



LUNES, 5 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 45

AYUNTAMIENTO DE SANTILLANA DEL MAR

CVE-2017-272 Aprobación definitiva del modificado número 7 del Plan General de Ordenación Urbana.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se procede a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y del anexo conteniendo el Proyecto de Modificación Puntual Nº 7 del Plan General de Ordenación Urbana, habiéndose producido el mismo por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 1 de febrero de 2016, siendo su texto literal el siguiente:

5.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DEL P.G.O.U. Y PLAN ESPECIAL DE SANTILLANA DEL MAR, PROMOVIDO POR LA MERCANTIL VIVEDA ONGAYO S.L.

Leído el dictamen de la Comisión Informativa, de fecha 26/01/16 y abierto debate sobre el asunto, se formulan las siguientes manifestaciones:
(...)

No existiendo más debate sobre el asunto, se pasa a la adopción del siguiente acuerdo:

Visto que por acuerdo del Pleno de la Corporación, en sesión de fecha 26/06/13, se aprobó inicialmente la Modificación Puntual Nº 7 del Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial del Conjunto Histórico de Santillana del Mar, promovido por la mercantil Viveda Ongayo, S.L., cuyo objeto consiste en:

- a) Crear un nuevo acceso al parque público del Barrio de la Pelia en Viveda: El nuevo acceso se propone entre las parcelas catastrales 4839802 y 4839801, calificadas como Suelo Urbano Consolidado Tradicional, CT, mediante la permuta de parte de la superficie de éstas ((23,57m2+20,18m2 de la parcela 4839802 y 24,82m2+86,44m2 de la parcela 4839801) con la zona de parque público que linda al sur de las parcelas privadas. Esta cesión de terreno de uso residencial se compensa con la permuta y cesión de terrenos municipales a los propietarios de las parcelas privadas (43,75m2 situados al linde este de la parcela 4839802 y 111,26m2 situados al linde sur de la parcela 4839801)
- b) Ampliación de carretera autonómica CA340: Al objeto de facilitar la ampliación de la carretera autonómica CA340, cuyo proyecto de ampliación y acondicionamiento de plataforma de las carreteras CA340 y CA342 fue aprobado por Resolución del Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo el 1/07/10, el cual deja las edificaciones existentes en las parcelas al borde de la carretera CA340. Mediante la permuta planteada se propone la creación de una acera continua por el frente de las parcelas 4839802 y 4839801 sin tener que actuar al otro lado de la carretera, para lo cual es necesaria la demolición de las edificaciones existentes construyéndose posteriormente a 4 metros del borde de la carretera. Consecuencia de esta permuta, parte del suelo actualmente calificado como residencial (107,47m2 de la parcela 4839802 y 210,00m2 de la parcela 4839801) pasa a ser calificado como viario.

Pág. 6751 boc.cantabria.es 1/14





LUNES, 5 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 45



Visto que el expediente fue sometido a información pública en el Boletín Oficial de Cantabria número 146 de fecha 11/08/13, así como en "El Diario Montañés" de fecha 2/08/13, por un plazo de un mes, sin que al término del mismo se hayan presentado alegaciones.

Visto que por Resolución de la Alcaldía de fecha 4/04/14 se aprobó provisionalmente la Modificación Puntual Nº 7 del PGOU y PE. del Conjunto Histórico de Santillana del Mar, en los mismos términos que la aprobación inicial, al no haberse presentado alegación alguna, acordando su remisión a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo con el fin de que emita informe a la aprobación definitiva, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83.3.b) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Visto el acuerdo adoptado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de fecha 30/04/14, por el que se acordó la devolución del expediente al Ayuntamiento al objeto de justificar el mantenimiento de una superficie similar de espacios libres ya que se detecta que éstos se disminuyen en 140m2 respecto del planeamiento vigente.

