residencial o de la densidad, se requerirá de la proporcional y paralela previsión de espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo.

El artículo en otros apartados se refiere al procedimiento de la Modificación, contenido ya indicado en el apartado 4 de esta Memoria.

- Artículo 53.2 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria.

El artículo define criterios genéricos sobre la intervención en los Conjuntos Históricos.

Dada la proximidad del arroyo San Pablo y que la carretera autonómica CA 131 discurre entre las dos áreas del ámbito de la Modificación, la ordenación debe atender, por un lado las determinaciones del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero y la Normativa de la revisión del Plan Hidrológico de 8 de enero para la zona inundable, y por otro las de la Ley de Cantabria 5/1996, de 17 d diciembre de Carreteras de Cantabria.

En el Anexo 6 de la Memoria, se reseñan las directivas europeas, normas y planes Sectoriales aplicables a la Modificación Puntual número 9.

8.8. El contenido de la sentencia y el objeto de la Modificación.

La Sentencia, origen de esta Modificación, establece que el planeamiento vigente reduce la edificabilidad de la parcela 11 del polígono 25 del catastro de rústica, 39076A025000110000BS, clasificada como Suelo Urbano Consolidado con la calificación pormenorizada de Dotación Privada de Espacios Libres DV, reconociendo el derecho de la propiedad a una indemnización de acuerdo con los criterios del fundamento jurídico quinto de la Sentencia, es decir en función de la diferencia de edificabilidad entre la concedida a esta parcela en el planeamiento, 0,02 m²/m² y la edificabilidad de la Unidad colindante SS3A1, 0,2 m²/m² a través del método residual. En realidad la edificabilidad de esa Unidad es ligeramente mayor, 0, 200559 m²/m².

Ante la dificultad de materializar esta indemnización, la Obra Social, de acuerdo con las administraciones involucrada, ha optado por plantear esta indemnización concediendo a esta parcela el mismo aprovechamiento que a las colindantes, modificando su clasificación de suelo, dejando de ser Suelo Urbano Consolidado para convertirse en un Suelo Urbanizable Delimitado, e incluyéndola en el Sector SS3, aprovechamiento que se debe materializar en otras parcelas de la misma propiedad, para facilitar la gestión, situadas en el ámbito de esta Modificación en un entorno próximo y que estaban clasificadas en el planeamiento como Suelo Urbanizable Delimitado Agrupado UG2.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

8.9. Entorno.

Dada la condición de borde del ámbito en el núcleo de Santillana del Mar, el entorno del mismo es muy heterogéneo, con diferentes morfologías, tipologías edificatorias y paisajes, con una notable presencia del medio natural.

El Núcleo Histórico con su característico caserío de casas adosadas, edificadas sobre un parcelario de origen medieval, construidas en diferentes épocas en los diversos estilos históricos, articuladas en torno a las calles de Santo Domingo, calle de Juan Infante y Trasera de Juan Infante, se aproxima al sub-ámbito norte por el este y sur, con una pequeña banda intermedia de jardines y parcelas no construidas vinculadas a las edificaciones. El elemento más característico de esta área es el Palacio de Peredo- Barreda con sus Casas Anexas y su jardín, inicio del Parque Histórico, edificaciones que han sido rehabilitadas por la Obra Social en los últimos años, dedicándose a usos culturales e institucionales.

Al norte de esta área, al este del sub-ámbito, se localiza un tejido más disperso, con edificaciones adosadas y aisladas, algunas antiguas, pero la mayor parte viviendas construidas en los últimos años, siguiendo cierto aire tradicional. Este área se estructura en torno a la calle Los Hornos y la Trasera de Juan Infante, a la que abre fachada la hilera de casas del Ayuntamiento y el Anexo del Parador, un edificio de excesivo volumen, que da frente con una seca medianería a las parcelas del ámbito.

Al norte del sub-ámbito se localiza la gran parcela del camping, con todas sus infraestructuras. Su excesiva presencia queda reducida por el arbolado.

Al suroeste del sub-ámbito, al otro lado de la carretera Barreda-Comillas, se localizan varias fincas destinadas a usos agropecuarios, que ascienden hacia el norte, y el sub-ámbito sur.

La carretera articula las dos áreas del ámbito de la Modificación.



Morfologías del entorno

El sub-ámbito sur tiene unas condiciones todavía más de borde, más alejado del Núcleo Histórico, que queda prácticamente delimitado por la carretera, aunque al sur de la misma se

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 30

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

dispongán algunas casonas y conventos de gran valor arquitectónico, edificaciones en su mayor parte aisladas, que están incluidas en el Conjunto Histórico Artístico, junto con diversas praderas y las mieses.

Al nordeste del sub-ámbito sur, al otro lado de la carretera, se sitúa el Parque Histórico, incluido en su mayor parte en el sub-ámbito norte. Al sur del sub-ámbito se localiza el barrio del Revolgo, con edificaciones en su mayor parte aisladas, construidas muchas en los últimos años, sin una clara estructura de calles. Al sudeste, al otro lado del arroyo San Pablo, se localizan varias fincas agropecuarias y las últimas casas del barrio del Revolgo. Y al nordeste praderas destinadas a usos agropecuarios, con algunas masas arbóreas situadas en las lindes de las parcelas y en el cauce del arroyo.

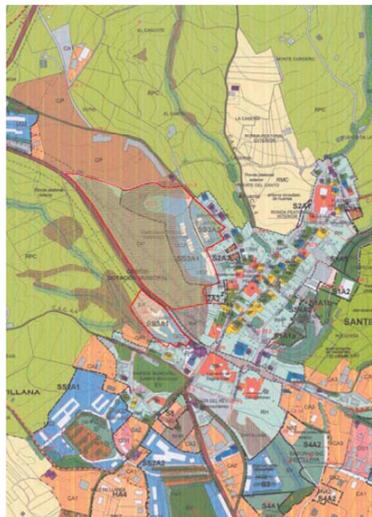
La carretera y las calles del Núcleo Histórico articulan adecuadamente el ámbito con su entorno próximo, aunque sería deseable un tratamiento más urbano de la carretera que facilitase la continuidad del tejido. Las plazas y espacios públicos, la plaza de Las arenas, el campo del Revolgo y los edificios públicos singulares, el Ayuntamiento, la Torre de Don Borja, el Palacio de Peredo-Barreda, el Centro de Salud y los conventos, definen la estructura primaria de este tejido.

En el plano 8. Información. Entorno. Morfologías, se describen gráficamente las morfologías del entorno.

8.9.1. Planeamiento vigente en el entorno.

El planeamiento vigente ordena el entorno del ámbito, consolidando su estructura, apoyándose en los viales y caminos existentes, con las siguientes determinaciones básicas:

El área situada al norte del ámbito mantiene su carácter rural clasificándose como Suelo Rústico (No Urbanizable) Prados Cerrados en Mosaico RPC. El planeamiento consolida el camping existente con la calificación de Campamentos de Turismo CP.



El planeamiento vigente en el entorno próximo

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

El área situada al este, el Núcleo Histórico, se consolida y protege con la calificación pormenorizada de Centro Histórico Ordenanza RH y la inclusión de la mayor parte de los edificios en el Catálogo de Patrimonio Cultural con diferentes niveles de protección.

El área situada al sur tiene la misma calificación, conservándose el gran campo del Revolgo como Zona Verde Pública EV y planteando algún pequeño desarrollo urbano con la calificación de Suelo Urbano Aislado Consolidado Grado 1 CA1.

El área situada al sudoeste mantiene su condición de Suelo Rústico con la misma calificación pormenorizada de Suelo Rústico (No Urbanizable) Prados Cerrados en Mosaico RPC.

El planeamiento clasifica la estructura viaria y grafía las masas arbóreas de especies autóctonas.

En el plano 9. Información. Entorno. Planeamiento vigente se describe el planeamiento vigente en el entorno próximo del ámbito.

9. ANÁLISIS.

El estudio de las condiciones existentes en el ámbito y su entorno próximo, y de las previstas en el planeamiento vigente y la legislación, así como el estudio de la Sentencia del Recurso de Casación 3212/2008, permite efectuar un primer análisis, detectando los puntos críticos, que debieran ser contemplados en la futura ordenación, bien para fomentar los aspectos positivos, bien para paliar el efecto de aquellos que pudieran ser conflictivos, considerando siempre el objeto principal de la Modificación, ordenar el ámbito, protegiendo el Parque Histórico y aumentando el techo del ámbito, respetando el aprovechamiento medio, para garantizar un justo reparto de aprovechamientos y cargas entre los propietarios y evitar la imposible indemnización establecida, sin precisar, en la Sentencia.

Analizamos los aspectos detectados diferenciando aquellos que se refieren a las condiciones existentes en la actualidad de aquellas que tienen su origen en las diferentes previsiones.

a) Referente a las condiciones existentes en el ámbito.

1. Adecuada y discreta localización.

La ubicación del área, próxima al Núcleo Histórico de la Villa, la hace adecuada para soportar un desarrollo urbano de intensidad media o baja, tanto con usos residenciales como hoteleros.

Junto a la proximidad, otra cualidad del área y su emplazamiento es su discreción, situada en las traseras del núcleo, filtrada su presencia por la imponente masa arbórea del Parque. Estas cualidades posibilitarán un desarrollo urbano con una discreta presencia.

2. La topografía, una ladera orientada al sur.

La mayor parte de la superficie del ámbito, una ladera orientada al sur o sudeste y soleada, salvo la zona de los fuertes taludes y la hoya, es adecuada para soportar un desarrollo urbano de intensidad media o baja.

3. Heterogeneidad del ámbito.

El ámbito tiene diferentes áreas claramente diferenciadas. Mientras que algunas de estas áreas, como el Parque, por sus valores históricos y ambientales tienen que ser protegidas y

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 32

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

mantenidas al margen de los procesos edificatorios, otra, la zona de praderas, tienen capacidad para soportar adecuadamente estos desarrollos.

4. El Parque, sus árboles y los del resto del ámbito.

El Parque Histórico tiene una masa arbórea de gran valor con algunos ejemplares singulares. Además el Parque es un elemento primario en el tejido compacto del núcleo, convirtiéndose en un monumento natural que cualifica y caracteriza el Conjunto Histórico Artístico de Santillana del Mar. Por ambos motivos el Parque Histórico debe ser protegido.

Otros árboles del ámbito, especialmente los situados en el linde del camino que discurre por el norte, deben ser conservados en su mayor parte, debiendo integrarse en los nuevos desarrollos.

5. La escasez de edificaciones facilita la ordenación y la gestión.

En el ámbito del Plan tan solo se localiza prácticamente una edificación, situada en el Parque Histórico, que dado su valor, debe rehabilitarse. En el resto de las parcelas, no existen edificaciones ni prácticamente otras construcciones. Este hecho facilita la ordenación sobre parcelas vacías, simplifica la gestión y economiza la urbanización, al reducir los gastos de derribos e indemnizaciones.

6. La estructura de la propiedad facilita la gestión.

El escaso número de parcelas, diez, y de propietarios, exclusivamente dos, junto con el alto porcentaje de superficie de uno de los propietarios, el 92,76 % de la Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, facilitan la ordenación y la gestión.

En concreto la amplia superficie propiedad de la Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, 63.719 m², 31.611 m² del Parque y 32.108 m² del resto de las parcelas, facilitará la ordenación al permitir materializar el aprovechamiento correspondiente al Parque en el resto de las parcelas de la misma propiedad, con morfologías y tipologías que se adapten con naturalidad al entorno.

b. Referente a las condiciones del entorno.

7. Un entorno heterogéneo.

La condición de borde del ámbito, con un entorno heterogéneo conformado por el núcleo compacto, los desarrollos más dispersos, el camping y el medio natural, facilita la ordenación del ámbito con morfologías y tipologías diferentes de las del Núcleo Histórico, menos densas y compactas más relacionadas con las zonas verdes.

8. La conexión entre el ámbito y el entorno.

La localización del ámbito y la estructura viaria existente facilitan la conexión de los futuros desarrollos con el entorno. La calle Los Hornos y el camino que discurre por el norte contribuirán a conectar la mayor parte del ámbito con el Núcleo Histórico de la Villa.

La finca situada al sudoeste de la carretera está menos conectada con la Villa, pero la carretera garantiza su accesibilidad. También es posible una conexión con el barrio del Revolgo.

La ordenación debe resolver la conexión del ámbito con la estructura viaria de su entorno, especialmente con la calle Los Hornos. El nuevo vial interno VN1 previsto en el planeamiento resuelve adecuadamente esta función. Además este vial, debe servir para estructurar el tejido interno de los nuevos desarrollos.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

c. Referente a las condiciones definidas en el planeamiento vigente, la legislación, la Sentencia y otras previsiones.

9. Las diferentes áreas definidas en el planeamiento y sus límites.

El planeamiento establece a efectos de ordenación/clasificación y gestión 4 áreas diferenciadas, una de Suelo Urbano Consolidado y tres áreas de Suelo Urbanizable Delimitado. Los límites de estas áreas no coinciden con la realidad física y la estructura parcelaria, lo que complicaría su gestión.

El área calificada como Suelo Urbano Consolidado Zona Verde Pública EV, que figura en el plano de Zonificación como Grandes Dotaciones Privadas, no coincide exactamente con el Parque Histórico, presentando diversos problemas de ajustes de límites en el contacto con el Sector SS3A1, y con las parcelas del Núcleo Histórico, clasificadas como Suelo Urbano Consolidado, Edificación del Centro Histórico RH, situados al este del Parque. El planeamiento tiene algunas ambigüedades o errores sobre la clasificación de esta área que quedan aclarados en el Acuerdo del Consejo de Gobierno y en la Sentencia.

La delimitación entre la Unidad SS3A1 norte y la SS3A2 no se ajusta a los límites de las parcelas.

Una pequeña parte de la finca, propiedad de la Obra Social, situada al sudoeste de la carretera Barreda-Comillas queda fuera del ámbito de la Unidad SS3A1.

10. El planeamiento y el Parque.

El planeamiento a pesar de calificar el Parque Histórico como Suelo Urbano Consolidado, no le concede prácticamente aprovechamiento, mientras que las parcelas colindantes clasificadas como Suelo Urbanizable Delimitado Agrupado tienen una edificabilidad ligeramente superior a 0,2 m²/m².

La protección del Parque no debe ser contraria a la concesión de aprovechamientos. Resolver este conflicto es precisamente el principal objetivo de esta Modificación.

11. El planeamiento en el Sector SS3.

El planeamiento ordena el ámbito del Sector 36.330 m², según la ficha, y 36.540 m², de acuerdo con el plano topográfico y el ajuste del ámbito a los límites del parcelario y a los elementos físicos, con un techo edificable de 7.304 m², que podría ascender de acuerdo con la anterior interpretación a 7.379 m².

Las dotaciones públicas del Sector ordenadas son las siguientes:

	Superficie topográfica	Ficha
Espacios Libres Públicos EV	8.657 m ² .	8.855 m ² .
Equipamiento Asistencial Público EA	4.235 m ² .	4.023 m ² .
Viario VN1	869 m ² .	901 m ² .
Estacionamiento VE	419 m ² .	419m ² .
TOTAL SUPERFICIE DOTACIONAL	14.180 m ² .	14.198 m ² .

Estas superficies debieran ajustarse en el desarrollo del planeamiento, de acuerdo con las observaciones anteriormente formuladas.

La superficie privada resultante ordenada asciende a 19.016 m² + 120 m².

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

De los datos anteriores, resulta que el techo edificable 7.379 m², en la interpretación de mayor superficie, se debe materializar en una superficie de 19.136 m², con morfologías de intensidad relativamente baja. Estas condiciones facilitan la posibilidad de localizar en las áreas privadas resultantes el incremento del techo edificable que se originará con esta Modificación, sin plantear problemas de adecuación al entorno.

12. Las dotaciones del Sector SS3.

Las dotaciones públicas del Sector ordenadas son las siguientes:

	Superficie topográfica	Ficha
Espacios Libres Públicos EV	8.657 m ² .	8.855 m ² .
Equipamiento Asistencial Público EA	4.235 m ² .	4.023 m ² .
Vial VNI	869 m ² .	901 m ² .
Estacionamiento VE	419 m ² .	419 m ² .
TOTAL SUPERFICIE DOTACIONAL	14.180 m ² .	14.198 m ² .

Estas superficies debieran ajustarse en el desarrollo del planeamiento, de acuerdo con las observaciones anteriormente formuladas.

El vial interno VNI tiene una sección de 4 metros que parece insuficiente para resolver el acceso a las parcelas y facilitar el aparcamiento en la zona indicada.

El estacionamiento VE, de acuerdo con la ficha del Sector SS3, debe resolver el estacionamiento para los residentes del ámbito, con una previsión no inferior a 25 plazas.

La generosa superficie de espacios libres y equipamientos cualifican el tejido, resuelven las necesidades de los futuros vecinos del ámbito y de la Villa.

A la mayor parte de los efectos, especialmente perceptivos, el Espacio Libre Público se amplía con la superficie del Parque Histórico, 32.156 m², en el planeamiento.

13. Ordenación de la Unidad SS3A1.

En la zona norte de la Unidad, colindante con el Parque, el planeamiento dispone las edificaciones en las cotas inferiores, en zonas con menor soleamiento y excesivamente húmedas en periodos de precipitaciones. La ordenación propuesta facilita la conservación del arbolado situado en el frente del camino norte.

La construcción adosada al Anexo del Parador, al margen de su uso, ocultará la medianería existente, hoy tapada artificialmente con una hilera de pinos, contribuyendo a definir un fondo más adecuado del Parque.

La ordenación planteada en el planeamiento, la zona SS3A1 situada al sudoeste de la carretera puede plantear, si no se precisa su plano de asiento, un cierto impacto desde la carretera utilizada como paseo peatonal, interceptando las visuales hacia el barrio del Revolgo y la zona de Altamira.

El vial interno propuesto sirve de base para el desarrollo del área norte de esta Unidad y de la Unidad SS3A2, conectándolas con la calle Los Hornos y el resto de la estructura viaria del Núcleo Histórico.

La relación existente entre los techos edificables ordenados y las superficies privadas resultante es ligeramente baja, pudiendo asumir estos terrenos un techo edificable ligeramente

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

superior. Esta condición facilitará el objeto de esta Modificación, sin forzar una excesiva de edificación en ciertas áreas.

14. Alternativas de tipologías y morfologías.

Los parámetros establecidos en el planeamiento (techo edificable, densidad...), incluso considerando el incremento del techo edificable que conlleva la Modificación y la posibilidad de utilizar diversas tipologías (viviendas adosadas, edificaciones abiertas...) permite ordenar el ámbito con diversas alternativas morfológicas. Estas morfologías deben adaptarse a la topografía del lugar y a las singulares características del entorno, con sus notables valores paisajísticos y arquitectónicos.

15. Gestión, sistema de ejecución, Unidades de Actuación...

Si bien el planeamiento plantea el desarrollo del Sector mediante el sistema de cooperación, dada la estructura de la propiedad y la voluntad de desarrollar la ordenación del ámbito, se considera que el sistema más adecuado será el de compensación.

El planeamiento plantea el desarrollo del Sector SS3 mediante dos Unidades de Actuación con algunos problemas en sus límites ya indicados. El incremento de la superficie del ámbito pudiera ir acompañado de un aumento del número de Unidades de Actuación, precisando sus límites, para facilitar su desarrollo.

Los propietarios de cada Unidad se agruparán en una entidad con personalidad jurídica denominada Junta de Compensación, asumiendo el papel de urbanizadores y, en tal condición, llevando a cabo las operaciones de reparcelación y las obras de urbanización, aportando los terrenos de cesión obligatoria.

16. El incremento de techo edificable y la legislación.

El incremento de techo edificable, destinado a usos residenciales y otros, debe ir acompañado del correspondiente aumento dotacional: espacios libres, equipamientos y aparcamientos.

17. La accesibilidad de los viales y espacios libres.

El diseño de los viales y zonas verdes previstos en la nueva ordenación, deben cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas en la Ley y Orden citadas en el apartado 8.7 de esta Memoria.

18. La proximidad del arroyo San Pablo.

La proximidad del arroyo San Pablo obliga a que los edificios que se ordenen al sur de la carretera CA-131, próximos al arroyo, preserven las Zonas de Flujo Preferente, Servidumbre del Arroyo y Avenida del Periodo de Retorno de Cien Años deban situar su rasante inferior a una cota superior a la alcanzada por la Avenida de los Quinientos Años.

19. La protección de la carretera autonómica.

Dada la dificultad de que la carretera autonómica CA-131 adquiera a corto plazo la condición de calle urbana, facilitando la conexión del núcleo histórico con la zona de los conventos y el Revolgo, la ordenación de los edificios situados al sur de la carretera debe respetar la distancia de 18 metros a la arista de explanación de la misma.

20. La Sentencia y la nueva ordenación.

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 36

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

El planeamiento vigente concede a la parcela calificada como Suelo Urbano Consolidado Dotación Privada de Espacios Libres, que tiene una superficie de 32.156 m², una edificabilidad de 0,02 m²/m² en lugar del aprovechamiento concedido a las parcelas incluidas en el Sector SS3 colindante 0,201046 m²/m². Esta determinación implica una pérdida de aprovechamiento a dicha parcela con respecto a las colindantes del Sector de 5.821,70 m² = 32.156 m² x (0,201046 m²/m² - 0,02 m²/m²).

La Modificación resolverá este conflicto concediendo a la totalidad del ámbito un aprovechamiento de 0,201046 m²/m². La diferencia entre el aprovechamiento concedido a esta parcela y el que se pueda materializar en el Parque Histórico se concretará en las otras parcelas del ámbito de la misma propiedad, para facilitar la gestión. Estas parcelas, como se ha indicado anteriormente, tienen capacidad para soportar el nuevo aprovechamiento sin plantear problemas de adecuación en el entorno, como se ha comprobado en los estudios realizados en la memoria Inicial para la Evaluación Ambiental.

21. El desarrollo del Sector en un momento de crisis.

En la situación actual de crisis con escasa actividad en la construcción en el municipio, el desarrollo del Sector puede contribuir a reducir esta tendencia, contribuyendo a incrementar la actividad económica. Sería deseable que parte de las edificaciones planteadas se destinasen a usos hoteleros que generan un mayor y más largo retorno de recursos.

22. Infraestructuras y conexiones.

El Proyecto de Urbanización debe resolver las infraestructuras del Sector, conectando con las redes perimetrales conforme a las previsiones del Ayuntamiento y las compañías suministradoras.

Las infraestructuras existentes en el entorno tienen capacidad para asumir las nuevas demandas.

10. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

En base al objeto de la Modificación, la información obtenida tanto del ámbito y el entorno como de las previsiones y el análisis efectuado se definen los criterios generales de la ordenación:

1. Conservar la parte del Parque Histórico, contenida en el ámbito, perfectamente delimitado, para mantenerla al margen de los desarrollos urbanos. El Parque protegido se suma a los jardines en contacto con el Palacio. En la medida de lo posible se intentará mantener los accesos existentes.

2. Incrementar el techo edificable en el ámbito de la Modificación para conceder aprovechamiento a la parcela del Parque Histórico, que mantiene una edificabilidad residual, incluyéndola en el Sector cuyo ámbito se amplía, manteniendo el aprovechamiento.

3. Incrementar o aumentar la superficie de espacios libres y equipamientos, aparcamientos de acuerdo con las nuevas necesidades y la legislación.

4. Ordenar el resto del ámbito previendo la adecuada disposición de las zonas verdes, los equipamientos y los edificios privados, articulados mediante los viales existentes y nuevos.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

5. Mantener la idea prevista en el planeamiento de articular la zona norte del ámbito mediante el nuevo vial interno, pero ampliando su sección y ajustando su trazado al parcelario para conseguir una mejor funcionalidad y una gestión más fácil.

6. Disponer los edificios privados de la Unidad SS3A1, que se subdivide en dos, en las partes altas de ambas fincas, minimizando su impacto en el área norte por la presencia del Parque, las nuevas zonas verdes públicas y la conservación de los árboles en el frente del vial norte y en el área sur, por su ajustada adaptación a la topografía, deprimiéndose respecto a la carretera.

7. Repartir los Espacios Libres Públicos del Sector entre las diversas Unidades o áreas del mismo, evitando una excesiva concentración.

8. Sumar la mayor parte de los nuevos espacios verdes públicos de la Unidad SS3A1 norte al Parque Histórico, pero introduciendo usos públicos de recreo y ocio más intensos.

El espacio público del área sur se utiliza como elemento amortiguador entre las nuevas edificaciones y las casas existentes.

9. Disponer el equipamiento público adosado al Anexo del Parador, ocultando su medianería y creando un fondo adecuado al Parque Histórico.

El edificio en contacto directo con el Núcleo Histórico puede asumir numerosas funciones públicas al servicio de los vecinos de la Villa.

10. Adaptar la ordenación del ámbito a los requerimientos de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y de la Dirección General de Obras Públicas de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del Gobierno de Cantabria, en relación a la protección del cauce del arroyo San Pablo y de la carretera autonómica CA-131.

11. Facilitar la gestión del ámbito, ajustando los límites de las calificaciones y las unidades a la realidad física y a las parcelas.

12. Facilitar el desarrollo del Sector SS3, que tiene una superficie considerablemente mayor que en el planeamiento vigente, dividiéndolo en tres Unidades de Actuación para facilitar la gestión, garantizando el justo reparto de los aprovechamientos y de las dotaciones y modificando el sistema de actuación de cooperación previsto en el planeamiento por el de compensación.

11. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

La Modificación número 9, promovida por la Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, pretende cumplir su objetivo de ordenar el ámbito definido en el apartado 7 de esta Memoria, en el que la Obra Social es propietaria del 92,76% aproximadamente de la superficie, situado en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda, concediendo al Parque Histórico una edificabilidad similar a las de las parcelas del Sector SS3, con una ordenación que minimice su impacto en el conjunto histórico artístico de la Villa de Santillana, en el Parque del Palacio de Peredo-Barreda y en el medio ambiente, localizando los nuevos techos edificables en aquellas zonas menos frágiles, capaces de soportar las nuevas edificaciones.

En resumen, los cambios introducidos en la Modificación propuesta son básicamente los siguientes:

1. Cambio de clasificación de la parte del Parque Histórico del Palacio de Peredo-Barreda, clasificada y calificada en el planeamiento vigente como Suelo Urbano Consolidado, Dotación

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Privada de Espacios Libres DV, con una superficie aproximada de 32.156 m², que en la Modificación se clasifica como Suelo Urbanizable Delimitado, incluido en el Sector SS3.

Dado que el espacio calificado en el planeamiento vigente, como DV, no coincide exactamente con los límites del Parque Histórico, especialmente hacia el nordeste, incluyendo incluso un fragmento de una parcela que no es propiedad de la Obra Social, en la Modificación, donde se han definido con exactitud los límites del Parque, una pequeña parte de estos terrenos tiene diferentes calificaciones pormenorizadas, aunque la mayor parte del mismo mantiene su carácter de espacio libre.



El área objeto de cambio de calificación en el planeamiento vigente y en la propuesta

2. Nueva delimitación y aumento de la superficie del ámbito del Sector SS3, que tiene en el planeamiento vigente 36.420 m², según el plano topográfico, (36.540 m² si incluimos la parte de la finca situada al otro lado de la carretera calificada como Viario Existente), 36.330 m² según la ficha del Sector, y que alcanza en la Modificación una superficie de 68.696 m², al incluir la totalidad del Parque Histórico calificado en el planeamiento vigente como DV y adaptarse a los límites de la parcela de la propiedad en el sur del ámbito, incluyendo el fragmento de parcela ya citado, que en el planeamiento estaba calificado como Viario Existente, aprox. 120 m².

Se excluye del Sector el pequeño fragmento de parcela situado al sudeste del Parque, que tiene una superficie aproximada de 89 m² aproximados y no es propiedad de la Obra Social, sumándose tras la Modificación al resto de la parcela, calificada como Suelo Urbano Consolidado Edificación de Centro Histórico Ordenanza RH

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



La ampliación del ámbito del Sector, grafiada en el planeamiento vigente y en la propuesta

El incremento de la superficie del Sector y el mantenimiento del aprovechamiento medio permite aumentar proporcionalmente el techo edificable del Sector, previsto en el planeamiento, 7.304 m² según las determinaciones de la ficha y 7.346 m² según el ajuste con las medidas topográficas reales, adaptando las calificaciones a las parcelas catastrales y a los límites físicos, hasta alcanzar los 13.811 m² (68.696 m² x 0,201046) ordenados en la Modificación número 9. Por tanto, cabe resaltar que el aumento de la superficie del ámbito lleva implícito para cumplir el objeto de la Modificación un **incremento proporcional del techo edificable**. Igualmente ocurre con la conservación de la densidad y el aumento del número de viviendas.

Si a este incremento del techo edificable del Sector, 6.465 m² (13.811 m² - 7.346 m²) le deducimos el pequeño aprovechamiento que se mantiene en el Parque (31.611 m² x 0,02 m²/m² = 632 m²), el incremento real que se materializa en las otras parcelas del Sector asciende a 5.833 m².

3. Incremento de las dotaciones, espacios libres y equipamientos, de acuerdo con el artículo 83.4 de la LOTRUSCA. La Modificación número 9 plantea un incremento de la superficie de Espacios Libres y equipamientos públicos en función del incremento del techo edificable en el ámbito del Plan, 5.789 m² (13.811 m² - 8.022 m²).

En concreto, en principio se propone un aumento de la superficie de espacios libres de 1.158 m² (5.789 m² x 0,2 m²/m²), resultando una superficie total de espacios libres en el Sector SS3 de 10.047 m² al sumar el aumento exigido, 1.158 m² a la superficie prevista en el planeamiento, 8.889 m², (7.286 m² + 102 m² + 1.569 m² - 68 m²), siendo 7.286 m² y 1.159 m² la superficie de Espacios Libres Públicos según las fichas y 102 m² - 68 m² los ajustes de dichas superficies en función de las superficies topográficas de las unidades en el planeamiento vigente. Esta superficie se ha incrementado en la última ordenación en 176 m² al incluir una zona ocupada por un centro de transformación privado de difícil uso.

Igualmente, se ordena un aumento de la superficie de equipamientos de 695 m² (5.789 m² x 0,12 m²/m², considerando que todo el incremento del techo edificable pudiera destinarse a usos residenciales), resultando una superficie total de equipamientos en el Sector SS3 de 4.774 m², (4.023 m² + 56 m² + 695 m²), siendo 4.023 m² la superficie de Equipamiento Público según la ficha y

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 40

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

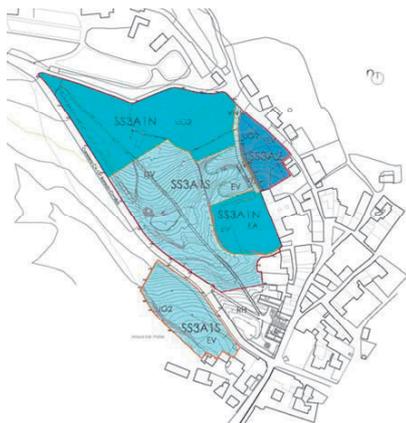
56 m² el ajuste de dicha superficie en función de las superficies topográficas de la unidad en el planeamiento vigente.

4. Conservación del Parque Histórico, ajustando sus límites a la realidad física e histórica. El Parque Histórico, incluido en el ámbito de la Modificación, calificado como Dotación Privada de Espacios Libres DV en Suelo Urbanizable Delimitado, con sus límites precisos, tiene una superficie de 31.611 m², que se suma a todos los efectos a los jardines próximos al Palacio calificados en el planeamiento como Suelo Urbano Consolidado Centro Histórico Ordenanza RH, que incluye las huertas y los jardines de los edificios del Centro Histórico. Los ajustes introducidos en este último Documento prácticamente no afectan a los límites del Parque.



El Parque Histórico definido en el planeamiento vigente y en la propuesta con los límites ajustados

5. Desarrollo del Sector para facilitar su gestión, mediante tres Unidades de Actuación, dos de ellas con las parcelas propiedad de la Obra Social y la tercera con la otra propiedad.



Delimitación de las tres Unidades de Actuación en el ámbito de la Modificación

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

La Unidad SS3A1, para facilitar su gestión, se ha subdivido en dos Unidades norte y sur. La Unidad norte, discontinúa, tiene una superficie de 28.428 m² e incluye parte del Parque Histórico, un área próxima al camino que discurre por el norte del ámbito, con un desarrollo residencial/hotelero y el área situada en la parte posterior del Parador, dotacional, con una parte destinada a equipamiento y otra espacio libre. La Unidad sur, discontinúa, tiene una superficie de 35.291 m² incluye el resto del Parque Histórico, el nuevo vial, una zona de aparcamiento, una parte de la superficie verde pública y las fincas situadas al sur de la carretera, con la construcción de un edificio o edificios residenciales/comerciales y otro espacio libre. La división propuesta, puede parecer caprichosa desde el punto de vista morfológico, pero permite equilibrar los aprovechamientos, las cargas y las cesiones dotacionales y facilitar la gestión. Los ajustes introducidos en este último documento afectan mínimamente a los límites entre las unidades SA3A1N y SA31S, sin modificar sus superficies.

El ámbito de la Unidad SS3A2 se ajusta a los límites de la parcela propiedad de Jesús Ángel Cuesta Gómez y María Antonia González Fernández, para facilitar su gestión y desarrollo. En el planeamiento vigente, de acuerdo con el levantamiento realizado de las propiedades de la Obra Social, se incluían en el ámbito de esta Unidad aproximadamente 253 m² propiedad de la Obra Social, mientras que en la Unidad SS3A1 se localizaban 18 m² que no pertenecían a la Obra Social. La Unidad, con los límites ajustados, tiene una superficie de 5.977 m² e incluye un espacio libre en contacto con la calle Los Hornos, un área prevista para un desarrollo residencial y un aparcamiento en contacto con el vial de la otra unidad.

6. Nueva ordenación del ámbito de la Unidad de Actuación SS3A1N.

En la propuesta se modifica notablemente la ordenación prevista en esta Unidad discontinúa. La superficie construida se dispone básicamente al norte de la unidad, próximo al camino existente, conservando el arbolado existente, en terrenos que el planeamiento destinaba a espacios verdes públicos. Por sus características topográficas y posición, se considera la zona más adecuada para soportar las nuevas edificaciones.



Ordenación de la Unidad SS3 A1N en el planeamiento vigente y en la propuesta

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



Vacío en el Parque donde se plantean las nuevas construcciones

Los dos conjuntos propuestos, en una ordenación orientativa, un edificio hotelero y dos agrupaciones de viviendas, se asientan con facilidad en el terreno. Las nuevas construcciones, prácticamente no serán visibles, salvo desde su propia parcela y el nuevo espacio verde creado, los árboles del Parque Histórico filtran su presencia. Parte del Parque Histórico se incluye en la Unidad para equilibrar los aprovechamientos.



Los árboles del Parque filtrarán la presencia de las nuevas construcciones



Parcela donde se localiza el equipamiento

En la otra área de la Unidad en la trasera del Anexo del Parador, oculta en la actualidad con grandes pinos, en lugar de un edificio residencial se propone la construcción de un equipamiento, que puede resolver adecuadamente la fachada al Parque, acompañado de un espacio libre público, que se suma al previsto en la Unidad SS3A1sur y al Parque Histórico.

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 43

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



La zona verde pública propuesta situada entre el equipamiento y las construcciones residenciales

La ordenación de esta área se ha ajustado en este último Documento, modificando el límite sur para permitir un acceso al Parque Histórico desde la transversal a la calle Juan Infante, incluyendo este acceso en la Unidad SS3A1S.

La mayor parte de la zona, en la que el planeamiento preveía construir dos agrupaciones de viviendas, situada entre la nueva área residencial y el equipamiento, se destina a espacio verde público, que por razones de gestión, para compensar la relación entre los aprovechamientos y las dotaciones, se incluye en la Unidad sur, al igual que parte del Parque Histórico, aunque morfológicamente forma parte del área norte.

7. Nueva ordenación de la Unidad de Actuación SS3A1S.

La Modificación plantea una diferente ordenación del ámbito de esta Unidad discontinua. En lugar del edificio mixto, residencial/equipamiento, previsto en el planeamiento en la finca situada al sudoeste de la carretera, se propone, a nivel orientativo, un edificio residencial/comercial resuelto mediante dos volúmenes yuxtapuestos, uno con un patio interior y otro con un patio abierto al paisaje, que recuerdan por su carácter y escala a los conventos próximos. Para facilitar la articulación con las casas próximas, se dispone un espacio verde público. El equipamiento como ya se ha indicado, se localiza ahora en la Unidad norte. La Unidad se completa con el objeto de equidistribuir los beneficios y las cargas, con una zona situada en la otra margen de la carretera, donde se localiza el resto del Parque Histórico, el espacio verde ya comentado, el vial propuesto, previsto ya en el planeamiento vigente, y una zona de aparcamiento. Esta área se ha ajustado en este último Documento, modificando el límite norte de la unidad para permitir un acceso al Parque Histórico desde la transversal a la calle Juan Infante, calificando una pequeña franja como Suelo Urbano Consolidado Dotación Privada de Espacios Libres (DV) y ajustando otras calificaciones para mantener las superficies anteriores, tanto de las unidades como de cada una de las calificaciones.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



Ordenación del ámbito de la Unidad en el planeamiento vigente y en la propuesta

En este nuevo Documento para adaptarse a los requerimientos de la Dirección General de Obras Públicas, también se ha ajustado la ordenación del áreas situada al suroeste de la carretera, modificando la geometría del espacio verde público, que se extiende en el contacto con la carretera, y retranqueando el edificio residencial comercial, que se dispone ahora al menos a 18 metros de la arista de explanación de la carretera. Desde el punto de vista morfológico y adaptación al tejido, hubiera sido deseable mantener la ordenación inicialmente prevista en la Modificación. La superficie de la zona verde se incrementa ligeramente, en 176 m² al incluir una zona ocupada por un centro de transformación privado existente, de difícil uso.



Espacio verde de transición entre las nuevas construcciones y las últimas casa de la Villa

El nuevo edificio, a pesar de sus notables dimensiones, se adapta con facilidad al entorno. Sus rasantes, por debajo de las de la carretera, y el espacio verde lineal minimizan su presencia desde la Villa. Hacia el sur, los volúmenes articulados, se presentan acompañados de las zonas verdes y gozan del fondo del Parque.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



Desde la carretera el cambio de rasantes y la banda verde minimizarán el impacto de las nuevas edificaciones, que además se situarán tras una pequeña zona verde



Vista desde el sur, desde donde se apreciarán los nuevos edificios articulados entre árboles y con el fondo del Parque

8. Conservación de la ordenación de la Unidad de Actuación SS3A2, ajustando la superficie del ámbito de 5.202 m² a 4.997 m² y los parámetros de la ficha a la nueva superficie, pudiendo ser reajustados en el desarrollo de la Unidad en función de los datos topográficos reales.

Se conserva la ordenación existente, ajustando los límites al parcelario, en ambos sentidos, para facilitar la gestión y el desarrollo de la unidad, tal como se indica en el punto 5 de este apartado.

Se ha modificado levemente el trazado del vial y de los aparcamientos para disponer el vial en la Unidad SS3A1S y los aparcamientos en la SS3A2, facilitando la gestión y la ejecución de un posible desarrollo en fases.

Para entender mejor los diversos cambios planteados en esta Modificación Puntual número 9 del Plan General y Plan Especial, en el apartado 14 de esta Memoria, Estudio comparativo de las determinaciones del planeamiento vigente y la Modificación, se aporta cuadro resumen de las determinaciones del planeamiento vigente y la ordenación de esta Modificación, indicando las superficies del ámbito y las unidades, las calificaciones pormenorizadas, los aprovechamientos, las cesiones...

