

1. Contra la resolución podrán interponerse los recursos que procedan de conformidad con los artículos 126 y siguientes, de la Ley de Cantabria 6/2002, de 10 de diciembre, de Régimen Jurídico del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Artículo octavo - Justificación y pago.

Los beneficiarios presentarán, antes del 15 de septiembre de 2003, la siguiente documentación:

- Facturas definitivas acreditativas del pago de la semilla.

- Certificaciones de que el beneficiario se encuentra al corriente de pago de sus obligaciones fiscales y con la Seguridad Social.

- Certificación bancaria de titularidad de cuenta (ficha de terceros).

Artículo noveno.- Controles.

El beneficiario se comprometerá a facilitar los controles y cuanta documentación complementaria le sean requeridos por la Intervención General del Gobierno de Cantabria y por la Dirección General de Agricultura, así como a colaborar en la realización de los controles.

Artículo décimo.- Incompatibilidades y límites de concesión.

Toda alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de la subvención y, en todo caso, la obtención concurrente de subvenciones o ayudas otorgadas por otras Administraciones o entes públicos o privados, nacionales o internacionales, podrá dar lugar a la modificación de la Resolución de concesión.

Asimismo, el importe de las subvenciones en ningún caso podrá ser de tal cuantía que, aisladamente o en concurrencia con otras subvenciones o ayudas, supere el coste de la actividad a desarrollar por el beneficiario.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA

El régimen de concesión de las ayudas reguladas en la presente Orden se regirá por lo previsto en la misma, además de por lo establecido en la Ley de Cantabria 9/2002, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para el año 2003, y en cuantas disposiciones sean aplicables en materia de subvenciones y ayudas públicas, siendo de aplicación supletoria la normativa estatal en dicha materia, quedando igualmente supeditada a lo que dispongan las autoridades comunitarias, de conformidad con los Reglamentos aplicables a las mismas.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Se faculta al Director General de Agricultura para que en el ámbito de sus competencias, dicte cuantas resoluciones sean necesarias para la aplicación de la presente Orden.

Segunda.- La presente Orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

Santander, 7 de abril de 2003.-El consejero de Ganadería, Agricultura y Pesca, José Álvarez Gancedo.

03/4486

7. OTROS ANUNCIOS

7.1 URBANISMO

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO

Dirección General de Urbanismo y Vivienda

Resolución aprobando las Modificaciones Puntuales del Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales incluidas en los modificados 3 y 4.

La Comisión Regional de Urbanismo, en su sesión de fecha 12 de marzo de 2003, acordó aprobar definitiva-

mente las siguientes modificaciones puntuales del Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales, incluidas en los modificados 3 y 4:

La referente al convenio del Ayuntamiento de Castro Urdiales con don Miguel de la Vía, que afecta a la Unidad de Ejecución 1.39, zona verde del Castillo de Ocharan, y cambio de calificación de terrenos en el ámbito de la cantera de Santullán.

La modificación consistente en la creación del suelo urbanizable no programado del sector 12.

Lo que se hace público en cumplimiento de los artículos 84 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y en el artículo 70.2 de la Ley reguladora de las Bases del Régimen Local.

Contra el anterior acuerdo, que no agota la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el Consejo de Gobierno de Cantabria en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de la presente publicación, sin perjuicio de interponer cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Santander, 3 de abril de 2003.-El secretario de la Comisión Regional de Urbanismo, J. Emilio Misas Martínez.

TEXTO REFUNDIDO DE LAS MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CASTRO URDIALES, DERIVADAS DE LA ACEPTACIÓN POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DE CANTABRIA DE UN RECURSO MUNICIPAL A LA DENEGACIÓN DE LOS MODIFICADOS 3 Y 4

1.- Modificación en el suelo urbano de Castro Urdiales: Zona del Campo de Riomar

El área del campo de Riomar se encuentra incluida dentro del sector nº II -Cotolino Interior- El Plan Parcial (aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 28 de noviembre de 1977) ordenó la zona, estableciendo que el campo de futbol de Riomar fuese la dotación deportiva del sector, otorgando la edificabilidad correspondiente al suelo al Ayuntamiento.

Como consecuencia, de la tramitación del Plan Especial de los sectores I y II de Cotolino y de la firma de un convenio urbanístico con el propietario de la parcela nº15, el Plan General alteró la ordenación de la zona para dar cabida al equipamiento escolar (10.000 m2) correspondiente a Cotolino.

El paso del tiempo ha decidido al equipo de gobierno a proponer una nueva ordenación en la que tenga cabida un nuevo estadio de atletismo (con campo de futbol incorporado) sin eliminar el espacio escolar.

