

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

<b>Cabecera</b>	
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
<b>Datos particulares</b>	
Remitente:	[2807913005] TRIBUNAL SUPREMO SALA 3A. SECCION 5A. (CONT-ADVO.) TRIBUNAL SUPREMO
Destinatario:	[805] CARRERAS DE EGANA, LUIS MARIA
Traslado de copias:	-
Nº procedimiento:	<b>20080003212</b>
Tipo procedimiento:	<b>[008]</b>
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:	-
<b>Archivos adjuntos</b>	
Principal:	00002387702010280791300532.RTF
Anexos:	-
<b>Archivos adjuntos escrito origen</b>	
Principal:	-
Anexos:	-
<b>Lista de Firmantes</b>	
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 <sup>2</sup>	6.286 m <sup>2</sup>
39076A025000110000BS	OBRA SOCIAL DE LA CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA	31.532 m <sup>2</sup>	37.942 m <sup>2</sup>
39076A025000120000BZ	OBRA SOCIAL DE LA CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA	10.020 m <sup>2</sup>	10.746 m <sup>2</sup>
39076A025000140000BH	OBRA SOCIAL DE LA CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA	3.087 m <sup>2</sup>	3.461 m <sup>2</sup>
39076A025000150000BW	OBRA SOCIAL DE LA CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA	769 m <sup>2</sup>	539 m <sup>2</sup>
39076A025000160000BA	OBRA SOCIAL DE LA CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA	2.249 m <sup>2</sup>	2.476 m <sup>2</sup>
39076A025000170000BB	OBRA SOCIAL DE LA CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA	1.712 m <sup>2</sup>	1.153 m <sup>2</sup>
39076A025000180000BY	OBRA SOCIAL DE LA CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA	1.774 m <sup>2</sup>	1.484 m <sup>2</sup>
39076A025000190000BG	OBRA SOCIAL DE LA CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA	3.301 m <sup>2</sup>	2.666 m <sup>2</sup>
39076A021000540000BQ	OBRA SOCIAL DE LA CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA	9.275 m <sup>2</sup>	8.548 m <sup>2</sup>

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 SSS3. FICHA SECTOR SSS3

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN
INICIATIVA	PRIVADA
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE DEL SECTOR	36.330 m <sup>2</sup> (1)
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL / HOTELERO
SUELO PÚBLICO / CESIONES	
VIARIO	901 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS LOCALES	9.274 m <sup>2</sup> (2)
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS GENERALES	4.023 m <sup>2</sup> (3)
TOTAL SUELO CALIFICADO PÚBLICO	14.198 m <sup>2</sup>
SUELO PRIVADO	
TOTAL SUELO CALIFICADO	22.132 m <sup>2</sup>
PARCELAS POSIBLES	10
APROVECHAMIENTO	0,201046 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , con mayor precisión 0,201046 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> = 7.304 m <sup>2</sup> /36.330 m <sup>2</sup>
TECHO EDIFICABLE	7.304 m <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> . 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 m<sup>2</sup>

(2) Incluye la superficie de estacionamiento, 419 m<sup>2</sup>. 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 SSS3A1

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN		
INICIATIVA	PÚBLICA (5)		
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE		
SUPERFICIE DE LA UNIDAD	31.128 m <sup>2</sup> (6)		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
SUELO PÚBLICO/ CESIONES INTERNAS		Sup. calificada	Sup. máx. construible
Vía interna	VN1	901 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Zona verde pública	EV	7.286 m <sup>2</sup> (7)	0 m <sup>2</sup>
Equipamiento público asistencial	EA	4.023 m <sup>2</sup> (7)	0 m <sup>2</sup>
TOTAL SUELO PÚBLICO		12.210 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
SUELO PRIVADO			
Suelo urbanizable delimitado agrupado	UG2	18.918 m <sup>2</sup> (7)	6.243 m <sup>2</sup> (7)
TOTAL SUELO PRIVADO		18.918 m <sup>2</sup>	6.243 m <sup>2</sup>
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA		0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA		0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
PARCELAS POSIBLES		0	
CESIONES EXTERIORES			
SUPERFICIE TOTAL DE LAS DOTACIONES LOCALES EXTERIORES		0,00 m <sup>2</sup>	
SUPERFICIE TOTAL DE LOS SISTEMAS GENERALES		0,00 m <sup>2</sup>	
SUPERFICIE TOTAL DE LAS CESIONES EXTERIORES		0,00 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN		0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , con mayor precisión 0,200559 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> = 6.243 m <sup>2</sup> / 31.128 m <sup>2</sup>	
7% CESIÓN OBLIGATORIA APROV.		437 m <sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>

(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 SSS3A2

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN		
INICIATIVA	PÚBLICA (8)		
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE		
SUPERFICIE DE LA UNIDAD	5.212 m <sup>2</sup> (9)		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
SUELO PÚBLICO/ CESIONES INTERNAS		Sup. calificada	Sup. máx. construible
Estacionamiento	VE	419 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Zona verde pública	EV	1.569 m <sup>2</sup> (10)	0 m <sup>2</sup>
TOTAL SUELO PÚBLICO		1.988 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
SUELO PRIVADO			
Suelo urbanizable delimitado agrupado	UG2	3.214 m <sup>2</sup> (10)	1.061 m <sup>2</sup> (10)
TOTAL SUELO PRIVADO		3.214 m <sup>2</sup>	1.061 m <sup>2</sup>
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA		0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA		0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
PARCELAS POSIBLES		10	
CESIONES EXTERIORES			
SUPERFICIE TOTAL DE LAS DOTACIONES LOCALES EXTERIORES		0,00 m <sup>2</sup>	
SUPERFICIE TOTAL DE LOS SISTEMAS GENERALES		0,00 m <sup>2</sup>	
SUPERFICIE TOTAL DE LAS CESIONES EXTERIORES		0,00 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN		0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , con mayor precisión 0,203960 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> = 1.061 m <sup>2</sup> /5.202 m <sup>2</sup>	
7% CESIÓN OBLIGATORIA APROV.		74 m <sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>

(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.