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



Ordenación del ámbito de la Unidad en el planeamiento vigente y en la propuesta

En los planos 10.1. Ordenación. Plan General y Especial. Zonificación, 10.2. Ordenación. Plan General y Especial. Ficha del Sector SS3 y 10.3. Ordenación. Descripción de sus determinaciones, se describe la ordenación planteada en la Modificación.

11.1. Descripción numérica.

En resumen, la ordenación propuesta en la Modificación, podemos resumirla numéricamente en los siguientes cuadros.

1. EL SECTOR Y LAS UNIDADES.

Como se ha indicado anteriormente, para conseguir el objetivo propuesto, la superficie del Sector SS3 se ha ampliado y se ha dividido en tres Unidades de Actuación, subdividiendo la Unidad SS3A1 en dos Unidades, para facilitar su gestión y desarrollo.

	Superficie
UNIDAD SS3A1N	28.428 m ²
UNIDAD SS3A1S	35.291 m ²
UNIDAD SS3A2	4.977 m ²
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO.	68.696m ²
SECTOR SS3	

2. CALIFICACIONES PORMENORIZADAS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO AGRUPADO, SECTOR SS3.

Se describen numéricamente las calificaciones pormenorizadas en cada una de las Unidades y en el total del Sector, diferenciando las áreas previstas para los desarrollos privados, básicamente residenciales, calificadas como Suelo Urbanizable Delimitado Agrupado UG2, de las diversas áreas dotacionales, Espacio Libre Público EV, Equipamiento Asistencial Público EA, Viario VN1, Estacionamiento VE y el Parque Histórico que se mantiene como Dotación Privada de Espacios Libres, con una edificabilidad residual.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

		SS3A1N	SS3A1S	SS3A2	TOTAL
Suelo Urbanizable Delimitado Uso Residencial Agrupado	UG2	10.988 m ²	6.535 m ²	3.075 m ²	20.598 m ²
Espacio Libre Público	EV	2.122 m ²	6.424 m ² +176 m ²	1.501 m ²	10.047 m ² +176 m ²
Equipamiento Asistencial Público	EA	4.774 m ²			4.774 m ²
Viarío	VN1		901 m ²		901 m ²
Estacionamiento	VE		188 m ²	401 m ²	589 m ²
Dotación Privada de Espacio Libre en Suelo Urbanizable Delimitado	DV	10.544 m ²	21.067 m ²		31.611 m ²
TOTAL SUP. S.U.D.AGRUPADO DE LA UNIDAD		28.428 m ²	35.291 m ²	4.977 m ²	68.696 m ²

3. APROVECHAMIENTOS. TECHOS EDIFICABLES

Aprovechamiento del Sector 0,201046 m²/m²
 Techo edificable del Sector 13.811 m²
 Techo edificable Unidad SS3A1N 5.709 m²
 Techo edificable Unidad SS3A1S 7.087 m²
 Techo edificable Unidad SS3A2 1.015 m²
 Cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento 967 m²

La Modificación mantiene el aprovechamiento del Sector y de la Unidad SS3A2 aplicado a las nuevas superficies y define el techo edificable de las Unidades SS3A1N y SS3A1S por la diferencia entre el techo del Sector y la Unidad SS3A2, repartiendo la cifra resultante entre las otras dos Unidades de acuerdo con los criterios de ordenación, respetando el justo reparto de beneficios y cargas.

La cesión del aprovechamiento al Ayuntamiento podría justificarse si descontáramos el techo edificable residual del Parque Histórico, difícilmente materializable.

4. DOTACIONES/CESIONES DE CADA UNIDAD

La Modificación aumenta la superficie de espacios libres públicos y equipamientos en función del incremento del techo edificable de acuerdo con el artículo 83.4 de la LOTRUSCA.

		SS3A1norte	SS3A1sur	SS3A2	TOTAL
Espacio libre público	EV	2.122 m ²	6.600 m ²	1.501 m ²	10.223 m ²
Estacionamiento	VE		188 m ²	401 m ²	589 m ²
Equipamiento asistencial público	EA	4.774 m ²			4.774 m ²
Viarío	VN1		901 m ²		
TOTAL UNIDAD		6.896 m ²	7.689 m ²	1.902 m ²	

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

La Modificación mantiene la superficie de viario, ajustando su trazado y aumenta el área de estacionamiento o aparcamiento para aumentar el número de plazas proporcionalmente al incremento del techo edificable, siguiendo los criterios de la ficha del Sector del planeamiento vigente.

Los ajustes introducidos en el último Documento no afectan a las determinaciones numéricas de la Modificación: ni a las superficies de las Unidades, ni a las superficies de las calificaciones pormenorizadas, ni a los aprovechamientos, ni a las cesiones de aprovechamiento al Ayuntamiento, ni a las cesiones dotacionales de cada Unidad. Igualmente tampoco afectan a los datos urbanísticos del Sector y de las Unidades definidos en las fichas de los apartados siguientes.

11.1.1. Fichas del Sector y de las Unidades de Actuación.

ORDENACIÓN DEL AMBITO CLASIFICADO COMO SUELO URBANIZABLE DELIMITADO AGRUPADO, UG, SECTOR SS3. FICHA SECTOR SS3

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
INICIATIVA	
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO pormenorizada(1)	No resulta necesario al estar definida una ordenación
SUPERFICIE DEL SECTOR	68.696 m ²

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USO GLOBAL CARACTERISTICO	RESIDENCIAL / HOTELERO
---------------------------	------------------------

SUELO PÚBLICO / CESIONES

VIARIO	901 m ²
ESTACIONAMIENTO	589 m ²
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	10.223 m ²
EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL PÚBLICO	4.774 m ²
TOTAL SUELO CALIFICADO PÚBLICO	16.487 m ²
SUELO PRIVADO	
TOTAL SUELO CALIFICADO	20.598 m ² +31.611 m ²
APROVECHAMIENTO	0,201046 m ² /m ²
TECHO EDIFICABLE	13.811 m ² (13.179 m ² + 632 m ²)
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO AL AYTO.	7% / 967 m ²
ORDENANZA	G2 (2)
DENSIDAD NETA	20viv/ha
NUMERO DE VIVIENDAS	104 viviendas

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 49

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

(1) La ordenación pormenorizada de cada Unidad se podrá modificar mediante Estudio de Detalle
(2) Ordenanza genérica del Sector aplicable en concreto al Suelo Urbanizable Delimitado Uso Residencial Agrupado UG 2. En las otras áreas es aplicable la ordenanza correspondiente a su calificación pormenorizada. En la Dotación Privada de Espacios Libres en Suelo Urbanizable Delimitado, ordenanza D, uso V.

FICHA DE LAS UNIDADES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	SS3A1N	SS3A1S	SS3A2
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
INICIATIVA			
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	No resulta necesario al estar definida una ordenación pormenorizada		
SUPERFICIE DE LA UNIDAD	28.428 m ²	35.291 m ²	4.977 m ²

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SUELO PÚBLICO/ CESIONES INTERNAS

	S. Calif	Sup. máx construible	S. Calif	Sup. máx construible	S. Calif	Sup. máx
Vía interna VN1			901 m ²	0 m ²		
Zona verde pública EV	2.122 m ²	-	6.600 m ²	-	1.501 m ²	
Equip. público asist. EA	4.774 m ²	-				
Estacionamiento VE			188 m ²	-	401 m ²	-
TOTAL SUELO PÚBLICO / CESIONES	6.896 m ²	-	7.689 m ²	-	1.902 m ²	-

SUELO PRIVADO

S. URBANIZABLE DELIMITADO

USO RESIDENCIAL AGRUPADO UG2	10.988 m ²	5.498 m ²	6.535 m ²	6.666 m ²	3.075 m ²	1.015 m ²
DOTACIÓN PRIVADA DE ESPACIOS LIBRES EN S.URBANIZABLE DELIMITADO DV	10.554 m ²	211 m ²	21.067 m ²	421 m ²		
TOTAL SUELO PRIVADO	21.532 m ²	5.709 m ²	27.602 m ²	7.087 m ²	3.075 m ²	1.015 m ²

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA No se define. Establecida mediante techo edificable
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA 0,2 m²/m²

CESIONES EXTERIORES

SUP. TOTAL DE LAS DOTACIONES LOCALES EXT.	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
SUP. TOTAL DE LOS SISTEMAS GENERALES	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
SUP. TOTAL DE LAS CESIONES EXTERIORES	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 50

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

APROV. MEDIO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN 0,20 m²/m²(3) 0,20 m²/m²(4) 0,20 m²/m²(5)

(3) Con mayor precisión 0,200823 m²/m² = 5.709 m²/ 28.428 m²

(4) Con mayor precisión 0,200816 m²/m² = 7.087 m²/ 35.291 m²

(5) Con mayor precisión 0,203960 m²/m² = 1.015 m²/ 4.977 m². Se mantiene el aprovechamiento de la unidad establecido en el planeamiento vigente

11.2. Ordenación pormenorizada.

Siguiendo los criterios del propio planeamiento, a fin de evitar la redacción de uno o más instrumentos de planeamiento de desarrollo, uno o más Estudios de Detalle, la Modificación se plantea con un nivel de desarrollo más preciso que el definido en el Plan General y Especial de Santillana del Mar.

La ordenación pormenorizada del Sector incide básicamente en varios aspectos:

- El trazado y las rasantes del vial interno VN1 y el diseño de la senda peatonal VP para garantizar la accesibilidad del Sector.
- La definición tipológica de los Espacios Libres Públicos, introduciendo pequeños ajustes en la última ordenación.
- La definición de las alineaciones de los cierres de parcela y de las áreas de movimiento de la edificación en las tres parcelas resultantes con aprovechamientos privados, introduciendo pequeños ajustes en la última ordenación y en la parcela del equipamiento público.
- Los techos edificables de la edificación.
- Las posibilidades de parcelación.

En el plano 11. Ordenación Pormenorizada se grafían estos aspectos, incidiendo en la sección del vial VN, con las pendientes de cada tramo. El vial tiene una pendiente variable del 6%. La accesibilidad de las personas con minusvalías se resuelve con una senda que discurre por el Espacio Libre Público en contacto con el vial. Se definen las diversas tipologías de los Espacios Libres Públicos, justificando sus características geométricas, permitiendo en determinados casos el acceso a las parcelas a través de estos espacios. La geometría del espacio libre situado al sudoeste de la carretera autonómica se ha ajustado aumentando ligeramente su superficie y extendiéndolo por el frente de la carretera.



La ordenación pormenorizada del Sector

Los futuros volúmenes de las edificaciones, tanto en las parcelas privadas como en el equipamiento, se regulan mediante las áreas de movimiento establecidas, los techos edificables

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 51

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

de cada parcela y la normativa aplicable, definida en el planeamiento, especialmente las correspondientes a las ordenanzas particulares de las diferentes calificaciones, Edificación Residencial Privada Agrupada Grado 2 UG2 y Ordenanza de Equipamientos Públicos, en la parcela situada en la parte posterior del Anexo del Parador, con los ajustes introducidos al definir áreas de movimiento. En la nueva ordenación se ha ajustado el área de movimiento del edificio hotelero comercial situado al sudoeste de la carretera, retranqueándolo 18 metros de la arista de explanación de la carretera. En principio las parcelas planteadas coinciden con las áreas de las distintas calificaciones, aunque pueden subdividirse respetando los criterios generales de ordenación.

Dada la escasa incidencia de la edificabilidad concedida al Parque Histórico, no se definen áreas de movimiento, siendo aplicable la ordenanza de Dotaciones Privadas, ordenanza D, especialmente el artículo 6.11.8 que define edificabilidad, ocupación y altura máxima de las edificaciones, altura máxima que no resulta aplicable a la restauración del edificio existente, prácticamente en ruina.

Las Modificaciones de las determinaciones incluidas en esta ordenación pormenorizada se pueden efectuar mediante la redacción y aprobación de Estudios de Detalle, facilitando su gestión.

Los cambios introducidos en este Documento, originados por la solución de la protección de la carretera y el acceso al Parque Histórico desde la transversal a la calle Juan Infante, prácticamente no afectan a la ordenación pormenorizada del Sector.

11.3. Ordenación orientativa.

La Modificación, con carácter orientativo, propone sobre la base de la ordenación normativa una ordenación de los edificios privados y del equipamiento, que ya ha sido apuntada en el apartado 11 de esta Memoria.

La Modificación plantea tres áreas para el desarrollo de las nuevas construcciones privadas y una parcela para el nuevo equipamiento, que en principio se mantiene como equipamiento asistencial, aunque de acuerdo con la ordenanza se puede destinar a otros usos dotacionales.



La ordenación orientativa del Sector

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 52

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

En el área más al norte, en la parcela que da frente al vial del camping, incluida en la Unidad SS3A1N, se proponen dos subáreas diferenciadas, en la más próxima al vial, se plantea una edificación abierta, destinada a uso hotelero y en la parte inferior dos hileras escalonadas de 5 módulos, en principio residenciales pero que pudieran estar vinculadas al posible hotel.

En la finca situada al otro lado de la carretera, incluido en la Unidad SS3A1S, se propone un edificio residencial/ comercial, resuelto mediante dos volúmenes yuxtapuestos, uno con un patio interior y otro con un patio abierto al paisaje, que por su escala guarda relación con los conventos próximos. Como se ha indicado anteriormente en la nueva ordenación se ha ajustado la posición de estos edificios situados ahora tras una banda verde para incrementar el retranqueo a la carretera. Aunque desde el punto de vista de la continuidad del nuevo desarrollo con el núcleo histórico hubiera sido deseable la ordenación anterior, el ajuste realizado, obligando a retranquear más el edificio, tiene una afección escasa.

En el área próxima a la calle Los Hornos, incluido en la Unidad SS3A2 se mantiene la ordenación orientativa del planeamiento, con dos hileras residenciales escalonadas de dos y tres módulos.

El equipamiento, localizado en una parcela colindante con el Anexo al Parador, incluido en la Unidad SS3A1N, se propone como una edificación abierta, adosada al edificio existente. La ordenación de esta área se ha ajustado ligeramente para permitir el acceso al Parque Histórico desde el núcleo histórico a través de la transversal a la calle Juan Infante.

En los planos 12. Ordenación orientativa, 12.1. Ordenación orientativa. Secciones I y 12.2. Ordenación orientativa. Secciones II se grafía esta ordenación orientativa en planta y secciones.

12. PROPUESTAS Y ALTERNATIVAS. IMPACTO AMBIENTAL.

La ordenación de la Modificación número 9, definida en el apartado anterior, es el resultado de plantear y analizar diversas ordenaciones alternativas en este ámbito, considerando los aspectos positivos y negativos, valorando cada una de ellas, analizando especialmente el impacto de las edificaciones en el medio, tanto en el Parque Histórico como en el conjunto edificado.

El impacto ambiental de la ordenación está estudiado en el apartado 6. Efectos ambientales previsibles y potenciales impactos de la Memoria Inicial para la Evaluación Ambiental, concluyéndose que la propuesta de ordenación de la Modificación Puntual a priori, tiene cabida en el territorio y no ha de suponer impacto negativo alguno sobre el medio en el que se inserta. En todo caso, los posibles impactos que se produjeran no debieran de ser elevados y resultarían compatibles con las características del medio en el que se van a aplicar, suponiendo, eso sí, un impacto altamente positivo su implantación para el desarrollo socioeconómico y territorial del entorno. A la misma conclusión llegó la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, que en la resolución del 1 de octubre del 2014, concluyó que la Modificación puntual planteada no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y por tanto no ha de ser objeto de evaluación ambiental, no siendo precisa la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

La ordenación ha sido ajustada en este nuevo Documento en la zona del Sector SS3A1S situada al sudoeste de la carretera, siguiendo los requerimientos de la Dirección General de Obras Públicas, obligando a desplazar los edificios; pequeño ajuste de escasa incidencia que afecta más a

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 53

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

la relación con el tejido del conjunto histórico que al medio ambiente, no teniendo efectos significativos sobre el mismo.

En el Anexo 5 se describen las diversas alternativas estudiadas empezando por la ordenación definidas en el Plan General y Especial vigentes.

13. MARCO LEGAL Y GESTIÓN.

13.1. Marco de legal de aplicación.

A los efectos de definir el marco legal de aplicación vigente en la actualidad en materia urbanística la prelación legislativa viene dada por la siguiente relación:

1. Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, ley de carácter estatal.
2. Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, que declaró inconstitucionales ciertos preceptos la anterior legislación del suelo.
5. Ley de CANTABRIA 2/2001, de 25 de junio, de ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de Cantabria que es la que establece con un mayor grado de definición y precisión todas las cuestiones relativas a la regulación del urbanismo y la ordenación del territorio en Cantabria.
6. Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
7. Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
8. Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
9. Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la Tabla de Vigencias de los Reglamentos de desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Estos últimos preceptos normativos contenidos en los Reglamentos regirán siempre que no se contrapongan a la legislación anteriormente enunciada.

Esta legislación se completa con el Anexo 6. Reseña de las directivas europeas, normas y planes Sectoriales aplicables a la Modificación Puntual número 9.

13.2. Sistema de ejecución y Unidades de Actuación.

La Modificación propone modificar el sistema de ejecución previsto en el planeamiento para el Sector SS3, sustituyendo el sistema de cooperación por el sistema de compensación, siendo aplicables para el desarrollo del Sector los artículos 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156 y 157 de la LOTRUSCA.

La Modificación propone que el Sector se desarrolle mediante tres Unidades de Actuación, delimitadas en los planos 10.1. Ordenación. Plan General y Especial. Zonificación, 10.2. Ordenación. Plan General y Especial. Ficha del Sector SS3, 10.3. Ordenación. Plan General. Descripción de sus determinaciones y 11. Ordenación Pormenorizada. El aumento del número de Unidades de Actuación subdividiendo en dos la Unidad SS3A1 facilitará el desarrollo y la gestión del Sector.

En cada Unidad de Actuación, el proyecto de Compensación adjudicará las parcelas resultantes a cada propietario y, en su caso, si fuera necesario, dada la estructura de la

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

propiedad, en el momento de la reparcelación y los usos adjudicables, el propio Proyecto de Compensación establecerá motivadamente los coeficientes de homogeneización en el ámbito de la Unidad de Actuación en función de las tipologías y usos.

Los pequeños ajustes introducidos en los límites de las Unidades, no afectan a los sistemas de ejecución ni al desarrollo del Sector.

13.3. Desarrollo del Sector.

La Modificación número 9 del Plan General y el Plan Especial, siguiendo el procedimiento establecido en la legislación, permitirá el desarrollo de un ámbito localizado prácticamente en el centro de la Villa, garantizando un justo reparto de los beneficios y las cargas.

En la situación actual, con el planeamiento vigente, el desarrollo del área hubiera exigido una fuerte compensación económica a la administración, de acuerdo con el contenido de la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Quinta, de 10/10/2011 referente al Recurso de Casación 3212/2008, ya que el planeamiento no contemplaba ninguna medida para compensar la disminución de la edificabilidad planteada en una parte de las fincas de la propiedad de la Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, prácticamente coincidente con el Parque Histórico, con una superficie de 32.156 m², calificados y clasificados en el planeamiento como Suelo Urbano Consolidado, Dotación Privada de Espacios Libres DV, con una edificabilidad de 0,02 m²/m², mientras que las fincas colindantes, entre ellas alguna parcela de la Obra Social, calificadas como Suelo Urbanizable, tenían una edificabilidad ligeramente superior a 0,2 m²/m².

El desarrollo previsto en la Modificación, con las determinaciones planteadas, además de permitir la construcción de diversos edificios destinados a usos residenciales, hoteleros y comerciales, ordenados con volúmenes que resultan coherentes con la presencia del Palacio de Peredo Barreda, la morfología del conjunto histórico, el Parque Histórico y el medio natural del entorno, posibilitará conservar el Parque Histórico y obtener una amplia superficie de espacios libres aproximadamente 10.223 m² y equipamientos aproximadamente 4.774 m², así como los terrenos para un vial interno 901 m² y un área de aparcamientos 589 m². En el apartado 11.1 de la Memoria. Descripción numérica y en el plano 10.3. Ordenación. Descripción de sus determinaciones, se describen los datos numéricos más significativos de la Modificación.

La Modificación será tramitada conforme a los artículos 83, 68, 69 y 71 de la Ley de Cantabria, 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Dados los objetivos de la Modificación, no se establece una programación o plazos para el desarrollo del ámbito. En todo caso el desarrollo de las Unidades se efectuará con las siguientes condiciones temporales:

- La cesión de los terrenos de los espacios libres públicos, el equipamiento asistencial público, el viario y los aparcamientos se efectuarán en el desarrollo de la unidad en que están incluidas.
- Las unidades se desarrollarán sin ninguna prioridad en función de los intereses de sus propietarios.
- Las obras de edificación se podrán simultanear con las obras de urbanización.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

- Las obras de restauración y acondicionamiento del Parque Histórico, así como las de rehabilitación de la casa existente en el mismo, pueden ejecutarse con carácter previo al desarrollo de las Unidades en las que están incluidos.

14. ESTUDIO COMPARATIVO CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

La Modificación introduce cambios significativos en la ordenación y gestión del ámbito, superficie del ámbito, sistema de ejecución, compensación en lugar de cooperación, número de Unidades de Actuación, aumentando a 3, localización y superficie de las diferentes calificaciones pormenorizadas, aumentando notablemente la superficie dotacional... Se conserva la estructura general de la ordenación apoyada en el nuevo vial, cuyo trazado se ajusta, la ordenación de la Unidad SS3A2, con pequeños ajustes, el aprovechamiento y la densidad del Sector, ajustados a las nuevas superficies, los usos generales de las edificaciones y las ordenanzas aplicables.

Por otro lado, la Modificación plantea una ordenación más precisa o pormenorizada, tanto del viario, ajustando su trazado y regulando las rasantes, como de las edificaciones, estableciendo las áreas de movimiento.

Los nuevos desarrollos se disponen en aquellas áreas que se consideran más adecuadas en función del soleamiento, las orientaciones, la topografía del terreno y el menor impacto en el entorno, tanto desde el punto de vista patrimonial como paisajístico. Se modifica la posición de estos desarrollos en el ámbito, excepto los definidos en la Unidad SS3A2.

El equipamiento público, para facilitar su uso, se dispone en la parcela más próxima al centro de la Villa, cercana al Ayuntamiento, adosada al Anexo del Parador, para resolver la presencia de la medianería. Gozará además de un buen acceso rodado y una zona de aparcamiento.

Los espacios libres públicos concentrados antes en el frente de la calle de Los Hornos y el vial norte, se reparten ahora por todas las áreas del ámbito, aumentando su superficie. La Modificación mantiene el espacio libre del frente de la calle Los Hornos, dispone otro espacio libre próximo al nuevo vial interno y al equipamiento y un tercer espacio libre en la finca situada al otro lado de la carretera para facilitar la relación entre los nuevos edificios y el núcleo existente. Se ha optado por tanto por un reparto de los espacios libres frente a la concentración prevista en el planeamiento vigente.

Como se ha indicado anteriormente, el viario se ha ajustado y precisado, y se ha incrementado la superficie y el número de plazas de aparcamiento. Los nuevos espacios libres se localizan en el frente de la calle Los Hornos.

El Parque Histórico se ha ajustado a sus límites precisos, que coinciden prácticamente con la parcela catastral. Se ha modificado su clasificación dejando de ser un Suelo Urbano Consolidado para ser un Suelo Urbanizable Delimitado, pero se mantiene la calificación pormenorizada de Dotación Privada Espacio Libre DV.

El siguiente cuadro permite comparar los datos generales de la ordenación propuesta en el Plan General y Especial de Santillana del Mar y en esta Modificación número 9. Las determinaciones del Plan General se explicitan en tres columnas, la primera describe los datos de la ficha de la Unidad, la segunda los números obtenidos a partir de los parámetros definidos en el planeamiento vigente y las medidas reales según la base topográfica, ajustando los límites a la

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 56

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

estructura parcelaria y a los elementos físicos del ámbito. La tercera describe las determinaciones de la Modificación.

DETERMINACIONES PARÁMETROS	Ficha de la Unidad	Ficha de la Unidad + ajustes en función de la estructura de la propiedad y de la realidad física	Modificación 9
Superficie del Sector SS3	36.330 m ² (1)	36.540 m ² (1)	68.696 m ²
Calificaciones pormenorizadas			
Espacios Libres Públicos	8.855 m ²	8.657 m ²	10.223 m ²
Equipamiento Asistencial Público	4.023 m ²	4.235 m ²	4.774 m ²
Viarío	901 m ²	869 m ²	901 m ²
Estacionamiento	419 m ²	419 m ²	589 m ²
Total cesiones	14.198 m ²	14.180 m ²	16.487 m ²
Suelo Urbanizable Delimitado Uso Residencial Agrupado UG2	22.132 m ²	22.360 m ²	20.598 m ²
Dotación Privada de Espacios Libres (2)	32.246 m ² (2)	32.156 m ² (2)	31.611 m ²
Aprovechamiento	0,201046 m ² /m ²	0,201046 m ² /m ²	0,201046 m ² /m ² (3)
Techo edificable	7.304 m ² + 643 m ²	8.022 m ²	13.811 m ²
Densidad	20 viv/ha	20 viv/ha	20 viv/ha
Número máximo de viviendas	44	44	104 (4)

(1) El planeamiento vigente clasifica el Parque Histórico con algunos desajustes de límites y una superficie de 32.156 m² como Suelo Urbano Consolidado con la calificación pormenorizada de Dotación Privada de Espacio Libre DV. Esa superficie por tanto, quedaba fuera del ámbito del Sector SS3. En la segunda columna se incrementa la superficie del Sector con los 120 m² de la finca situada al sudoeste de la carretera que el planeamiento vigente califica como Viario Existente.

(2) Como se ha indicado anteriormente la superficie de Dotación Privada de Espacios Libres no está incluida en el Sector en el planeamiento vigente, ya que estaba clasificado como

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 57

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Suelo Urbano Consolidado. Esta superficie no está definida con exactitud en el planeamiento vigente. Tras la Modificación el parque Histórico es una Dotación Privada de Espacios Libres en Suelo Urbanizable Delimitado.

(3) Dado que se define el techo edificable del Sector a partir del aprovechamiento del mismo, manteniéndose el aprovechamiento de la Unidad SS3A2 repartiendo el resto entre las dos Unidades, definiendo sus techos edificables en función de los criterios urbanísticos, garantizando el justo reparto de aprovechamientos y cesiones, no se considera necesario indicar la edificabilidad neta.

(4) El número máximo de viviendas se obtiene aplicando la densidad de 20 viviendas por hectáreas la superficie privada resultante de la nueva ordenación.

La Modificación implica un aumento sustancial del ámbito del Sector, un incremento proporcional en función del artículo 83.4 de la LOTRUSCA de las superficies de Espacios Libres Públicos y del Equipamiento Asistencial Público, - en la ordenación la superficie de espacios libres públicos se ha incrementado en una pequeña superficie 176 m², al incluir un centro de transformación privado existente, de difícil utilidad- y un aumento de la superficie de estacionamiento y número de plazas, de acuerdo con los criterios del planeamiento.

La Modificación implica un incremento del 16,27% de la superficie de cesiones, en su mayor parte dotacional.

El incremento del techo edificable se justifica en función del objeto de la Modificación, en todo caso se conserva el aprovechamiento, el número de viviendas y se respetan el resto de las determinaciones establecidas en la normativa, incluyendo una nueva restricción que es la definición del área de movimiento de las edificaciones, que impone condiciones más restrictivas que los retranqueos establecidos en las ordenanzas correspondientes.

Dadas las características del ámbito y la posibilidad prevista en el planeamiento de que parte de los futuros edificios se destinen a usos no residenciales, difícilmente se materializará en el Sector el número de viviendas máximas previstas.

Los efectos de la Modificación sobre el Planeamiento se describen en el apartado 15.1 de esta Memoria.

Los cambios introducidos en este último Documento no afectan al Estudio Comparativo de las determinaciones de la Modificación con el planeamiento vigente.

15. JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

En diversos apartados de este documento, especialmente en el apartado 3. Conveniencia de la Modificación, se ha justificado la necesidad y conveniencia de esta Modificación, para alcanzar el objeto principal descrito en el apartado 2 y los objetivos pormenorizados apuntados en el apartado 5. de esta Memoria, básicamente la coherente ordenación del ámbito, adaptada a las singulares condiciones ambientales y patrimoniales del entorno, incrementando su techo edificable para garantizar el justo reparto de los beneficios y las cargas, sin renunciar a la conservación del Parque Histórico.

La Modificación facilita la gestión y desarrollo del ámbito, rectificando algunas determinaciones del planeamiento vigente, ajuste del trazado del vial, adaptación a la estructura

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 58

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

parcelaria y la realidad física existente..., aumentando el número de Unidades de Actuación, modificando el sistema de ejecución y desarrollando la ordenación con mayor detalle, evitando así la redacción de uno o más Estudios de Detalle. Si bien el origen de la Modificación es resolver los problemas derivados del planeamiento vigente reconocidos en de la Sentencia del Recurso de Casación 3212/2008, se aprovecha este hecho para alcanzar otros objetivos.

En resumen la Modificación permite:

1. Ordenar el ámbito de la Modificación incrementando el techo edificable, concediendo al Parque Histórico una edificabilidad igual a las parcelas de su entorno próximo, incluidas en el Sector SS3. Se evita así la difícil ejecución, en la actual situación económica, de la Sentencia citada anteriormente.

2. Mantener la protección del Parque Histórico.

3. Disponer los nuevos desarrollos y edificios buscando la mejor adaptación al singular entorno, valorando los aspectos medioambientales y patrimoniales. El desarrollo del Sector puede permitir la construcción de nuevos hoteles, con unas cualidades diferenciadas del resto de la oferta de la Villa.

4. Disponer los Espacios Libres Públicos en las diversas áreas del ámbito, evitando la excesiva concentración prevista en el planeamiento vigente.

5. Localizar el Equipamiento Público Asistencial en el centro de la Villa, próximo al Ayuntamiento y a la Plaza de Ramón Pelayo, aumentando su posible funcionalidad.

6. Garantizar la justa equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios del Sector, concediendo al Parque Histórico, el mismo aprovechamiento que al resto de los terrenos incluidos en el mismo.

7. Facilitar la gestión aumentando el número de Unidades de Actuación, modificando el sistema de ejecución, compensación en lugar de cooperación y desarrollando la ordenación con un mayor grado de detalle para evitar la redacción de instrumentos de planeamiento de desarrollo. La ordenación detallada permite ajustar el trazado y la sección del nuevo vial, aumentando su anchura y resolviendo posibles problemas de accesibilidad.

Además este documento sirve para corregir los errores e imprecisiones detectados en las determinaciones del planeamiento, límites de Unidades y calificaciones pormenorizadas, escasa sección del vial...

Estos objetivos difícilmente podrían alcanzarse si no se efectuase esta Modificación, perdiéndose la oportunidad de conseguir un desarrollo más ordenado del Sector y más adaptado a las condiciones del ámbito y del entorno.

Los ajustes introducidos en este documento, se han efectuado a requerimiento de la Dirección General de Obras Públicas, para mejorar la protección de la carretera, y prácticamente no afectan a las determinaciones generales de la ordenación ni al impacto de la misma.

15.1. Efectos de la Modificación sobre el planeamiento.

Los cambios introducidos con la Modificación, no plantean efectos negativos sobre el planeamiento. El contenido de la Modificación no afecta al modelo territorial previsto en el planeamiento y puede contribuir a mejorar algunas condiciones del entorno próximo, en parte ya

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

previstas en el planeamiento vigente, la creación del nuevo vial interno, la obtención de diversos Espacios Libres Públicos, la futura construcción de un Equipamiento Asistencial en un lugar privilegiado de la Villa... y otras mejoras apuntadas en el apartado anterior.

La Modificación y el desarrollo del Sector afectan positivamente a la estructura viaria prevista en el planeamiento, mejorando el trazado y la sección del nuevo vial VN1. El nuevo vial servirá para articular los nuevos desarrollos y dar un acceso rodado al nuevo equipamiento.

La Modificación y el desarrollo de la Unidad tienen una escasa afección sobre los Sistemas Generales y Locales de Espacios Libres y Equipamientos del municipio.

La Modificación incrementa, de acuerdo con el artículo 83.4, la superficie de Espacios Libres y Equipamientos en un entorno razonablemente próximo, en función del incremento de edificabilidad. En el apartado 15.3 de esta Memoria se justifica dicho incremento. La Modificación implica un notable aumento de la superficie de Espacios Libres Públicos, aproximadamente 1.368 m² y 751 m² de Equipamiento Asistencial Público. El desarrollo del Sector, de difícil ejecución si no se efectuase esta Modificación, permitirá obtener 14.997 m² dotacionales en el centro de la Villa, en su Conjunto Histórico Artístico, dotaciones que pueden ser utilizadas por los vecinos del municipio y los turistas.

La superficie de Espacios Libres obtenida en el desarrollo del Sector, 10.047+176 m² (ocupados por el transformador), es muy superior a los exigidos en el artículos 39 y 40 de la LOTRUSCA. Más aún si sumamos la gran Dotación Privada de Espacios Libres del Parque Histórico, 31.611 m². Igualmente ocurre con la superficie de Equipamientos, 4.774 m², es superior a los exigidos en la legislación, incluso si consideramos que todo el techo del Sector se destinase a este uso, cosa poco probable dada la vocación de algunos de los edificios ordenados de convertirse en hoteles.

La ordenación pormenorizada del Sector se adapta con naturalidad a las características del ámbito y el entorno próximo, permitiendo el desarrollo de un núcleo excesivamente paralizado en las últimas décadas con áreas de crecimiento destinadas a usos residenciales, hoteleros o complementarios, con tipologías de viviendas adosadas o en edificación abierta, que configurarán una ampliación equilibrada del núcleo.

La ordenación propuesta no afecta tampoco a las determinaciones del Plan de Ordenación del Litoral, que incluye la totalidad de las fincas del ámbito de la Modificación en Otras Categorías, Suelo Urbano o Planes Parciales aprobados, excluidos del POL. El cambio de clasificación planteado en esta Modificación, de Suelo Urbano a Suelo Urbanizable del Parque Histórico, para facilitar la gestión no modifica la categoría a la que están adscritas las diversas fincas, ya que los Suelos Urbanizables del planeamiento de Santillana del Mar tienen ordenaciones pormenorizadas y no necesitan la elaboración de Planes Parciales para su desarrollo.

Los últimos ajustes introducidos en este nuevo Documento no afectan al contenido de esta justificación.

15.2. Justificación del cumplimiento del criterio de sostenibilidad del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio.

Las determinaciones de la Modificación planteada no implican una Revisión del Plan General y Especial de Santillana del Mar, de acuerdo con la Disposición Transitoria IV del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio y el apartado 3 del artículo 82 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, dado que la

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 60

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Modificación planteada no implica aumento sustancial de población en el ámbito del Sector ni incremento de la superficie de Suelo Urbano o Urbanizable del término municipal, ya que la Modificación en se limita a modificar la clasificación del Parque Histórico, 32.246 m² según la deducción a partir de la superficie del Sector en la ficha, 32.156 m² según el plano topográfico, que en el planeamiento vigente se clasifica como Suelo Urbano Consolidado y en la Modificación como Suelo Urbanizable Delimitado.

15.3. Justificación de la reserva de los Sistemas Generales y Locales.

De acuerdo con el artículo 83.4 de la LOTRUSCA, dado que la Modificación supone un incremento del techo edificable aunque no de la edificabilidad residencial ni de la densidad, se requiere la proporcional y paralela previsión de mayores Espacios Libres y Equipamientos, a ubicar en un entorno razonablemente próximo.

La Modificación plantea un incremento del techo edificable de 5.789 m² (13.811 m² – 8.022 m²). La superficie de Espacios Libres Públicos y de Equipamientos Públicos se incrementa en esa proporción de acuerdo con los estándares establecidos en el artículo 40 de la LOTRUSCA.

Así, los Espacios Libres Públicos se incrementan a razón de 20 m² por cada 100 m² de superficie construida, es decir:

$$\text{Incremento de Espacios Libres Públicos} = 5.789 \text{ m}^2 \times 20 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 = 1.158 \text{ m}^2,$$

Resultando:

Superficie de Espacios Libres Públicos EV = 7.286 m² (Sup. ficha SS3A1) + 102 m² (ajustes superficie SS3A1) + 1.569 m² (Sup. ficha SS3A2) – 68 m² (ajustes superficie SS3A2) + 1.158 m² (incremento del techo) = 10.047 m². La superficie ordenada es ligeramente superior (176 m² ocupados por el centro de transformación).

Y el Equipamiento Asistencial Público se incrementa a razón de 12 m² por cada 100 m² de superficie construida residencial, es decir, teniendo en cuenta el caso más favorable para el aumento dotacional considerando que todo el incremento del techo edificable se destinase a ese uso:

$$\text{Incremento de Equipamiento Asistencial Público} = 5.789 \text{ m}^2 \times 12 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 = 695 \text{ m}^2,$$

Resultando:

Superficie de Equipamiento Asistencial Público EA = 4.023 m² (Sup. ficha) + 56 m² (ajustes superficie) + 695 m² (incremento del techo) = 4.774 m²

La ordenación planteada en la Modificación, tiene los Espacios Libres Públicos y la superficie de Equipamientos indicada anteriormente, cumpliendo con los incrementos requeridos respecto a la ordenación prevista en el planeamiento vigente. Como ya se ha indicado tiene una pequeña superficie mayor de espacios libres, 176 m², que están ocupados por el centro de transformación.

Como se ha indicado anteriormente el Sector, tiene una superficie dotacional tanto de Espacios Libres como de Equipamientos es superior a los estándares establecidos en la LOTRUSCA. La superficie es aún mucho mayor si consideramos la Dotación Privada de Espacio Libre.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Si consideramos los estándares establecidos en los artículos 39 y 40 de la LOTRUSCA, en el ámbito del Sector, efectuando un cómputo global de los Sistemas Generales y Locales, que el planeamiento de Santillana del Mar no diferencia, debiéramos tener:

Espacios Libres de los Sistemas Generales:

$$5 \text{ m}^2 \times \text{cada habitante} = 5 \text{ m}^2/\text{habitante} \times 104 \text{ viviendas} \times 3 \text{ habitantes /vivienda} = 1.560 \text{ m}^2$$

Espacios Libres de los Sistemas Locales:

$$20 \text{ m}^2 \times \text{cada } 100 \text{ m}^2 \text{ construidos} = 20 \text{ m}^2 \times 13.811 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 = 2.762 \text{ m}^2$$

La superficie de Espacios Libres Públicos ordenada en el Sector, $10.047 \text{ m}^2 + 176 \text{ m}^2$ es muy superior a los 4.322 m^2 exigidos, considerando el aumento del techo edificable y del número de viviendas, aún sin contabilizar los Espacios Libres Privados.

Haciendo el mismo cálculo para los Equipamientos Públicos resulta:

Equipamientos Públicos de los Sistemas Generales:

$$5 \text{ m}^2 \times \text{cada habitante} = 5 \text{ m}^2/\text{habitante} \times 104 \text{ viviendas} \times 3 \text{ habitantes /vivienda} = 1.560 \text{ m}^2$$

Equipamientos Públicos de los Sistemas Locales:

$$12 \text{ m}^2 \times \text{cada } 100 \text{ m}^2 \text{ construidos residenciales} = 12 \text{ m}^2 \times 13.811 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 = 1.657 \text{ m}^2$$

La superficie de Equipamientos Públicos ordenada en el Sector, 4.774 m^2 es superior a los 3.217 m^2 exigidos, considerando el aumento del techo edificable y del número de viviendas, aún estimando que la totalidad de la superficie del Sector se destinase a usos residenciales.

En relación al vial, la Modificación, conserva la superficie prevista en el planeamiento pero ajusta su trazado y sus rasantes para obtener una mejor funcionalidad, en el acceso a las parcelas y en el aparcamiento.