Esta modificación representa redefinir los límites y forma de las dotaciones, dentro del mismo área geográfica. Tal posibilidad se puede llevar a cabo gracias a una disminución del espacio destinado a viario fruto de su reordenación. Aunque no sea preciso decirlo, se quiere señalar que la presente modificación no incorpora ningún tipo de uso residencial.

En el momento actual, la distribución de espacios es la siguiente:

1.- Educativo:	10.000 m2
2.- Deportivo:	13.240 m2
3.- Espacios libres:	10.000 m2
Total	33.240 m2

En el plano adjunto aparece la ordenación actual, conforme se encuentra aprobada en el Texto Refundido del PGOU.

Evidentemente se trata de una modificación puntual, que solo afecta a terrenos de titularidad pública, que se reordenan. La nueva ordenación se basa en los siguientes criterios:

1.- Trasladar el área escolar a la zona más próxima a las edificaciones residenciales.

2.- Delimitar un espacio en el que se pueda construir un estadio de atletismo de 400 metros de cuerda, que incluya un campo de fútbol en su interior, con gradas.

3.- Reordenar el viario, teniendo presente lo construido en el Proyecto de Urbanización de Cotolino así como las nuevas calles previstas en la presente modificación del Plan General.

4.- Mantener los valores de los espacios libres de uso y dominio público.

De acuerdo con estos criterios la nueva ordenación es la que figura en el plano adjunto. Las principales características son :

1.- Se destinan 10.000 m2 para dotaciones públicas escolares en la zona más próxima a las edificaciones residenciales.

2.- Se delimita un espacio que cumple con todas las condiciones necesarias para una nueva instalación deportiva.

3.- Se reduce el espacio viario.

4.- Se mantienen los espacios libres de uso y dominio públicos.

La modificación puntual, que solo afecta a terrenos de titularidad pública, se realiza sin que se produzcan disminuciones de los valores de las dotaciones, como se comprueba en el cuadro adjunto:

1.- Educativo:	10.000 m2
2.- Deportivo:	17.550 m2
3.- Espacios libres:	10.000 m2
Tota	37.550 m2

La diferencia entre las mediciones totales, antes y después de la modificación, son absorbidas por la reducción del viario y su incorporación a suelos deportivos y de espacios libres.

Igualmente , es preciso recordar que en los espacios deportivos de los sectores I y II de Cotolino se admiten todos los usos que no sean incompatibles, por lo que se considera adecuado aclarar que entre los mismos se encuentran los siguientes: los recogidos en el apartado 6.4 del Plan Parcial, los recogidos en la ordenanza nº9 del Plan General, así como los usos comerciales en planta baja y los vinculados al ocio de la población, excepto el hotelero.

La presente modificación no altera ninguna otra de las condiciones de las recogidas en el Plan General, siendo por tanto de carácter puntual.

2.- Modificación de la categoría de una parcela productiva urbana

El Ayuntamiento de Castro-Urdiales ha decidido firmar un convenio urbanístico con la firma Eroski (que se adjunta como anejo) para la instalación de un centro comercial en su municipio.

El espacio elegido es una parcela industrial situada en el polígono de Brazomar que se integra plenamente en al estructura urbana de Castro-Urdiales.

El Plan General ya apostó or la necesidad de una instalación de estas características por lo que apostó por su instalación en el sector urbanizable no programado nº1. El espacio en el que se pretende instalar el centro comercial es el simétrico, con respecto a la autovía, al inicialmente leído.

La parcela es desde la perspectiva urbanística más adecuada ya que termina por consolidar un espacio en el que conviven industrias tradicionales y espacios comerciales (ya existen dos centros de hard-discount de otras cadenas comerciales), no creando necesidades de nuevas infraestructuras (tanto viarias como de otro tipo).

La propuesta de instalación (ver convenio) incluye un área de ocio con minicines, restauración y galería comercial, así como un espacio destinado a servicios del automóvil.

Su desarrollo exige la presentación de un Estudio de Detalle y el correspondiente proyecto de urbanización.

La modificación consiste en pasar de suelo urbano industrial de grado 2b a suelo urbano industrial de grado 2d.

La instalación garantiza la obtención de la banda de protección del río así como la mejora de los accesos a la zona.

Esta modificación tiene el carácter de puntual ya que no afecta en absoluto a la estructura general del término municipal ni a otras determinaciones del Plan General.

3.- Modificación de la ubicación de la estación de autobuses

La Memoria del Plan General define en su apartado 5.3.2- Sistema General de Equipamientos y espacios libres- el sistema número 2.20 - Estación de Autobuses- al cual asigna una superficie de 780 m2.

El Plan General establece que la futura estación de autobuses se disponga en el interior de una manzana definida por las calles: Silvestre Ochoa, Los Huertos y Ricardo Rueda.