Vista la documentación aportada por el promotor con fecha 23/11/15, incluido plano de las superficies a compensar con los cambios de clasificación urbanística, por la que se justifica que la superficie de espacios libres que se disminuyen respecto del planeamiento vigentes es de 217,47m2, en lugar de los 140m2 detectados por la CROTU, y se plantea, para compensar esta disminución, un cambio de calificación de 250,10m2 del viario situado en el lindero este de la parcela destinada a zona verde (4839817) para destinarlo a espacio libre, mediante la siguiente justificación: "el vial municipal no tiene un ancho uniforme en el planeamiento, variando desde los 10m en su entronque con la CA340 a los 8 y 6m en su lado opuesto. La propuesta que se realiza es regularizar su anchura manteniendo los 6m en toda su longitud, salvo en su tramo final de entronque que será de 8m, lo que permite en este tramo definir una acera de 2m al margen del suelo urbanizable. De esta manera se puede dotar al a calle de una franja de 2m de anchura de zona verde, continuación del parque y el vial municipal no necesita dos aceras, suprimiéndose la pegada al parque y obteniendo 250,10m2 mas de zona verde".

Pág. 6752 boc.cantabria.es 2/14





LUNES, 5 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 45

Visto el acuerdo adoptado por la CROTU en sesión de fecha 18/12/15 por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual Nº 7 del PGOU de Santillana del Mar, condicionado a:

a) En lo referente a la sustitución de las edificaciones existentes por otras nuevas en las parcelas resultantes que puedan realizarse tras la modificación puntual y permuta, las soluciones de diseño que se recojan en el futuro proyecto edificatorio deberán configurar ambientes y soluciones tipológicas respetuosas con la forma de ocupación de suelo, características compositivas y soluciones de diseño de las edificaciones de su entorno, tal y como se recoge en los artículos 3.5.6 y 3.5.7 del PGOU para las edificaciones catalogadas con nivel de protección neutro y ambiental.

b) El tramo final de vial municipal situado al este de la parcela pública que tiene 8 metros de anchura deberá calificarse en su totalidad como viario y no como espacio libre, previéndose por tanto como tales espacios libres unos 226,10m2 (serían los 250,10m2 de viario que pasan a espacio libre menos dicho tramo final que supone unos 24m2).

c) La publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de la aprobación definitiva quedará condicionada a la remisión de la documentación que sustituya a la del Plan General vigente.

Resultando que la propuesta de modificación puntual planteada, propone conforme consta en el plano aportado, la compensación de clasificación urbanística de las siguientes las siguientes superficies:

Parcelas residenciales		Parcelas municipales	
Parcela 4839802	Parcela 4839801	Parcela espacios libres	Vial municipal
Suprime:	Suprime:	Suprime:	Modifica
-23,57m2 a EV	-24,82m2 a EV	-43,75m2 a 4839802	calificación de
-107,47m2 a CA340	-86,44m2 a EV	-111,26m2 a 4839801	viario a EV:
	- 210m2 a CA340	-217,47m2 a 4839802	226,10m2
Añade:	Añade:	Añade:	
+43,75m2 de EV	+111,26m2 de EV	+23,57m2 de CT	
+ 217,47m2 de EV		+24,82m2 de CT	
		+86,44m2 de CT	
Total suelo residencial:		Total suelo público:	
Total suprimido: 452,30m2		Total suprimido: 372,48m2	
Total añadido: 372,48m2		Total añadido: 360,93m2	
Diferencia: -79,82 m2		Diferencia: -11,55 m2	

En su virtud, y de conformidad con los artículos 22.2.c) y 47.2.ll) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y artículo 83,3,b) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, el Pleno, por seis votos afirmativos (PSOE) y cinco negativos (PRC y PP), de los once concejales presentes, de los once que legalmente lo forman, respetándose con ello el quórum de mayoría absoluta exigido, acordó:

Primero.- Aprobar DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual Nº 7 del Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Santillana del Mar, promovido por PROMOCIONES VIVEDA ONGAYO S.L., conforme los antecedentes del acuerdo.

