

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.

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 Medidas 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 de 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

CAJON

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 m²	16.311 m²
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