Como se observa en el plano adjunto el espacio de la estación se obtiene por cesión de las unidades de ejecución número 1.28 y 1.29.

En el tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva del PGOU, la Dirección General de Transportes del Gobierno Regional ha decidido que la ubicación propuesta por el PGOU no era la más adecuada, habiendo seleccionado otro lugar.

Este cambio ha sido materializado, ya que incluso recientemente se ha presentado el proyecto de la estación, adecuándolo a su nueva ubicación. El espacio seleccionado por el Gobierno Regional es de propiedad municipal estando destinado por el Plan General a equipamiento público: Aparcamiento disuasorio y equipamiento educativo. Al igual que el espacio de la estación, pertenece al sistema general de equipamientos y espacios libres, con el número S.G. 2.22.

Se hace por tanto necesario modificar el Plan General para adecuar el S.G. 2.22 al nuevo uso, subdividiendo el mismo, diferenciando las partes de equipamiento escolar y estación de autobuses, de acuerdo con el proyecto regional.

Igualmente al cambiar de ubicación la estación hay que modificar la ordenación del área en el que se ubicaba la misma, ya que las condiciones de acceso y función han desaparecido.

3.1. Sistema General S.G.-2.22

Como se ha indicado el lugar elegido por el Gobierno Regional para la futura estación de autobuses es el sistema general 2.22. Dado que las necesidades de espacio de la estación se cubren ampliamente con la superficie del sistema general, se hace preciso subdividir el mismo asignando a cada una de las partes su uso y destino.

De acuerdo con el párrafo anterior, el sistema general 2.22 se divide en dos partes, por un lado 2.800 m2 para estación de autobuses (sistema general 2.20) y, por otro lado, 4.700 m2 para equipamiento educativo y/o aparcamiento disuasorio (doble carácter otorgado por el vigente Plan General).

En los planos adjuntos se observa la modificación propuesta. La disminución de la superficie del sistema general 2.22 no le afecta en su funcionamiento dado que si se dedica a usos escolares permite tanto la construcción de nuevos centros como de usos deportivos complementarios a los centros existentes.

La presente modificación no altera ninguna otra de las condiciones de las Plan General, siendo por tanto de carácter puntual.

3.2.- Área del antiguo S.G.-2.20

Establecida por el Gobierno Regional (Dirección General de Transportes) la nueva ubicación de la estación de autobuses, procede reajustar la ordenación de su antigua ubicación.

La ordenación de todo el área afectada (ver plano catastral adjunto) venía predeterminada por un Plan Especial tramitado con anterioridad por el Ayuntamiento de Castro- Urdiales. Nos referimos al Plan Especial de Los Huertos, aprobado por la Comisión Regional de Urbanismo el 20 de junio de 1.989, cuyo esquema de ordenación asumió el Plan General.

Dentro de ese esquema el Plan General definió las unidades de ejecución 1.27, 1.28 y 1.29. Además introdujo el sistema general 2.20 - estación de autobuses-.

Ahora bien, una vez eliminado el elemento (estación) que mayores requisitos imponía en cuanto a su funcionalidad (superficie, forma, accesos, etc.), las posibilidades de ordenación del área se multiplican y permiten resolver algunos problemas que el Plan General dejó sin solución al asumir el citado Plan Especial.

Las cuestiones a resolver son: análisis de la necesidad de apertura de nuevas calles, mejora del entorno del matadero municipal, ordenación de la edificación de la unidad 1.27 y reducción del tráfico en el cruce de las calles Silvestre Ochoa, San Francisco, La Ronda, Santander y colateralmente Los Huertos (ver áreas señaladas sobre el plano del PGOU).

El antiguo matadero municipal (obra del arquitecto Eladio Laredo) es un edificio protegido por el Plan General que en estos momentos está en fase de rehabilitación. Su imagen característica está asociada por los castreños a un espacio determinado y a una parte de su historia. El Plan General, manteniendo el edificio, le integraba en el paseo marítimo pero le ocultaba y, en cierto modo, le agobiaba con edificación residencial.

Dotarle de un entorno amable y atractivo en el que se integre el paseo marítimo y en el que se consiga que el antiguo matadero sea una referencia espacial y visual es un objetivo suficientemente atractivo como para reordenar todo el área.

Para poder alcanzar el objetivo se opta por suprimir la edificación que se adosaba al matadero, creando un espacio público alrededor del edificio.

El trazado viario se completa con la prolongación de la calle Cayetano Tueros que conduce el tráfico de la zona de Los Huertos hacia la calle Ricardo Rueda, descongestionando la calle San Francisco y reduciendo el tráfico en el cruce con la calle Santander. Esta apertura permite crear una plaza de forma triangular en el corazón del área de Los Huertos.