Siguiendo el criterio establecido en el planeamiento vigente en la ficha del Sector SS3 que preveía una reserva de 25 plazas de aparcamiento para el Sector, se ha incrementado la superficie de estacionamiento y el número de plazas en función del incremento del techo edificable, planteando un aparcamiento para 48 plazas, que parece suficiente para las necesidades del Sector.

En este aspecto cabe reseñar las especiales características del núcleo de Santillana y el criterio establecido en el planeamiento de localizar grandes superficies de aparcamiento en áreas concretas con un menor impacto en el Conjunto Histórico Artístico. No parece adecuado establecer una gran área de aparcamiento en el ámbito de la Modificación, que pudiera provocar cierto impacto ambiental.

Traspassando los datos de la nueva ordenación planteada en la Modificación a la ficha de las Unidades correspondiente a las cesiones de referencia, utilizando los mismos estándares de las fichas, obtendríamos los siguientes datos:

Unidad SS3A1N

Sistemas Locales

Viarío 0 m²

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 62

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Espacios libres 10% de la superficie de la unidad: 10% de 28.428 m² = 2.843 m².

Equipamientos 12% del techo edificable: 12% de 5.709 m² = 685 m²

Total superficie de Sistemas Locales 3.528 m²

Sistemas Generales

Viarío 0 m²

Espacios libres 685 m²

Equipamientos 685 m²

Total superficie de Sistemas Generales 1.370 m²

Total superficie de Cesiones de Referencia 4.898 m²

10% de cesión obligatoria del aprovechamiento 571 m²

Unidad SS3A1S

Sistemas Locales

Viarío 0 m²

Espacios libres 10% de la superficie de la unidad: 10% de 35.291 m² = 3.529 m².

Equipamientos 12% del techo edificable: 12% de 7.087 m² = 850 m²

Total superficie de Sistemas Locales 4.379 m²

Sistemas Generales

Viarío 0 m²

Espacios libres 850 m²

Equipamientos 850 m²

Total superficie de Sistemas Generales 1.700 m²

Total superficie de Cesiones de Referencia 6.079 m²

10% de cesión obligatoria del aprovechamiento 709 m²

Unidad SS3A2

Sistemas Locales

Viarío 0 m²

Espacios libres 10% de la superficie de la unidad: 10% de 4.977 m² = 497 m².

Equipamientos 12% del techo edificable: 12% de 1.015 m² = 122 m²

Total superficie de Sistemas Locales 619 m²

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Sistemas Generales

Viaro 0 m²

Espacios libres 122 m²

Equipamientos 122 m²

Total superficie de Sistemas Generales 244 m²

Total superficie de Cesiones de Referencia 863 m²

10% de cesión obligatoria del aprovechamiento 101 m²

La nueva superficie total de cesiones de referencia aumenta notablemente respecto a las previstas en las fichas de planeamiento.

La superficie cedida en el desarrollo del Sector para Sistemas Locales y Generales, 15.410 +176 m², excluyendo el viario, es notablemente superior a la superficie de cesiones de referencia 11.840 m², al margen, de acuerdo con el criterio del Plan, de que se destinen a Espacios Libres o a Equipamientos y se consideren dentro de los Sistemas Locales o Generales.

Los ajustes introducidos en este nuevo Documento no afectan a la reserva de Sistemas Generales y Locales.

15.4. Justificación de la ordenación de los Espacios Libres Públicos.

La Modificación enriquece el tejido del ámbito, disponiendo los Espacios Libres Públicos en cuatro áreas repartidas por el Sector, modificando el modelo del planeamiento que concentraba dichas áreas. Estas cuatro áreas se amplían a efectos perceptivos con la gran masa del Parque Histórico.

La Modificación, como ya se ha indicado anteriormente, aumenta la superficie de Espacios Libres Públicos en 1.158 m², de acuerdo con los artículos 83.4 y 40 de la LOTRUSCA, en función del techo edificable. En la ordenación propuesta, la superficie de Espacios Libres Públicos, aumenta una superficie ligeramente mayor, 1.192 m² +176 m², considerando los ajustes de la superficie de las diferentes unidades ya indicados y los metros ocupados por el centro de transformación.

Los ajustes introducidos en este nuevo Documento no afectan prácticamente a la ordenación de los Espacios Libres Públicos, salvo el cambio de geometría acompañado de un aumento de superficie del Espacio Libre Público situado al sur de la carretera.

15.4.1. Tipologías de la Zona Verde Pública EV y cumplimiento de los artículos 3 y 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

El artículo 3 del Anexo establece que en los suelos residenciales, los sectores de los Planes Parciales deben tener zonas verdes de al menos dos tipologías: Jardines y Áreas de juego y recreo para niños. El artículo 4 establece las condiciones de ambas tipologías.

La Modificación, que se plantea como una ordenación pormenorizada, propone que el Espacio Libre Público de la Unidad SS3A1S, situado al sudoeste de la carretera, tenga la tipología de Jardín y el Espacio Libre Público de la Unidad SS3A2 que da frente a la calle Los Hornos, sea un Área de juego y recreo para niños.

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 64

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Los Jardines planteados cumplen las condiciones establecidas en el artículo 4 del Anexo, tienen una superficie superior a los 1.000 m², se puede inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro, posee condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tiene garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

El Área de juego y recreo para niños planteada, cumplen igualmente las condiciones establecidas en el mismo artículo. Su superficie es superior a 200 m² y se puede inscribir una circunferencia de 12 metros de diámetro. Esta área deberá equiparse con elementos adecuados a la función que ha de desempeñar. El Proyecto de Urbanización debe contemplar este equipamiento.

En el plano 11. Ordenación Pormenorizada se verifica el cumplimiento de estas condiciones.

15.4.2. Topografía de los Espacios Libres Públicos EV.

Los Espacios Libres Públicos planteados en la Modificación se adaptan a la topografía del ámbito relativamente accidentado, pero tienen unas pendientes asumibles que garantizan su funcionalidad.

El Espacio Libre Público de la Unidad SS3A1N tiene una pendiente media en dirección oeste/ este del 10,5%, salvo en el talud, y 963 m² de su superficie tienen una pendiente menor del 10%. La superficie del Espacio Libre Público de la Unidad SS3A1S, tiene una pendiente media en dirección noroeste/ sudeste del 14%, pero 959 m² de su superficie tienen una pendiente inferior al 10%. El otro Espacio Libre Público de la Unidad, situado al sudoeste de la carretera, tiene una pendiente media en dirección noroeste/ sudeste de 7,8% y 1.034 m² de su superficie tienen una pendiente inferior al 10%. El Espacio Libre Público de la Unidad SS3A2 tiene una pendiente media noroeste/sudeste del 7% y 1.019 m² de su superficie tienen una pendiente inferior al 10%. En resumen, 3.975 m² de la superficie de Espacios Libres Públicos del Sector tienen una pendiente inferior al 10%, superficie que se podría aumentar en la ejecución del Proyecto de Urbanización con una solución de bancadas y muretes de pequeña altura, obteniendo plataformas más planas sin alterar excesivamente la topografía natural.

15.4.3. Accesibilidad de los Espacios Libres Públicos EV.

Los Espacios Libres Públicos previstos en la Modificación son accesibles, con las limitaciones impuestas por la topografía de la Villa que no debe alterarse excesivamente.

El acceso a las zonas verdes colindantes con el Parque Histórico, incluidas en las Unidades SS3A1S y SS3A1N, se consigue ajustando las rasantes del vial VN1 y planteando una senda peatonal que discurre por el Espacio Libre Público. El diseño de la senda debe ajustarse en el Proyecto de Urbanización.

El Espacio Libre situado al otro lado de la carretera es accesible desde la misma y a través de ella desde el núcleo de la Villa.

La accesibilidad del Espacio Libre Público de la Unidad SS3A2 está relativamente limitada por la pendiente de la calle los Hornos, ligeramente superior al 6%, pero que queda fuera del ámbito de la Modificación y dado su carácter histórico no debe ser alterada. Esta zona verde ya estaba planteada en el planeamiento.

Todas las áreas residenciales previstas en la Modificación están en contacto directo y con fácil acceso a alguno de los Espacios Libres Públicos citados.

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 65

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

15.5. Justificación de los parámetros urbanísticos definidos en la Modificación.

15.5.1. En relación al planeamiento y la legislación.

La Modificación no altera los parámetros urbanísticos básicos definidos en el planeamiento, aprovechamiento, densidad...

De acuerdo con el objeto de la Modificación, al cambiar la clasificación de la parcela del Parque Histórico e incluirla en el Sector SS3, se han incrementado el techo edificable, el número de viviendas y proporcionalmente los Espacios Libres Públicos y los Equipamientos, de acuerdo con la legislación.

Siguiendo los criterios y estándares del planeamiento se incrementa también el número de plazas de aparcamiento en función del incremento del techo edificable.

Las futuras edificaciones se regulan por estos parámetros y las determinaciones de la normativa, especialmente las ordenanzas de las calificaciones particulares, con un cambio significativo, el incremento en alguno de los retranqueos que plantea la definición de las áreas de movimiento especificadas en el plano 11. Ordenación pormenorizada, excepto en el Equipamiento que se debe adosar al Anexo del Parador para ocultar la medianería.

Igualmente se cumplen los escasos parámetros definidos en la legislación, especialmente los relativos a la superficie de las áreas dotacionales, espacios libres y equipamientos justificados en el apartado 13.3 de la Memoria, así como la protección de las Zonas de Flujo Preferente y Zona de Servidumbre del arroyo San Pablo, y el retranqueo exigido de las edificaciones a la carretera autonómica.

15.5.2. En relación a la morfología y al planeamiento del entorno.

La Modificación no altera la ordenación morfológica y las tipologías establecidas en el planeamiento vigente, que se suman con naturalidad a las existentes en el entorno.

La Modificación mantiene el tejido propuesto en el planeamiento estructurado en torno al viario existente, la calle Los Hornos, el vial norte, la carretera y el nuevo vial interno VN1. El tejido se enriquece con la disposición de los Espacios Libres Públicos, menos concentrados que en el planeamiento vigente. El Equipamiento se dispone en contacto directo con el núcleo consolidado, formando parte del mismo.

Las áreas de crecimiento, básicamente residenciales y hoteleras se plantean respetando las tipologías previstas en el planeamiento, edificaciones en hilera escalonadas para las construcciones residenciales y edificación abierta para los usos hoteleros, comerciales... Los nuevos desarrollos se plantean, como ya ocurría en el planeamiento, como áreas diferenciadas del núcleo bien relacionadas con el mismo, conectadas mediante la estructura viaria y articuladas mediante los Espacios Libres, que hacen de filtro entre las edificaciones históricas y las nuevas edificaciones. Siguiendo este criterio se reordena el área situada al sudoeste de la carretera. El ajuste requerido en la ordenación de esta área por la protección de la carretera, apenas modifica estos criterios, aunque hubiera sido deseable la transformación de la carretera en calle urbana manteniendo la relación más directa entre la calle y los nuevos edificios. Los nuevos desarrollos se adaptan también a las condiciones físicas del lugar, adaptándose a la topografía.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

La conservación del acceso al Parque Histórico desde el núcleo histórico a través de la transversal a la calle Juan Infante, mejora las relaciones existentes entre el Parque y el tejido consolidado y aumenta los posibles usos futuros del parque.

15.6. Justificación del cumplimiento de la Ley 5/2012, de 11 de diciembre, de Reforma del Régimen Transitorio en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

De acuerdo con el artículo 1 de la citada Ley, que modifica la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, las condiciones establecidas en el mismo, no son aplicables a las modificaciones planteadas en el término municipal de Santillana del Mar, ya que el planeamiento de este municipio está redactado y aprobado con anterioridad a la LOTRUSCA.

15.7. Justificación del cumplimiento del artículo 15, de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto Legislativo 2/2008 y del cumplimiento de las medidas de prevención y corrección de impactos establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

El Ayuntamiento de Santillana del Mar a instancias del promotor de esta Modificación, presentó en la Dirección General del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, la solicitud acompañada de la Memoria Inicial para la Evaluación Ambiental, elaborada por estos mismos arquitectos, sobre la tramitación del procedimiento de Evaluación Ambiental de esta Modificación, de conformidad con lo dispuesto de la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de noviembre, de Control Ambiental Integrado y en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas sobre el Medio Ambiente. Dicho documento incluía la documentación requerida en el artículo 45.2 del Decreto 19/2010. En el apartado 6 de esta memoria Inicial se efectuaba una pormenorizada descripción de los efectos ambientales previsibles y los potenciales impactos de la nueva ordenación.

Tras la consulta y los informes de las diferentes administraciones y organismos previsiblemente afectados, el Director General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, emitió el 1 de octubre de 2014, resolución en la que se concluye: "*que dicha Modificación Puntual no tiene efectos significativos sobre el Medio Ambiente, por tanto el Plan o Programa de Referencia no ha de ser objeto de Evaluación Ambiental, por lo que no es precisa la preparación y presentación del Informe de Sostenibilidad Ambiental*".

El escrito de la Resolución incluido en el Anexo 2 de la Memoria, remite copia de las respuestas recibidas a las consultas previas efectuadas a las administraciones públicas afectadas y al público interesado.

Entre estas respuestas, cabe reseñar, para incorporar las condiciones indicadas a esta Modificación las siguientes:

La Subdirección de Aguas de la Dirección de Medio Ambiente indica que la aprobación de la Modificación esté condicionada por la separación de las aguas blancas y de manantiales de la red de alcantarillado y su conducción a cauces naturales de agua. Estas condiciones ya están establecidas en el planeamiento vigente.

El Servicio de Prevención y Control de la contaminación de la misma Dirección General indica que considera conveniente adoptar determinadas medidas en el ámbito de la contaminación atmosférica, acústica dentro de las posibilidades de cada caso, incidiendo en el establecimiento de áreas de transición entre zonas con actividades generadoras de emisiones de

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

ruido y zonas residenciales y el establecimiento de criterios de movilidad sostenible y de eficiencia energética en las viviendas. La Modificación no plantea áreas en las que se prevea una fuerte emisión de ruidos, en todo caso, las zonas verdes hacen de filtro o de elemento de transición entre las zonas diferenciadas. Dada la escala de la Modificación queda fuera de su alcance el establecimiento de criterios de movilidad sostenible, que debe ser objeto de un Plan Municipal o Comarcal. La eficiencia energética de las nuevas viviendas está reglamentada en el CTE, que deberán cumplir los proyectos y las obras de las futuras edificaciones. Por otro lado, la Modificación planteada no afecta a la zonificación acústica del ámbito.

El mismo Servicio de Prevención y Control de la contaminación establece condiciones sobre el desarrollo de actividades potencialmente contaminantes del suelo. La Modificación no plantea en el ámbito de la misma la localización de actividades que puedan contaminar el suelo.

El Servicio de Prevención, Planificación y Ordenación Territorial de la Dirección General del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente establece una serie de consideraciones genéricas relativas a la movilidad sostenible, ubicación de nuevas estructuras de transporte y eléctricas y protección del paisaje, sugerencias que han sido tenidas en cuenta a la hora de elaborar este documento.

La ordenación ajustada contemplada en este nuevo Documento se adapta a las requerimientos de la Dirección General de Obras Públicas, en lo que se refiere al retranqueo de 18 metros de los nuevos edificios hoteleros comerciales a la arista exterior de la explanación de la carretera, asimilable al bordillo de la misma, ante la dificultad de gestión para conseguir que la carretera, dadas sus características, se convirtiera en una calle urbana, tal como plantea el planeamiento de la villa. Este requerimiento queda recogido tanto en la ordenación pormenorizada que define las áreas de movimiento como en la ordenación orientativa.

Igualmente la ordenación ajustada recoge los requerimientos de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, tanto en relación a las redes de abastecimiento y alcantarillado como a la protección de la Zona de flujo preferente, la Zona de servidumbre del arroyo San Pablo y la Avenida de periodo de retorno de cien años.

Como se ha indicado anteriormente, dado el contenido de la Modificación y la contestación dada por el Órgano de Control Ambiental, no resulta necesaria la redacción de un Informe de Sostenibilidad Ambiental. En todo caso, el desarrollo del Sector se adapta o adaptará a las directrices y condiciones medioambientales establecidas en el planeamiento, en la legislación aplicable y en los informes sectoriales que acompañan a la Resolución. La nueva ordenación, a pesar del aumento del techo edificable, se adapta a las condiciones del medio, cuidando especialmente los valores patrimoniales y paisajísticos del entorno en el que se ubica, tal como se justificaba en el apartado 6. Efectos ambientales previsibles y potenciales impactos y en el apartado 9 Conclusiones de la Memoria Inicial para la Evaluación Ambiental.

En relación al apartado 4 del artículo 15 del Real Decreto 2/2008, en el apartado 17 de la Memoria se adjunta un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica en el que se pondera el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia o adecuación del suelo destinado a usos productivos. En todo caso, conviene recordar que la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo previsto en la Modificación debe ser asumida por los propietarios o promotores que desarrollen las diversas Unidades. Dichas infraestructuras, en su mayor parte, ya estaban previstas en el planeamiento vigente. El mantenimiento de estas infraestructuras puede ser asumido por la

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 68

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Hacienda Municipal, como se verifica en el apartado de la Memoria citado, que verá compensado el incremento de los gastos de mantenimiento de estas infraestructuras y la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, con el aumento de ingresos en concepto de impuestos, tasas y otros que generará la construcción de las Unidades y la posterior actividad que se desarrolle en las mismas...

Por otra parte, dado el contenido de la Modificación planteada y las previsiones del propio Plan, no resulta aplicable el contenido de la Disposición Transitoria Primera relativa a la reserva de suelo para vivienda protegida.

15.8. Justificación de la división del Sector en tres unidades.

El planeamiento vigente dividía el Sector SS3, que tenía un ámbito de 36.330 m² según la ficha en dos Unidades SS3A1 y SS3A2. La Modificación para facilitar la gestión y el desarrollo del Sector, que tiene una superficie de 68.696 m², lo divide en tres Unidades, SS3A1N, SS3A1S y SS3A2.

La Modificación mantiene la Unidad SS3A2, ajustando su límite y superficie a las parcelas para facilitar su gestión. La Modificación mantiene el aprovechamiento y ajusta el techo edificable y la superficie de cesión al reducirse la superficie de la Unidad. La Unidad SS3A1 se subdivide en dos Unidades discontinuas SS3A1N y SS3A1S, que crecen sustancialmente al incorporar la superficie del Parque.

Las Unidades planteadas en la Modificación tienen las siguientes superficies, techos edificables y cesiones para dotaciones, viales y aparcamientos, que han sido mantenidas al introducir los ajustes indicados en este último Documento.

Unidad	Superficie	Techo edificable	Aprovechamiento	Cesión	%
SS3A1N	28.428 m ²	5.709 m ²	0,200823 m ² /m ²	6.896 m ²	24,26%
SS3A1S	35.291 m ²	7.087 m ²	0,200816 m ² /m ²	7.689 m ²	21,79%
SS3A2	4.977 m ²	1.015 m ²	0,203960 m ² /m ²	1.902 m ²	38,22%
Total	68.696 m ²	13.811 m ²		16.487 m ²	

La Modificación ha planteado esta división con el objeto de facilitar la gestión y el desarrollo del Sector, garantizando el justo reparto de los beneficios y las cargas.

Las tres Unidades tienen prácticamente el mismo aprovechamiento, con diferencias del 1,5%, teniendo ligeramente un mayor aprovechamiento la Unidad SS3A2.

La aparente diferencia de superficie de cesiones entre unas y otras Unidades, deriva de la inclusión del Parque Histórico calificado como Dotación de Espacio Libre en Suelo urbanizable Delimitado en las Unidades SS3A1N y SS3A1S. La inclusión de parte del Parque Histórico en la Unidad SS3A2, igualaría aparentemente este reparto pero complicaría notablemente la gestión sin aportar beneficios a ninguno de los propietarios. La diferencia existente en las cesiones de la SS3A1N y la SS3A1S, con parcelas ambas de la misma propiedad, es ligeramente superior al 10% pero esta menor carga de la Unidad SS3A1S está compensada la mayor carga de urbanización, al estar incluido en la Unidad el vial VN1.

Por tanto se considera justificado que la división de las Unidades de la Modificación garantiza un justo reparto de las cargas y los beneficios.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

16. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.

16.1 Generalidades.

De acuerdo con el artículo 52 de la LOTRUSCA, la Modificación del Plan General, al igual que el mismo Plan, debe incluir un Estudio Económico Financiero, en el que se analizará la viabilidad económica de la modificación con un cálculo realista de los costes que implicará la ejecución material de la misma y de los medios con que ha de contarse para su desarrollo.

La elaboración del Estudio Económico Financiero requiere efectuar previamente una Evaluación de los Costes de Urbanización.

Los cambios introducidos en este último Documento no afectan ni a la evaluación de los costes de urbanización, ni a la evaluación de las inversiones ni a la viabilidad económica de la propuesta.

16.2. Evaluación de los Costes de Urbanización.

Siguiendo las determinaciones del Reglamento de Planeamiento para la elaboración de los Planes Parciales, actualizadas a las exigencias actuales, se evalúan las obras siguientes:

- Explanación, pavimentación y señalización de los viales, incluyendo la conexión rodada y peatonal con el bulevar ronda.
- Jardinería, incluyendo la adecuación de las zonas destinadas a Espacios Libres.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea la Modificación: telefonía y suministro de gas.
- Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.
- Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes, obras de conexión con las redes generales y otras.
- Medidas de protección ambiental.

En esta Modificación desarrollada con un nivel de ordenación pormenorizada, dada la imposibilidad de realizar una valoración por partidas sin redactar previamente un Proyecto de Urbanización, se ha efectuado la valoración utilizando el método M.S.V. desarrollado por el Instituto Catalán del Suelo y el sistema del cálculo de costes de referencia aproximados del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria.

El costo estimado de las obras será el siguiente:

$$C_{est} = (S_{viales} \times M \times Ca \times 0,25 \times 100\%)$$

siendo:

- C_{est} Costo estimado de la urbanización
S_{viales} Superficie de viales públicos del Sector, 901 m.².
M Modulo vigente definido por el COA de Cantabria, 380 €/m.²
Ca Coeficiente en función de la superficie a urbanizar, 0,82, considerando una superficie a urbanizar de 11.713 m² (suma de los viales, el aparcamiento y las zonas verdes).

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

- Ic Incremento de costes resultante de la valoración de obras adicionales no consideradas en el módulo anteriormente definido, costos de las acometidas o conexiones a las redes de infraestructuras exteriores al ámbito, de la urbanización, de la urbanización de los espacios libres públicos y de las medidas complementarias de protección ambiental.

Siendo:

$$Ic = Ic1 + Ic2 + Ic3$$

- Ic1 Costo de obras de acometida o acometidas a las redes de infraestructuras exteriores al ámbito.
Ic2 Costo de la urbanización de los espacios libres públicos, 10.223 m². No se incluye el costo de la urbanización de los espacios libres privados vinculados a la edificación.
Ic3 Costo de la urbanización de los aparcamientos públicos, 589 m².
Ic4 Costo de las medias de protección ambiental de la fase de urbanización no repercutidas en las partidas anteriores, incluidas en la propia Modificación, en el Plan de Restauración o Integración Paisajística y en el Plan de Vigilancia Ambiental.

En el ámbito de la Modificación no existen edificios que se deban demoler, no existiendo por tanto un coste adicional de derribos.

$$Ic1 = 90.000 \text{ €}$$

$$Ic2 = 10.223 \text{ m}^2 \times M \times 0,82 \times 0,08 = 10.223 \text{ m}^2 \times 380 \text{ €/m}^2 \times 0,82 \times 0,08 = 254.839 \text{ €},$$

conforme al sistema del cálculo de costes de referencia aproximados del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria.

$$Ic3 = 589 \text{ m}^2 \times M \times 0,82 \times 0,08 = 589 \text{ m}^2 \times 380 \text{ €/m}^2 \times 0,82 \times 0,19 = 34.871 \text{ €},$$

conforme al sistema del cálculo de costes de referencia aproximados del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria.

$$Ic4 = 18.000 \text{ €}$$

$$Ic = 397.710 \text{ €}$$

Resultando:

$$Cest = 901 \text{ m}^2 \times 380 \text{ €/m}^2 \times 0,82 \times 0,25 \times 100\% + 397.710 \text{ €} = 70.187,90 \text{ €} + 397.710 \text{ €} = 467.897,90 \text{ €}$$

La estimación de los costos de ejecución material de las obras de la urbanización y la implantación de servicios asciende según los cálculos anteriores a CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS.

Si a la cantidad anterior le sumamos los porcentajes habituales de beneficio industrial y gastos generales de la contrata (6%+13%), así como el Iva correspondiente (10%), el coste de las obras de la urbanización y la implantación de servicios asciende a (603.588,29 €) SEISCIENTOS TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS.

Sumando a esta cantidad el coste de los honorarios técnicos de la redacción de los proyectos, planes y dirección de las obras, calculados en el apartado 16.3.1., así como otros gastos y trabajos de gestión, resulta la estimación real de los Costes de Urbanización que asciende a 750.245,09 € (SETECIENTOS CINCUENTA MIL DOSCIENTAS CUARENTA Y CINCO EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS)

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

16.3. Evaluación de la inversión.

A efectos de estimar la inversión necesaria para el desarrollo del Sector SS3, consideramos los siguientes capítulos:

- Honorarios de redacción de la Memoria Inicial para la Evaluación Ambiental, la Modificación Puntual número 9, Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización, Plan de Restauración o Integración Paisajística, Plan de Vigilancia Ambiental...
- Costo de las obras de urbanización e implantación de servicios, incluyendo medidas de protección ambiental.
- Costo de las obras de la edificación.
- Gastos complementarios y honorarios técnicos de la edificación.
- Gastos de financiación, gestión y comercialización.

16.3.1. Honorarios de redacción de la memoria Inicial para la Evaluación Ambiental, la Modificación Puntual número 9, Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización, Plan de Restauración o Integración Paisajística, Plan de Vigilancia Ambiental...

Honorarios convenidos de la redacción de la Memoria Inicial y la Modificación Puntual
 $H_m = 39.376 \text{ €} + 1.200 \text{ €} \text{ (Informe Medio Ambiental previo)} + 21\% \text{ IVA} = 49.097 \text{ €}$

Honorarios de asesoramiento de abogados en la redacción de la Modificación:
 $H_{am} = 9.000 + 21\% \text{ IVA} = 10.890 \text{ €}$

Honorarios del Estudio Geotécnico y el Levantamiento topográfico:
 $H_{gt} = 10.400 \text{ €} + 21\% \text{ IVA} = 11.985,76 \text{ €}$

Comisiones avales y gastos de notaría:
 $G_n = 6.000 \text{ €}$

Honorarios por la redacción de las Bases y Estatutos y el Proyecto de Compensación, incluyendo asistencia de abogados:
 $H_{pc} = (16.000 \text{ €} + 6.000 \text{ €}) + 21\% \text{ IVA} = 26.620 \text{ €}$

Gastos de anuncios, tasas, reprografía...
 $G_v = 3.000 \text{ €}$

Honorarios del Proyecto de Urbanización y Dirección de Obras, incluyendo el Plan de Restauración o Integración Paisajística y el Plan de Vigilancia Ambiental, de acuerdo con los baremos orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria.

$H_u = PBA \times Cs/100 \times K + \text{IVA}$,

Siendo:

PBA: el PEM de las obras de Urbanización, 467.897,90 €.

Cs: 6,90 en función de la superficie a urbanizar 10.223 m²

K: Factor de complejidad = 1

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

$$H_u = 467.897,90 \text{ €} \times 6,90/100 \times 1 + \text{IVA} = 32.284,96 \text{ €} + \text{IVA} = 39.064,80 \text{ €}$$

Honorarios profesionales totales y otros gastos:

$$H = H_m + H_{am} + H_{gl} + G_n + H_{pc} + G_v + H_u = 49.097 \text{ €} + 10.890 \text{ €} + 11.985,76 \text{ €} + 6.000 \text{ €} + 26.620 \text{ €} + 3.000 \text{ €} + 39.064,80 \text{ €} = 146.656,80 \text{ €} \text{ (IVA incluido).}$$

El costo de los honorarios profesionales y otros gastos asciende a CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL SEICIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS.

16.3.2. Costo de las obras de urbanización e implantación de servicios.

El costo de dichas obras, sin contabilizar los gastos de honorarios y otros considerados en el apartado anterior, de acuerdo con la Evaluación de los Costes de Urbanización y de Implantación de los Servicios, calculados en el apartado 16.2 asciende a 603.588,29 € SEISCIENTOS TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS.

16.3.3. Costo de las obras de la edificación.

Calcularemos el costo de la construcción de los diversos edificios que se ejecutarán en el desarrollo del Sector SS3. Dada la diversidad de posibles tipologías y usos, difícilmente previsibles en la actualidad, consideraremos de forma global la totalidad de las superficies construidas destinadas a usos residenciales u hoteleros, entendiéndose que otros posibles usos pueden tener costos de construcción y valores de venta análogos.

Superficies aproximadas de las edificaciones de las edificaciones del Sector:

Superficie de de tipología variada y uso característico básicamente residencial hotelero	13.811 m ²
Superficie de aparcamientos en edificios anteriores para resolver 138 plazas aproximadamente	4.140 m ²
Superficie de Espacios Libres Privados Parque Histórico	31.611 m ²
Superficie de Espacios Libres Privados vinculados a la edificación	16.443 m ²

Considerando de manera global los costos de contrata habituales de la construcción en edificaciones similares a las que presumiblemente se desarrollarán en el Sector. Conforme a la nueva legislación con la figura técnicamente denominada inversión del sujeto pasivo, este presupuesto de obra no soporta IVA.

Costo de edificación de superficie de tipología variada y uso Característico básicamente residencial hotelero	770 €/m ²
Costo de edificación de aparcamientos en edificios anteriores para resolver 138 plazas aproximadamente	360 €/ m ²
Costo de Urbanización de superficie de Espacios Libres Privados. Parque Histórico	10€/ m ²
Costo de urbanización de superficie de Espacios Libres Privados vinculados a la edificación	22 €/ m ²

Resulta:

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Costo de las obras: $13.811 \text{ m}^2 \times 770 \text{ €/m}^2 + 4.140 \text{ m}^2 \times 360 \text{ €/m}^2 + 31.611 \text{ m}^2 \times 10 \text{ €/m}^2 + 16.443 \text{ m}^2 \times 22 \text{ €/m}^2 = 10.634.470 \text{ €} + 1.490.400 \text{ €} + 316.110 \text{ €} + 361.746 \text{ €} = 12.802.726 \text{ €}$.

El costo de contrata de las obras de edificación, con aprovechamiento lucrativo asciende a 12.802.726 €, DOCE MILLONES OCHOCIENTOS DOS MIL SETECIENTOS VENTISEIS EUROS.

De esta cifra se deduce el Presupuesto de Ejecución Material (se podría haber hecho el cálculo inverso), que asciende a 10.758.593,28 € DIEZ MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON VENTIOCHO CÉNTIMOS.

16.3.4. Gastos complementarios a la ejecución de las obras, honorarios técnicos de la edificación, licencia municipal.

Los gastos complementarios incluyendo honorarios de proyecto de arquitectos y otros técnicos, honorarios de dirección de arquitecto y aparejador, honorarios técnicos relativos a la seguridad y salud del edificio ascienden al 10% más IVA del PEM, y por otro la licencia municipal, ascienden habitualmente al 6% del Presupuesto de Ejecución Material,

Resulta:

Honorarios varios y licencia: $(10 \% \text{ s/ } 12.802.726 \text{ €/1,19} + 21\% \text{ IVA}) + 6\% \text{ s/ } 12.802.726 \text{ €/1,19} = 1.301.790 \text{ €} + 645.516 \text{ €} = 1.947.306 \text{ €}$.

Por tanto los gastos complementarios correspondiente a los honorarios técnicos de la edificación y a la licencia municipal ascienden a 1.947.306 €. UN MILLÓN NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TRESCIENTOS SEIS EUROS.

16.3.5. Otros gastos, financieros, gestión y comercialización.

Los gastos financieros, considerando el desarrollo de otras unidades residenciales u hoteleras análogas, asciende al 5% de la totalidad de los costes incluidos en los apartados anteriores, honorarios técnicos, costo de obras de urbanización e implantación de servicios, costos de las obras de edificación y otros gastos complementarios $(5\% \text{ s/ } 15.500.277,09 \text{ €})$

Por tanto los gastos financieros ascienden a 775.013,85 € SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL TRECE EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS.

Los gastos de gestión y comercialización, considerando el desarrollo de otras unidades residenciales u hoteleras análogas, asciende al 3% de la totalidad de los costes incluidos en los apartados anteriores. $(3\% \text{ s/ } 15.500.277,09 \text{ €})$.

Por tanto los gastos de gestión y comercialización ascienden a 465.008,31€ CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHO EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMO.

16.3.6. Resumen.

En resumen, la estimación de la inversión necesaria para el desarrollo del Sector conforme a los datos y cálculos aportados en los apartados anteriores asciende a 16.740.299,25 € DIECISÉIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON VENTICINCO CÉNTIMOS.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

16.4. Viabilidad económica.

De acuerdo con los cálculos anteriores, considerando un costo de la urbanización e implantación de servicios, incluyendo honorarios y gastos complementarios, de 750.245,09 €, resulta una repercusión sobre el m² edificable con aprovechamiento lucrativo, descontando las superficies de garajes de 54,32€/m², cantidad que resulta bastante ajustada dada la escasez de viario y que puede ser asumida en las futuras inversiones, considerando el producto que se pudiera construir.

Por otra parte, considerando la estimación total de la inversión de 16.740.299,25 € resulta una repercusión sobre el m² edificable con aprovechamiento lucrativo, descontando las superficies de garajes de 1.212,10 €/m², repercusión que considerando el posible valor en venta del m² construido de usos y residenciales y hoteleros resulta elevada pero aceptable.

Esta repercusión descendería ligeramente si consideramos el posible valor en venta de los aparcamientos. Esta fuerte inversión puede ser asumida por los promotores considerando que el Sector se desarrollará en fases y las condiciones de mercado pueden mejorar en los próximos años.

17. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Siguiendo los criterios vigentes sobre un concepto de sostenibilidad que incluye la sostenibilidad económica, trascendiendo la simple viabilidad económica, el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en el artículo 15.4 incluyen explícitamente la necesidad de que los instrumentos de ordenación justifiquen la sostenibilidad económica de sus propuestas:

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”

Siguiendo los métodos habituales para justificar la sostenibilidad económica de la intervención, calcularemos el Balance Fiscal Municipal BMF, considerando los gastos e ingresos que conlleva la Modificación.

En el Anexo 7 de esta Memoria se efectúa el cálculo de los ingresos y en los apartados siguientes se calculan los ingresos y se efectúa el balance en el período de desarrollo del Sector y en los años posteriores.

Los ajustes introducidos en este nuevo Documento no modifican ni los gastos, ni los ingresos del desarrollo del Sector ni por tanto el balance fiscal.

17.1. Gastos de desarrollo del Sector.

Al no ser el Ayuntamiento de Santillana del Mar propietario de ninguna parcela incluida en el Sector, no debe asumir los gastos de urbanización e implantación de servicios calculados en el

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 75

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

apartado anterior, que se estiman en 750.245,09 € y deben ser asumidos por los promotores de los futuros desarrollos.

Posteriormente, una vez ejecutadas la urbanización y los edificios, el Ayuntamiento de Santillana del Mar deberá soportar en el futuro los gastos derivados del mantenimiento de los espacios públicos y las infraestructuras: mantenimiento de las redes, recogida de basuras, limpieza viaria, mantenimiento de jardinería...

Para evaluar estos gastos resulta difícil recurrir a los presupuestos del Ayuntamiento de Santillana del Mar, ya que no existe una correspondencia directa de las partidas. Utilizaremos costos unitarios empleados en otros municipios de la región

a abastecimiento de agua y alcantarillado	105 €/viv.año
b recogida de basuras	100 €/viv.año
c limpieza viaria	30 €/ml/año
d mantenimiento de jardinería	2 €/m ² /año

Estos valores unitarios se aplican sobre las superficies de los nuevos crecimientos, considerando un hipotético número de viviendas o edificaciones análogas a razón de una equivalencia de una vivienda por cada 100 m² construidos 138 viviendas, aunque el planeamiento solo permita 104 y presumiblemente en el desarrollo del Sector se construya un número menor, la longitud de la nueva calle, 135 m, y la superficie de espacios verdes públicos, 10.223 m².

Resultando:

$105 \text{ €/viv.año} \times 138 \text{ viv.} + 100 \text{ €/viv.año} \times 138 \text{ viv.} + 30 \text{ €/ml.año} \times 135 \text{ ml} + 10.223 \text{ m}^2 \times 2 \text{ €/m}^2 = 14.490 \text{ €} + 13.800 \text{ €} + 4.050 \text{ €} + 20.446 \text{ €} = 52.786 \text{ euros}$

Por tanto, los gastos totales por estos conceptos de suministros y mantenimiento anual municipal de la urbanización alcanzarían la cantidad de 52.786 €, CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS.

17.2. Ingresos del desarrollo del Sector.

En el Anexo 7 de esta Memoria, se describen pormenorizadamente los ingresos que obtendrá el Ayuntamiento en el desarrollo del ámbito de esta Modificación, el Sector SS3, diferenciando los ingresos iniciales de aquellos que obtendrá periódicamente.

En el desarrollo del Sector, los propietarios deberán adquirir los derechos correspondientes a la cesión del aprovechamiento del 7% del techo edificable, 967 m², con un valor de acuerdo con la actualización de los valores del suelo aplicables en la gestión del Plan General de Ordenación Urbana aprobada por el Pleno de la Corporación el 28 de diciembre de 2006, y publicada en el BOC de 24 de agosto de 2007, de 447 €/m².

Por otra parte, el Ayuntamiento en el desarrollo del Sector, recibirá otros ingresos en concepto de licencias de obras, de actividad, de primera ocupación y de apertura de locales destinados a actividades de toda índole, que en resumen son los siguientes:

- a impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO)
- b tasas urbanísticas por licencia de obras
- c licencias de primera ocupación (LPO)

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 76

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

- d licencias de actividad sometida a comprobación ambiental
- e licencias de apertura de actividades
- f impuesto de incremento de valor de los terrenos en transmisiones (antigua plusvalía)
- g otras tasas y licencias

Todos estos impuestos se devengarán sobre valores diversos como pueden ser el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de las obras en los tres primeros casos, la superficie afectada por la actividad en el caso de los dos siguientes, o el incremento del valor de los terrenos en función del valor catastral, si está actualizado, o del obtenido por el método residual, si no lo está para el caso de la plusvalía.

Posteriormente, con la ocupación y puesta en uso de las edificaciones, el Ayuntamiento obtendrá otros ingresos periódicamente, en su mayor parte anuales o asimilables:

- a impuesto de bienes inmuebles (IBI)
- b impuesto sobre actividades económicas (IAE)
- c impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVTM)
- d tasas por prestación de servicios municipales (recogida de basuras, suministro de agua y alcantarillado, multas, servicios deportivos...)
- e tasas por licencias de vado
- f tasas por participación en los tributos del Estado
- g ingresos patrimoniales (por venta de bienes patrimoniales)

El IBI se aplicará sobre el valor catastral actualizado de los suelos e inmuebles, el IAE se cobra una sola vez en el momento de la implantación de la actividad y corresponde a una tasa municipal reglada, mientras que el IVTM es un impuesto anual sobre los vehículos censados en Santillana de Mar, y las tasas por servicios tienen distintos sistemas y bases de cobro, siendo, por ejemplo, las de basuras, agua y alcantarillado, impuestos directos por consumo, con mínimos de tarificación.