Pág. 6753 boc.cantabria.es 3/14





LUNES, 5 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 45

Segundo.- La Modificación Puntual Nº 7 del PGOU de Santillana del Mar queda condicionada al cumplimiento de las condiciones establecidas en el acuerdo adoptado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 18/12/15.

Tercero: El Promotor deberá aportar, con carácter previo a la publicación definitiva de la Modificación Puntual nº7 en el BOC., la documentación que sustituye a la del Plan General vigente, para su publicación conjunta.

Cuarto.- Publicar, en el Boletín Oficial de Cantabria la aprobación definitiva de la Modificación Puntual Nº 7 del PGOU y PE de Santillana del Mar, junto con la Memoria de la Modificación y una relación pormenorizada y numerada de todos los demás documentos de que conste formalmente aquella, de acuerdo 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 de Cantabria.

Quinto.- Con carácter previo a la solicitud de licencia de construcción que en su día se presente, deberá resolverse por el promotor la permuta de las superficies compensadas aportando al Ayuntamiento las correspondientes escrituras de cesión.

Contra el acuerdo de aprobación definitiva podrá interponerse por los interesados directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de tal orden del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el plazo de dos meses a contar desde la publicación de este acuerdo en el Boletín Oficial de Cantabria.

Santillana del Mar, 3 de enero de 2017. El alcalde, Isidoro Rábago León.

Pág. 6754 boc.cantabria.es 4/14





LUNES, 5 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 45

MODIFICACION Nº 7 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA

PROMOTOR: VIVEDA ONGAYO S.L. REDACTOR: JOSÉ ÁNGEL AYUSO REVUELTA Mayo de 2012

1. Objetivos del Plan o programa

Dos son los objetivos de eta modificación puntual: Desarrollo del parque público y ampliación de la carretera CA-340 en La Pelía, Viveda.

El primero consiste en dar cobertura legal a una realidad. Al desarrollar el proyecto de parque público en el barrio de La Pelía esta Corporación realizó un deslinde y una permuta con particular, de forma verbal, para facilitar el acceso general al parque en construcción y la ubicación de una bolera.

El segundo objetivo consiste en facilitar la ampliación y desarrollo de la Carretera CA-340 a su paso por suelo urbano consolidado. La existencia de casas a ambos márgenes y su escasa distancia entre ellas dificultan su trazado y ampliación.

2. Alcance y contenido, así como sus propuestas y alternativas

2.1. Parque

Aprovechando el deslinde se realizó un segundo acceso, al norte, ente las dos fincas de este propietario. De esta manera los vecinos del núcleo de casas situados en esta esquina del parque acceden de forma directa sin tener que recorrer la carretera carente de arcén.

El deslinde y permuta de terrenos se realiza de forma que las superficies de las propiedades, pública y privadas, no se ven alteradas tal como se refleja en el plano nº 2 Compensación Parque.

El acceso a la cuadra del edificio mayor se sitúa junto a la nueva entrada del parque, consiguiendo una embocadura total de nueve metros de anchura. La entrada principal al parque se amplía en once metros ayudando a resolver el entorno y accesos de la bolera.

2.2 Ampliación CA-340

Las dos casas situadas junto al parque están a un metro de la carretera CA-340. La casa grande tiene una fachada paralela a la carretera de diecinueve metros y la pequeña de ocho y ambas están a una distancia de la carretera de un metro.

El propietario de las dos casas ya alegó su disconformidad con la expropiación de esta franja de terreno por la repercusión negativa de la carretera sobre la cimentación de los edificios, aleros y servidumbres de uso del edificio. Las ventanas actuales abriendo hacia fuera inciden en la expropiación planteada de esa franja de metro de propiedad privada.