El Ayuntamiento de Santillana en la actualidad no cobra licencia de vados.

Dada la escasa incidencia de la Modificación en el incremento de la población, no parece necesario incluir en el balance el posible incremento de la tasa por participación en los tributos del Estado.

En el desarrollo del Sector, los propietarios no deben adquirir ningún bien patrimonial al Ayuntamiento, salvo la monetización del 7% de aprovechamiento anteriormente descrita.

17.3. Balance fiscal municipal.

Calculados los gastos, los ingresos iniciales y los anuales, descritos en el anexo 7 de la Memoria, se puede efectuar el balance que verifique la sostenibilidad económica del desarrollo de Sector.

Los cálculos de ingresos se han efectuado con las hipótesis más desfavorables siendo presumible que en el desarrollo del sector se obtendrán cantidades mayores. No se consideran los ingresos patrimoniales.

En resumen, el resultado de las cuentas del BFM referido al ámbito de la Modificación, el Sector SS3 tanto su periodo de desarrollo como en los años siguientes, arrojaría las cifras siguientes:

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 77

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

INGRESOS	582.931 euros/53.461 euros
GASTOS	52.786 euros
BALANCE BFM	582.931 euros/675 euros

Se describen los ingresos y el balance BFM tanto en el período de la construcción de los edificios como en los años siguientes. En ambos casos el BFM anual se estima favorable a la gestión municipal del ámbito, con un superávit, ello a pesar de que el capítulo de ingresos se ha realizado con las hipótesis más desfavorables. Este superávit se mantendría a lo largo del tiempo ya que gastos e ingresos evolucionarían en paralelo.

En lo que se refiere a la "suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos", el municipio de Santillana del Mar con un planeamiento que protege especialmente los suelos rústicos y productivos, tiene espacios productivos suficientes, desde el punto de vista agropecuario.

Por otra parte, el planeamiento califica diversas áreas, especialmente en la zona de Viveda, donde se pueden construir edificaciones industriales, existiendo una oferta suficiente para resolver la escasa demanda.

En todo caso la Modificación no afecta ni a los suelos rústicos ni a los suelos industriales.

18. DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN O DESARROLLAN.

La ordenación plantada en la Modificación se define en esta Memoria que incluye el Estudio Económico Financiero y la Memoria de Sostenibilidad Ambiental, y en los siguientes documentos, corrigiendo o completando los documentos que se indican del planeamiento vigente:

Fichas de gestión del Sector SS3 y de las Unidades de Actuación SS3A1N, SS3A1S y SS3A2, incluidas en el apartado 11.1.1. de la Memoria, que sustituyen a las fichas del Sector SS3 y de las Unidades de Actuación SS3A1S y SS3A2.

Normativa Urbanística. En el Sector son aplicables los artículos de la normativa urbanística, especialmente las ordenanzas particulares correspondientes a las diferentes calificaciones pormenorizadas, Edificación Residencial Agrupada, Ordenanza G, Grado 2, en las zonas calificadas como Suelo Urbanizable Delimitado Uso Residencial Agrupado Grado 2 y Equipamientos Públicos y Dotaciones Privadas, Ordenanzas D y E en las áreas calificadas como Espacios Libres Públicos, Equipamiento Público Asistencial (Ordenanza E) y Dotación Privada de Espacios Libres en Suelo Urbanizable Delimitado (Ordenanza D) con las matizaciones indicadas en diversos apartados de este documento y el incremento de la distancia de retranqueo a colindantes establecido en los casos indicados mediante la definición del área de movimiento de cada parcela, así como otras determinaciones establecidas en la Ordenación Pormenorizada, definida en el apartado 11.2. de la Memoria y en el plano correspondiente.

Planos de Ordenación de la Modificación. 10.1. Ordenación. Plan General y Especial. Zonificación que sustituye parcialmente y completa los planos Z.00 Zonificación, Z.6 Zonificación y CH.2 Centro Histórico. Zonificación, 10.2. Ordenación. Plan General y Especial. Ficha del Sector SS3

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 78

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

, que sustituye al plano incluido en la ficha del Sector SS3, 10.3. Ordenación. Descripción de sus determinaciones, que describe la nueva ordenación incluyendo datos numéricos y plano 11. Ordenación Pormenorizada, que desarrolló la ordenación a nivel de Estudio de Detalle, con diversas determinaciones relativas a la estructura viaria, los espacios libres públicos, las edificaciones y la parcelación.

A nivel orientativo, la Modificación propone una ordenación orientativa del ámbito descrita en el apartado 11.3. de la Memoria y en los planos, 12. Ordenación orientativa, 12.1. Ordenación orientativa. Secciones I y 12.2. Ordenación orientativa. Secciones II.

Los ajustes introducidos con la nueva ordenación, que afecta básicamente a los edificios situados en el área del Sector SS3A1S, situado al sudoeste de la carretera autonómica y al acceso al Parque Histórico desde el núcleo histórico a través de la transversal a la calle Juan Infante, así como el resto de los requerimientos exigidos por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico están recogidos en diversos apartados de la Memoria y en los planos correspondientes.

En Mijares a 22 de mayo de 2017,

Eduardo Fdez.-Abascal Teira

Floren Muruzábal Sitges

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

ANEXO 1. Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Quinta, de 10/10/2011 referente al Recurso de Casación 3212/2008

Modificación Puntual número 9 del Plan General y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 80

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



TRIBUNAL SUPREMO
Sala de lo
Contencioso-Administrativo
Sección: QUINTA
SENTENCIA

Fecha de Sentencia: 10/10/2011

RECURSO CASACION

Recurso Núm.: 3212/2008

Fallo/Acuerdo: Sentencia Estimatoria Parcial

Votación: 27/09/2011

Procedencia: T.S.J.CANTABRIA SALA CON/AD

Ponente: Excmo. Sr. D. Mariano de Oro-Pulido y López

Secretaría de Sala: Ilma. Sra. Dña. María Jesús Pera Bajo

Escrito por:

Nota:

PLAN GENERAL Y ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE SANTILLANA DEL MAR. VINCULACIÓN SINGULAR. JARDÍN HISTÓRICO DEL PALACIO PEREDO-BARREDA O DE LOS MANJAMEJIES. SE ESTIMA EL RECURSO AL APRECIAR QUE EXISTE VINCULACIÓN SINGULAR. NO SE ADMITEN LOS RESULTADOS OBTENIDOS POR LA PRUEBA PERICIAL. VOTO PARTICULAR: NO DEBERÍA HABER SIDO APRECIADA LA SITUACIÓN DE VINCULACIÓN SINGULAR.

0

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



contencioso-administrativo 149/2005). Se ha personado en las actuaciones como parte recurrida el GOBIERNO DE CANTABRIA, representado y dirigido por el Letrado de sus Servicios Jurídicos.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria dictó sentencia con fecha 7 de mayo de 2008 (recurso contencioso-administrativo nº 149/2005) en la que se desestima el recurso interpuesto por Caja de Ahorros de Santander y Cantabria contra la desestimación por silencio administrativo -luego se amplió el recurso para dirigirlo también contra la desestimación expresa por resolución del Consejo de Gobierno de Cantabria de 9 de junio de 2005- del recurso de alzada dirigido contra el acuerdo de la Comisión Regional de Urbanismo de 26 de febrero de 2004 (Boletín Oficial de Cantabria de 7 de mayo de 2004) por el que se aprobó definitivamente el PGOU y el PEPRI del Conjunto Histórico de Santillana del Mar.

SEGUNDO.- En los fundamentos primero y segundo de la mencionada sentencia aparece delimitada la controversia en los siguientes términos:

<<PRIMERO.- (...) La demandante solicita que se dicte sentencia acordando:

- 1) Anular el acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria de fecha 26 de febrero de 2004, por el que se aprobó definitivamente el PGOU y el PEPRI del Conjunto Histórico Santillana del Mar en lo que se refiere a la parcela identificada como nº 6 en el documento nº 1 aportado con la demanda, correspondiente a la parcela 11 del polígono 25 del catastro de rústica, por no ser conforme a derecho.
- 2) Declarar el derecho de la actora a la equidistribución de los beneficios y cargas derivados del Planeamiento y a su inclusión en una Unidad de Actuación del Suelo Urbano no consolidado o urbanizable, conforme a la naturaleza urbana o urbanizable de la finca, con un aprovechamiento igual a las fincas situadas en el entorno.
- 3) Subsidiariamente y para el supuesto de no estimarse por la Sala las anteriores pretensiones, se declare el derecho de la actora a ser indemnizada por la restricción de aprovechamientos de la parcela nº 6 ya referenciada, en relación con las parcelas de su entorno, condenando a la Administración al pago de la cantidad de 3.010.185 €.

2

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



La entidad financiera recurrente articula su recurso contencioso-administrativo sobre los motivos siguientes:

- 1) Falta de clasificación del suelo de la parcela denominada nº 6 en el documento nº 1 acompañado con la demanda.
- 2) La Resolución impugnada clasifica, erróneamente, como urbana la parcela nº 6.3) La Resolución impugnada fija, también erróneamente la ordenanza que ha de aplicarse a la finca nº 6 y
- 4) Subsidiariamente, existiría una vinculación singular, por restricción de aprovechamientos urbanísticos, que han de ser indemnizadas>>.

SEGUNDO.- El Gobierno de Cantabria se opone al recurso y solicita que se dicte sentencia desestimándolo, ya que la resolución impugnada es conforme a Derecho. La Administración demandada articula su oposición al presente recurso contencioso administrativo sobre los motivos siguientes:

- 1) La parcela litigiosa, parcela nº 11 del polígono 25 del catastro de rústica, está suficientemente identificada y clasificada, aunque no obre en el expediente un plano específico de clasificación del suelo.
- 2) La Resolución impugnada es conforme a Derecho (arts. 95.1 y 96 de la Ley autonómica 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo de Cantabria) al declarar que la parcela es un suelo ya transformado que ha materializado toda la edificabilidad que le asigna el plan y
- 3) No existe vinculación singular alguna, ya que no se ha producido restricción de aprovechamiento y, en todo caso, su eventual resolución habría de hacerse en función de las ponencias de valores catastrales>>.

Siendo ese el planteamiento de los litigantes, el siguiente fundamento tercero de la sentencia delimita del modo siguiente las cuestiones a resolver:

<< (...) TERCERO.- De los términos en los que, tras la fase alegatoria, ha quedado planteado el debate se infiere que la cuestión litigiosa se reduce a determinar:

- 1) Como cuestión principal si la finca nº 6 (parcela nº 11 del polígono 25 de rústica), ha sido, o no clasificada en el PGOU.
- 2) En su caso, si la clasificación asignada a la finca en la Resolución del Consejo de Gobierno, suelo urbano consolidado, es conforme a Derecho o no, y
- 3) Subsidiariamente, si la clasificación de la finca nº 6 constituye una vinculación singular indemnizable y, en caso afirmativo, cual sea el importe de la indemnización correspondiente.

El Tribunal deberá, por tanto, iniciar el examen del recurso por el vicio formal invocado por la recurrente como base de su pretensión principal>>.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



y 125 de la LOTRUSCA y 56.5 de la Ley de Patrimonio de Cantabria, pues se clasifica la parcela 6ª como suelo urbano consolidado sin aprovechamiento, aplicando indebidamente el Art. 3.6.2 de la Ordenanza.

La Sala estima que este motivo de impugnación tampoco puede ser acogido, ya que:

1) La calificación de la parcela nº 6 como suelo urbano consolidado, es consecuencia de su catalogación como Parque de un edificio histórico, la Casa-Palacio Barreda-Peredo.

2) Dicha clasificación es, además, acorde con el reconocimiento efectuado, con valor de acto propio, por la hoy recurrente en la escritura de constitución de derecho de opción de compra, de fecha 15/5/96, de que: "la referida Casa-Palacio Barreda-Peredo, integrada por los inmuebles descritos y por los muebles, obras de arte, libros, documentos y otros objetos diversos, constituye en opinión de las partes contratantes un todo unitario e inescindible, que goza de sustantividad propia constituye un indudable signo de identidad histórica de Cantabria".

3) No es cuestionable la discrecionalidad del planificador al catalogar y proteger un parque histórico ligado indisolublemente a un monumento catalogado, entendiendo que el suelo ya ha sido transformado y, por tanto, ha agotado sus aprovechamientos (art. 3.2.1 de las Ordenanzas) y

4) No se ha producido, por tanto, vulneración alguna del principio de equidistribución de beneficios y cargas, ni de la normativa sectorial (art. 56.5 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria), porque abstracción hecha de que la Casa Palacio Barreda-Peredo ya estaba catalogada, la parcela no tenía aprovechamiento urbanístico alguno antes de su catalogación>>.

Por último, el fundamento noveno aborda la pretensión –formulada en la demanda con carácter subsidiario- de que se reconociera a la demandante el derecho a una indemnización porque la protección asignada al Parque Histórico constituía una vinculación singular. La pretensión es desestimada por las siguientes razones:

<< (...) NOVENO.- La recurrente alega, de forma subsidiaria, la infracción del Art. 43 de la Ley 6/98 al producir una vinculación singular en la parcela nº 6 que comporta una privación del aprovechamiento urbanístico que no es objeto de distribución equitativa y para el que no se reconoce derecho e indemnización.

La Sala estima que este motivo de impugnación tampoco puede ser acogido, pues:

1) El Art. 43 de la Ley 6/1998 establece que: "Las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares en orden a la conservación de edificios, en lo que excedan de los deberes legalmente establecidos, o que lleven consigo una

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, conferirán derecho a indemnización".

2) Las vinculaciones singulares derivan de la necesidad de satisfacer determinados intereses públicos que, a la vez, no sólo perjudican a propietarios concretos frente a la generalidad, sino que determinan la aparición de desequilibrios que no pueden corregirse mediante los mecanismos habituales de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico (ya sea sistemática o integrada, ya sea asistemática o aislada). (STS Sala 3ª de 29 abril 1991.)

3) El elemento esencial de este tipo de supuestos indemnizatorios es la desigualdad de trato, no compensada y basada en el interés público, tal y como indica la STS de 6/7/95: "un supuesto de responsabilidad patrimonial de la Administración referida a la lesión del derecho legal a la justa distribución de los beneficios y las cargas, puesto que si una determinación del Plan implica una limitación singular o una vinculación de tal carácter para un propietario que no puede ser objeto de distribución equitativa entre los demás propietarios de la zona o polígono, se está privando a aquel propietario de una parte del contenido normal del derecho de propiedad que incluye ese derecho de reparto, cuya privación resulta por consiguiente indemnizable".

4) La sentencia del T.S. de 18/3/99, invocada por la recurrente, incide en el concepto de desigualdad al ligar la vinculación singular indemnizable a una limitación, creada por el planeamiento, que actúa como excepción restrictiva de los aprovechamientos que, en función de la normativa general aplicable al área, le correspondería a la finca en cuestión.

5) En el presente caso el PGOU se limita a reconocer la realidad de la parcela (transformada desde tiempos históricos en el Parque de un edificio también histórico) al clasificarla como suelo urbano consolidado y

6) La propia recurrente reconoce, en la escritura de la que trae causa u título, que el Parque forma "un todo unitario e irrevocable" -sio con el conjunto arquitectónico en el que se integra. La sustantividad propia del conjunto, indudable signo de identidad de Cantabria, implica la imposibilidad de compararlo y/o integrarlo con terrenos, inicialmente rústicos, colindantes y, también explica su adquisición por la recurrente, 5 años antes de la aprobación inicial del PGOU, como conjunto monumental arquitectónico, incluyendo mobiliario, cuadros de pintores renombrados y libros por un importe de 470.000.000 Ptas. (2.824.756,89 €).

Procede, por todo lo expuesto, desestimar íntegramente el recurso contencioso-administrativo examinado>>.

TERCERO.- La representación procesal de Caja de Ahorros de Santander y Cantabria preparó recurso de casación contra dicha eentencia y

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



luego formalizó la interposición de su recurso mediante escrito presentado el 28 de julio de 2008 en el que, después de exponer los antecedentes del caso, aduce dos motivos de casación, ambos al amparo del artículo 88.1.d/ de la Ley reguladora de esta Jurisdicción. El enunciado de tales motivos es, en síntesis, el siguiente:

1. Infracción de los artículos 1, 2, 7 y 12 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, en relación con la doctrina constitucional establecida en las sentencias 61/1997 y 164/2001 del Tribunal Constitucional. En desarrollo de ese motivo se alega que el plano de estructura orgánica del territorio del instrumento impugnado, en el que deberían identificarse las diferentes clases de suelo y sus distintas subdivisiones, es confuso en algunas zonas, dando lugar a clasificaciones dudosas, como ocurriría con los terrenos a que se contrae el proceso.

2. Infracción del artículo 43 también de la propia Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, al haberse producido una vinculación singular de la parcela nº 6 (parcela 11 del polígono 25 del catastro de rústica), que comporta una privación del aprovechamiento urbanístico que no es objeto de distribución equitativa [la finca así identificada asépticamente por la recurrente es el Parque-Jardín Histórico del Palacio de los Peredo-Barreda o de los Benemejís].

Termina el escrito solicitando que se dicte sentencia que case y anule la sentencia recurrida y, en su lugar, "se pronuncie de conformidad con los motivos del recurso y los pedimentos contenidos en el original escrito de demanda".

CUARTO.- Mediante providencia de la Sección Primera de esta Sala del Tribunal Supremo de 7 de noviembre de 2008 se acordó admitir a trámite el recurso de casación, así como la remisión de las actuaciones a esta Sección Quinta, de conformidad con lo dispuesto en las normas sobre reparto de asuntos.

QUINTO.- La representación del Gobierno de Cantabria presentó escrito con fecha 30 de marzo de 2009 en el que formaliza su oposición a los motivos de casación aducidos por la recurrente y termina solicitando que en su día se dicte sentencia por la que se inadmita el primer motivo de casación, al

7

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



basarse en normas estatales a las que no se aludió en el escrito de preparación, y se desestime el segundo o, subsidiariamente, se desestimen ambos, confirmando la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Cantabria.

SEXTO.- Quedaron las actuaciones pendientes de señalamiento para votación y fallo, fijándose finalmente al efecto el día 27 de septiembre de 2011, fecha en que se inició la deliberación que luego continuó en días sucesivos hasta el 18 de octubre, en que finalizó.

SÉPTIMO.- Al discrepar del parecer de la mayoría el ponente inicialmente designado, Excmo. Sr. D. Eduardo Calvo Rojas, que formula voto particular, asume la ponencia el Presidente de la Sección. Excmo. Sr. D. Mariano de Oro-Pulido y López.

Siendo Ponente el Excmo. Sr. D. **MARIANO DE ORO-PULIDO Y LÓPEZ**, Magistrado de la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El presente recurso de casación nº 3212/08 lo interpone la representación de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria contra la sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 7 de mayo de 2008 (recurso 149/2005) en la que se desestima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la mencionada Caja de Ahorros contra la desestimación –primero presunta, por silencio, y luego expresa, por resolución del Consejo de Gobierno de Cantabria de 8 de junio de 2005- del recurso de alzada dirigido contra el acuerdo de la Comisión Regional de Urbanismo de 26 de febrero de 2004 (publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de 7 de mayo de 2004), por el que se aprobó definitivamente el Plan General y el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Santillana del Mar.

Han quedado reseñadas en el antecedente segundo las razones que se exponen en la sentencia recurrida para fundamentar la desestimación del recurso contencioso-administrativo, en el que se pretendía, como vimos, que la porción de terreno que conforma el Parque del Palacio de los Peredo-Barreda o de Palacio de los Benemejís –que insistentemente se identifica por la

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



recurrente como parcela 6- tuviera una "clasificación" igual a la asignada a las fincas colindantes de la misma propiedad, incluidas en la unidad de actuación en suelo urbanizable denominada SS3A1 o, en otro caso, se reconociese la existencia de una vinculación singular que, al restringir el aprovechamiento, debería ser compensada mediante indemnización cuantificada en 3.010.185 euros.

También hemos dejado reseñados en el antecedente tercero los motivos de casación aducidos por la representación de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria. Pero antes de proceder a su examen habremos de pronunciarnos sobre la causa de inadmisión del motivo primero planteada por la Administración autonómica recurrida.

SEGUNDO.- El Letrado del Gobierno de Cantabria objeta que la denuncia que se hace en el motivo de casación primero sobre la infracción de los artículos 1, 2, 7 y 12 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, no había sido formulada en el escrito de preparación del recurso.

Más concretamente, el Letrado de la parte recurrida señala que en el escrito de preparación la recurrente invocaba los artículos 37 y 39.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por Real Decreto 2159/1978, en cuanto a la necesidad de que el Plan General de Ordenación Urbana contenga un plano de clasificación de suelo, así como el artículo 78.a/ del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 aprobado por Real Decreto 1346/1976, y el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento en relación con los criterios de clasificación de suelo: en cambio, en el escrito de interposición ningún reproche se vincula a tales preceptos, que ni siquiera son mencionados, y lo que se aduce es la infracción de los artículos 1, 2, 7 y 12 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, en relación con la doctrina constitucional establecida en las sentencias 61/1997 y 164/2001 del Tribunal Constitucional, alterando, en consecuencia, los argumentos jurídicos sobre los que se sostiene la impugnación de la sentencia. Añade la Administración Autonómica recurrida que en la formalización del recurso de casación no se invocan ya como infringidos los artículos del Reglamento de Planeamiento Urbanístico reguladores de la documentación que ha de contener un Plan General de Ordenación Urbana, sino las normas de la legislación estatal básica sobre régimen del suelo (Ley

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



6/1998, de 13 de abril) que parten de una clasificación tripartita del suelo y de las que resulta que todas las parcelas del municipio deben responder a esa clasificación, que ha de quedar establecida de forma clara, explícita e indubitada, no sujeta, por tanto, a interpretación.

Así las cosas, la objeción que formula el letrado del Gobierno de Cantabria debe ser acogida, si bien, dado el momento procesal en que nos encontramos el pronunciamiento no habrá de ser de inadmisión sino de desestimación del motivo.

Cuando el artículo 89.1 de la Ley reguladora de esta Jurisdicción establece que el escrito de preparación debe contener una sucinta exposición de los requisitos de forma exigidos, se está refiriendo a los requisitos expresados en los artículos anteriores, y entre ellos figura de forma primordial la regla procesal del artículo 88.1, que exige que el recurso se funde, exclusivamente, en alguno o algunos de los cuatro motivos que en él se enuncian; de manera que es carga del recurrente en casación indicar ya en la fase de preparación el concreto o concretos motivos en que se fundará el recurso y no en cualesquiera otras razones no contempladas en la Ley Jurisdiccional, con indicación de los concretos preceptos o jurisprudencia que se reputan infringidos o del contenido de las infracciones normativas o jurisprudenciales que se pretendan denunciar y desarrollar en el escrito de interposición del recurso de casación, aunque fuere de forma sucinta. Además, en el caso de sentencias dictadas por los Tribunales Superiores de Justicia y basadas en el motivo casacional del artículo 88.1.d/, en el escrito de preparación, además de anunciarse el motivo y las infracciones que se reprochan a la sentencia, ha de justificarse, de forma si se quiere sucinta pero en todo caso suficiente, la relevancia de la infracción del derecho estatal o de la Unión Europea en que ese motivo pretende basarse en el fallo de la sentencia (artículo 89.2 de la Ley reguladora de esta Jurisdicción).

Pues bien, en el que caso que examinamos se desarrolla en el escrito de interposición del recurso un motivo distinto del anunciado previamente en el escrito de preparación, o, dicho de otro modo, las infracciones normativas aducidas al formalizar la interposición no guardan relación con las anticipadas en el escrito de preparación. Más aún, los preceptos que en el escrito de interposición se citan como infringidos no había sido invocados en la demanda y tampoco aparecen mencionados en la sentencia recurrida.

10

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



Por todo ello, el motivo debe ser desestimado.

En cualquier caso, de haberse entrado en el fondo, el motivo no podría ser acogido. En efecto, en orden a la clasificación y calificación de los terrenos se ha creado un debate artificioso e innecesario porque la controversia no se ha centrado en las características físicas de los terrenos y los servicios con que cuentan sino en si el parque-jardín del Palacio está incluido o no en los planos correspondientes. Pues bien, dicho parque-jardín aparece incluido tanto en plano correspondiente al catálogo de vegetación del Conjunto Histórico (plano CH.1 del Plan) como en el de Parques y Huertas dentro del suelo urbano consolidado, estando calificado como dotación privada. Sucede que al mezclarse en la reproducción de los planos los colores asignados a esas diferentes categorías, el derivado es un color poco definible que no se corresponde con los reflejados en las leyendas o cartelas de los planos, pero sin que quepa duda de la clasificación, categorización, calificación y catalogación de la finca controvertida: se trata de suelo urbano consolidado, con la calificación de dotación privada de espacios libres (DV) e incluida en el catálogo de protección con el carácter de "parques y huertas palaciegas en suelo urbano".

TERCERO.- Mayor complejidad encierra el segundo motivo de casación en el que se sostiene que el régimen urbanístico correspondiente a la parcela nº 6 (parte de la parcela 11 del polígono 25 del catastro de rústica), comporta una privación del aprovechamiento urbanístico que al no ser objeto de distribución equitativa ha de ser compensada por la indemnización correspondiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 43 de la Ley 6/1998, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones.

La sentencia de instancia rechaza que nos encontremos en presencia de una vinculación singular susceptible de indemnización al amparo de dicho precepto; y ello porque el Plan se limita a reconocer la realidad de la parcela, transformada desde tiempos históricos en el Parque de un edificio también histórico. llamando la atención sobre el dato de que la propia recurrente reconoce, en la escritura de la que trae causa su título, que el Parque forma "un todo unitario e irrevocable" -sic- con el conjunto arquitectónico en el que se integra, además de que -según razona la sentencia de instancia en el punto 6/ de su fundamento noveno- <<...La sustantividad propia del conjunto,

11

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



Indudable signo de identidad de Cantabria, implica la imposibilidad de compararlo y/o integrarlo con terrenos, inicialmente rústicos, colindantes y, también explica su adquisición por la recurrente, 5 años antes de la aprobación inicial del PGOU, como conjunto monumental arquitectónico, incluyendo mobiliario, cuadros de pintores renombrados y libros por un importe de 470.000.000 ptas. (2.824.756,89 €)>>.

El motivo de casación ha de ser estimado; y ello por las razones que pasamos a exponer.

Es norma general que preside el derecho urbanístico la que establece que la ordenación del uso de los terrenos y construcciones por los Planes de Urbanismo no confiere derecho a los propietarios a exigir indemnización por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística. Así se expresaba en el art. 87.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, en el artículo 239 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, y se establece también en el artículo 2 de la Ley 6/98, de 13 de abril –norma aplicable al caso por razones temporales-, y, actualmente, en el artículo 3.1 del vigente Texto Refundido del Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008. Como señala este último precepto, la determinación de las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste “... no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las Leyes”.

Sin embargo, esta regla tiene, entre sus excepciones, la prevista para las vinculaciones singulares. Así, del artículo 87.3 del Texto Refundido de 1976, reproducido luego en el artículo 239 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/92, resultaba que las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares que llevaran consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados confería derecho a indemnización. En parecidos términos se expresa el artículo 43 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones -que, como ya hemos indicado, es la norma aplicable al caso-, en el que se dispone que <<las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares en orden a la conservación de edificios, en lo que excedan de los deberes legalmente establecidos, o que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que

12

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, conferirán derecho a indemnización>>.

Pues bien, en el presente caso la uniformidad de la clasificación urbanística de los suelos litigiosos y contiguos en la anterior ordenación contrasta con la diversidad operada en el planeamiento objeto de impugnación, al clasificar los primeros como suelo urbano consolidado con calificación pormenorizada de Edificación del Centro Histórico, con una asignación insignificante de edificabilidad que se corresponde con la ya consumida por los edificios existentes, mientras que las parcelas colindantes pasan a ser consideradas suelo urbanizable, e incluidas en unidades de actuación, sin previsión de operaciones de equidistribución y por tanto con incumplimiento del principio básico en el ordenamiento urbanístico de distribución equitativa de beneficios y cargas del planeamiento.

En efecto, según la jurisprudencia de esta Sala –pueden verse sentencias de 15 de noviembre de 1995, 16 de febrero de 1998 y 21 de junio de 2001-, para la procedencia de la indemnización por la causa que examinamos –distinta a la concerniente a la conservación de edificios- es necesaria la concurrencia de tres requisitos: a) una restricción en el aprovechamiento urbanístico; b) una limitación singular; y c) la imposibilidad de distribución equitativa. Pues bien, entendemos que tales requisitos están presentes en el caso examinado.

En primer término, al Parque Jardín de los Peredo Barreda, calificado por el Plan equipamiento privado de espacios libres e incluido el catálogo de vegetación del Conjunto Histórico, con una superficie aproximada de 32.985 m², le ha sido asignada una edificabilidad de 0,02 m²/m², prácticamente insignificante y, desde luego, en lo que aquí interesa, muy inferior comparativamente incluso al aprovechamiento asignado al suelo urbanizable delimitado existente en el entorno próximo, que tiene la de 0,2 m²/m². No consta que la finca tuviera reconocido con anterioridad ningún aprovechamiento, y, por tanto, no se trata de una restricción de aprovechamientos respecto al anteriormente establecido –como se exige para el supuesto contemplado en el artículo 41 de la Ley 6/1998-, pues en el caso de las vinculaciones singulares el término de comparación se encuentra en el propio planeamiento que se examina; y lo relevante es si las determinaciones que se aplican a uno o varios terrenos son distintas a las de su entorno o a los

13

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



terrenos de su misma clasificación o calificación –puede verse en este sentido la sentencia de esta Sala de 5 de enero del 2007 (casación 4846/2003)-.

En segundo lugar, la vinculación singular se ha producido al no contemplar el Plan usos edificatorios (salvo ese 0,02, que se corresponde con la edificabilidad ya materializada), quedando limitado el uso de la finca al equipamiento privado de espacios libres lo que, a su vez, puede suponer un beneficio para un amplio conjunto de ciudadanos, sin perjuicio de la titularidad privada de la finca, que fue adquirida por la Caja de Ahorros recurrente para destinarla a su obra social.

Por último, también concurre el tercero de los requisitos expuestos, ya que, en la situación actual, al haberse incluido la finca en la categoría del suelo urbano consolidado, la equidistribución no deviene posible, por lo que la desigualdad producida por la revisión del planeamiento, en relación con el entorno, y su imposibilidad de compensación por la vía expresada, exige la búsqueda de otro mecanismo reparador de la situación producida.

Todo ello, determina la estimación de este motivo y, por consiguiente que la sentencia haya de ser casada.

CUARTO.- Una vez establecido que la sentencia recurrida debe ser casada, procede que entremos a resolver en los términos en que viene planteado el debate (artículo 95.2.d/ de la Ley de la Ley reguladora de esta Jurisdicción).

En su escrito de demanda la recurrente postula una sentencia que contenga los siguientes pronunciamientos: a/ la anulación del acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria de fecha 26 de febrero de 2004, por el que se aprobó definitivamente el PGOU y el PEPRI del Conjunto Histórico Santillana del Mar en lo que se refiere a la parcela identificada como nº 6, correspondiente a la parcela 11 del polígono 25 del catastro de rústica (se trata del parque jardín histórico); b/ Declarar el derecho de la actora a la equidistribución de los beneficios y cargas derivados del Planeamiento y a su inclusión en una Unidad de Actuación del Suelo Urbano no consolidado o urbanizable, conforme a la naturaleza urbana o urbanizable de la finca, con un aprovechamiento igual a las fincas situadas en el entorno; c/ Subsidiariamente y para el supuesto de no

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



estimarse por la Sala las anteriores pretensiones, se declare el derecho de la actora a ser indemnizada por la restricción de aprovechamientos de la parcela nº 6 ya referenciada, en relación con las parcelas de su entorno, condenando a la Administración al pago de la cantidad de 3.010.185 €.

Atendiendo a lo expuesto en esta sentencia, solo cabe acoger la pretensión relativa a la existencia de una vinculación singular, y correspondería establecer la indemnización compensatoria de la limitación apreciada.

Pues bien, con el escrito de demanda se acompañaron dos informes suscritos conjuntamente por los arquitectos superiores D^a Florentina Muruzábal Sitges y D. Eduardo Fernández-Abascal Teira, que cifraban la restricción del aprovechamiento en la cantidad de 3.010.185 €. Ni en la demanda ni en las conclusiones se contiene el más mínimo análisis o detalle de esos informes, a los que la parte actora simplemente se remite para justificar el importe reclamado en concepto indemnizatorio, siendo de notar además que la prueba pericial practicada en el proceso no versó sobre la eventual valoración de la reducción de los aprovechamientos.

El Letrado de los servicios jurídicos del Gobierno de Cantabria, en sus escritos de alegaciones del proceso de instancia, rechazaba las valoraciones realizadas por encargo de la Caja de Ahorros demandante por entender que no se ajustan a derecho, señalando que en el acto de ratificación celebrado el día 6 de septiembre de 2006 los autores de los dictámenes admitieron que para llevar a cabo la valoración no utilizaron los valores de la ponencia catastral actualizada, tal y como por otro lado exige para el suelo urbano consolidado el artículo 28.3 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. En ese sentido, el Letrado de la Administración autonómica razonaba que no cabe acudir al método residual desarrollado por los arquitectos, sobre la base de la pérdida de vigencia de los valores catastrales, toda vez que el acuerdo municipal de aprobación de las ponencias catastrales (que se aportó con el escrito de contestación a la demanda) es de 13 de agosto de 2004, esto es, casi seis meses después de aprobarse definitivamente el Plan General de Santillana del Mar.

Así las cosas, no podemos acoger las valoraciones contenidas en el informe aportado por la actora; pero tampoco cabe aceptar la tesis del

15

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



Gobierno de Cantabria de aplicar los valores contenidos en la ponencia por encontrarse actualizados.

Empezando por esto último, a pesar de que la Administración autonómica demandada afirma que las ponencias de valores se encuentran actualizadas, extremo que estaría acreditado por el acuerdo del Ayuntamiento cuya certificación acompañó con su contestación, sucede que ese acuerdo municipal no se corresponde en modo alguno con las ponencias de valores catastrales a las que remite el artículo 28 de la Ley 6/98, esto es, las ponencias de valores catastrales cuya aprobación corresponde exclusivamente al Estado a través de la Dirección General del Catastro (Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario) y en ningún caso a los Ayuntamientos, que, eso sí, deben emitir informe en el proceso de su elaboración. En el certificado municipal de valores aprobados por el Ayuntamiento "aplicables en la gestión del Plan General de Ordenación Urbana", que es lo que aportó el Letrado del Gobierno de Cantabria con su contestación, se contiene la explicación de que "se adecuan los valores catastrales del suelo de la Ponencia de 2001 a la realidad actual del mercado, dado que los mismos han quedado desfasados", lo que conduce a la conclusión, precisamente por el reconocimiento de la pérdida de vigencia, de que la valoración ha de realizarse por el método de repercusión en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral, a la que remite para los casos de pérdida de vigencia el artículo 28 de la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Sentado lo anterior, examinaremos a continuación el informe de valoración aportado con la demanda. Dicho informe parte de la hipótesis de edificabilidad de 7.141 m²t, como si los terrenos tuvieran la misma edificabilidad que el entorno más próximo, estableciéndose la correspondencia con un ámbito de suelo urbanizable delimitado, al que el Plan asigna la edificabilidad de 0,2 m²/m². Este punto de comparación o de referencia no fue objeto de discusión y, por consiguiente, debe entenderse asumido y pacífico entre las partes. En cambio, el resto de las apreciaciones y datos contenidos en el informe no pueden ser aceptados y, lógicamente, tampoco el resultado valorativo.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



Por lo pronto, para obtener el valor de repercusión se ha desarrollado una fórmula de valoración residual que no se corresponde con la contenida en la norma 16 del Real Decreto 1020/93, que ni siquiera es citada en el informe $[V_v = 1.4 (V_r + V_c) \times FL]$, aplicando otra distinta $[V_r = V_v - (V_c + B_p)]$ en la que se individualiza el beneficio del promotor, al que asigna el valor del 20% respecto del producto inmobiliario (de acuerdo, se dice, con diversos autores especializados), mientras que en la fórmula legal el beneficio viene integrado en el multiplicando 1,4, que representa el factor constante correspondiente al coeficiente de gastos y beneficios normales de la promoción inmobiliaria.

La expresión matemática empleada tampoco es la que para el cálculo del valor de repercusión por el método estático se contiene en el artículo 42 de la Orden ECO/805/2003, de 27 marzo 2003, $(F = VM \times (1 - b) - Ci)$.

Con todo, y aunque el artículo 28.4 de la Ley 6/1998 reenvía expresamente a la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral que, como decimos, no ha sido exactamente la empleada, lo que desvirtúa por completo los resultados obtenidos en el informe e impide aceptar la valoración que allí se realiza es que el factor del valor en venta del producto inmobiliario (V_v), del que arranca el desarrollo por el método residual, y que los arquitectos establecen en 1.800 €/m², carece de cualquier clase de justificación, al no expresarse las concretas fuente de datos de las operaciones inmobiliarias de las que procede -no es suficiente la mera alusión a promociones similares-, ni existe justificación alguna de las ventas concretas u operaciones testigos tenidas en cuenta, cuando, podemos decirlo sin temor a equivocarnos, que el dato de las transacciones efectivamente realizadas es el más importante para dotar de consistencia a las valoraciones por el método residual. Y tampoco explica el informe la procedencia o razón de ser de algunos otros valores que utiliza en sus cálculos, como son el coste de ejecución material y el de urbanización.

QUINTO. Como consecuencia de lo anterior, la indemnización por la limitación de aprovechamientos deberá dejarse para ejecución de sentencia, sobre la base de una edificabilidad de 0,2 m² de uso y tipología similar a la del sector SS 3 A1 próximo al Parque Jardín, a través del método residual estático según la fórmula contenida en la norma 16 del Real Decreto 1020/2003.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



Una vez obtenido el valor de repercusión de la finca, que representa el de un bien equivalente sin la carga que supone la vinculación (en realidad, el valor así obtenido es el mismo que el que correspondería al valor del suelo en una expropiación), la cantidad así obtenida se minorará en el valor que corresponde al propio bien cultural o histórico, puesto que –no se olvide– va a permanecer en la titularidad privada y con el límite, en todo caso, del valor fijado en la demanda.

Resta por señalar que la obligación de indemnizar ha de recaer solidariamente en el Ayuntamiento de Santillana del Mar y la Administración autonómica de Cantabria.

SEXTO.- Al ser acogido el segundo motivo de casación aducido por la Caja de Ahorros de Santander Y Cantabria, no procede imponer las costas derivadas del recurso de casación a ninguna de las partes personadas, debiendo correr cada parte con las suyas en lo que se refiere a las del proceso de instancia al no haberse apreciado temeridad o mala fe en ninguno de los litigantes (artículo 139, apartados 1 y 2, de la Ley reguladora de esta Jurisdicción).

Vistos los preceptos y jurisprudencia citados, así como los Artículos 86 a 95 de la Ley de esta Jurisdicción,

FALLAMOS

1. Ha lugar al recurso de casación interpuesto por CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA contra la sentencia de la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 7 de mayo de 2008 (recurso contencioso administrativo 149/2005), que ahora queda anulada y sin efecto.

2. Estimamos en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA contra la resolución del Consejo de Gobierno de Cantabria de 9 de junio de 2.005, que resuelve el Recurso de Alzada deducido frente al acuerdo de la Comisión Regional de Urbanismo de fecha 26 de febrero de 2004 (Boletín Oficial de Cantabria de 7 de mayo de 2004), por el que se aprobó definitivamente el Plan General y el Plan Especial de Protección del Conjunto

18

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



Histórico de Santillana del Mar, en el sentido de declarar el derecho de la actora a ser indemnizada por la reducción de la edificabilidad que comporta las condiciones de protección del Parque-Jardín de los Benamejís (parcela nº 11 del Polígono 25 del Catastro de Rústica), calificado como dotación privada de espacios libres (DV), en la cantidad que se determine en ejecución de sentencia conforme a las bases establecidas en el fundamento jurídico quinto de esta sentencia. Dicha indemnización deberá ser satisfecha solidariamente por las Administraciones demandadas. Se desestima el recurso en todo lo demás.

3. No hacemos imposición de costas en el proceso de instancia, debiendo correr cada parte con las suyas en el recurso de casación.

Así por esta nuestra sentencia, que deberá insertarse por el Consejo General del Poder Judicial en la publicación oficial de jurisprudencia de este Tribunal Supremo, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



TRIBUNAL SUPREMO
Sala de lo Contencioso-Administrativo

VOTO PARTICULAR

FECHA: 10/10/2011

Que al amparo de lo dispuesto por el artículo 260 de la Ley Orgánica del Poder Judicial formula el Magistrado Excmo. Sr. D. EDUARDO CALVO ROJAS, al que se adhiere el Magistrado Excmo. Sr. D. JORGE RODRÍGUEZ-APATA PÉREZ, al disentir de la decisión adoptada por la Sección Quinta de la Sala Tercera del Tribunal Supremo en la sentencia pronunciada, con fecha 10 de octubre de 2011 en el recurso de casación nº 3312/2008.

ÚNICO.- Comparto la desestimación del primer motivo de casación alegado, pero considero que el segundo motivo, en el que se denuncia la vulneración del artículo 43 de la Ley 6/1998, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, debió ser igualmente desestimado.

En mi opinión, la incorporación del Parque Jardín de los Peredo-Barreda al Catálogo del Plan de Santillana del Mar y el régimen urbanístico resultante del Planeamiento impugnado no constituye una vinculación singular de las que da lugar a indemnización por la reducción de aprovechamientos.

El principio básico sobre el derecho de propiedad se expresa en la norma, contenida en las sucesivas leyes urbanísticas, según la cual ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no confiere derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes (vid. artículo 2 de la Ley 6/1998, sobre las facultades del derecho de propiedad, que es la norma aplicable por razones temporales, que se expresa en la misma línea que el artículo 87.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, el 239 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1/1992, y, ahora, los artículos 3 y 7 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio). Y ello porque en razón de la función social del derecho de propiedad y del carácter estatutario de este derecho, la ordenación urbanística

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



implica meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística.

En lo que se refiere al régimen asignado a la parcela en cuestión, que constituye el Parque-Jardín Histórico del Palacio de los Peredo-Barreda o de los Benemejis el caso examinado, acertadamente señala la sentencia de instancia que el Plan General de Santillana, que concurrentemente es Plan Especial de Protección de su Conjunto Histórico Artístico, se ha limitado a reconocer la realidad existente. Ni siquiera se ha pretendido por la recurrente que los terrenos que conforman el Parque-Jardín histórico fueran susceptibles de edificación y, a decir verdad, tampoco se ha discrepado de su catalogación, a pesar de lo cual considera que debieron generar aprovechamientos a localizar en alguna unidad de ejecución, lógicamente externa a los terrenos, y que, como así no ha ocurrido, por esa razón procede la indemnización, por la restricción del aprovechamiento urbanístico.

Pues bien, en una inicial aproximación, y según la sentencia de la que discrepo, se convendrá que el aprovechamiento cumple una cierta función de corregir las desigualdades que origina el planeamiento urbanístico, al atribuir usos y tipologías distintas a los diferentes terrenos. Habrá que convenir igualmente que, en ocasiones, cuando concurren determinadas condiciones objetivas, como sucede por la presencia de indiscutibles valores históricos, artísticos o culturales, el planeamiento no atribuye a los inmuebles de que se trate nuevos añadidos aprovechamientos lucrativos, al menos a materializar en el propio inmueble, sin perjuicio de que en ocasiones se utilicen técnicas consistentes asignarles un aprovechamiento ficticio, a localizar en otro terreno, normalmente discontinuo, y así obtener el espacio o bien de que se trate para asignarlo a un destino público, al tiempo que se opera el reparto de beneficios y cargas.

Pero cuando no se actúa utilizando técnicas de equidistribución ordenadas a la adquisición de esas categorías de bienes, que pertenecen de manera indiscutible al patrimonio histórico, artístico o cultural, sino que el planeamiento los incluye en el catálogo al tiempo que no les dota de nuevos aprovechamientos lucrativos de transformación similares a los de terrenos próximos, ello no siempre constituye un supuesto de vinculación singular por restricción de aprovechamientos, ni origina, por tanto, derechos indemnizatorios.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



En mi opinión, debe rechazarse la apreciación de vinculación singular cuando el planeamiento se limita a reconocer la realidad física y de uso existentes, y establece la calificación y demás determinaciones en razón de las características objetivas y el destino real de los bienes, sin alterarlos en modo alguno, manteniendo, en definitiva, el "status quo" primigenio. Sobre todo en el suelo urbano consolidado, no puede apelarse a una suerte de derecho a aprovechamientos lucrativos -en términos comparativos, o (pro)-medio o tipo, referidos a terrenos próximos- o a la aplicación de mecanismos de equidistribución, que precisamente por no haberse previsto harían emerger el derecho indemnizatorio por vinculación singular.

La garantía del derecho al reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, invocada por la recurrente, viene referida a los propietarios afectados por las actuaciones urbanísticas (artículo 5 de la Ley 6/1998), esto es, en los contextos de las operaciones de transformación, sin que, por consiguiente, sea exigible en el caso del suelo urbano consolidado, en el que al tratarse de suelo ya transformado, por lo general, no tienen lugar operaciones de equidistribución.

En el caso examinado se da la circunstancia de que no cabe afirmar que haya habido una restricción del aprovechamiento urbanístico con respecto al previsto en el planeamiento anterior, pues ningún dato existe de que el Parque Jardín Histórico del Palacio de los Peredo-Barreda estuviera siquiera incluido con anterioridad en el suelo urbano: se sitúa en contacto directo con el suelo no urbanizable, sin disponer lógicamente de redes y su categorización – como explica la sentencia de instancia- deriva de su pertenencia inseparable al Palacio, formando el conjunto un todo unitario, conforme al modelo de la villa italiana, que goza de sustantividad propia.

En un supuesto similar al ahora analizado, en el que se reclamaba indemnización por vinculación singular por la calificación de jardín privado asignado a una parcela, la sentencia de esta Sala de 21 de junio de 2001 (casación 8844/1996) vino a señalar que sin restricción urbanística no puede haber derecho a indemnización y que si el planeamiento anterior al vigente no otorgaba derecho edificatorio, poco importaba que el actual declarase los terrenos controvertidos como jardín privado. De esta manera, para que entre en juego el derecho indemnizatorio que examinamos se precisa que el

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



aprovechamiento urbanístico que tenía el terreno según la ordenación anterior experimente o sufra reducción con la nueva ordenación, punto en el que discrepo de la opinión mayoritaria de la Sala, según la cual el término de comparación ha de situarse en el propio planeamiento que se enjuicia.

Por lo demás, aunque se considere que para apreciar la eventual existencia de una vinculación singular no es procedente hacer la comparación con el planeamiento anterior -que insisto, no consta que atribuyera aprovechamientos edificatorios al Parque Jardín del Palacio de los Peredo-Barreda-, sino únicamente con las determinaciones establecidas en el propio instrumento para los terrenos del entorno, aún así, digo, no puede prescindirse de las características objetivas y de vinculación a concretos destinos que se den en la realidad. De modo que, a los efectos que nos ocupan, no puede asimilarse la situación del Palacio y su Parque Jardín (un conjunto unitario) con la de otros terrenos que, aunque próximos o inmediatos, tienen unas características completamente distintas e incluso, desde el punto de vista jurídico, les corresponden otras categorizaciones, como ocurre singularmente con los incluidos en el suelo urbanizable delimitado, con los que la recurrente establece la comparación. Sobre la imposibilidad de asimilar situaciones distintas, entre terrenos cuyas calificaciones son congruentes con las características físicas y servicios urbanísticos disponibles, nos pronunciamos en nuestra sentencia de 2 de marzo de 2009 (casación 10776/2004), en la que declaramos que no cabe afirmar que el planeamiento haya dispensado un trato diferente a situaciones urbanísticas homogéneas -lo que constituye el presupuesto necesario para poder afirmar la existencia de una vinculación singular- sino que, sencillamente, en el planeamiento urbanístico se ha dado un trato distinto a situaciones que física y jurídicamente son diferentes.

Por lo expuesto considero que la Sala debió declarar no haber lugar al recurso de casación, con imposición de costas a la parte recurrente, según establece el artículo 139.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Dado en Madrid, en la misma fecha de la sentencia de la que se discrepa.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Excmo. Sr. Magistrado Ponente D. Mariano de Oro-Pulido y López, junto con el voto particular formulado por el Excmo. Sr. D. Eduardo Calvo Rojas al que se adhiere el Excmo. Sr. D. Jorge Rodríguez- Zapata, estando la Sala celebrando audiencia pública, lo que, como Secretario, certifico.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Cabecera	
Remitente:	[2807913005] TRIBUNAL SUPREMO SALA 3A. SECCION 5A. (CONT-ADVO.) TRIBUNAL SUPREMO
Asunto:	Comunicacion del Acontecimiento 17:
Fecha LexNET:	vie 11/11/2011 11:59:04
Fecha Reparto:	vie 11/11/2011 12:57:18
Fecha Aceptacion:	dom 13/11/2011 20:34:20
Datos particulares	
Remitente:	[2807913005] TRIBUNAL SUPREMO SALA 3A. SECCION 5A. (CONT-ADVO.) TRIBUNAL SUPREMO
Destinatario:	[805] CARRERAS DE EGANA, LUIS MARIA
Traslado de copias:	-
Nº procedimiento:	20080003212
Tipo procedimiento:	[008]
Numero de procedimiento origen:	-
Codigo del Tipo de Procedimiento Original:	-
Numero de secuencia de la pieza:	-
Detalle del Acontecimiento:	-
NIG:	-
Descripción:	Comunicacion del Acontecimiento 17:
Su referencia:	-
Identificador en LexNET:	201100030560608
Mensajes. Identificador. EscritoOrigen:	-
Archivos adjuntos	
Principal:	00002387702010280791300532.RTF
Anexos:	-
Archivos adjuntos escrito origen	
Principal:	-
Anexos:	-
Lista de Firmantes	
Firmas digitales:	[2807913005] TRIBUNAL SUPREMO SALA 3A. SECCION 5A. (CONT-ADVO.)

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

ANEXO 2. Resolución del Director General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística relativa a la Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial de Santillana del Mar

Modificación Puntual número 9 del Plan General y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 105

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



**RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y
EVALUACIÓN AMBIENTAL URBANÍSTICA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº
9 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA Y PLAN ESPECIAL DE SANTILLANA
DEL MAR**

Con fecha 14 de julio de 2014, se ha recibido en la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio, y Urbanismo, la documentación correspondiente a la Modificación Puntual Nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial de Santillana del Mar, a los efectos de tramitación del procedimiento de evaluación ambiental, de conformidad con lo dispuesto en la *Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado* y en la *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*.

Con fecha 18 de julio de 2014, como prevé el artículo 9 de la Ley 9/2006, se remitió por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística la citada documentación a las Administraciones y Organismos previsiblemente afectados, solicitando información sobre si la actuación propuesta tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en su caso, cualquier sugerencia, propuesta o consideración que se estime pertinente para su inclusión en el documento de referencia en caso de que dicha Modificación deba ser objeto de evaluación ambiental.

El objeto de la Modificación es ordenar varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda, que incluyen a su vez las parcelas de las dos unidades del Sector SS3 del Suelo Urbanizable y la mayor parte de la superficie del Parque Histórico del Palacio, de tal forma que se conceda al Parque una edificabilidad similar a la del resto del Sector para garantizar el justo reparto de aprovechamientos y cargas.

Con ello se pretende evitar la costosa indemnización establecida por la Sala de lo Contencioso – Administrativo, Sección Quinta, del Tribunal Supremo en la sentencia del recurso de casación nº 3212/2008, a Instancias del recurso interpuesto por Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, por la reducción de la edificabilidad que comportan las condiciones de protección del Palacio Peredo – Barreda, resultado de la cual, se incrementa el techo edificable concedido en el PGOU, incrementándose el mismo en las zonas menos delicadas del ámbito para garantizar la protección del Parque Histórico y minimizar la afección al Conjunto Histórico Artístico de la Villa.

Los cambios introducidos en la modificación propuesta son los siguientes:

- Cambio de clasificación de la parte del Parque Histórico del Palacio Peredo – Barreda, clasificada en el planeamiento vigente como Suelo Urbano Consolidado, Dotación Privada de Espacios Libres, que en la propuesta se clasifica como Suelo Urbanizable incluido en el sector SS3.
- Aumento de la superficie del ámbito del sector SS3, al adaptarse a los límites de la parcela de la propiedad en el sur del ámbito e incluir la totalidad del Parque Histórico calificado como Dotación Privada de Espacios Libres.
- Conservación del Parque Histórico, ajustando sus límites a la realidad física e histórica.
- Desarrollo del Sector para facilitar su gestión, mediante tres Unidades de Actuación.
- Nueva ordenación del ámbito de la Unidad de Actuación SS3A1N, planteándose las nuevas edificaciones en la zona que se considera más adecuada por sus características topográficas y posición.
- Nueva ordenación de la Unidad de Actuación SS3A1S, planteando un edificio residencial comercial resuelto mediante dos volúmenes yuxtapuestos.

1

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del
Territorio y Urbanismo

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y
EVALUACIÓN AMBIENTAL URBANÍSTICA

- Conservación de la ordenación de la Unidad de Actuación SS3A2, ajustando la superficie y los parámetros de la ficha a la nueva superficie, pudiendo ser reajustados en el desarrollo de la unidad en función de los datos topográficos reales.

1. RESULTADOS DE LA FASE DE CONSULTAS PREVIAS.

Con el objeto de proceder a realizar el trámite de consultas previas, como prevé el artículo 9 de la Ley 9/2006, se aportaron por el promotor los ejemplares necesarios de la citada documentación para dar traslado de los mismos a las Administraciones Públicas afectadas y al público interesado.

Los órganos consultados en el trámite de consultas previas de la Modificación Puntual, han sido los siguientes:

Administración del Estado:

- Delegación del Gobierno en Cantabria (Contestación informe de fecha 31/07/2014)
- Confederación Hidrográfica del Cantábrico (Sin contestación)

Administración de la Comunidad Autónoma

- Dirección General de Urbanismo. (Sin contestación)
- Dirección General de Medio Ambiente. (Contestación informe de fecha 08/09/2014)
- Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, (Servicio de Planificación y Ordenación Territorial). (Contestación informe de fecha 12/08/2014)
- Dirección General de Obras Públicas (Contestación informe de fecha 09/09/2014)
- Dirección General de Cultura. (Contestación informe de fecha 31/07/2014)
- Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza (Contestación informe de fecha 26/08/2014)
- Dirección General de Protección Civil. (Contestación informe de fecha 28/07/2014)

Público Interesado

- ARCA (Sin contestación)
- Acanto (Sin contestación)

Las contestaciones remitidas por estos órganos se resumen a continuación.

Administración del Estado

Delegación del Gobierno en Cantabria

Propone como administraciones afectadas en el proceso de evaluación ambiental a la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y Secretaría de Estado y Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información.

Se deberá dar cumplimiento al artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley del suelo.

Sugiere que en el futuro Informe de Sostenibilidad Ambiental se realice una previsión y valoración global de la sostenibilidad de la actuación propuesta de manera que de algún modo se estime el "coste ambiental global" y para ello, se tengan en cuenta los efectos de la implantación del proyecto sobre los aspectos siguientes y el incremento de los mismos

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



GOBIERNO
de
CANTABRIA

Colejoría de Medio Ambiente, Ordenación del
Territorio y Urbanismo

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y
EVALUACIÓN AMBIENTAL URBANÍSTICA

respecto a la situación de partida: consumo de energía, consumo de recursos naturales, en particular agua y suelo, sus usos y contaminación, intensidad del transporte, generación de residuos urbanos y peligrosos, emisiones contaminantes a la atmósfera, al agua o al suelo (ruido, gases de efecto invernadero, etc.), salud, calidad ambiental y consecuencias sobre las áreas pobladas, cumplimiento de la normativa ambiental, evaluación de los costes y beneficios económicos, medioambientales y sociales, efectos acumulativos de otros proyectos de igual naturaleza y relacionados con el mismo espacio físico y Red Natura 2000.

Considera especialmente relevante el análisis de las sinergias o efectos acumulativos del Plan o Programa con otras actuaciones similares que estén previstas o tengan lugar en el mismo espacio físico.

Administración de la Comunidad Autónoma

Dirección General de Medio Ambiente

La dirección General de medio ambiente remite los informes de la Subdirección General de Aguas, del Servicio de Prevención y Control de la Contaminación, Sección de Control de la Contaminación y Sección de Prevención de la Contaminación, Servicio de Impacto y Autorizaciones Ambientales:

La Subdirección General de Aguas aporta los datos que reflejan el estado actual de los sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como las obras que van a culminar los nuevos sistemas en alta. Además de eso, propone que la aprobación del Plan, esté condicionada a la separación de las aguas blancas y de manantiales de la red de alcantarillado y su conducción a cauces naturales de agua.

El Servicio de Prevención y Control de la Contaminación emite informe en el que señala que considera conveniente adoptar las siguientes medidas en el ámbito de la contaminación atmosférica/acústica, dentro de las posibilidades de cada caso:

- Establecimiento de áreas de transición entre zonas con actividades generadoras de emisiones ruido y zonas residenciales, ya que muchas de las denuncias por contaminación o ruido vienen condicionadas porque las viviendas se encuentran excesivamente cerca de las industrias, lo que provoca que aún adoptando éstas las mejores tecnologías disponibles, los valores de inmisión de los contaminantes y ruido pueden afectar a las viviendas colindantes.
- Establecimiento de criterios de movilidad sostenible, al contribuir el tráfico de Cantabria, a más del 24% de las emisiones de gases de efecto invernadero (carriles bici, transporte público, peatonalizaciones, etc.)
- Criterios de eficiencia energética en viviendas (las emisiones de gases de efecto invernadero del sector residencial suponen aproximadamente un 8% de las totales, fomentando la implantación de energías renovables y sistemas de generación de calor por distrito (district heating) más eficientes y que los sistemas individuales y con unas emisiones a la atmósfera menores.

Por otra parte, el artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, establece que "Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Así mismo, todas las modificaciones del planeamiento conllevarán una revisión de la zonificación acústica.

El artículo 5 de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera establece que "Las entidades locales, en el ámbito de sus competencias deberán adaptar las ordenanzas existentes y el planeamiento urbanístico a las previsiones de esta Ley y de sus normas de desarrollo. En este sentido, esta Ley se desarrolla mediante el Real Decreto

3

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



GOBIERNO
de
CANTABRIA
Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del
Territorio y Urbanismo
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y
EVALUACIÓN AMBIENTAL URBANÍSTICA

102/2001, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, en el que se establecen los objetivos de calidad del aire en el anexo I. Por tanto, tiene especial importancia el establecimiento de una ordenación urbana tendente al cumplimiento de estos objetivos: zonas de transición industrial/residencial, zonas de baja intensidad de tráfico, etc.

El Servicio de Prevención y Control de la Contaminación informa lo siguiente:

No hay declarado ningún suelo contaminado en el ámbito del citado Plan.

No se dispone, en este momento, de un inventario de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes del Suelo (APC). Por lo tanto, no es posible establecer que emplazamientos han soportado una APC, aunque si las que actualmente la soportan, lo cual no implica un reflejo de la situación real de los emplazamientos afectados por el Plan.

En cualquier caso, ha de tenerse en cuenta que en aquellos emplazamientos en los que por razones de las clasificaciones del suelo según el nuevo Plan se pueda desarrollar una nueva actividad potencialmente contaminante del suelo según el RD 9/2005, le será de aplicación lo contenido en este Real Decreto. En especial, y de forma previa al comienzo de las obras, será necesario presentar ante la Dirección General de Medio Ambiente un Informe de Situación, para lo que será necesario llevar a cabo un estudio de la calidad del suelo que determine si el riesgo por los posibles contaminantes contenidos en el suelo de ese emplazamiento es admisible para el uso que se pretende dar a dicho emplazamiento.

Por otra parte, y si cambia el uso del suelo previsto de un determinado emplazamiento, y por las mismas razones del apartado anterior, de forma previa al comienzo de las obras para acondicionar el emplazamiento que será objeto del nuevo uso, será necesario presentar ante la Dirección General de Medio Ambiente un Informe de Situación, para lo que será necesario llevar a cabo un estudio de la calidad del suelo que determine si el riesgo por los posibles contaminantes contenidos en el suelo de ese emplazamiento es admisible para el uso que se pretende dar a dicho emplazamiento.

Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística.

El servicio de Prevención Planificación y Ordenación Territorial emite informe en el que, además de señalar el marco normativo de aplicación y describir el planeamiento territorial y urbanístico aplicable a la Modificación, realiza una serie de sugerencias, propuestas y consideraciones generales que considera, deberían ser tenidas en cuenta a la hora de elaborar el planeamiento en referencia a la movilidad sostenible, ubicación de nuevas infraestructuras de transporte y eléctricas y protección del paisaje.

Dirección General de Obras Públicas

Informa que no se encuentran efectos significativos en el medio ambiente con respecto al proyecto que deban ser tenidos en cuenta. No obstante, sí se encuentran afecciones directas a la carretera autonómica CA-131 Barreda- La Revilla, relativa a distancias de edificación y accesos a la misma.

Este instrumento de planeamiento deberá ser informado sectorialmente antes de su aprobación inicial por la Dirección General de Obras Públicas, pero adelanta que la ordenación detallada propuesta para las edificaciones situadas al sur de la carretera autonómica resulta incompatible con las distancias de la línea de edificación recogidas en el artículo 19.2 de la Ley 5/1996, de Carreteras de Cantabria. Por tratarse de un suelo urbanizable, deberá contemplarse una distancia de 18 metros desde la arista exterior de la explanación, asimilable en este caso al bordillo de la acera existente junto a la carretera autonómica.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del
Territorio y Urbanismo

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y
EVALUACIÓN AMBIENTAL URBANÍSTICA

Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza

El Servicio de Conservación de la Naturaleza y del Servicio de Montes informa en el ámbito de sus competencias que la actividad de referencia:

- No afecta a terrenos pertenecientes al Dominio Público Forestal y no se presenta objeción alguna a su realización.
- Se encuentra fuera del ámbito territorial de los Espacios Naturales Protegidos de Cantabria, declarados mediante la Ley 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria.
- No se han identificado tipos de hábitats de interés comunitario de carácter prioritario del Anejo I de la Directiva Hábitat 92/43/CEE, que pudiera verse afectados por la ejecución de la actuación de referencia.

Dirección General de Cultura.

Informa que no existe inconveniente en la citada modificación puntual a efectos del informe sectorial correspondiente en aplicación del artículo 56 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria.

Dirección General de Protección Civil

Emite informe en el que indica que la Ley 1/2007, de 1 de marzo, de Protección Civil y Gestión de Emergencias establece en su artículo 21 que los Planes Generales de Ordenación Urbana deberán ser sometidos a emisión de informe preceptivo por la Comisión de Protección Civil una vez que hayan sido aprobados inicialmente y durante el trámite de información pública. Teniendo en cuenta que no estamos ante un procedimiento de aprobación de un PGOU, sino que se trata de una Modificación Puntual, no procede la emisión de dicho informe preceptivo por parte de la Comisión de Protección Civil.

No obstante lo anterior, desde el punto de vista competencial de esta Dirección General de Protección Civil, se pone de manifiesto que, tal y como dispone el primer párrafo del artículo 21 de la Ley 1/2007, de 1 de marzo, en la redacción de los instrumentos de ordenación territorial deberá tenerse en cuenta el Mapa de Riesgos de la Comunidad Autónoma de Cantabria a los efectos de la clasificación y usos del suelo, de modo que si concurre y se detecta algún riesgo, resulta conveniente ajustar el aprovechamiento urbanístico de ese ámbito determinado, de forma que no se permita ningún uso del suelo incompatible con dichos riesgos.

2. VALORACIÓN AMBIENTAL.

Se exponen a continuación, a través de una relación de diferentes apartados o aspectos ambientales, una serie de consideraciones que justifican la exclusión de la propuesta de la Modificación al procedimiento de evaluación ambiental de planes conforme a lo dispuesto en el artículo 25 y Anejo B de la Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.

2.1. Valoración de la fase de consultas.

Finalizada la fase de consultas, se considera que las Administraciones, organismos y público interesado consultados no presentan sugerencias u observaciones significativas de las que puedan extraerse determinaciones significativas concretas de contenido ambiental, y no indican la existencia de efectos significativos concretos sobre el medio ambiente.

2.2. Valoración ambiental de la actuación.

Abundando en la información proporcionada en la fase de consultas, y al objeto de precisar los posibles efectos medioambientales de la actuación prevista, se exponen a continuación, a

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



través de una relación de diferentes apartados o aspectos ambientales, una serie de consideraciones para la justificación de la inexistencia de efectos previsibles sobre el medio ambiente derivados de la modificación propuesta:

- *Impactos sobre la atmósfera*: Debido al alcance de la Modificación propuesta, y a la entidad espacial del ámbito de actuación, se considera que la misma no conlleva un incremento significativo de emisiones a la atmósfera (partículas, ruido, lumínica, etc.), respecto a la ejecución del planeamiento actual.
- *Impactos sobre la hidrología*: La Modificación del planeamiento no implica afecciones significativas, que no se contemplen en la evaluación ambiental de un planeamiento general.
- *Impactos sobre el suelo*: El ámbito de la modificación del planeamiento es de escasa incidencia, no mayor que la derivada del planeamiento vigente, tratándose de una reordenación de varias parcelas de Suelo Urbano y Urbanizable, por lo que no se considera una afección significativa.
- *Riesgos naturales y antrópicos*: 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.
- *Impactos sobre la vegetación y la fauna*: Dadas las características del ámbito de la Modificación y el objeto de la misma, no se prevé que el desarrollo de la misma vaya a producir impacto significativo sobre la vegetación y la fauna.
- *Impactos sobre los Espacios Naturales Protegidos*: No se prevé generación de impactos negativos sobre los Espacios Naturales Protegidos, por encontrarse fuera del ámbito territorial de los mismos, tal y como informa la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza.
- *Impactos sobre el paisaje*: La modificación, no supondrá mayor afección paisajística que la derivada del planeamiento vigente, que podrá limitarse o corregirse de acuerdo con la legislación urbanística y la derivada del Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial de Santillana, en materia de adecuación al entorno y de condiciones estéticas de la edificación.
- *Eficiencia energética, consumo de recursos, generación de residuos y calidad del medio urbano*: La ejecución de la modificación no supone incremento reseñable en el consumo de recursos hídricos o de la generación de residuos y aguas residuales. No se prevé alteración de los parámetros o indicadores en materia energética, ni otros efectos negativos significativos sobre el medio ambiente, que en caso de producirse se abordan desde el control municipal, a través de los mecanismos y procedimientos reglados de licencias y autorizaciones.
- *Medio Socioeconómico*: Aunque se considera que el impacto puede ser positivo, debido a la implantación de usos hoteleros y comerciales, no supondrá un impacto significativamente diferente del derivado del planeamiento vigente.
- *Impacto sobre Patrimonio*: Dado que la Dirección General de Cultura, organismo competente en materia de patrimonio cultural, ha informado favorablemente la modificación, este órgano ambiental entiende que la modificación no supone afección significativa en materia de patrimonio.

3.- CONCLUSIONES

Con la información de la que se dispone y la documentación existente del expediente de la Modificación Puntual Nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana y Especial de Santillana se concluye que dicha modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Lo anterior sin menoscabo del traslado al promotor, para la consideración en su caso, del contenido de los informes resultantes del trámite de consultas previas.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del
Territorio y Urbanismo

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y
EVALUACIÓN AMBIENTAL URBANÍSTICA

Una vez identificadas y consultadas las administraciones públicas afectadas y público interesado, tal y como establece el artículo 9 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, se emite la siguiente

RESOLUCIÓN

Sometida la Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial de Santillana del Mar, que consiste en ordenar varias parcelas situadas en el entorno del Palacio de Peredo - Barreda, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 y Anejo B de la Ley 17/2006 de Control Ambiental Integrado, habiéndose tenido en cuenta las manifestaciones efectuadas por los organismos consultados, y a los solos efectos ambientales, se concluye que dicha Modificación Puntual no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente. No obstante lo cual, y a los efectos oportunos, se remite copia de las respuestas recibidas a las consultas previas efectuadas a las Administraciones Públicas afectadas y público interesado.

Por tanto, el plan o programa de referencia no ha de ser objeto de evaluación ambiental, por lo que no es precisa la preparación y presentación del informe de sostenibilidad ambiental. Lo anterior se entiende sin perjuicio de informar a éste órgano ambiental de cualquier modificación sustancial posterior de la propuesta de plan o programa para determinar si la misma pudiera tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Frente a la presente resolución podrá interponerse, en el plazo de un mes, Recurso de Alzada ante el Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio, y Urbanismo.

Santander, a 1 de octubre de 2014

El Director General de Ordenación del Territorio
y Evaluación Ambiental Urbanística
(P.S. Decreto 10/2014, de 13 de febrero)

El Director General de Urbanismo

Fernando J. de la Fuente Ruiz

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

ANEXO 3. Ámbito. Estructura de la propiedad

Modificación Puntual número 9 del Plan General y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 113

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

REF. CATASTRAL	PROPIEDAD	SUPERFICIE	SUPERFICIE CATASTRAL
0351601VP1005S0001YR	JESÚS ANDRÉS CUESTA GÓMEZ/ MARÍA ANTONIA GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ	4.977 m ²	6.286 m ²
39076A025000110000BS	OBRA SOCIAL DE LA CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA	31.532 m ²	37.942 m ²
39076A025000120000BZ	OBRA SOCIAL DE LA CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA	10.020 m ²	10.746 m ²
39076A025000140000BH	OBRA SOCIAL DE LA CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA	3.087 m ²	3.461 m ²
39076A025000150000BW	OBRA SOCIAL DE LA CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA	769 m ²	539 m ²
39076A025000160000BA	OBRA SOCIAL DE LA CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA	2.249 m ²	2.476 m ²
39076A025000170000BB	OBRA SOCIAL DE LA CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA	1.712 m ²	1.153 m ²
39076A025000180000BY	OBRA SOCIAL DE LA CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA	1.774 m ²	1.484 m ²
39076A025000190000BG	OBRA SOCIAL DE LA CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA	3.301 m ²	2.666 m ²
39076A021000540000BQ	OBRA SOCIAL DE LA CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA	9.275 m ²	8.548 m ²

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

ANEXO 4. Planeamiento vigente. Fichas del Sector SS3 y de las Unidades de Actuación SS3A1 y SS3A2.

Modificación Puntual número 9 del Plan General y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 115

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

ORDENACIÓN DEL ÁMBITO CLASIFICADO COMO SUELO URBANIZABLE DELIMITADO AGRUPADO UG, SECTOR S33. FICHA SECTOR S33

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN
INICIATIVA	PRIVADA
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE DEL SECTOR	36.330 m ² (1)
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL / HOTELERO
SUELO PÚBLICO / CESIONES	
VIARIO	901 m ²
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS LOCALES	9.274 m ² (2)
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS GENERALES	4.023 m ² (3)
TOTAL SUELO CALIFICADO PÚBLICO	14.198 m ²
SUELO PRIVADO	
TOTAL SUELO CALIFICADO	22.132 m ²
PARCELAS POSIBLES	10
APROVECHAMIENTO	0,201046 m ² /m ² , con mayor precisión 0,201046 m ² /m ² = 7.304 m ² /36.330 m ²
TECHO EDIFICABLE	7.304 m ² (4)
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO AL AYTO.	7%
ORDENANZA	G2
DENSIDAD NETA	20viv/ha
NÚMERO DE VIVIENDAS	44 viviendas
CESIÓN viario, espacios libres y equipamientos	14.198 m ² . Definido pormenorizadamente en cada Unidad (4)

(1) La superficie topográfica del Sector ajustando los límites al parcelario y a los elementos físicos asciende a 36.540 m²

(2) Incluye la superficie de estacionamiento, 419 m². Se trata de un Espacio Libre Público EV incluido Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento

(3) En realidad se trata de un Equipamiento Asistencial Público incluido en el Sistema General de Espacios Libres y Equipamiento

(4) El techo edificable y las superficies de Espacios Libres y Equipamientos deberían incrementarse proporcionalmente al aumento de la superficie del ámbito

UNIDAD DE ACTUACIÓN S33A1

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN		
INICIATIVA	PÚBLICA (5)		
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE		
SUPERFICIE DE LA UNIDAD	31.128 m ² (6)		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
SUELO PÚBLICO/ CESIONES INTERNAS		Sup. calificada	Sup. máx. construible
Vía interna	VN1	901 m ²	0 m ²
Zona verde pública	EV	7.286 m ² (7)	0 m ²
Equipamiento público asistencial	EA	4.023 m ² (7)	0 m ²
TOTAL SUELO PÚBLICO		12.210 m ²	0 m ²
SUELO PRIVADO			
Suelo urbanizable delimitado agrupado	UG2	18.918 m ² (7)	6.243 m ² (7)
TOTAL SUELO PRIVADO		18.918 m ²	6.243 m ²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA		0,33 m ² /m ²	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA		0,2 m ² /m ²	
PARCELAS POSIBLES		0	
CESIONES EXTERIORES			
SUPERFICIE TOTAL DE LAS DOTACIONES LOCALES EXTERIORES		0,00 m ²	
SUPERFICIE TOTAL DE LOS SISTEMAS GENERALES		0,00 m ²	
SUPERFICIE TOTAL DE LAS CESIONES EXTERIORES		0,00 m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN		0,2 m ² /m ² , con mayor precisión 0,200559 m ² /m ² = 6.243 m ² / 31.128 m ²	
7% CESIÓN OBLIGATORIA APROV.		437 m ² (7)	

(5) La ficha establece que la unidad se desarrollará mediante iniciativa pública mientras que en el Sector lo hace mediante iniciativa privada. Debe tratarse de un error.

(6) La superficie topográfica de la Unidad ajustando los límites al parcelario y a los elementos físicos asciende a 31.328 m²

(7) El techo edificable, las superficies de Espacios Libres, Equipamientos y Suelo Privado y la cesión de aprovechamiento, deberían incrementarse proporcionalmente al aumento de la superficie del ámbito

UNIDAD DE ACTUACIÓN S33A2

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN		
INICIATIVA	PÚBLICA (8)		
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE		
SUPERFICIE DE LA UNIDAD	5.212 m ² (9)		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
SUELO PÚBLICO/ CESIONES INTERNAS		Sup. calificada	Sup. máx. construible
Estacionamiento	VE	419 m ²	0 m ²
Zona verde pública	EV	1.569 m ² (10)	0 m ²
TOTAL SUELO PÚBLICO		1.988 m ²	0 m ²
SUELO PRIVADO			
Suelo urbanizable delimitado agrupado	UG2	3.214 m ² (10)	1.061 m ² (10)
TOTAL SUELO PRIVADO		3.214 m ²	1.061 m ²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA		0,33 m ² /m ²	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA		0,2 m ² /m ²	
PARCELAS POSIBLES		10	
CESIONES EXTERIORES			
SUPERFICIE TOTAL DE LAS DOTACIONES LOCALES EXTERIORES		0,00 m ²	
SUPERFICIE TOTAL DE LOS SISTEMAS GENERALES		0,00 m ²	
SUPERFICIE TOTAL DE LAS CESIONES EXTERIORES		0,00 m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN		0,2 m ² /m ² , con mayor precisión 0,203960 m ² /m ² = 1.061 m ² /5.202 m ²	
7% CESIÓN OBLIGATORIA APROV.		74 m ² (11)	

(8) La ficha establece que la unidad se desarrollará mediante iniciativa pública mientras que en el Sector lo hace mediante iniciativa privada. Debe tratarse de un error.

(9) La superficie topográfica de la Unidad ajustando los límites al parcelario y a los elementos físicos asciende a 5.212 m²

(10) El techo edificable, las superficies de Espacios Libres y suelo privado y la cesión de aprovechamiento, deberían incrementarse proporcionalmente al aumento de la superficie del ámbito

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Anexo 5. Propuestas y alternativas de ordenación en el ámbito de la Modificación.

Modificación Puntual número 9 del Plan General y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 117

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

La ordenación planteada en la Modificación es el resultado del Estudio y Análisis de diversas propuestas, que fue formulado en la Memoria Inicial para la Evaluación Ambiental.

Iniciamos el estudio, grafiando la ordenación prevista en el Plan General y Especial.



Ordenación definida en el planeamiento vigente

La ordenación propuesta apenas concede edificabilidad al Parque Histórico, cuyos límites especificados en el planeamiento no coinciden exactamente con la realidad. Un nuevo vial articula las dos unidades del Sector. Los edificios residenciales localizados en el área norte de la Unidad SS3A1 se emplazan en terrenos de difícil topografía. Otro edificio residencial de mayor altura se dispone adosado a la fachada trasera del Parador. La zona verde pública de esta Unidad se localiza dando frente al camino que discurre por el norte y el equipamiento público en el área sur de la Unidad SS3A1 junto a la carretera, formando una Unidad con otro edificio privado. La Unidad SS3A2 se ordena con dos pequeñas agrupaciones de viviendas dando frente al nuevo vial. Un espacio verde se dispone en el frente de la calle Los Hornos. Para facilitar la lectura se han realizado planos con secciones de la propuesta orientativa definida en el planeamiento.

El resto de las alternativas grafiadas aumentan el techo edificable para garantizar el justo reparto de beneficios y cargas, de acuerdo con los criterios y pretensiones de la propiedad, que han sido estimados en la sentencia citada. Las diversas propuestas prácticamente no afectan a la ordenación de la Unidad SS3A2, cuyos terrenos, inicialmente en su mayor parte y tras la nueva delimitación en su totalidad, pertenecen a otra propiedad.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



Propuesta 1

El Parque Histórico se mantiene con la calificación prevista en el planeamiento vigente. En el área norte de la Unidad SS3A1 se ordenan tres hileras de viviendas, ligeramente articuladas, con frente al vial que articula las dos unidades, una zona verde pública incrementada conforme a los nuevos requerimientos de la legislación y un equipamiento situado en la parte posterior del edificio nuevo del Parador de Turismo. En el área sur de la Unidad se localizan una zona residencial hotelera y otra comercial.



Propuesta 2

La propuesta modifica únicamente la ordenación del área sur de la Unidad SS3A1, situada al otro lado de la carretera, proponiendo un edificio compacto, con patios, destinado a uso comercial.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



Propuesta 3

La propuesta modifica la ordenación de la zona residencial del área norte de la Unidad SS3A1, dibujando 5 hileras diferentes de viviendas dispuestas al norte del ámbito, servidas por un vial paralelo al camino existente. Las viviendas se adaptan mejor a la topografía. La zona verde pública se dispone al sur de las viviendas y se mantiene la disposición del equipamiento en la trasera del Parador de Turismo. En el área sur de la Unidad se plantea un gran edificio hotelero que se extiende en toda la parcela.



Propuesta 4

La propuesta se centra exclusivamente en el área norte de la Unidad SS3A1, manteniendo la ordenación del área sur conforme al planeamiento vigente. La solución exige un notable aumento del techo edificable en esta zona, proponiendo nueve agrupaciones de viviendas escalonadas, además del edificio residencial situado en la trasera del Parador de Turismo. La solución obliga a disponer las viviendas tanto al norte del ámbito repitiendo la solución anterior, como bajando por la ladera retomando las propuestas 1 y 2, ocupando una mayor superficie de terreno. Las zonas verdes se suman al Parque Histórico y el equipamiento se mantiene en el área sur. La ocupación de la edificación resulta excesiva.