La Corporación, dado que las casas no están habitadas, ha llegado a un preacuerdo con el propietario para que permita su demolición y reconstrucción de las nuevas construcciones retranqueadas hacia el parque, de manera que la carretera no tenga que invadir las fincas construidas del otro margen y se la pueda dotar de aceras a ambos lados, al tratarse de suelo urbano y ser parte del Camino de Santiago.

El límite de la plataforma de proyecto de la CA -340 aparece reflejado en rosa en los planos nº 4 y 5 y se puede observar que pasa "pegando" a las casas antes mencionadas y a

Pág. 6755 boc.cantabria.es 5/14





LUNES, 5 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 45

menos de dos metros de las viviendas situadas al otro margen. Esta circunstancia unida a que las viviendas se desarrollan en planta baja provoca que se pierda la posibilidad de meter el coche dentro de la parcela y los peatones salen de la puerta de casa directamente sobre la calzada.

El preacuerdo mencionado permite el derribo de ambas edificaciones, la cesión al Ayuntamiento de una franja de entre tres y cuatro metros entorno a la carretera para que esta sea cedida por éste, para facilitar la ampliación de la carretera. El propietario de las dos parcelas renuncia al valor de expropiación y en contrapartida el Ayuntamiento le cede una superficie igual para poder realizar los jardines de la nueva construcción.

La nueva construcción se retiraría cuatro metros del límite de la nueva propiedad, permitiendo la construcción de sendas aceras de un metro y medio de anchura más una cuneta de cuarenta centímetros a ambos lados sin tener que expropiar a los vecinos de enfrente.

La construcción planteada se ajusta a la tipología rural de la zona y se concentran las entradas rodadas de vehículos a un punto por parcela. Las entradas se han ubicado en los puntos que posibilitan el desarrollo de las rampas de acceso al sótano con un rellano horizontal de cinco metros antes de incorporarse los vehículos a la carretera.

3. Previsible desarrollo

El primer objetivo está desarrollado y tan solo se trata de darle cobertura legal, si es posible, y de lo contrario deshacer lo que está hecho.

El segundo objetivo tiene paralizada la obra ya iniciada de ampliación de la CA-340 ya que las casas catalogadas no se pueden derribar sin modificar el planeamiento y el propietario afectado permite su derribo y cede los terrenos siempre que se le permita construir la propuesta presentada.

El día 9 de junio de 2007, el propietario, la mercantil Promociones Viveda Ongayo S.L., presentó en este Ayuntamiento dos proyectos de tres viviendas adosadas a cada uno desarrolladas en planta baja y bajo cubierta. Dichas edificaciones se retranqueaban dos metros de la actual edificación, tres del borde de la plataforma de la carretera y planteaban seis accesos rodados directos desde la carretera.

Actualmente se ha modificado el proyecto reduciendo los accesos de seis a dos. El retranqueo a la edificación original ha pasado de dos metros a siete, quedando la construcción proyectada a cuatro metros de la acera propuesta.

4. Efectos ambientales previsibles

Los dos edificios situados en el límite de sus parcelas originales y al borde de la carretera permitían el cultivo de las mismas, preferentemente de maíz, así como disponer de una cuadra y patio para atender el ganado.

Hoy aquel ecosistema se ha roto al desaparecer la figura del obrero mixto que trabajaba en la fábrica y disponía de una pequeña cabaña de ganado de leche en casa. El planeamiento ha construido al clasificar como zona de equipamiento público de espacios libres las fincas privadas y tan solo mantiene la titularidad privada la zona que ocupan las edificaciones.

La actuación prevista no afecta a ningún Espacio Natural protegido de Cantabria y a ninguna especie silvestre y ecosistema a conservar.

5. Incidencia sobre el territorio y la planificación territorial o sectorial implacada

La trama de espacios libres (EV) diseñada por el planeamiento municipal tampoco se ve perjudicada. Las conexiones entre ellos se mantienen intactas y se mejora su articulación con el suelo urbano consolidado.