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 120

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Tras un periodo de tiempo de reflexión, una vez conocido el contenido de la sentencia se continuó trabajando en nuevas alternativas, adaptando el incremento del techo edificable a los criterios de la misma.



Propuesta 5

En el área norte, en contacto con el camino existente se plantea un gran complejo hotelero que ocupa incluso un aparte del Parque Histórico que carece de arbolado. El edificio, a pesar de su escala, se asienta con naturalidad en el terreno y su presencia queda filtrada por los árboles del Parque. El equipamiento público se dispone en la trasera del Parador de Turismo y entre este y el hotel se localiza una zona verde pública que se suma al Parque. En el área sur, en el contacto con las casas de la Villa se dispone otra zona verde y la edificación residencial/comercial, se dispone sobre un zócalo con dos grandes patios abiertos a la buena orientación y a las vistas.



Propuesta 6

La propuesta se limita a plantear una modificación respecto a la ordenación anterior, sustituyendo el complejo hotelero por cinco agrupaciones de viviendas escalonadas, respetando

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

el Parque Histórico. Las viviendas dispuestas en diversas plataformas se adaptan a la topografía del terreno.



Propuesta 7

La ordenación es una variante de la propuesta anterior con seis hileras de viviendas de menor altura que se prolongan por el borde del camino existente, ocupando la zona del Parque Histórico que carece de arbolado.



Propuesta 8

En el área norte de la Unidad SS3A1, se dispone un edificio hotelero con frente al camino existente y dos agrupaciones de viviendas al sur del hotel a una cota ligeramente inferior. El equipamiento público se dispone en la parte trasera del Parador de turismo y entre las viviendas y el equipamiento se localiza la zona verde. En el área sur de la Unidad se mantiene el edificio con los dos patios abiertos y el espacio verde en el contacto con las casas de la Villa. La solución propuesta libera una gran superficie de terreno y tiene un impacto escaso en el Parque y en el conjunto histórico, construyéndose, especialmente en el área norte del ámbito, en terrenos prácticamente sin arbolado. Los nuevos edificios tendrían una escasa presencia, haciendo el Parque de filtro de las nuevas edificaciones.

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 122

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



Propuesta 9

La propuesta se limita a modificar la ordenación del área sur, manteniendo la zona verde en contacto con las casas de la Villa y planteando un edificio compacto con patios abiertos y cerrados destinado a uso comercial.



Propuesta 10

La ordenación presentada en noviembre de 2014 es un desarrollo de las propuestas anteriores manteniendo la ordenación del área norte y la disposición de la zona verde en el área sur. La edificación de esta área se plantea como dos cuerpos yuxtapuestos con patios, uno abierto al paisaje y el otro interior, destinado a usos comerciales, hoteleros... Las edificaciones del área norte, como las de la Unidad SS3A2, se integran en la Villa, se adaptan al terreno y su presencia queda filtrada por los árboles del gran Parque. El volumen compacto del área sur está más matizado por su fragmentación y articulación, con una escasa presencia desde la carretera y un juego de volúmenes de escala aceptable hacia La Robleda.

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 123

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



Propuesta 11

La última ordenación matiza ligeramente la propuesta anterior. Por una lado a requerimiento básicamente de la Dirección General de Obras Públicas, se ha ajustado la ordenación de la zona situada al sudoeste de la carretera autonómica, modificando la geometría del Espacio Libre Público EV, aumentando ligeramente su superficie, reduciendo al mismo tiempo la superficie privada y ajustando el área de movimiento del edificio comercial hotelero para aumentar su distancia a la arista de la explanación de la carretera. Este ajuste se recoge también en la ordenación orientativa. Por otro lado, a instancias del promotor se ha ajustado la ordenación en la zona posterior del Anexo del Parador, para mantener el acceso desde el núcleo histórico, a través de la transversal a la calle Juan Infante, al Parque Histórico, ajustando los límites de las áreas para mantener la superficie de las unidades y de las calificaciones pormenorizadas.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Anexo 6. Reseña de las directivas europeas, normas y planes Sectoriales aplicables a la Modificación Puntual.

Modificación Puntual número 9 del Plan General y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 125

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Se adjunta un primer listado de las directivas europeas, normas y planes Sectoriales aplicables a la Modificación Puntual, diferenciando los siguientes Sectores: territorio, medio ambiente y paisaje, patrimonio natural, patrimonio cultural, suelos, movilidad, infraestructuras y redes, ciclo hídrico y condiciones atmosféricas, cambio climático y contaminación.

TERRITORIO, MEDIO AMBIENTE Y PAISAJE

I) Normativa europea

- Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres.
- Directiva 85/337/CEE, del Consejo, de 27 de junio de 1985, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- Convenio e Instrumento de Ratificación del Convenio sobre Evaluación del Impacto en el Medio Ambiente en un contexto transfronterizo, Espoo (Finlandia), 25 de febrero de 1991.
- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Directiva 96/61/CE del Consejo de 24 de septiembre de 1996 relativa a la prevención y al control integrado de la contaminación.
- Directiva 97/11/CE del Consejo de 3 de marzo de 1997, modificando la Directiva 85/337/CEE relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Directiva 2003/35/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de mayo de 2003 por la que se establecen medidas para la participación del público en la elaboración de determinados planes y programas.
- Decisión 2005/370/CE del Consejo, de 17 de febrero de 2005, sobre la celebración, en nombre de la Comunidad Europea, del Convenio sobre el acceso a la información, la participación del público en la toma de decisiones y el acceso a la justicia en materia de medio ambiente (Convenio Aarhus).
- Convenio Europeo del Paisaje (CEP, 2000).

II) Normativa estatal

- Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
- Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente (incorpora las Directivas 20).
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.
- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.
- Ley 6/2010, de 24 de marzo, de modificación del texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero.
- Real Decreto 752/2010, de 4 de junio, por el que se aprueba el primer programa de desarrollo rural sostenible para el periodo 2010-2014 en aplicación de la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

III) Normativa autonómica de Cantabria

- Ley 5/2002, de 24 de julio, de Medidas Cautelares Urbanísticas en el ámbito del litoral, de sometimiento de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a evaluación ambiental y de régimen urbanístico de los cementerios.
- Ley de Cantabria 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medias Cautelares Urbanísticas en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Decreto 163/2003, de 18 de septiembre, por el que se regula la composición y funcionamiento de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Decreto 163/2003, de 18 de septiembre, por el que se regula la composición y funcionamiento de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.
- Decreto 76/2009, de 8 de octubre, por el que se modifica el Decreto 164/2003, de 18 de septiembre, por el que se regula la composición del Consejo de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Decreto 19/2010, de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.
- Decreto 30/2010, de 22 de abril, por el que se regula la ejecución de los programas de desarrollo rural sostenible en Cantabria.
- Real Decreto 752/2010, de 4 de junio, por el que se aprueba el primer programa de desarrollo rural sostenible para el periodo 2010-2014 en aplicación de la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.
- Ley de Cantabria 4/2013, de 20 de junio, relativa al Régimen Jurídico de las Autorizaciones Provisionales de Edificaciones o Actuaciones Preexistentes, así como de Adopción de Distintas Medidas para la Agilización de los Instrumentos de Planeamiento

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Sanhillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 126

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

PATRIMONIO NATURAL

- I) Normativa europea
- Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural (1972).
 - Convenio de RAMSAR, relativa a los Humedales de Importancia Internacional especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas (Convenio RAMSAR) 2 de febrero de 1971 (ratificado en 1982).
 - Convenio de Bonn. 23 de junio de 1979. Sobre la conservación de las especies migratorias de la fauna silvestre (ratificado en 1985).
 - Convenio de Berna. 19 de septiembre de 1979. Relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa. (Decisión 82/72/CEE del Consejo, de 3 de diciembre de 1981, referente a la celebración del Convenio relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural de Europa). (DOL 38 de 10.2.1982). Ratificado en 1986 y 1988.
 - Convenio sobre la Diversidad Biológica (CDB) (1992). Cumbre de la Tierra en Río de Janeiro. 5 de junio de 1992.
 - Directiva 79/409/CE, de aves. Incorporación al convenio de Berna.
 - Directiva 92/43/CE, de Hábitats. Consideración del estado de los hábitats naturales europeos.
 - Red Natura 2000.
 - Carta Europea del Turismo Sostenible en los Espacios Protegidos (CETS) (2001).
- II) Normativa estatal
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, de medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.
 - Plan estratégico español para la conservación y el uso racional de los humedales (1997-2002).
 - Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes [BOE de 22/11/2003] (modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril).
 - Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.
- III) Normativa autonómica de Cantabria
- Ley 6/1984, de 29 de octubre, de protección y fomento de las especies forestales autóctonas.
 - Decreto 82/1985, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 6/1984, de 29 de octubre, de Protección y Fomento de Especies Forestales Autóctonas, y sus Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria.
 - Orden 38/2003, de 23 de abril, por la que se incorporan nuevos ejemplares o grupos de árboles al Inventario abierto de Árboles Singulares de Cantabria.
 - Decreto 61/2004, de 17 junio, sobre carreteras de especial protección por atravesar Espacios Naturales Protegidos de Cantabria.
 - Aprobación del Plan Forestal de la Comunidad Autónoma de Cantabria. 15 de mayo de 2005.
 - Ley 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la naturaleza de Cantabria.
 - Decreto 120/2008, de 4 de diciembre por el que se regula el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Cantabria.

PATRIMONIO CULTURAL

- I) Normativa europea
- Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural (1972).
- II) Normativa estatal
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- III) Normativa autonómica de Cantabria
- Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

SUELOS

- I) Normativa europea
- La Carta Europea de Ordenación del Territorio (1983).
 - Libro Verde el medio ambiente urbano (1990).
 - La Conferencia de Río de (1992).
 - Estrategia Territorial Europea (1999).
 - Los Objetivos de Desarrollo del Milenio (2000).
 - La Declaración de Johannesburgo (2002).
- II) Normativa estatal
- Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por la que se establece la regulación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- III) Normativa autonómica de Cantabria
- Plan de Gestión de Residuos de Cantabria 2006-2010.

MOVILIDAD, INFRAESTRUCTURAS Y REDES

- I) Normativa europea
- Libro Blanco de la política europea de transportes de cara al 2010.
- II) Normativa estatal
- Estrategia española de movilidad sostenible. EEMS 2009.
 - Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 127

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

- Ley 54/1997, de 27 noviembre, del Sector Eléctrico.
- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, y su Reglamento, Real Decreto 424/2005.

- III) Normativa autonómica de Cantabria
- Ley 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria.
 - Reglamento General de Carreteras de 2 de septiembre de 1994.
 - IV Plan de Carreteras Autonómicas de Cantabria (2009-2012).
 - Plan de Movilidad Ciclista de Cantabria de 2009.

CICLO HÍDRICO

- I) Normativa europea
- Directiva 2000/60/CE Directiva Marco del Agua, marco comunitario.
 - Directiva 2007/60/CE, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.
- II) Normativa estatal
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, y sus posteriores modificaciones.
 - Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de Cuenca.
 - Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
 - Ley 10/2001, de 5 de julio, de Plan Hidrológico Nacional, modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio.
 - Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
 - Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.
 - Real Decreto 9/2008 por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por RD 849/1986, de 11 de abril.
 - Real Decreto 367/2010, de 26 de marzo, de modificación de diversos reglamentos del área de medio ambiente para su adaptación a la ley 17/2009 entre ellos el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
- III) Normativa autonómica de Cantabria
- Decreto 18/2009, de 12 de marzo por el que se aprueba el Reglamento del Servicio Público de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de Cantabria.
 - Ley de Cantabria 2/2002 de 29 de abril de Saneamiento y Depuración de las Aguas Residuales de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
 - Plan de Ahorro del Agua.

CONDICIONES ATMOSFÉRICAS, CAMBIO CLIMÁTICO Y CONTAMINACIÓN

- I) Normativa europea
- Directiva 2008/1/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de enero de 2008, relativa a la prevención y al control integrado de la contaminación.
- II Programa Europeo del Cambio Climático.
- II) Normativa estatal
- Estrategia española de calidad del aire.
 - Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
 - Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, modificada por la Ley 1/2005, por la que se regula el régimen de comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.
 - Estrategia española de cambio climático y energía limpia 2007-2012-2020.
- III) Normativa autonómica de Cantabria
- Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de Prevención de la Contaminación Lumínica.
 - Plan de calidad del aire 2006-2012.
 - Estrategia de Acción frente al Cambio climático 2008-2012.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Anexo 7. CALCULO DE INGRESOS PARA BALANCE FISCAL MUNICIPAL

Modificación Puntual número 9 del Plan General y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 129

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Calculamos los ingresos que obtendrá el Ayuntamiento tanto en el período de desarrollo del Sector como en los años posteriores. Los cálculos efectuados se utilizan en el Balance BFM incluido en la Memoria de Sostenibilidad Económica.

		Coeficiente		
Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras	PEM	ICO	3 %	
Totalidad de los edificios	10.758.593	322.758		
Tasas urbanísticas por licencias de obras	PEM	ICO	2%	
Totalidad de los edificios	10.758.593	215.172		
Licencia de primera ocupación	PEM	ICO	1%	
Uso de alojamiento (mas cocheras)	4.303.437 (1)	43.034		
Otros usos	6.455.156	0		
Total		43.034		
Licencia de apertura de actividad	Número	tasa		
Actividades inocuas				
Hoteles o similares (2)	3	1.512 €	120,55 €+383,60 €	
Plazas de aparcamiento	138	455	330 €/tasa	
Actividades con comprobación ambiental (cocheras)(3)				
Total		1.967 €		
Impuesto de incremento de valor de los terrenos en transmisiones				
No se considera por la antigüedad de las propiedades				
Ingresos patrimoniales	derechos	valoración		
Adquisición de derechos de aprovechamiento del Sector	967 m ²	432.249 €		447 €/m ²
Total		432.249 €		
TOTAL INGRESOS 1		1.015.180 €		
Deduciendo los ingresos patrimoniales los ingresos ascienden a 582.931 €				
(1) Consideramos una hipótesis de que será objeto de primera ocupación como alojamiento tan solo edificaciones que representen el 40 % del PEM. Este ingreso podría ser relativamente mayor, lo que inclinaría aún más positivamente el balance.				
(2) Consideramos la hipótesis de que se puede ejecutar un hotel de más de 10 habitaciones en cada una de las 3 Unidades.				
(3) La ordenanza municipal incluye las plazas de aparcamiento entre las actividades inocuas. En el caso de existir actividades molestas, este ingreso se incrementaría.				
Impuesto de bienes inmuebles (IBI)	VC	IBI	superficie	cuota
Uso alojamiento y otros (1)	7.457.940	29.832	13.811 m ²	0,40
Uso aparcamientos(1)	1.324.800	5.299	4.140 m ²	0,40
Total	8.782.740	35.131	17.951 m²	
Impuesto sobre actividades económicas (IAE)		IAE		
Total		0		
Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVTM)				
Se considera que no hay incremento significativo del parque				
Tasas por prestación de servicios municipales				
Suministro de agua y alcantarillado				
Viviendas o usos análogos (2)	6.160 €	8,29 € + 2,87 €/trimestre		
Recogida de basuras				
Viviendas o uso análogos(2)	12.170 €	88,19 €/año		
Total	18.330 €			

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Sanillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 130

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Tasas de licencia de vado

El Ayuntamiento no cobra licencias de vado.

Tasa de participación de tributos del Estado

No se considera por no haber un incremento sustancial del padrón

TOTAL INGRESOS 2

53.461 €

- (1) Dada la dificultad de conocer el producto final resultante y su valor catastral planteamos una hipótesis con usos globales y valoraciones análogas en el municipio, considerando siempre un cálculo de ingresos mínimos.
- (2) Dada la dificultad para conocer el producto inmobiliario resultante en el Sector, efectuamos una hipótesis en la que toda la superficie construida se destinaba a viviendas o similar. Otras hipótesis con diferentes usos generarían mayores ingresos al Ayuntamiento.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

ANEXO 8. Informe, contestación e informe complementario de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico

Modificación Puntual número 9 del Plan General y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 132

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

El Documento de la Modificación aprobado provisionalmente fue tramitado ante la Confederación Hidrográfica del Cantábrico. En contestación a dicho Documento, la Confederación emitió un informe el 17 de junio de 2016, en el que tras una justificada argumentación, requería incorporar al mismo por un lado la confirmación de que las soluciones al abastecimiento de recursos hídricos y saneamiento eran las indicadas en su informe, deducidas del Plan General de Abastecimiento y Saneamiento de Cantabria, así como un esquema cartográfico que muestre dichos planteamientos, y por otro un cálculo hidráulico del arroyo San Pablo que permita determinar la compatibilidad de la propuesta con las limitaciones a los usos que establecen los artículos 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y 40 de la Normativa de la Revisión del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental. El informe incluía también la obligación de dar cumplimiento a otras condiciones genéricas.

El 19 de octubre de 2016, tras varias reuniones mantenidas con los técnicos de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, los arquitectos redactores de esta Modificación, escribieron una contestación al informe anterior, justificando las soluciones de abastecimiento y saneamiento, aportando el Estudio de Superficies Inundables según criterios de la CHC, redactado por el ingeniero de Caminos, canales y puertos, José Ignacio Álvaro González, y la justificación en base a dicho estudio de que la ordenación se adapta a los requerimientos exigidos por la CHC, no afectando a la Zona de Flujo Permanente ni a la Zona de Servidumbre del arroyo. Además se incluía la condición de que las futuras edificaciones situarán la rasante de su planta inferior a una cota superior a la alcanzada por la avenida de los 500 años. Al escrito contestación se adjuntaban los planos 10.1R.,10.2R., 10.3R., 11R., 12R. y 13., aportados también en este documento, con pequeños ajustes, así como los tres planos del Plan General de Abastecimiento y Saneamiento de Cantabria, que se incorporan a este Anexo. El plano 13 Propuesta de Redes de Abastecimiento y Saneamiento describe las acometidas y colectores que darán servicio a las diversas áreas del ámbito y las conexiones a las redes existentes.

A la documentación presentada por los arquitectos, la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, contestó emitiendo un informe complementario el 16 de diciembre de 2016. El informe concluye informando favorablemente la Modificación Puntual, considerando por un lado adecuadamente justificada la procedencia de los recursos hídricos necesarios para amparar la demanda consecuente con la actuación que se tramita y por otro que la solución considerada para las aguas residuales de la actuación resulta consecuente con lo establecido en la normativa. El informe, con las limitaciones que plantea el grado de detalle que permite la representación gráfica de la ficha del Sector, indica que la planta del edificio situado más al sur de la Unidad de Actuación SS3A1 resultaría afectada mínimamente por la superficie inundable de la avenida 100 años de periodo de retorno, por lo que se habrá de ajustar la alineación de manera que la totalidad de la edificación se sitúe fuera de dicha zona inundable.

En la ordenación ajustada en este nuevo Documento, realizada básicamente para adaptarse a los requerimientos de la Dirección General de Obras Públicas, se cumple el requerimiento exigido por la CHC, de tal manera que la totalidad de los edificios se sitúan fuera de la línea definida por la avenida de los cien años, tal como se observa en los diversos planos.

El anexo recoge el informe, la contestación con sus planos y el informe complementario.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

CAJERA

CONFEDERACIÓN Hidrográfica del Cantábrico
REGISTRO DE SALIDA
Oficina Plaza de España
23/06/2016 13:49:13
S001201600012419

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL CÁNTABRICO
COMISARÍA DE AGUAS

MINISTERIO
DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN
Y MEDIO AMBIENTE

AYTO SANTILLANA DEL MAR
REGISTRO ENTRADA
2016-E-RC-1454
24/06/2016 10:54

O F I C I O

S/REF.
N/REF. ICA/39/2016/0048
FECHA
ASUNTO COMUNICACIÓN INFORME

Ayuntamiento de Santillana del Mar
Plaza Mayor, nº 1
39330 – Santillana del Mar (Cantabria)

Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial del Conjunto Histórico de Santillana del Mar (Cantabria)
TRÁMITE DE COORDINACIÓN INTERADMINISTRATIVA
PETICIONARIO: Ayuntamiento de Santillana del Mar
TR/r E.I.U.

Adjunto se remite, en cumplimiento del art. 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.Leg. 1/2001, de 20 de julio) en la redacción introducida por la Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica el Plan Hidrológico Nacional, informe sobre el expediente arriba indicado.



EL COMISARIO DE AGUAS ADJUNTO,

Jorge Rodríguez González

CORREO ELECTRÓNICO:
registro.general@hcantabrico.es

PLAZA DE ESPAÑA 2
33071 – OVIEDO
TEL.: 985 968 400
FAX: 985 968 445

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39



MINISTERIO
DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN
Y MEDIO AMBIENTE

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL CÁNTABRICO

COMISARÍA DE AGUAS

ICA/39/2016/0048
TR/r E.I.U.

INFORME

Modificación Puntual Nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial del Conjunto Histórico de Santillana del Mar (Cantabria)
TRÁMITE DE COORDINACIÓN INTERADMINISTRATIVA
PETICIONARIO: Ayuntamiento de Santillana del Mar

I. ANTECEDENTES

Con fecha de registro de entrada 23/05/2016 el Ayuntamiento de Santillana del Mar, remite a esta Confederación Hidrográfica del Cantábrico (CHC), dentro del trámite de coordinación interadministrativa, la siguiente documentación en soporte digital de la Modificación Puntual de referencia:

- Memoria y Anexos
- Planos de Información y Ordenación

El área objeto de la Modificación está situada al oeste del Núcleo Histórico de la Villa de Santillana del Mar, a ambos márgenes de la Crta. Barreda-Comillas. La unidad de mayor superficie se sitúa al norte de la mencionada carretera y está delimitada al norte por un camino que conecta con la calle Los Hornos, al este por varias parcelas urbanas, al sur por parcelas de la Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria y al suroeste por la citada carretera Barreda-Comillas. La unidad de menor superficie está delimitada al norte por la carretera, al sur por varias parcelas urbanas del barrio de Revolgo, al suroeste por un camino rural y el arroyo San Pablo y al noroeste con una finca agropecuaria.

La Modificación Puntual Nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial del Conjunto Histórico de Santillana del Mar tiene por objeto ordenar el ámbito definido concediendo al Parque Histórico, en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda, una edificabilidad igual a la de las parcelas de su entorno próximo, incluidas en el Sector SS3, protegiendo el Parque y disponiendo los nuevos edificios de manera armónica con el Palacio y los edificios próximos que forman parte del Conjunto Histórico Artístico de la Villa.

Con esta Modificación se garantiza un justo reparto de aprovechamiento y cargas evitando, de esta manera, la indemnización establecida de manera genérica por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta, del Tribunal Supremo en la Sentencia del Recurso de Casación número 3212/2008, a instancias del recurso interpuesto por Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, por la reducción de la edificabilidad que comportan las condiciones de protección del Parque Jardín del Palacio Peredo-Barreda, que estaba clasificado como Suelo Urbano Consolidado con una edificabilidad casi residual (0,02 m²/m²) frente a la edificabilidad de las parcelas del entorno, clasificadas como Suelo Urbanizable Delimitado Agrupado (0,2 m²/m²).

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

La Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria es propietaria de la mayor parte de la superficie incluida en el ámbito, 63.719 m² de un total de 68.696 m² lo que representa un 92,76%. Dentro de su propiedad se encuentra el Parque Histórico con una superficie aproximada de 32.156 m² (con edificabilidad 0,02 m²/m²) y la práctica totalidad del resto de superficie del ámbito, 36.540 m² (con edificabilidad media 0,2 m²/m²).

Las superficies afectadas por la Modificación Puntual N° 9 se resumen en la siguiente tabla comparativa:

DETERMINACIONES PARAMETROS	SUPERFICIES DEL PLAN GENERAL Y ESPECIAL	MODIFICACIÓN PUNTUAL N°9
SUPERFICIE DEL SECTOR SS3	36.540 m ²	68.696 m ²
CALIFICACIONES PORMENORIZADAS		
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	8.657 m ²	10.047 m ²
EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL PUBLICO	4.235 m ²	4.774 m ²
VIARIO	869 m ²	901 m ²
ESTACIONAMIENTO	419 m ²	589 m ²
TOTAL CESIONES	14.180 m ²	16.311 m ²
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO USO RESIDENCIAL AGRUPADO UG2	22.360 m ²	20.774 m ²
DOTACION PRIVADA DE ESPACIOS LIBRES	32.156 m ²	31.611 m ²
APROVECHAMIENTO	0,02 m ² /m ² y 0,201046 m ² /m ²	0,201046 m ² /m ²
TECHO EDIFICABLE	8.022 m ²	13.811 m ²
DENSIDAD	20 viv/Ha	20 viv/Ha
NUMERO DE VIVIENDAS	44	104

La ordenación de la Modificación Puntual N°9 se desarrolla mediante tres Unidades de Actuación siendo dos de ellas propiedad de la Obra Social. Esta ordenación se define en el *Plano n° 10.1 Ordenación. Plan General y Especial. Zonificación y en el apartado 11. Contenido de la Modificación de la Memoria:*

- Unidad de Actuación SS3A1: para facilitar su gestión se ha subdividido en dos unidades norte y sur. La unidad norte SS3A1N tiene una superficie de 28.428 m² e incluye parte del Parque Histórico, un área próxima al camino que discurre por el norte del ámbito, con un desarrollo residencial/hotelero y el área situada en la parte posterior del Parador, con desarrollo dotacional, con una parte destinada a equipamiento y otra a espacio libre. La unidad sur SS3A1S con una superficie de 35.291 m² incluye el resto del Parque Histórico, el nuevo vial, una zona de aparcamiento, una parte de la superficie verde pública y las fincas situadas al sur de la carretera para la construcción de un edificio o edificios residenciales/comerciales y otro espacio libre.
- Unidad de Actuación SS3A2: se ajusta a los límites de la parcela no perteneciente a Obra Social para facilitar su gestión y desarrollo. Presenta una superficie de 4.977 m²

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39



e incluye un espacio libre en contacto con la calle Los Hornos, un área prevista para un desarrollo residencial y un aparcamiento en contacto con el vial de la otra unidad

Se procede a la emisión del informe preceptivo al que hace referencia el artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, según redacción introducida por Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.

II. OBJETO DEL INFORME

Afección al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales.

Se plantea la afección inherente a nuevos usos de carácter residencial, con las correspondientes necesidades en cuanto a recursos hídricos y dotaciones urbanísticas en su categoría de servicios urbanos, en particular sistemas de redes destinados a la prestación de servicios de distribución de agua y saneamiento.

La única referencia en todo el documento a las redes de abastecimiento y saneamiento se recoge en la *Memoria*, Apartado 9.- *Análisis* (pág. 34), en el que se indica que *"El Proyecto de Urbanización debe resolver las infraestructuras del Sector, conectando con las redes perimetrales conforme a las previsiones del Ayuntamiento y las compañías suministradoras. Las infraestructuras existentes en el entorno tienen capacidad para asumir las nuevas demandas"*

No obstante lo anterior, el Decreto 33/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Abastecimiento y Saneamiento de Cantabria contempla para el término municipal de Santillana del Mar las siguientes infraestructuras:

- Santillana del Mar se abastece del *"Plan Hidráulico Santillana"* el cual se suministra desde el agua captada del río Saja en Villapresente donde existe un bombeo que impulsa el agua hasta la ETAP ubicada en Vispiéres.
- En cuanto al saneamiento el municipio de Santillana del Mar se engloba dentro del Sistema General de Saneamiento de la Cuenca del Sistema Fluvial Saja-Besaya que recoge, a través de unos colectores interceptores, los efluentes generados y los conduce hasta la EDAR de Vuelta Ostrera para su tratamiento.

Afecciones a los usos permitidos en terrenos de dph, y zonas de servidumbre y policía. Afecciones por inundabilidad.

El arroyo San Pablo afluente del arroyo del Ojo Negro, que a su vez es tributario por la margen izquierda del río Saja, conforma el límite suroeste de la Unidad de Actuación SS3A1S situada al sur de la Crta. Barreda-Comillas, según esquema cartográfico adjunto.

En la *Memoria* se hace referencia a que *"por el límite suroeste del ámbito discurre el pequeño arroyo San Pablo, canalizado en un frente de 36m. lindando con el ámbito, para ocultarse posteriormente. Acompaña al río, en el tramo visto, la característica vegetación de ribera"*.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

III. CONCLUSIONES Y PRONUNCIAMIENTOS

Analizada la documentación aportada y en virtud de la argumentación previamente expuesta, **se concluye:**

1. El documento de Modificación deberá incorporar al menos la confirmación de que las soluciones al abastecimiento de recursos hídricos y saneamiento son las indicadas en el cuerpo de este informe que se deducen del Plan General de Abastecimiento y Saneamiento de Cantabria, así como un esquema cartográfico que muestre dichos planteamientos.
2. La Modificación Puntual deberá incorporar un cálculo hidráulico del arroyo San Pablo que permita determinar la compatibilidad de la propuesta con las limitaciones a los usos que establecen los artículos 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero) y 40 la Normativa de la revisión del Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Occidental, aprobada por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, para la zona inundable.

Dicho estudio hidráulico habrá de considerar especialmente las condiciones de la cobertura del arroyo San Pablo existente inmediatamente aguas abajo de la actuación.

Por todo ello, deberá tenerse en cuenta lo anteriormente expuesto, remitiéndolo a la Confederación Hidrográfica del Cantábrico para preceptivo pronunciamiento posterior, entendiéndose hasta ese momento, exclusivamente en el ámbito competencial de este Organismo de cuenca, como desfavorable el carácter del presente informe.

Con independencia de lo anteriormente expuesto, y con carácter general, se señala la obligación de dar cumplimiento a las condiciones que se enumeran a continuación:

1. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero)

Así, a los efectos de lo dispuesto en los artículos 78 y 126 del RDPH, Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el presente informe no presupone autorización administrativa para realizar las obras a las que habilita la Modificación Puntual del PGOU.

2. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto el titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (arts. 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como 245 y siguientes del Reglamento del

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39



Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril modificado por RD 9/2008, de 11 de enero).

3. Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos las normas y objetivos ambientales fijados para la masa de agua en que se realiza el vertido.

IV. DISPOSICIONES NORMATIVAS SECTORIALES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias objeto de informe quedará sujeto al cumplimiento de las condiciones impuestas por las disposiciones normativas en vigor de aplicación, entre otras:

- Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.
- Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio y Real Decreto-ley 4/2007, de 13 de abril.
- Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, parcialmente modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio.
- Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero, y 927/1988, de 29 de julio, modificado por el RD 907/2007, de 6 de julio, que aprueban: el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y el Reglamento de Administración Pública del Agua y Planificación Hidrológica, respectivamente.
- Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Occidental.
- Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.

EL COMISARIO DE AGUAS ADJUNTO,

Jorge Rodríguez González

EL COMISARIO DE AGUAS,

Juan Miguel Llanos Lavigne

Conforme:
17 JUN. 2016
EL PRESIDENTE,



Ramón Álvarez Maqueda

MINISTERIO
DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN
Y MEDIO AMBIENTE
CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL CÁNTABRICO

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39



Eduardo Fdez.-Abascal Teira y Floren Muruzábal Sitges, arquitectos redactores de la Modificación número 9 del Plan General de Ordenación Urbana y el Plan Especial del Conjunto Histórico de Santillana del Mar, solicitada por el Ayuntamiento de Santillana del Mar y promovida por la Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, a la vista del informe remitido por Jorge Rodríguez González, Comisario de Aguas adjunto de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, el pasado día 24 de junio, y tras la reunión mantenida con el mismo,

Exponemos:

1. En relación a la afección al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales; soluciones de abastecimiento y saneamiento.

La Modificación implica un incremento del techo edificable, aproximadamente 1.058 m² en la Unidad SS3A1N, 4.753 m² en la Unidad SS3A1S y una reducción de 49 m² en la Unidad SS3A2, y un posible aumento teórico del número de viviendas en la totalidad del ámbito, 60 aproximadamente, conservando la densidad. Estos incrementos conllevan un aumento de la demanda de servicios que, de acuerdo con los datos municipales, puede ser perfectamente asumida por las infraestructuras existentes.

Se adjunta el Plano 13. Redes de abastecimiento y saneamiento, en el que se describen las redes de ambas infraestructuras para dar servicio a las nuevas edificaciones del ámbito de la Modificación, contemplando en algunos casos la ampliación de las redes previstas en el planeamiento.

Las edificaciones, previstas en la Modificación, situadas entre la carretera y el cauce del arroyo San Pablo, están abastecidas desde una canalización planteada en el planeamiento, que a través de una red mallada conecta con el ramal alimentado desde el ETAP de Vispieres. Estas edificaciones verterán a un colector previsto en el PGOU, que a través de otros colectores existentes, atravesando "La Robleda" y discurriendo por la parte posterior de los conventos vierten al pozo de bombeo existente en la Plaza del Rey y desde allí a través de un colector principal al Edar de "la Vuelta Ostrera".

Las otras edificaciones previstas en la Modificación, situadas al nordeste del Parque Histórico, se abastecen desde dos canalizaciones nuevas que conectan con otras previstas en el planeamiento y a través de una red mallada, con el ramal alimentado desde el ETAP de Vispieres. El saneamiento de estas edificaciones vierte a dos colectores diferentes. Las edificaciones situadas a una cota más baja vierten a un colector previsto en el planeamiento, que se prolonga ligeramente, y discurriendo por el borde del Parque conecta con otro colector existente, que enlaza con el colector utilizado por las primeras edificaciones, vertiendo al mismo pozo de bombeo localizado en la Plaza del Rey, que,

Mod. Funcional: P. del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas situadas en el entorno del Palacio de Feudo Robledo

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

como ya se ha indicado, a través de un colector principal, bombea al EDAR de "la Vuelta Ostrera". Las edificaciones situadas en la parte más alta, vierten a un colector existente, que discurre por la calle Los Hornos y atravesando las calles del Centro Histórico llegan al pozo de bombeo situado en el aparcamiento junto a las escuelas, para bombear desde aquí hasta el EDAR de "la Vuelta Ostrera", enlazando previamente con el colector que procede del bombeo de la Plaza del Rey.

Las intervenciones contempladas en el Plan General de Abastecimiento y Saneamiento de Cantabria, básicamente el Plan Hidráulico de Santillana que suministra el agua captada del río Saja en Villapresente, donde existe un bombeo que impulsa el agua hasta el ETAP de Vispieres, y el Sistema General de Saneamiento de la Cuenca Saja Besaya que recoge con colectores interceptores los efluentes generados y los conduce hasta el EDAR de "la Vuelta Ostrera", previsión esta última ya ejecutada, garantizan aún más la suficiencia de las redes para dar servicio a las nuevas edificaciones que se podrán ejecutar conforme a la Modificación. Se adjuntan tres planos del Plan General de Abastecimiento y Saneamiento de Cantabria.

2. En relación a las afecciones a los usos permitidos en terrenos de dph, y zonas de servidumbre y policía; inundabilidad de los terrenos.

Aun considerando que la ordenación propuesta en la Modificación no supone un cambio sustancial en las afecciones de inundabilidad del arroyo San Pablo, respecto a la ordenación prevista en el PGOU vigente (la Modificación en el área SS3 A1 S se limita a incrementar el techo edificable, aprox. 4.193 m², suprimir el equipamiento y destinar 2.564 m² a zona verde, localizando los edificios prácticamente a la misma distancia del arroyo), siguiendo las instrucciones del informe y de la reunión posterior, se ha incorporado un cálculo hidráulico del arroyo San Pablo que permita determinar la compatibilidad de la propuesta con las limitaciones a los usos que establecen los artículos 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero) y 40 la Normativa de la Revisión del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, aprobada por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, para la zona inundable, incidiendo en las condiciones de la cobertura parcial del arroyo, existente aguas abajo de la actuación. Se adjunta Documento Técnico elaborado por el ingeniero de caminos, canales y puertos, José Ignacio Álvaro González de la empresa A Gatein Ingeniería SLP, Estudio de Superficies Inundables, según criterios de CHC, en una parcela de la margen izquierda del arroyo San Pablo en Santillana del Mar.

El estudio, tras describir los antecedentes, el objeto del mismo, la documentación incluida, los antecedentes administrativos, las consideraciones previas y los requisitos de la CHC occidental, determina la avenida ordinaria y la avenida del periodo de retorno de 100 y 500 años en la parcela objeto del estudio y delimita gráficamente en el Plano 3, Planta de Detalle, la avenida del periodo de retorno de 100 años, la zona de flujo preferente, la zona de graves daños, la vía de intenso desagüe, la avenida ordinaria, la avenida de periodo de retorno de 500 años, la zona de servidumbre y establece la superficie apta para edificar según los criterios de la CHC.

Mod. Funcional nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas situadas en el entorno del Palacio de Ferreol Barredo

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

En resumen, la superficie de la parcela objeto de la Modificación afectada por la zona de servidumbre y la zona de flujo preferente es muy pequeña, 408 m² aproximadamente, de los cuales 280 m² están calificados en la Modificación como zona verde, situada al sur de la parcela, en una zona donde la ordenación prevista en la Modificación no planteaba la posible construcción de edificios, ya que como se ha indicado, se destinaba a zona verde pública o a la zona de retranqueo privada, libre de edificación.

Se adjuntan planos 10.1R. Ordenación. Plan General y Especial. Zonificación, 10.2R. Ordenación. Plan General y Especial. Ficha del Sector SS3, 10.3R. Ordenación. Descripción de sus determinaciones, 11R. Ordenación Pormenorizada y 12R. Ordenación orientativa, grafiando, de acuerdo con el contenido del Estudio de Superficies Inundables, redactado por el ingeniero José Ignacio Álvaro González, con las transferencias de bases y escalas adecuadas, las líneas límite de las zonas de flujo preferente y de la zona de servidumbre, definiendo por tanto la superficie apta para edificar según los criterios de la CHC, comprobándose que no afectan a la ordenación pormenorizada propuesta, verificando la compatibilidad de la ordenación planteada con las limitaciones a los usos establecidas por la legislación.

En todo caso, las futuras edificaciones que se construyan al amparo de la nueva Modificación, deberán cumplir las condiciones definidas en el informe de la CHC.

1. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas (art.9.4. del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero).

2. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto el titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definen las características de las instalaciones de depuración técnica en la que se definen las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (arts. 100 y siguientes del Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril modificado por RD 9/2008, de 11 de enero).

3. Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerando en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos las normas y objetivos ambientales fijados para la masa de agua en que se realiza el vertido.

Mapa Puntual nº 9 del PGO y Especial de Cantabria del Mar en varias parcelas situadas en el entorno del Palacio de Peredo Boreuda

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

Por otra parte, de acuerdo con el contenido del Estudio de inundabilidad realizado para la parcela, las futuras edificaciones que se construirán en la superficie apta definida en el mismo, situarán la rasante de su planta inferior a una cota superior a la alcanzada por la avenida de los 500 años.

En Mijares a 19 de octubre de 2016,

Eduardo Fdez.-Abascal Teira

Floren Muruzábal Sitges

Se adjuntan:

Planos de la Documentación Complementaria de la Modificación Puntual número 9 del Plan General y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas situadas en el entorno del Palacio Peredo-Barreda

10.1R. Ordenación. Plan General y Especial. Zonificación

10.2R. Ordenación. Plan General y Especial. Ficha del sector SS3

10.3R. Ordenación. Descripción de sus determinaciones

11R. Ordenación pormenorizada

12R. Ordenación orientativa

13. Redes de abastecimiento y saneamiento

Planos del Plan General de Abastecimiento y Saneamiento de Cantabria :

Abastecimiento. Situación Actual

Abastecimiento. Situación Futura

Saneamiento

Y el Estudio de Superficies Inundables, según criterios de CHC en una parcela de la margen izquierda del arroyo San Pablo en Santillana del Mar, Cantabria, redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos José Ignacio Álvaro González, de la empresa A-Gatein Ingeniería S.L.P.