Pág. 6756 boc.cantabria.es 6/14





LUNES, 5 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 45

Las dos edificaciones aparecen catalogadas por el PGOU de Santillana del Mar en las fichas 31 y 32 como edificios de entre 1900 y 1927, de uso residencial, con un valor ambiental y neutro respectivamente.

El artículo 3.5.6.1.f) establece que para los edificios catalogados nivel 6: neutro (N) que "son edificios de mantenimiento obligado, pero se autoriza su sustitución si en la solicitud de licencia de la nueva edificación se justifica adecuadamente con el levantamiento de la planimetría del antiguo y del nuevo edificio, así como los alzados de los contiguos, que el nuevo edificio respeta adecuadamente los valores ambientales a proteger."

El artículo 3.5.6.1.e) establece para los edificios catalogados nivel 5: protección ambiental (A) que "estos edificios deben ser preservados, al menos en su envolvente externa, aunque en casos excepcionales, en los que se justifique adecuadamente, en la forma específica en esta normativa la necesidad de crear una nueva construcción, puedan ser autorizada su substitución por otros, siempre respetuosos con la forma de ocupación del suelo, las características compositivas y las soluciones de diseño de las edificaciones de su entorno. Los elementos de interés que, en su caso, se individualicen en el Catálogo, deberán incorporarse a las nuevas edificaciones."

Analizada la construcción este técnico no encuentra ningún valor arquitectónico que aconseje la conservación ni tan siquiera la rehabilitación de la misma, la tipología de la construcción no es original de la zona y está heredada de la implantación industrial de la primera mitad del siglo XX cuando las fábricas construyen las casas para sus empleados.

La tipología que nos ocupa proviene de la fragmentación de la solución de adosados en la cual si conviene conservar pues el conjunto como tal si tiene valor y no se puede alterar individualmente cada cédula sin herir de muerte al conjunto.

Dado que la parcela admite, por la edificabilidad no consumida, más construcción se ve acertado al crear un conjunto en hilera que ayuda a conformar la perspectiva de la calle retranqueándose para facilitar una posible acera y adecuando la rasante de las casas a la rasante de la calle.

La estética del conjunto está estudiada para huir de los adosados de los que todo el mundo reniega para lo cual cada casa es diferente y en sí constituyen un conjunto equilibrado con el entorno. A la casa interior se le permite la comunicación del espacio de acceso con la parte posterior que suelo ser uno de los inconvenientes de este tipo de composiciones.

La vida en el exterior está estudiada para conseguir el mayor grado de independencia entre los vecinos y al ser unas fachadas tan rotas a nivel de composición facilitan que las peoras introducidas por los futuros propietarios no machaquen el conjunto y pasen más desapercibidas.

En cuanto a la casa con la cuadra, la construcción está pegada a la carretera a la que le da la espalda con un muro de diecinueve metros de largo por cinco de alto. Esta resulta desproporcionada con las casas del otro lado de la calle y la escasa altura libre entre los forjados y ritmo de huecos hace imposible su rehabilitación cumpliendo los actuales estándares de habitabilidad.

Veo correcto el derribo de la edificación, construyendo un volumen nuevo similar pero retranqueado de la calle para que junto con el que se proyecta contiguo conformen una calle equilibrada.

6. Normas aplicables para su aprobación o desarrollo.

Las normas aplicables no varían de las contempladas por el PGOU, se trata de suelo urbano con dos calificaciones:

Ordenanza E: Equipamiento Público a) espacios libres EV

El artículo 6.11.3.2 establece que "la modificación de la calificación de una parcela de

Pág. 6757 boc.cantabria.es 7/14





LUNES, 5 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 45

equipamiento por una calificación zonal distinta requerirá la aprobación del correspondiente expediente de modificación del Plan General, en cuya memoria habrá que justificarse especialmente las razones de la modificación.