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

LINEA LIMITE DEL AMBITO DE LA MODIFICACIÓN Y DEL SECTOR
LINEA LIMITE DE LA UNIDAD

ORDENACIÓN DEL AMBITO CUADRADO COMO SUELO URBANIZABLE DELIMITADO AGRUPADO UG. SECTOR S33. FICHA SECTOR S33

COMPENSACIÓN

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

ORDENACIÓN POR ZONIFICACIÓN

USO GENERAL CARACTERÍSTICO

VARIANTE

RESIDENCIAL / HOTELERO

901 m²

10.599 m²

4.774 m²

16.811 m²

20.774 m² = 3.161 m²

0.20104 m²/m²

78,7.827 m²

78,7.827 m²

20.774 m²

104 viviendas



SS3A1	SS3A2
NO RESULTA NECESARIO AL ESTAR DEFINIDA UNA ORDENACIÓN POR ZONIFICACIÓN III	
Superficie edificable	35.291 m ²
Superficie edificable contribuyente	4.977 m ²
Superficie edificable no contribuyente	0 m ²
Superficie edificable total	4.977 m ²
Superficie edificable total (incluyendo zonas verdes)	1.501 m ²
Superficie edificable total (incluyendo zonas verdes y equipamientos)	40 m ²
Superficie edificable total (incluyendo zonas verdes, equipamientos y zonas de protección)	1.922 m ²
Superficie edificable total (incluyendo zonas verdes, equipamientos, zonas de protección y zonas de protección especial)	7.813 m ²
Superficie edificable total (incluyendo zonas verdes, equipamientos, zonas de protección, zonas de protección especial y zonas de protección especial)	1.015 m ²
Superficie edificable total (incluyendo zonas verdes, equipamientos, zonas de protección, zonas de protección especial y zonas de protección especial)	1.015 m ²

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA
MODIFICACION PUNTUAL NUMERO Y DEL PLAN GENERAL Y ESPECIAL DE SANTILLANA DEL MAR EN VARIAS PARCELAS SIJADAS EN EL ENTORNO DEL PALACIO PEREDO-BARRERA
10.2R. ORDENACIÓN, PLAN GENERAL Y ESPECIAL, FICHA DEL SECTOR S33
Septiembre 2016
Escala: 1:3.500
Promotor: OBRA SOCIAL DE LA CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA.
Redactor: EDUARDO TEBE-ABASCAL IBA.
FOLIO: INDIZABAR, 310/25

DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
 Se describe el terreno delimitado agrupado. USO GLOBAL CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL HOTELERO
 Los usos globales de actuación que se han considerado en el sector S33 son:
AMBITO Y UNIDADES DE ACTUACIÓN Superficie de 68.696 m² localizada en el sector S33

LÍNEA LÍMITE DEL AMBITO DE LA MODIFICACION Y DEL SECTOR

A efectos de gestión el sector está dividido en tres Unidades de Actuación

UNIDAD S33A1N 28.428 m²

UNIDAD S33A1S 35.291 m²

UNIDAD S33A2 4.977 m²

TOTAL SUPERFICIE AMBITO SECTOR S33 68.696 m²

CLASIFICACIONES FORMORIZADAS SUELO URBANIZABLE DELIMITADO AGRUPADO

	Superficie	TOTAL
Suelo Urbanizable Delimitado	SS3A2	20.774 m ²
Residencial Agrupado UG2	SS3A1S	3.075 m ²
Espacios Libres Públicos	EV	10.047 m ²
Equipamiento Asistencial Público	EA	4.774 m ²
Vialidad	VNI	901 m ²
Equipamiento de Espacios Libres	VE	401 m ²
Equipamiento de Espacios Libres en Suelo Urbanizable Dedicado	DV	188 m ²
		589 m ²
		31.611 m ²

TOTAL SUPERFICIE SUELO URBANIZABLE 28.428 m² 4.977 m² 68.696 m²

DELIMITADO AGRUPADO DE LA UNIDAD

ARROVECHAMIENTOS, TECHOS EDIFICABLES

Se describen los techos edificables del sector de cada unidad

SS3A1N 68.696 m² (0,201046 m²/m²) = 13.811 m²

SS3A1S 3.498 m² + 211 m² (DV) = 10.544,02 m² = 5.709 m²

SS3A2 4.977 m² + 211 m² (DV) = 10.544,02 m² = 1.087 m²

SS3A2 4.977 m² + 211 m² (DV) = 10.544,02 m² = 1.087 m²

SS3A2 4.977 m² + 211 m² (DV) = 10.544,02 m² = 1.087 m²

Se mantiene el aprovechamiento del sector (0,201046 m²/m²) y el de la unidad S33A2 (0,203960 m²/m²), obteniendo el techo edificable de las unidades S33A1 por diferencia, repartiendo entre ellas conforme a los criterios de ordenación, generalizando el justo reparto de aprovechamientos y coberturas

INCREMENTO DE TECHO EDIFICABLE EN EL AMBITO

El techo edificable existente no se considera el aumento que implicaría el ajuste de la clasificación de la Dación Privada Especial Libre a los límites del Parque Público

DOTACIONES / CESIONES DEL SECTOR S33

EV 7.286 m² (Suelo S33A1) + 102 m² (figuras sup.) + 1.569 m² (Suelo S33A2) = 8.957 m² (figuras sup.) + 5.789 m² x 0,2 m²/m² (figuras del techo) = 10.047 m²

EA 4.023 m² + 54 m² (figuras sup.) = 4.077 m² (figuras del techo) = 4.774 m²

VNI 401 m² + 500 m² (figuras sup.) = 901 m²

VE 401 m² + 500 m² (figuras sup.) = 901 m²

DV 188 m² + 500 m² (figuras sup.) = 688 m²

VE 401 m² + 500 m² (figuras sup.) = 901 m²

EA 4.023 m² + 54 m² (figuras sup.) = 4.077 m² (figuras del techo) = 4.774 m²

VNI 401 m² + 500 m² (figuras sup.) = 901 m²

VE 401 m² + 500 m² (figuras sup.) = 901 m²

DV 188 m² + 500 m² (figuras sup.) = 688 m²

VE 401 m² + 500 m² (figuras sup.) = 901 m²

EA 4.023 m² + 54 m² (figuras sup.) = 4.077 m² (figuras del techo) = 4.774 m²

VNI 401 m² + 500 m² (figuras sup.) = 901 m²

VE 401 m² + 500 m² (figuras sup.) = 901 m²

DV 188 m² + 500 m² (figuras sup.) = 688 m²

VE 401 m² + 500 m² (figuras sup.) = 901 m²

EA 4.023 m² + 54 m² (figuras sup.) = 4.077 m² (figuras del techo) = 4.774 m²

VNI 401 m² + 500 m² (figuras sup.) = 901 m²

VE 401 m² + 500 m² (figuras sup.) = 901 m²

DV 188 m² + 500 m² (figuras sup.) = 688 m²

VE 401 m² + 500 m² (figuras sup.) = 901 m²

EA 4.023 m² + 54 m² (figuras sup.) = 4.077 m² (figuras del techo) = 4.774 m²

VNI 401 m² + 500 m² (figuras sup.) = 901 m²

VE 401 m² + 500 m² (figuras sup.) = 901 m²

DV 188 m² + 500 m² (figuras sup.) = 688 m²

VE 401 m² + 500 m² (figuras sup.) = 901 m²

EA 4.023 m² + 54 m² (figuras sup.) = 4.077 m² (figuras del techo) = 4.774 m²

VNI 401 m² + 500 m² (figuras sup.) = 901 m²

VE 401 m² + 500 m² (figuras sup.) = 901 m²

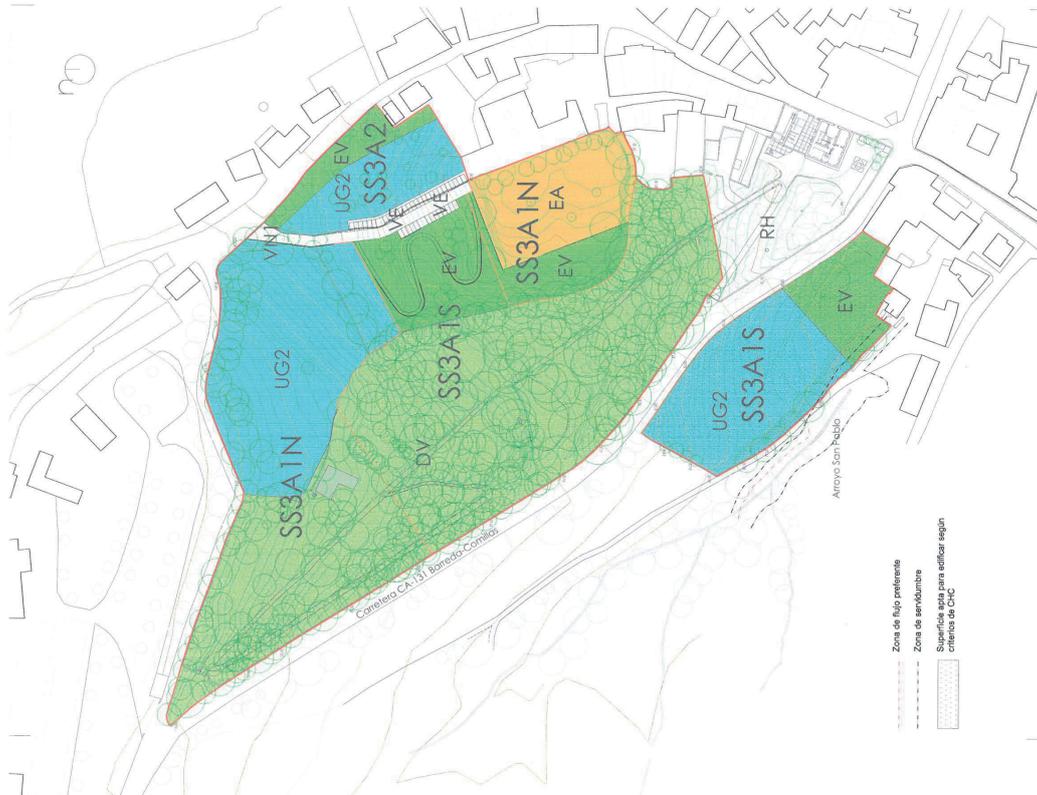
DV 188 m² + 500 m² (figuras sup.) = 688 m²

VE 401 m² + 500 m² (figuras sup.) = 901 m²

EA 4.023 m² + 54 m² (figuras sup.) = 4.077 m² (figuras del techo) = 4.774 m²

VNI 401 m² + 500 m² (figuras sup.) = 901 m²

VE 401 m² + 500 m² (figuras sup.) = 901 m²



Se ha aumentado la sección del VNI, pero se ha mantenido la superficie edificable en la ficha 901 m² (igromento superior a la grada en el plano. En el Proyecto de Urbanización se podrán ajustar los límites entre el VNI y el arparcamiento. El planeamiento urbanístico de la parcela se mantendrá en su totalidad. Se ha mantenido la necesidad de localizar junto al VNI un arparcamiento de al menos 25 plazas reservando una superficie de 419 m². De esta manera se garantiza el cumplimiento de los requisitos de la ficha 901 m² (igromento superior a la grada en el plano) (25 x 13,81 m² / 8,022 m²). La modificación propone ordenar un arparcamiento en un espacio libre de 49 plazas con una superficie de 401 m² + 205 m². Las superficies de coberturas para dotaciones, espacios libres, equipamiento, vialidad y arparcamiento, ordenadas en la Modificación son las siguientes:

SECCIONES DE CADA UNIDAD	SS3A1N	SS3A1S	SS3A2	TOTAL
Espacios libres públicos	EV	2.122 m ²	1.501 m ²	10.047 m ²
Equipamiento asistencial público	EA	4.774 m ²	401 m ²	4.774 m ²
Vialidad	VNI	901 m ²	901 m ²	901 m ²
TOTAL UNIDAD		6.896 m ²	7.513 m ²	1.902 m ²

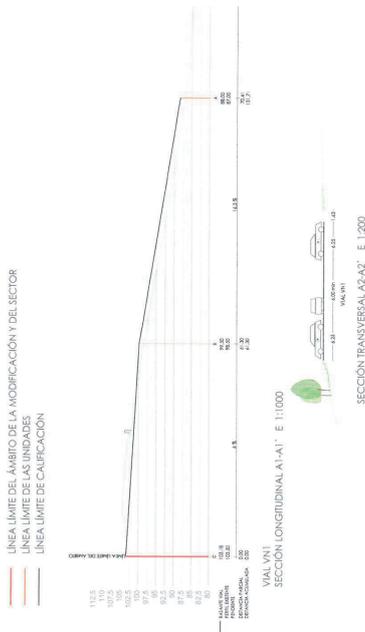
DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA
 MODIFICACION PUNTUAL NÚMERO 9 DEL PLAN GENERAL Y ESPECIAL DE SANTILLANA DEL MAR EN VARIAS PARCELAS SITUADAS EN EL ENTORNO DEL PALACIO PEREDO BARREDA

10.3R. ORDENACIÓN. DESCRIPCIÓN DE SUS DETERMINACIONES

Septiembre 2016
 Escala 1:2.000

Promotor: OBRA SOCIAL DE LA CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA
 Redactor: FLOREN MURZUZZAVAL SIGES
 FLOREN MURZUZZAVAL SIGES

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39



ESTRUCTURA VIARIA
 Las determinaciones generales de la ordenación, calificaciones pormenorizadas, hechos edificables, demarcados, se describen en los planos 10.2 Ordenación, plan general y especial, ficha del sector s3 y 10.3 Ordenación, descripción de sus determinaciones. Se ajusta el trazado del Vial VNI y se definen los rasantes.

Para garantizar la accesibilidad al vial se completa en el tramo inferior con una senda peatonal VP con pendiente del 6%.

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
 Los Espacios Libres Públicos incluidos en la Unidad SSSA1S cumplen las condiciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento para los Jardines y lo incluido en la Unidad SSSA2 cumple las condiciones establecidas para áreas de juego y recreo para niños.

Los Espacios Libres Públicos incluidos en las Unidades SSSA1N y SSSA1S son accesibles. La accesibilidad al EV de la Unidad SSSA2, va previsto en el planeamiento, está limitado por la pendiente de la calle Los Hornos, que queda fuera del ámbito del plan (6,9 % de Espacios Libres Públicos gratificados) tienen pendiente inferior al 10% y cubren una superficie de 4.354 m².

El Espacio Libre Público de la Unidad SSSA2 puede ser atravesado puntualmente para facilitar el acceso a la parcela o parcelas de la Unidad.

ALINEACIONES, RETRANQUEOS, ÁREAS DE MOVIMIENTO Y RASANTES
 - ALINEACIÓN OFICIAL DE CERBE DE PARCELA
 - ALINEACIÓN OFICIAL INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN (Adosamiento del equipamiento a la medianera existente)
 - LÍNEA DE RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN
 - ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
 - RASANTE DEL VIAL. El resto de los rasantes del viario se definen en los planos 12.1 y 12.2

EDIFICACIÓN
 Los techos edificables de las parcelas privadas de cada Unidad son los siguientes:

Techos edificables	UG2	SSA1N	SSA1S	SSA2	TOTAL
		2.709 m ²	7.089 m ²	1.013 m ²	13811 m ²

El hecho edificable del equipamiento se regula mediante los parámetros definidos en la Ordenanza y los planes de parcelación de edificios, calculándose especialmente la implantación en la topografía. El equipamiento debe adosarse a la medianera del Anexo del Parador.

A modo orientativo en el plano 12 Ordenación orientativa, se dibujan las ordenaciones de estos edificios.

PARCELACIÓN
 La Modificación ordena tres áreas para la edificación de edificios privados básicamente para usos Residenciales, Hoteles y complementarios y un área para la construcción de un Equipamiento Público.

Las áreas se pueden subdividir en parcelas de acuerdo a la normativa.

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA
 MODIFICACIÓN FINAL NÚMERO 6 DEL PLAN GENERAL Y ESPECIAL DE SANTILLANA DEL MAR EN VARIAS PARCELAS SITUADAS EN EL ENTORNO DEL PALACIO PEREDO-BARREDA

Suplemento 2016
 Escala 1:2.000, 1:1.000 y 1:200

Proyecto: OBRA SOCIAL DE LA CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA
 Redacción: FLORENZANO, SERRA Y BARRERA



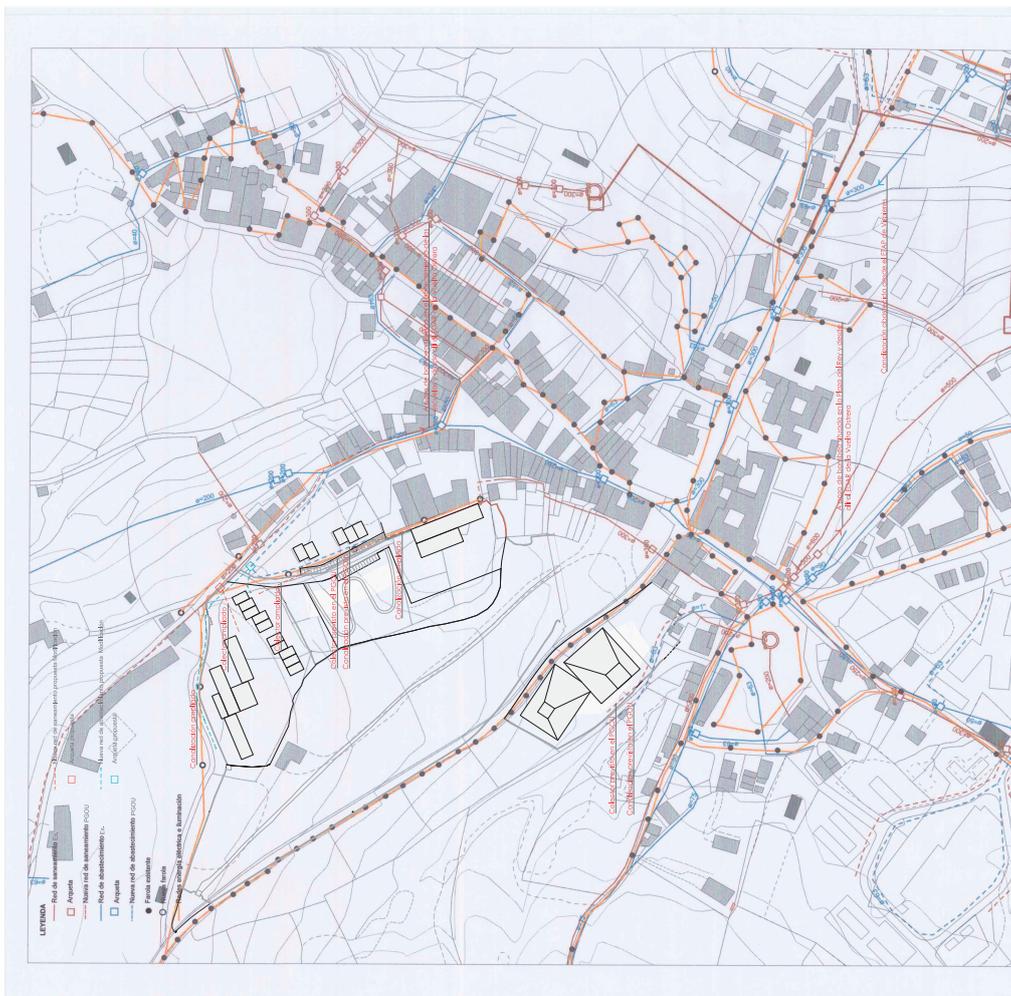
CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39



CVE-2017-8612

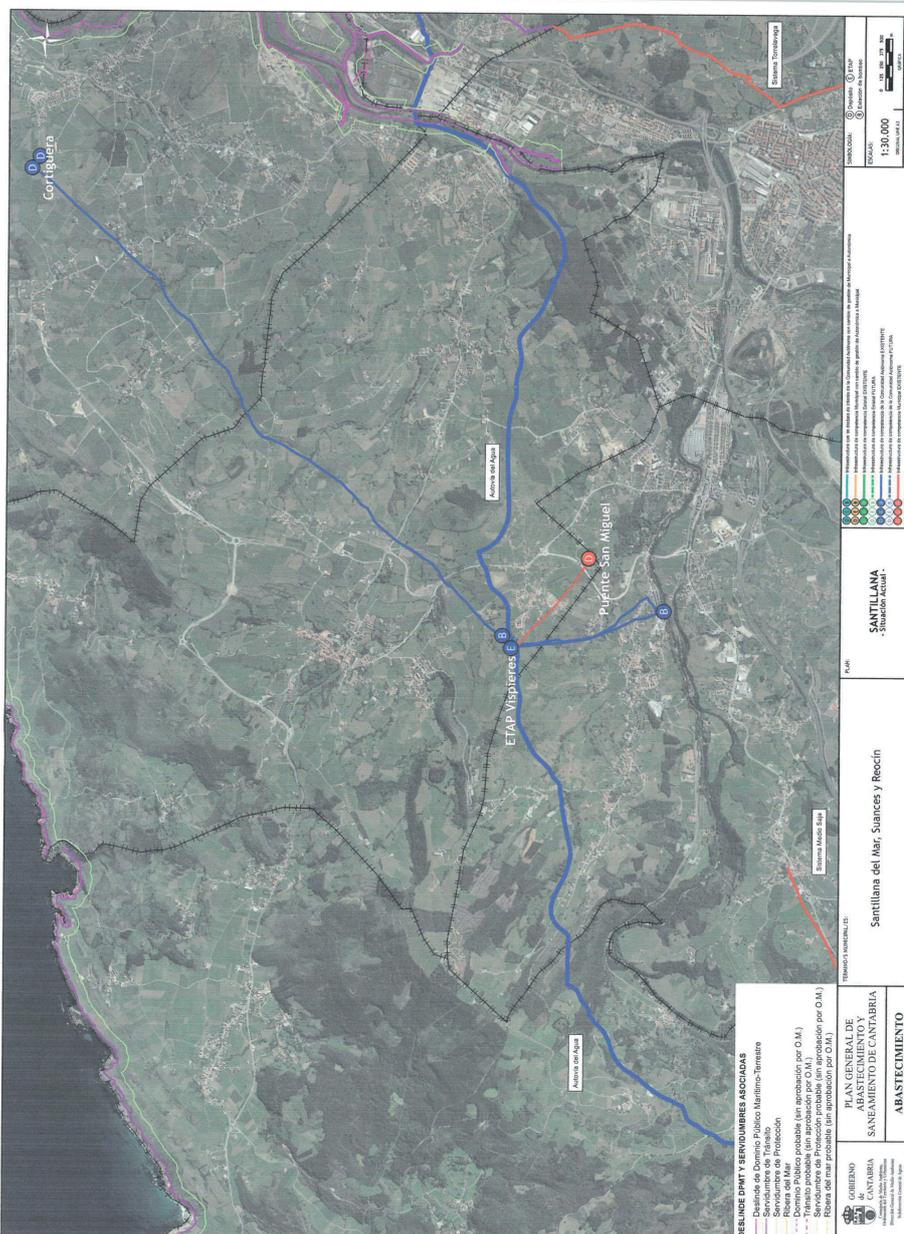
VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39



DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PALACIO DE SAN PABLO Y DE LAS PARCELAS SITUADAS EN EL ENTORNO DEL PALACIO DE BARRUELA
13. REDES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO
Elaborado por: INGENIERO TÉCNICO EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN CIVIL, M.ª JOSÉ MARÍA GARCÍA GARCÍA
Escala: 1:2.000
Septiembre 2016

CVE-2017-8612

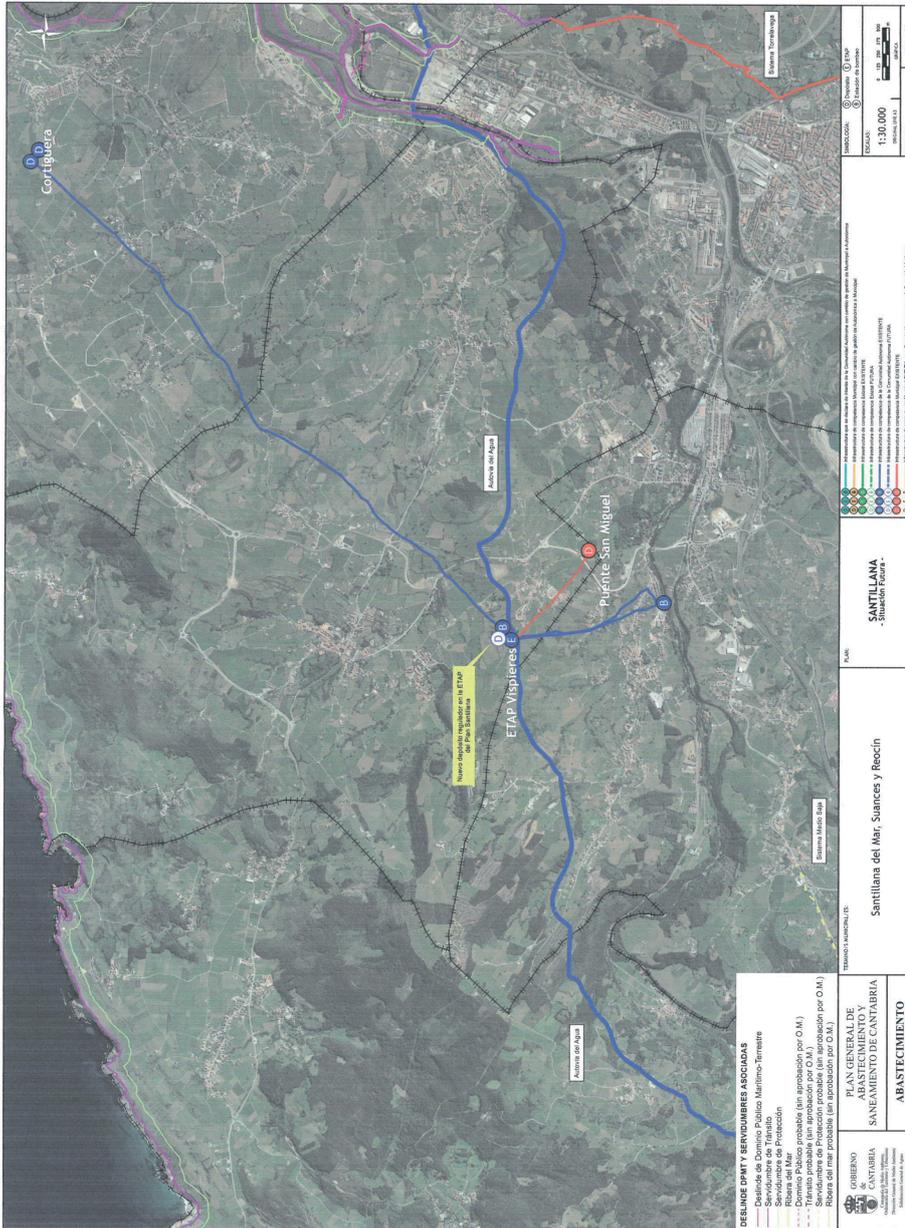
VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39



DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA
 PLAN GENERAL DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE CANTABRIA
 ABASTECIMIENTO. SITUACIÓN ACTUAL

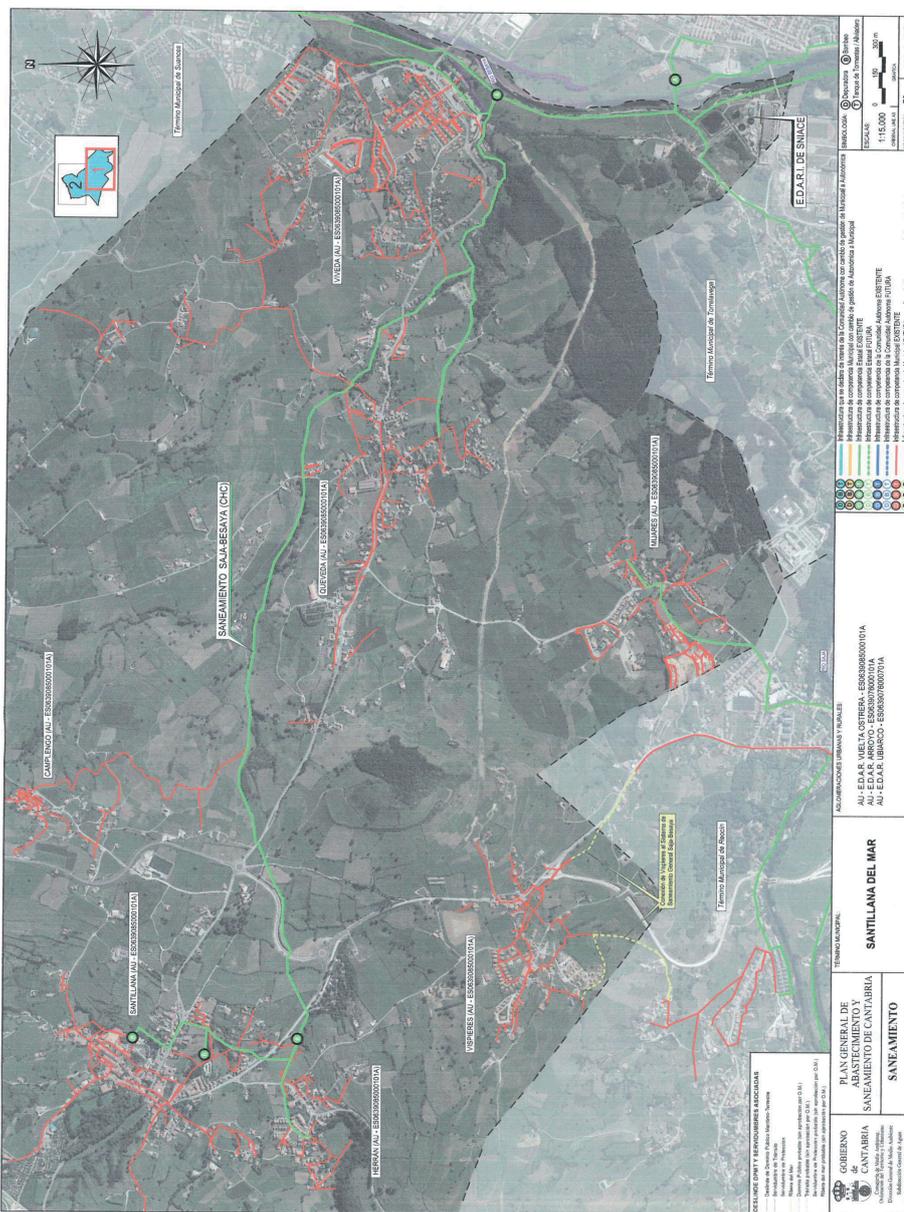
CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39



DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA
PLAN GENERAL DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE CANTABRIA
ABASTECIMIENTO, SITUACION FUTURA

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39



DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA
 PLAN GENERAL DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE CANTABRIA
 SANEAMIENTO

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39



MINISTERIO
DE AGRICULTURA Y PESCA,
ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL CÁNTABRICO

COMISARÍA DE AGUAS

ICA/39/2016/0048
TR/tr E.I.U.

INFORME COMPLEMENTARIO

Modificación Puntual Nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial del Conjunto Histórico de Santillana del Mar (Cantabria)
TRÁMITE DE COORDINACIÓN INTERADMINISTRATIVA
PETICIONARIO: Ayuntamiento de Santillana del Mar

I. ANTECEDENTES

Con fecha de Registro de entrada 23/05/2016, el Ayuntamiento de Santillana del Mar remitió a la Confederación Hidrográfica del Cantábrico (CHC), dentro del trámite de coordinación interadministrativa documentación relativa a la actuación de referencia.

Este Organismo de cuenca, con fecha de Registro de salida 21/06/2016 –notificado 24/06/2016–, emitió informe en sentido desfavorable en el que se establecían una serie de prescripciones en materia de abastecimiento, saneamiento y protección del dominio público hidráulico.

En respuesta a dicho pronunciamiento, con fecha de Registro de entrada 19/10/2016, el Ayuntamiento de Santillana del Mar remite a la CHC copia en papel de la documentación complementaria de la Modificación Nº9 del Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial del Conjunto Histórico de Santillana del Mar redactada por los Arquitectos D. Eduardo Fdez.-Abascal Teira y D. Floren Muruzábal Sitges, constituida por:

- Planos de la Modificación Puntual Nº 9 del Plan General y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas situadas en el entorno del Palacio Peredo-Barreda:
 - o Ordenación. Planta General y Especial. Zonificación
 - o Ordenación. Planta General y Especial. Ficha del Sector SS3
 - o Ordenación. Descripción de sus Determinaciones
 - o Ordenanza Pormenorizada
 - o Ordenanza orientativa
- Redes de Abastecimiento y Saneamiento
 - o Planos del Plan General de Abastecimiento y Saneamiento de Cantabria
 - o Abastecimiento. Situación Actual
 - o Abastecimiento. Situación Futura
 - o Saneamiento

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

- Estudio de Superficies Inundables en una Parcela de la Margen Izquierda del arroyo San Pablo en Santillana del Mar. Estudio Hidrológico e Hidráulico del arroyo San Pablo

Posteriormente, con fecha de Registro de entrada 25/10/2016, se recibe en la Confederación Hidrográfica del Cantábrico un CD con idéntica documentación.

Se procede a la emisión del informe preceptivo al que hace referencia el artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, según redacción introducida por Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.

II. OBJETO

Afección al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales.

La Documentación Complementaria que se remite tiene por objeto dar respuesta y justificar todos los aspectos reflejados en el pronunciamiento del Organismo de cuenca.

En este sentido se reproducen la conclusión en relación al abastecimiento y saneamiento de la actuación (Registro de salida 21/06/2016 –notificado 24/06/2016-):

- a. El documento de Modificación deberá incorporar al menos la confirmación de que las soluciones al abastecimiento de recursos hídricos y saneamiento son las indicadas en el cuerpo de este informe que se deducen del Plan General de Abastecimiento y Saneamiento de Cantabria, así como un esquema cartográfico que muestre dichos planteamientos.*

En relación a las soluciones al abastecimiento de recursos hídricos y saneamiento la documentación complementaria remitida indica que el incremento edificatorio se sitúa en, aproximadamente, 60 viviendas para las cuales, según los datos municipales, la demanda de servicios puede ser perfectamente asumida por las infraestructuras existentes.

Asimismo se refleja que las edificaciones contempladas en la presente Modificación se abastecen desde diversas canalizaciones que se conectan con otras previstas en el planeamiento de tal forma que a través de una red mallada se conecta con el ramal alimentado desde la ETAP de Vispieres.

En cuanto al saneamiento la documentación complementaria remitida indica que las edificaciones previstas en la Modificación vierten a colectores existentes de la red municipal que desaguan a un pozo de bombeo localizado en la Plaza del Rey, el cual bombea a su vez las aguas residuales a la EDAR de Vuelta Ostrera.

Afecciones a los usos permitidos en terrenos de dph, y zonas de servidumbre y policía. Afecciones por inundabilidad.

El informe emitido por este Organismo de cuenca (Registro de salida 21/06/2016 –notificado 24/06/2016-) establecía igualmente que:

- b. La Modificación Puntual deberá incorporar un cálculo hidráulico del arroyo San Pablo que permita determinar la compatibilidad de la propuesta con las limitaciones a los usos que establecen los artículos 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986,*

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39



de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero) y 40 la Normativa de la revisión del Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Occidental, aprobada por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, para la zona inundable.

Dicho estudio hidráulico habrá de considerar especialmente las condiciones de la cobertura del arroyo San Pablo existente inmediatamente aguas abajo de la actuación.

Pues bien, la documentación complementaria remitida incorpora ahora un "Estudio de Superficies Inundables según Criterios de CHC en una Parcela de la Margen Izquierda del Arroyo San Pablo en Santillana del Mar, T.M. Santillana del Mar (Cantabria)" de fecha Agosto de 2016 redactado por el Ingeniero de Caminos, C. y P., D. José Ignacio Álvaro González, al objeto de determinar la compatibilidad de la propuesta de ordenación de la parcela con las limitaciones a los usos que establecen el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero) y el artículo 40 de la Normativa de la Revisión del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, aprobada por RD 1/2016, de 8 de enero.

El mencionado Estudio de Superficies Inundables incluye el cálculo hidrológico e hidráulico del arroyo San Pedro que permite determinar los caudales para la avenida ordinaria y para las avenidas de periodo de retorno 100 y 500 años.

Una vez obtenidos estos caudales se utiliza el Programa HEC-RAS v.4.1.0 para determinar tanto las superficies de inundación correspondientes a dichas avenidas como la zona de flujo preferente.

Para la consecución de tal fin se introducen en el programa los siguientes datos de partida:

- Secciones del arroyo
- Secciones del tramo encauzado
- Secciones aguas arriba y abajo del puente existente
- Coeficientes de Manning para cauce y llanuras
- Pendiente del cauce
- Definición de "obstrucciones" para poder representar una sobreelevación de la lámina de agua de la avenida centenaria inferior a 0,30 m y delimitar la vía de intenso desagüe que permita definir la zona de flujo preferente

De esta manera se obtiene para cada sección contemplada las cotas de la lámina de agua para la avenida ordinaria y para las avenidas de periodo de recurrencia de 100 y 500 años.

Asimismo en cada sección, al objeto de determinar la zona de flujo preferente, se representa la vía de intenso desagüe así como los calados en las llanuras de inundación y la distribución de velocidades en las diferentes zonas de la sección del cauce.

Todos los datos obtenidos del cálculo realizado se grafían en el plano nº3.- *Planta de Detalle* en el que se identifican las siguientes zonas en la Unidad de Actuación SS3A1S:

- Zona de servidumbre
- Avenida ordinaria
- Zona de Flujo Preferente
- Avenida para periodo de retorno de 100 años
- Avenida para periodo de retorno de 500 años

MINISTERIO
DE AGRICULTURA, PESQUERÍA
Y FISCOS ASISTENTE

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL CANTÁBRICO

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

Los autores de la documentación complementaria, a la vista de la ocupación de la zona de servidumbre y la zona de flujo preferente en el ámbito SS3A1S, colindante con la margen izquierda del arroyo San Pablo, definen un área que denominan como "Superficie apta para edificar según criterios de CHC".

Del mismo modo se han trasladado a los planos de Ordenación de la Modificación Puntual las mismas zonas de servidumbre y de flujo preferente obteniéndose, según se indica en la documentación complementaria, que "la superficie de la parcela objeto de la Modificación afectada por la zona de servidumbre y la zona de flujo preferente es muy pequeña, 408 m² aproximadamente, de los cuales 280 m² están calificados en la Modificación como zona verde, situada al sur de la parcela, en una zona donde la ordenación prevista en la Modificación no planteaba la posible construcción de edificios, ya que como se ha indicado, se destinaba a zona verde pública a la zona de retranqueo privada, libre de edificación".

A la vista de todo lo anterior se indica que "la superficie que queda fuera de la zona de flujo preferente y de la franja de servidumbre del arroyo San Pablo es de aproximadamente 8.659 m²".

El autor del Estudio de Inundabilidad concluye indicando que "cualquier construcción que se pretenda realizar en la parcela en estudio tendrá que ejecutarse, según los criterios de CHC, en la mencionada superficie y situar la rasante de la planta inferior de cualquier edificación a una cota superior a la alcanzada por la avenida de 500 años".

En este sentido, señalar que el artículo 40.5 de la Normativa de la revisión del Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Occidental, aprobada por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, establece que en la zona afectada por la avenida de 100 años de periodo de retorno no se podrán autorizar, entre otras, nuevas edificaciones.

En los planos de ordenación del ámbito SS3A1S, incluidos en la documentación complementaria, se observa que el edificio situado más al sur presenta una mínima afección a la avenida de periodo de retorno de 100 años (ver esquema cartográfico adjunto)

III. CONCLUSIONES

Analizada la documentación aportada, se concluye:

1. Queda adecuadamente justificada la procedencia de los recursos hídricos necesarios para amparar la demanda consecuenta con la actuación que se tramita.
2. La solución considerada para las aguas residuales de la actuación, mediante la conexión del ámbito con el colector principal que culmina en la EDAR de Vuelta Ostrera, resulta consecuenta con lo establecido en el artículo 51.6 de la Normativa de la revisión del Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Occidental, aprobada por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, y ello sin perjuicio del informe que establece el citado precepto.
3. Tal y como se ha descrito en el cuerpo del presente informe, la planta del edificio situado más al sur de la Unidad de Actuación SS3A1S resultaría afectada mínimamente por la superficie inundable por la avenida de 100 años de periodo de retorno (al grado de detalle que permite la representación gráfica de la ficha del sector), por lo que habrá que ajustar la alineación de maneta que la totalidad de la edificación se sitúe fuera de dicha zona inundable (Q₁₀₀).

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39



Por todo ello, sin perjuicio de la observancia de lo señalado en la conclusión nº 2, exclusivamente en el ámbito competencial de este Organismo de cuenca, se informa favorablemente la Modificación Puntual Nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana y el Plan Especial que se tramita

Con independencia de lo anteriormente expuesto, y con carácter general, se señala la obligación de dar cumplimiento a las condiciones que se enumeran a continuación:

1. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero)

Así, a los efectos de lo dispuesto en los artículos 78 y 126 del RDPH, Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el presente informe no presupone autorización administrativa para realizar las obras a las que habilita la Modificación Puntual del PGOU.

2. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto el titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definen las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (arts. 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril modificado por RD 9/2008, de 11 de enero).
3. Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos las normas y objetivos ambientales fijados para la masa de agua en que se realiza el vertido.

IV. DISPOSICIONES NORMATIVAS SECTORIALES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias objeto de informe quedará sujeta al cumplimiento de las condiciones impuestas por las disposiciones normativas en vigor de aplicación, entre otras:

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

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio y Real Decreto-ley 4/2007, de 13 de abril.
- Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, parcialmente modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio.
- Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero, y 927/1988, de 29 de julio, modificado por el RD 907/2007, de 6 de julio, que aprueban: el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y el Reglamento de Administración Pública del Agua y Planificación Hidrológica, respectivamente.
- Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión del Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Occidental.
- Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.

EL COMISARIO DE AGUAS ADJUNTO,



Jorge Rodríguez González

EL COMISARIO DE AGUAS,

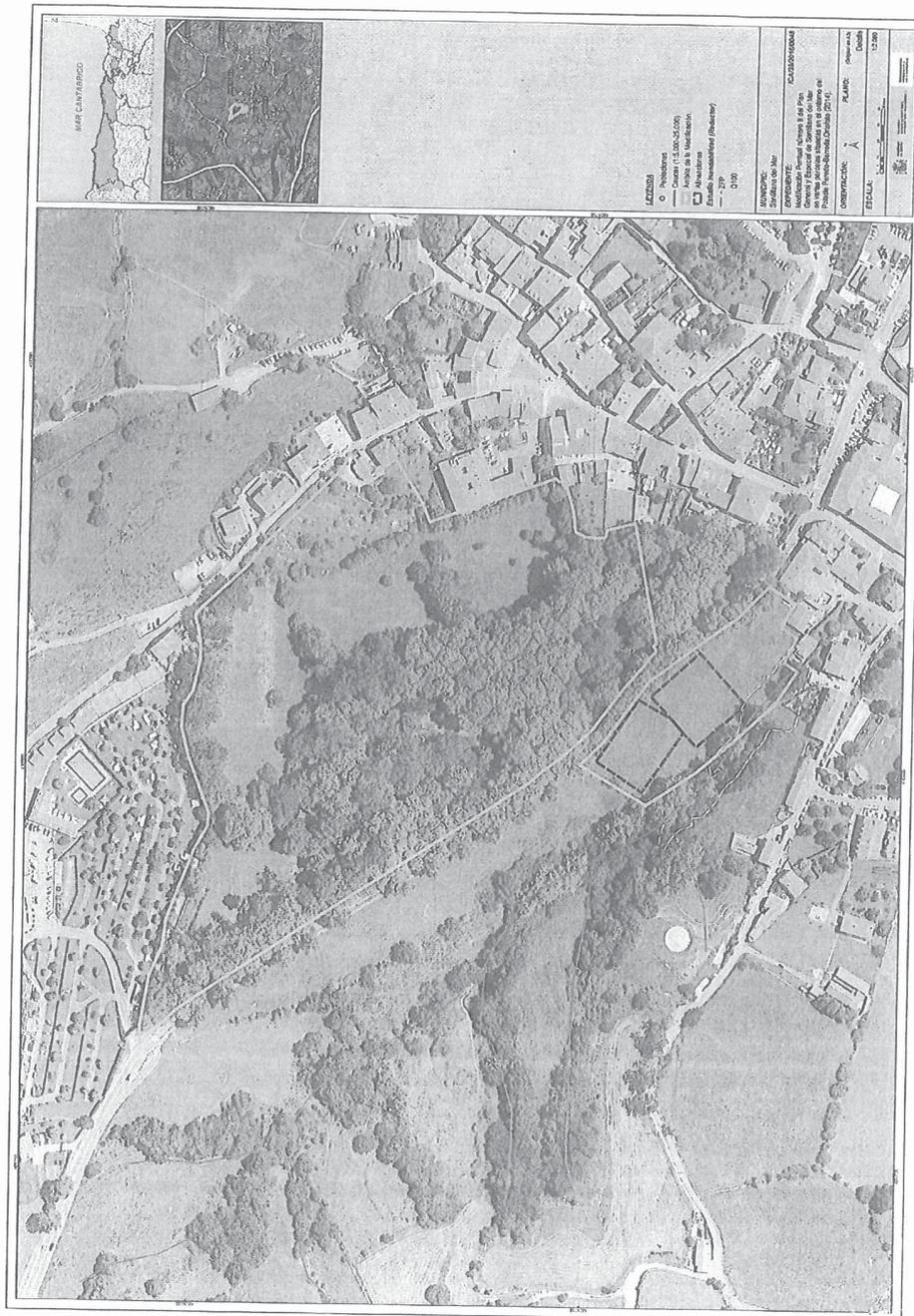
Juan Miguel Laros Lavigne

Conforme: 16 DIC. 2016
Oviedo,
EL PRESIDENTE,



Ramón Álvarez Maqueda

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39



CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

ANEXO 9. Informe y contestación Dirección General de Obras Públicas.

Modificación Puntual número 9 del Plan General y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 134

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

El Documento de la Modificación aprobado provisionalmente fue tramitado ante la Dirección General de Obras Públicas de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del Gobierno de Cantabria. En contestación a dicho Documento, la Dirección General de Obras Públicas emitió un informe el 23 de junio de 2016, en el que tras una justificada argumentación, requería que los edificios dispuestos al sudoeste de la carretera CA-131, incluidos en la Unidad SS3A1, debían posicionarse al menos a 18 metros de la arista de la explanación de la carretera autonómica, de acuerdo con las determinaciones de la Ley 5/1996 de Carreteras de Cantabria, salvo que se modificase la categoría de la carretera, pasando de ser una carretera primaria a una secundaria, o se convirtiera en una calle de la villa, al estar resuelto funcionalmente el tráfico con la variante recientemente ejecutada, solución que ya estaba apuntada en el planeamiento vigente. El informe se incluye en este Anexo.

A pesar de que, aparentemente, el planeamiento vigente permitía la construcción de edificios en ese área a una distancia inferior, tal como se aprecia en los planos correspondiente, y de que dado el valor ambiental de la carretera en ese tramo parece poco factible su ampliación, tras mantener diversas reuniones con los técnicos de la Dirección General de Obras Públicas, ante la imposibilidad de que a corto plazo la carretera autonómica se convierta en una calle urbana, los redactores de la Modificación presentaron el 28 de marzo de 2017 un escrito contestación, introduciendo pequeños ajustes en la ordenación anterior, disponiendo los edificios hoteleros comerciales situados al sudoeste de la carretera autonómica a la distancia requerida, tanto en la ordenación pormenorizada, definiendo el área de movimiento, como en la orientativa. El escrito incluía los planos 10.1., 10.2., 10.3., 11., 12.1 y 12.2., que con pequeños ajustes, subsanando algunos errores numéricos, se recogen en esta documentación.

La Dirección General de Obras Públicas, verbalmente ha informado favorablemente la nueva ordenación pero ha solicitado que el Ayuntamiento presente un nuevo Documento completo, a pesar de que el pasado día 4 de mayo el Ayuntamiento remitió la documentación con los cambios introducidos.

El informe y la contestación, con los ajustes indicados, se recogen en este Anexo.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39



Dirección General de Obras Públicas



Tal como fue solicitado en su escrito con fecha de salida de 17 de mayo de 2016 y con entrada en fecha 24 de mayo de 2016 (E-4139), adjunto se remite Informe Sectorial del Servicio de Carreteras Autonómicas sobre **"MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL AYUNTAMIENTO DE SANTILLANA DEL MAR. DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL."**, promovido por la Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria a los efectos procedentes.

Santander, 23 de junio de 2016

EL DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS,



Fdo.: José Luis GOCHICOA GONZÁLEZ

AYUNTAMIENTO DE SANTILLANA DEL MAR.-

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE
OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS

SERVICIO DE SUPERVISIÓN Y APOYO TÉCNICO

N/Ref: P07/16

DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS

INFORME SECTORIAL DE CARRETERAS AUTONÓMICAS RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº9 DEL PGOU DE SANTILLANA DEL MAR, PROMOVIDA POR OBRA SOCIAL DE LA CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA. AYUNTAMIENTO DE SANTILLANA DEL MAR.

DOCUMENTO QUE SE INFORMA: APROBACIÓN PROVISIONAL (6-11-15) AL DOCUMENTO DE NOVIEMBRE DE 2014

1-JUSTIFICACIÓN Y ANTECEDENTES

El presente informe se redacta basándose en las determinaciones de la Ley de Cantabria 5/1.996, de 17 de Diciembre, de Carreteras de Cantabria.

En este sentido, el art. 9.2 de la Ley establece que "acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a cualquier carretera de la red autonómica, la Administración competente que otorgue la aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del instrumento de planeamiento a la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, que emitirá informe vinculante en el plazo de un mes. De no remitirse en el referido plazo y un mes más se considerará favorable."

De acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 55/2.000, de 10 de Julio, por el que se aprueba el Catálogo de la Red Autonómica de Carreteras de Cantabria, la carretera que atraviesa el área objeto de proyecto se corresponde con la CA-131 Barreda-La Revilla, perteneciente a la Red Primaria de Carreteras Autonómicas de Cantabria, por lo que es pertinente la emisión de este informe.

Con fecha de envío de 17 de mayo de 2016 (ref. 966) y entrada en registro de Gobierno de Cantabria de 24 de mayo de 2016, el Ayuntamiento ha remitido a esta Dirección General de Obras Públicas una copia digital en formato cd de la modificación citada en el encabezamiento, fechada en noviembre de 2014. Está firmada por los arquitectos Eduardo Fdez.-Abascal Teira y Floren Muruzábal Sitges, con la colaboración de José del Río, abogado. La copia remitida por el Ayuntamiento no está diligenciada.

El Ayuntamiento de Santillana del Mar dispone de Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente el 26 de febrero de 2004 (BOC de 7 de mayo de 2004), habiendo sido informado por la Dirección General de Obras Públicas en el ámbito de sus competencias.

2-ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

El objeto principal de esta Modificación es ordenar el ámbito definido en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda, concediendo al Parque Histórico una edificabilidad igual a la de las parcelas de su entorno próximo, las incluidas en el Sector SS3, protegiendo el Parque y disponiendo los nuevos edificios de manera armónica con el Palacio y los edificios próximos, que forman parte del Conjunto Histórico Artístico de la Villa.

En el Suelo Urbanizable y también en el Suelo Rústico las servidumbres de carreteras consisten en una zona de protección delimitada interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por una paralela a la arista exterior de la explanación situada a una distancia de dieciocho metros para carreteras primarias, catorce metros para las secundarias y diez para las locales, medidos en horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera (art. 19.1 de la Ley 5/1996 de Carreteras de Cantabria).

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

La referida paralela constituye la línea de la edificación con carácter general, y las excepciones son únicamente válidas para el caso del Suelo Urbano, en donde es el planeamiento urbanístico el que tiene que determinar y ajustar la correspondiente línea de edificación (art. 19.2 y art 24.2 de la Ley 5/1996).

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud de desmonte, de terraplén, o en su caso, de los paramentos exteriores de las obras de fábrica y sus cimentaciones con el terreno natural, según el art. 18.1 de la Ley 5/1996. En zonas sin talud ni desmonte se considerará arista exterior el borde de la plataforma, incluyendo en ella cunetas o aceras existentes si las hubiera. En los tramos dotados de aceras, la arista exterior de la explanación se corresponderá con la cara interior del bordillo más próximo a la calzada, de acuerdo con el art. 18.5 (redacción dada por el art. 12 de la Ley de Cantabria 10/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, por el que se modifica la Ley 5/1996). En la zona que nos ocupa, el área de movimiento de la edificación que se propone en la presente modificación puntual se ubica a una distancia de 5 metros de la arista exterior de la explanación, de acuerdo con el documento remitido, si bien esta distancia es hasta la barandilla existente, y no se ha tenido en cuenta la acera ni la zona verde dotada de arbolado que se ubica antes del bordillo de la carretera, cuya anchura puede promediarse en algo más de 2,5 metros. Además, la ordenación propuesta se traslada hasta 8 metros de la barandilla, por lo que la separación real final con respecto a la arista exterior de la explanación sería de casi 11 metros. A pesar de ello, esta distancia es bastante inferior a los 18 metros que le corresponde y por tanto incorrecta.

En el propio planeamiento aprobado, aparece dibujada la línea de edificación y zona de protección en el plano del sector de suelo urbanizable a la distancia correcta (ver plano 7 y plano 9 de la propia modificación, en donde se refleja el planeamiento existente). Por lo tanto, no es cierto lo que se indica en el apartado 15.7. "Justificación del cumplimiento del artículo 15, de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto Legislativo 2/2008 y del cumplimiento de las medidas de prevención y corrección de impactos establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental":

"La Dirección General de Obras Públicas, indica que la Modificación debe ser informada sectorialmente antes de su aprobación Inicial por la Dirección General de Obras Públicas, pero indica también que la ordenación detallada propuesta para las edificaciones situadas al sudoeste de la carretera resulta incompatible con las distancias de la línea de edificación recogidas en el artículo 19.2 de la Ley 5/1996, de Carreteras de Cantabria, debiéndose contemplar una distancia de 18 metros desde la arista exterior de la explanación, asimilable al bordillo de la carretera. La Modificación prácticamente no ha alterado las condiciones establecidas en el planeamiento vigente, que definían en esa área un retranqueo de la edificación de 3 metros. La ordenación pormenorizada propuesta amplía dicho retranqueo a 5 metros y la ordenación orientativa a 8 metros."

El planeamiento vigente y el informe sectorial al respecto emitido por esta Dirección General disponen que la zona de protección y la línea de edificación se sitúan a 18 metros, tal y como establece la Ley 5/1996 sin posible excepción para el suelo urbanizable. En el vigente PGOU de Santillana sólo está contemplada una distancia inferior para las travesías en suelo urbano y para el suelo urbano consolidado. Así, en su Normativa, se indica textualmente (artículo 4.1.24 "Separación a carreteras y viales municipales"), que:

"Las construcciones deberán respetar siempre la línea de edificación, establecida, según los casos, a las siguientes distancias a las carreteras autonómicas y locales:

- a) Carreteras primarias:
En suelo urbano consolidado: 8 m.
Fuera de suelo urbano consolidado: 18 m."

En cuanto a la justificación dada en la modificación puntual para incumplir las distancias, se afirma lo siguiente:

"La legislación de referencia tiene un carácter general, que entendemos puede ser ajustado dadas las singulares condiciones del lugar, incluido en el Conjunto Histórico de Santillana del Mar. Las edificaciones ordenadas, serán prácticamente colindantes con otros edificios existentes alineados directamente a la calle. Los redactores de la Modificación, dada la pequeña escala del desarrollo situado al sudoeste de la carretera, no consideran oportuno establecer este excesivo retranqueo, que alteraría el tejido del entorno, entendiéndose que la ordenación propuesta puede ampararse, con el informe favorable de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, en el apartado 2 del artículo 19 de la citada Ley, ya que se garantiza una suficiente ordenación de los márgenes de la carretera y el adecuado control de sus accesos. En

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

todo caso, si no se estimase este criterio, en el desarrollo de la Modificación se podría plantear un ajuste de la ordenación disponiendo parte del Espacio Libre de la Unidad SS3A1S en el frente de la carretera, permitiendo a través del mismo el acceso a la parcela. Esta variante se considera menos adecuada desde el punto de vista morfológico."

Es preciso aclarar que en suelo urbanizable no se puede considerar la existencia de alineación consolidada, como se sugiere en la justificación, que en todo caso sólo existiría en las parcelas urbanas consolidadas previas del núcleo, ubicadas al este de la que nos ocupa. Y en los suelos urbanos o urbanizables que aún no se hayan transformado en suelos urbanizados, el PGOU deberá prever y potenciar en la medida de lo posible un entramado viario que posibilite que los accesos individuales sean independientes de las carreteras autonómicas, muy especialmente en las carreteras primarias y secundarias. Así lo hace el propio PGOU de Santillana, al establecer los accesos a esa zona del sector a través de la calle La Robleda (o al menos así quedó preconfigurado en los planos).

Por lo tanto, cualquier actuación que implique un acceso directo desde la carretera primaria (existiendo accesos alternativos) o una distancia inferior a los 18 metros para el suelo urbanizable queda totalmente descartada en la configuración administrativa actual de la carretera. Otro caso sería que, como consecuencia de la ejecución de la circunvalación ya efectuada y en desarrollo de lo previsto en el propio PGOU, las tres vías de penetración en la villa (por el este, por el oeste y por el sur) dejaran de ser viales autonómicos, lo que posibilitaría su rehabilitación en los términos previstos en el propio Plan Especial del conjunto histórico del PGOU, además de su consideración como vial municipal a todos los efectos. A este respecto, se reproduce un párrafo extraído de la página 97 del tomo 1.2 de la Memoria del PGOU, dentro del apartado "LA RED DE CARRETERAS Y LOS ESTACIONAMIENTOS: EVOLUCIÓN Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN":

"La red viaria del centro histórico.

Las calles del núcleo tradicional de la villa se encuentran ya empedradas, pero en el arrabal del Campo Rebolgo y los conventos el empedrado se limita al extenso estacionamiento de la Plaza del Rey. La nueva variante permite eliminar el tráfico de atravesamiento por la CA-131 y con ello restablecer la continuidad peatonal entre el casco y el arrabal. Además de restablecer la continuidad del uso se trata también de restaurar la continuidad espacial, al rebajar la rasante de la carretera que hoy deja enterrada en más de un metro la fachada de los conventos, con lo que suavizará la abrupta bajada hacia el Campo Rebolgo. Toda esta reorganización viaria debe venir acompañada por una extensión del empedrado al tramo recuperado de la carretera y al eje principal hasta el palacio de Tagle. También debe afrontarse la restauración de la vieja calzada que bordea el Campo Rebolgo para ascender con dirección a la Tejera. En este caso se deben recuperar los elementos originales, las grandes losas de los costados, y eliminar el asfalto para sustituirlo por un material más adecuado."

La cesión de estos viales al Ayuntamiento posibilitaría efectuar las actuaciones descritas, tanto en la presente modificación como en el propio PGOU en vigor.

3-CONCLUSIÓN

Como consecuencia de lo señalado en el apartado anterior, se hace necesario tener en cuenta las observaciones realizadas y su toma en consideración, para poder informarlo positivamente.

Mientras tanto, este Servicio queda a disposición del equipo redactor para aclarar cuantas dudas estime oportuno plantear, en relación al contenido del presente documento.

Santander, 23 de junio de 2016
El Jefe de Servicio de Supervisión
y Apoyo Técnico

Fdo.: Francisco JUNTÁDEZ ORTIZ

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39



Eduardo Fdez.-Abascal Teira y Floren Muruzábal Sitges, arquitectos redactores de la Modificación número 9 del Plan General de Ordenación Urbana y el Plan Especial del Conjunto Histórico de Santillana del Mar, solicitada por el Ayuntamiento de Santillana del Mar y promovida por la Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, a la vista del escrito del Director General de Obras Públicas Don José Luis Gochicoa González, remitido el 6 de julio de 2016, en el que aporta el informe sectorial de carreteras autonómicas relativo a la Modificación, emitido el 23 de junio de 2016 por el Jefe de Servicio de Supervisión y Apoyo Técnico Francisco Juntádez Ortiz, tras las diversas reuniones y conversaciones mantenidas,

CONSIDERANDO

1. Que la ordenación anteriormente propuesta, terminada de elaborar en noviembre de 2014, en la parte sur de la Unidad de Actuación denominada SS3A1S, planteaba la construcción de un edificio destinado a usos hoteleros y comerciales, que en su punto más próximo a la arista exterior de la explanación de la carretera CA-131, se disponía a casi 11 metros, manteniendo prácticamente las condiciones establecidas en el planeamiento vigente, que dibujaba en su ordenación pormenorizada un edificio, en parte equipamiento y en parte destinado a uso privado, a una distancia inferior a 10 metros de la arista, excediendo claramente la línea de retranqueo de los 18 metros definida genéricamente para el Suelo Urbanizable.

2. Que el informe sectorial establece que de manera general en el Suelo Urbanizable y en concreto en la ordenación de esta Unidad de Actuación SS3A1S, los nuevos edificios deben disponerse a una distancia no inferior a los 18 metros desde la arista de explanación de la carretera, no pudiéndose considerar la existencia de alineaciones consolidadas.

El informe establece esta determinación en aplicación estricta de la legislación, a pesar:

a. De que las edificaciones ordenadas son prácticamente colindantes con otros edificios existentes alineados directamente a la calle y se encuentran enfrentadas a una finca de la misma propiedad clasificada como Suelo Urbano.

b. De que un retranqueo excesivo de la edificación altera la morfología característica del tejido de Santillana del Mar, declarado Conjunto Histórico Artístico, y dificulta la implantación de los nuevos edificios en la topografía del terreno.

c. De que dado el valor ambiental actual de la carretera con su importante arbolado resulta difícil pensar que en las próximas décadas se vaya a realizar una ampliación de la misma, más aún cuando recientemente se ha realizado una ronda de la villa que ha resuelto los problemas funcionales de tráfico, siendo posible que en los próximos años la carretera deje de ser una carretera primaria para convertirse en una carretera local o incluso más claramente en una calle de la villa, con un tratamiento de pavimentación adecuado, que permita dar una continuidad al conjunto histórico declarado, uniendo el núcleo consolidado con la zona de los conventos, la casona de Tagle y "el Revolgo". Tratamiento que ya está previsto en el planeamiento vigente tal como queda recogido en el propio informe del Jefe de Servicio.

Dada la dificultad para conseguir que en un periodo de tiempo adecuado el tramo de la carretera autonómica CA-131 Barreda- La Revilla, a su paso por el núcleo histórico de Santillana del Mar, adquiera la condición de calle urbana tras la cesión de la misma,

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

PROPONEMOS

Un ajuste en la ordenación del área de la Unidad de Actuación SS3A1S, situada al sur de la carretera autonómica, CA-131, que no puede considerarse una modificación sustancial, reordenando el espacio verde, modificando su geometría y aumentando ligeramente su tamaño, al incluir un centro de transformación privado existente, y estableciendo un retranqueo del edificio destinado a usos hoteleros y comerciales de 18 metros a la arista exterior de la explanación de la carretera autonómica CA-131, retranqueo que se cumple en el punto más desfavorable de la ordenación pormenorizada orientativa propuesta.

Por lo anterior **SOLICITAMOS**,

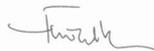
Que sea informado favorablemente el ajuste introducido en la ordenación del área de la Unidad de actuación SS3A1S, situada al sur de la carretera CA-131, para que pueda ser aprobada definitivamente la Modificación Puntual número 9 del Plan General y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas situadas en el entorno del Palacio Peredo Barreda.

En Mijares a 28 de marzo de 2017,

Los arquitectos:



Eduardo Fdez.-Abascal Teira



Floren Muruzábal Sitges

Se adjuntan los planos

- 10.1. Ordenación. Plan General y Especial. Zonificación
- 10.2. Ordenación. Plan General y Especial. Ficha del Sector SS3
- 10.3. Ordenación. Descripción de sus determinaciones
- 11. Ordenación Pormenorizada
- 12. Ordenación orientativa
- 12.2. Ordenación orientativa. Secciones II

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

--- LÍNEA LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DEL SECTOR
 LÍNEA LÍMITE DE LA UNIDAD

ORDENACIÓN DEL ÁMBITO CLASIFICADO COMO SUELO URBANIZABLE DELIMITADO AGRUPADO U.S. SECTOR S33. FICHA SECTOR S33

SISTEMA DE ACTUACIÓN
 INCISIVA

SUPERFICIE DEL SECTOR
 48.696 m²

ORDENACIÓN URBANIZADA
 RESIDENCIAL / HOTELERO

SUELO PÚBLICO / CESIONES
 59 m²
 599 m²
 10.047+174 m²(*)
 14.467 m²

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
 10.047+174 m²(*)
 14.467 m²

TOTAL SUELO CALIFICADO PÚBLICO
 24.514 m²

SUELO PRIVADO
 20.938 m²+ 31,11 m²(*)
 2.203,046 m²

APROVECHAMIENTO
 13.911 m² (131,19 m²+ 632 m²)

TÉCNOLOGÍA
 250 w/ha

RECHICAMIENTOS AL A.T.O.
 250 w/ha

RECHICAMIENTOS AL A.T.O.
 250 w/ha

(*) La ordenación promotorizada de cada unidad se podrá especificar mediante Estudio de Detalle (E.D.). Se ha incrementado la superficie de Espacio Libre Público y se ha reducido la superficie de suelo privado. Suelo Urbanizable Delimitado. Lío residencial Agrupado, al incluir en el Espacio Libre Público en la zona sur de la Unidad S33A la parcela de Edificación Privada existente en la parcela 1000. En los otros ámbitos se aplicará la ordenación correspondiente a su calificación promotorizada, en la medida permitida por el Espacio Libre en Suelo Urbanizable Delimitado, la ordenación U.S. y V.

UNIDAD DE ACTUACIÓN		SSA IN	SSA SE	COMPENSACIÓN	
INCISIVA		NO RESULTA NECESARIO AL ESTAR DEFINIDA UNA ORDENACIÓN PROMOTORIZADA (**)			
SUPERFICIE DE LA UNIDAD	Superficie calificada	28.428 m ²	35.291 m ²	Sup. máx. constituida	4.977 m ²
	Superficie pública	2.122 m ²	0 m ²	Sup. calificada	1.901 m ²
ESTACIONAMIENTO	EA	4.774 m ²	6.421 m ² (*)	Sup. máx. constituida	1.901 m ²
	EA	4.774 m ²	186 m ²	Sup. calificada	1.901 m ²
TOTAL SUELO PÚBLICO / CESIONES	EA	4.774 m ²	6.421 m ²	Sup. máx. constituida	1.901 m ²
	EA	4.774 m ²	186 m ²	Sup. calificada	1.901 m ²
SUELO PRIVADO	UC2	10.988 m ²	5.493 m ²	Sup. máx. constituida	3.075 m ²
	UC2	10.988 m ²	211 m ²	Sup. calificada	3.075 m ²
TOTAL SUELO PRIVADO	UC2	10.988 m ²	5.493 m ²	Sup. máx. constituida	3.075 m ²
	UC2	10.988 m ²	211 m ²	Sup. calificada	3.075 m ²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA		21.332 m ²	27.802 m ²	7.397 m ²	1.015 m ²

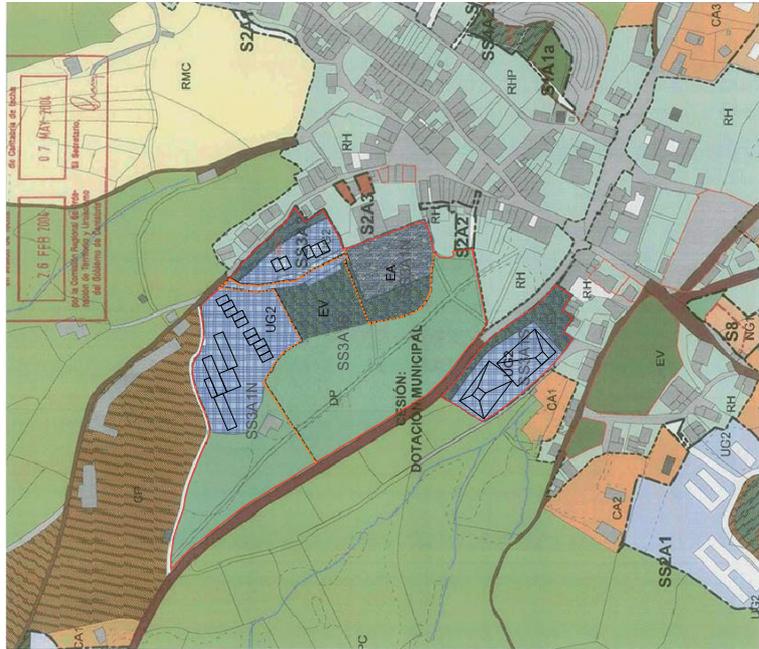
(*) Com mayor precisión 0,20303 m²/m²=5,209 m²/28,428 m²
 (**) Com mayor precisión 0,20396 m²/m²=1,015 m²/137,7 m². Se mantiene el capte vehicular de la unidad establecido en el planeamiento vigente

ORDENACIÓN PUNTUAL NÚMERO 9 DEL PLAN GENERAL Y ESPECIAL DE SANTILANA DEL MAR EN VARIAS PARCELAS SITUADAS EN EL ENTORNO DEL PALACIO PEREDO-BARRERA

10.2. ORDENACIÓN: PLAN GENERAL Y ESPECIAL. FICHA DEL SECTOR S33

promotor: OBRA SOCIAL DE LA CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA
 redactores: EDUARDO FIDEL-ABASCAL TIBRA
 FLOREN MURIZÁBAL SILES

Abril 2017
 Escala: 1:3.500



VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39



ESTRUCTURA VARIA
 SECCIÓN TRANSVERSAL A2-A2' E 1:200
 Las determinaciones generales de la ordenación, calificaciones paramétricas, techos edificables, densidades... se describen en los planos de ordenación urbanística de esta ordenación, en el artículo 10.3. Ordenación, descripción de sus determinaciones.
 Se aplica al trazado del VIAL VNI y se definen las rasantes.
 Para garantizar la accesibilidad en visá se completa en el tramo inferior con una senda peatonal VP con pendiente del 6%.

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
 Los Espacios Libres Públicos incluidos en la Unidad SS3A1S cumplen las condiciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Cantabria. En el caso de las Unidades SS3A1N y SS3A1S se aplican las condiciones de accesibilidad de EV de la Unidad SS3A2, ya previsto en el planeamiento, esta limitada por la pendiente de la calle Los Hornos, que queda fuera del ámbito del plan (6,8 %).
 Los Espacios Libres Públicos incluidos en las Unidades SS3A1N y SS3A1S son accesibles. La accesibilidad de EV de la Unidad SS3A2, ya previsto en el planeamiento, esta limitada por la pendiente de la calle Los Hornos, que queda fuera del ámbito del plan (6,8 %).
 Los Superficies de Espacios Libres Públicos artificiales tienen pendientes inferiores al 10%, o superiores a 3,0, 9,75 y 12,0 o superior de la Unidad SS3A2, pueden ser autorizadas puntualmente para facilitar el acceso a la parcela o parcela de la Unidad.
 En el Espacio Libre Público EV de la zona sur de la SS3A1S se localiza un Centro de Tránsito privado existente, para mantener la superficie útil del Espacio Libre se ha ampliado su superficie.

- ALINEACIONES, RETRANQUEOS, ÁREAS DE MOVIMIENTO Y RASANTES**
- ALINEACIÓN OFICIAL DE CIERRE DE PARCELA
 - ALINEACIÓN OFICIAL INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN (Asojamiento o del equipamiento o la medianera existente)
 - LÍNEA DE RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN
 - LÍNEA DE RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN DE PROTECCIÓN DE LA CARRETERA AUTONÓMICA CA-131
 - LÍNEA DE RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN DE PROTECCIÓN DEL ARROYO SAN PABLO
 - ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
 - RASANTE DEL VIAL El resto de las rasantes del viario se definen en los planos 12.1 y 12.2

EDIFICACIÓN
 Los techos edificables de las parcelas privadas de cada unidad son los siguientes

El hecho edificable del equipamiento se regula mediante los parámetros definidos en la Ordenanza de Ordenación Urbanística de Cantabria, cuidándose especialmente la implantación en la topografía. El equipamiento debe adosarse a la medianera del Arroyo del Pádar.

A modo orientativo en el plano 12, Ordenación orientativa, se dibujan las ordenaciones de estas edificaciones.

PARCELACIÓN
 La Modificación ordena tres líneas para la edificación de edificios privados básicamente para usos Residenciales, Hoteleros y complementarios y un área para la construcción de un Edificio Público.
 Las áreas se parcelan localmente en parcelas de carácter urbanístico.

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 9 DEL PLAN GENERAL Y ESPECIAL DE SANTILLANA DEL MAR EN VARIAS PARCELAS SITUADAS EN EL ENTORNO DEL PALACIO PEREDO-BARREDA

11. ORDENACIÓN FORMENORIZADA
 promotor: OBRA SOCIAL DE LA CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA
 redactores: EDUARDO DEL-ABASCAL TERRA
 FLOREN MURIZÁBAL STIGES

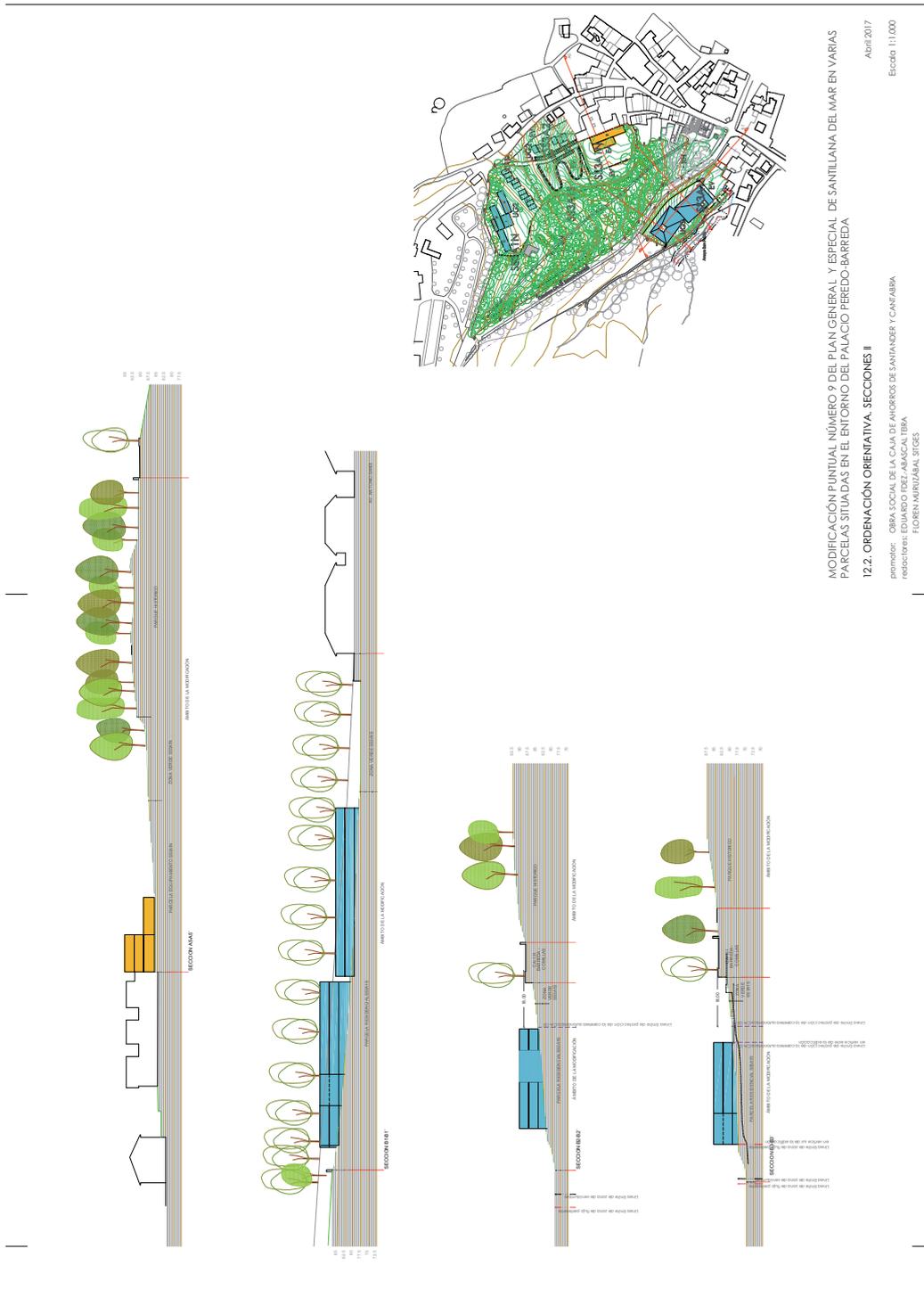
Escala 1:2.000, 1:1.000 y 1:200
 Abril 2017

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39



CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39



VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

ANEXO 10. Documentación Fotográfica.

Modificación Puntual número 9 del Plan General y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 136

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Para un mejor entendimiento del ámbito y su entorno, además de las fotos incluidas en la Memoria, se adjuntan las siguientes



El Palacio de Peredo Barreda y Las casas anexas en la calle Santo Domingo



Las casas y el Palacio vistos desde el Parque



El Parque y la finca situada al sur de la carretera incluida en la Unidad SS3A1S. Vista hacia la Villa

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 137

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



Agrupación de viviendas situadas junto a la finca anterior



La misma finca y el arroyo San Pablo encauzado



El camino situado al norte del ámbito

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



La calle Los Hornos y la finca incluida en la Unidad SS3A2. Vista hacia la Villa



La parcela situada al norte del ámbito incluida en la Unidad SS3A1N



Fincas situadas al noroeste del ámbito, incluidas en la Unidad SS3A1S Y SS3A2

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



El Parque Histórico con la casona en ruinas



Diversas especies arbóreas situadas en el ámbito de la Modificación: frutales, cipreses, laureles, sauces, eucaliptos, chopos, robles, plátanos, pinos magnolios y sauces llorones... Los árboles más notables se localizan en el Parque Histórico y en los lindes de las parcelas

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 140

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

PLANOS

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 9 DEL PLAN GENERAL Y ESPECIAL DE SANTILLANA DEL MAR
EN VARIAS PARCELAS, SITUADAS EN EL ENTORNO DEL PALACIO DE PEREDO-BARREDA

Promotor: Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria

Redactores: Eduardo Fdez.-Abascal Teira, arquitecto

Floren Muruzábal Sitges, arquitecto

con la colaboración de José del Río, abogado

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 141

2017/8612

CVE-2017-8612