Ordenanza CT: Edificación Residencial agrupada en Suelo Urbano Consolidado Tradicional

Contando con autorización previa del Servicio de Carreteras del Gobierno de Cantabria al lindar con carretera autonómica.

Las condiciones estéticas reflejadas en el artículo 6.3.6 se cumplen y mejorar con el estudio compositivo y estético de la solución aportada.

Las fichas de catalogación se mantienen para que la composición de lo que se proyecte, en el caso de ser distinto de lo aportado, tenga que contar con visto bueno de las dos administraciones intervinientes.

En Santillana del Mar, a 17 de diciembre de 2012

ANEXO:

PLANOS:

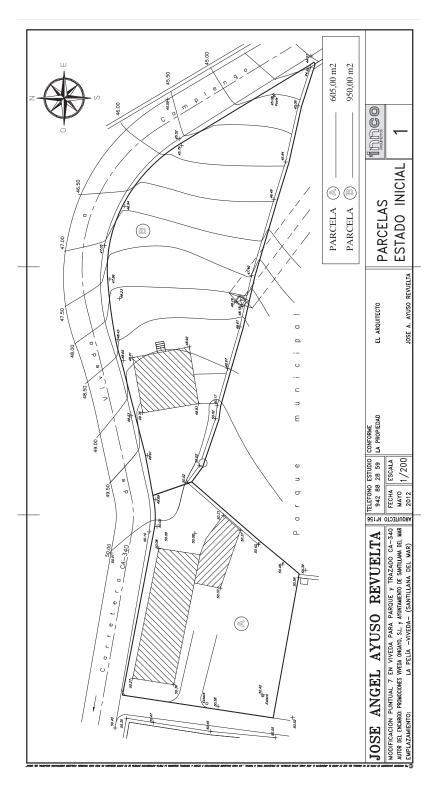
- 1. PARCELAS ESTADO INICIAL
- 2. COMPENSACIÓN PARQUE
- 3. PARCELAS DEFINITIVAS
- 4. PROPUESTA NUEVO TRAZADO CARRETERA
- 5. COMPENSACIÓN CESIÓN SUELO Y DERRIBO EDIFICACIÓN
- 6. ESTADO DEFINITIVO DE LA MODIFICACIÓN.

Pág. 6758 boc.cantabria.es 8/14





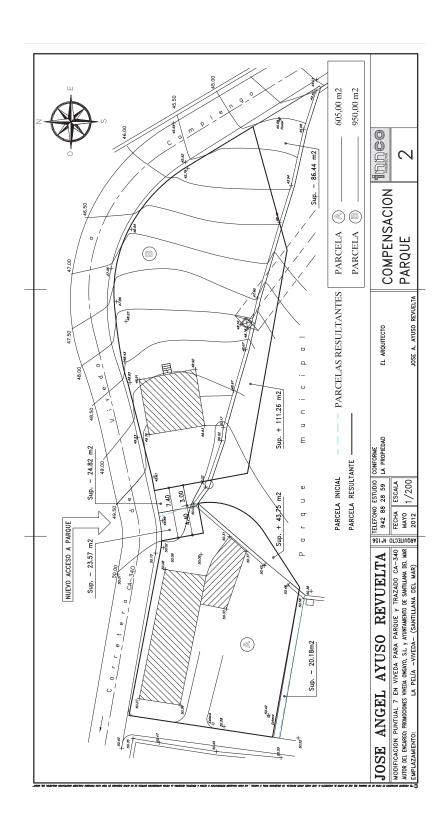
LUNES, 5 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 45







LUNES, 5 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 45

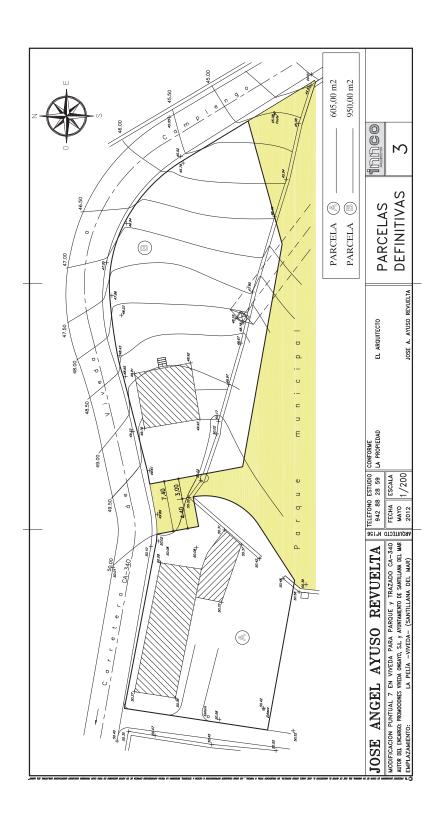


CVE-2017-272





LUNES, 5 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 45



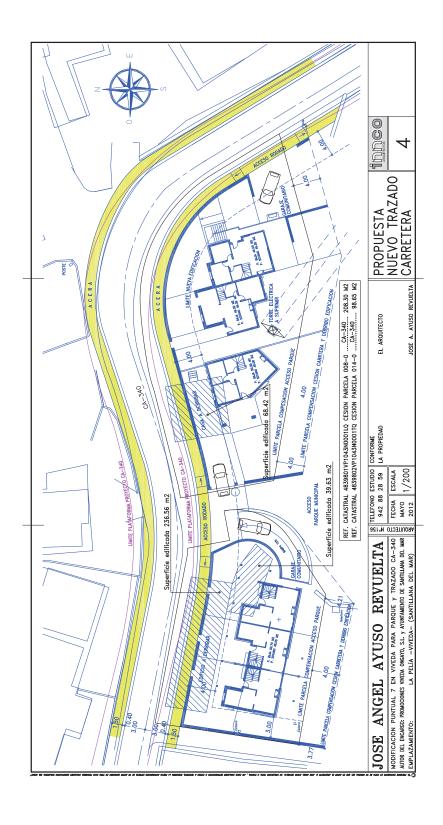
CVE-2017-272

Pág. 6761 boc.cantabria.es 11/14





LUNES, 5 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 45



Pág. 6762 boc.cantabria.es 12/14





LUNES, 5 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 45

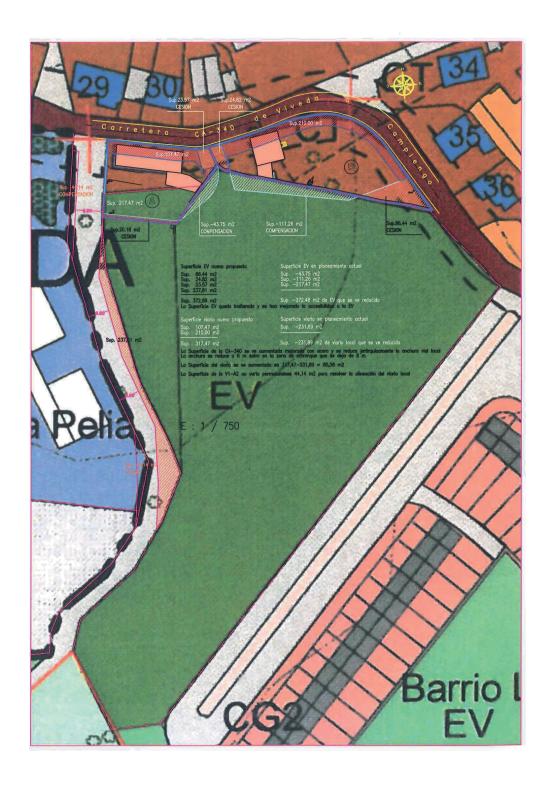


CVE-2017-272





LUNES, 5 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 45



2017/272

Pág. 6764 boc.cantabria.es 14/14