La propuesta completa se recoge en el plano adjunto en el que se puede observar los siguientes elementos:

- Nueva ordenación de la edificación de las antiguas unidades de ejecución 1.27 y 1.28, que giran alrededor de un nuevo espacio libre de uso y dominio público que libera el matadero, posibilitando su integración en el entorno urbano.

- Nueva calle que prolonga la actual calle Cayetano Tueros, hasta alcanzar la calle Ricardo Rueda. El trazado de esta nueva calle sigue en su primer tramo la alineación actual de la calle Cayetano Tueros y a continuación se gira para adecuarse a las alineaciones de la calle Ricardo Rueda.

- Peatonalización del primer tramo de la calle de Los Huertos, lo que permite el mantenimiento de las alineaciones actuales del número 2 de la citada calle y del número 3 de la calle San Francisco (recién pintadas sus fachadas).

- Cierre de la manzana formada por las calles Silvestre Ochoa, Los Huertos, Cayetano Tueros (prolongación) y Ricardo Rueda, igualando el número de alturas en toda la manzana (cinco plantas).

- Reducción de la congestión del cruce semaforizado de las calles La Ronda, Santander, El Chorrillo, Silvestre

Ochoa y San Francisco, al suprimir la conexión con la calle Los Huertos.

- Mejora de la gestión del suelo al modificar las unidades de ejecución 1.27, 1.28 y 1.29 que pasan a ser cuatro unidades.

La gestión para la obtención del espacio público y de la nueva calle se efectúa en base a una nueva definición de las unidades de ejecución, así como a la definición de algunas nuevas (ver plano modificado).

Las actuales fichas de las unidades de ejecución afectadas (números 1.27, 1.28 y 1.29) son las siguientes:

PLANO Nº: 4.4.	ZONA: Los Huertos	UNIDAD DE EJECUCION: 1.27.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m ²): 3.760	Edificabilidad: 1,40 m ² /m ²	
Ordenanza de aplicación: Edificación según alineación de vial. Dentro del área de movimiento definido en los planos se podrá ocupar hasta 870 m ² . La altura máxima será de 6 (B+5) plantas.		
Cesiones: Vial: 1.400 m ² Espacio libre de uso público: 750 m ² Equipamientos: 276 m ² (Edificio protegido A-7)		

PLANO Nº: 4.4.	ZONA: Los Huertos	UNIDAD DE EJECUCION: 1.28.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Primer Cuatrienio
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m ²): 1.630	Edificabilidad: 1,40 m ² /m ²	
Ordenanza de aplicación: Edificación según alineación de vial		
Cesiones: Vial: 750 m ² Equipamientos: 290 m ²		

PLANO Nº: 4.4.	ZONA: Los Huertos	UNIDAD DE EJECUCION: 1.29.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m ²): 1.580	Edificabilidad: 1,40 m ² /m ²	
Ordenanza de aplicación: Edificación según alineación de vial		
Cesiones: Equipamientos: 1.180 m ²		

Como consecuencia de la nueva ordenación es preciso alterar las unidades de ejecución vigentes tal y como se describe a continuación.

En primer lugar, hay que desdoblarse la unidad de ejecución 1.27, en las unidades 1.27.1 y 1.27.2. Las fichas de las «nuevas» unidades de ejecución son las siguientes:

PLANO Nº: 4.4.	ZONA: Los Huertos	UNIDAD DE EJECUCION: 1.27.1
GESTION		
Sistema: Compensación	Iniciativa: Privada	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyectos de Urbanización y de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m ²): 3.203 m ²	Edificabilidad: 1,40 m ² /m ²	
Ordenanza de aplicación: Edificación según alineación de vial. La altura máxima será de 6 (B+5) plantas y 7 (B+6) plantas según figura en plano.		
Cesiones: Vial: 1.400 m ² Espacio libre de uso público: 1.325 m ² Equipamientos: 276 m ² (Edificio protegido A-7)		

PLANO Nº: 4.4.	ZONA: Los Huertos	UNIDAD DE EJECUCION: 1.27.2
GESTION		
Sistema: Compensación	Iniciativa: Privada	Programa: Sin programar
Instrumentos: Formalización de cesiones		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m ²): 687 m ²	Edificabilidad: 1,40 m ² /m ²	
Ordenanza de aplicación: Edificación según alineación de vial. La altura máxima será de 6 (B+5) plantas y 7 (B+7) plantas, según figura en los planos.		
Cesiones: Vial: 370 m ² Espacio libre de uso público: 115 m ²		

En segundo lugar, hay que modificar la delimitación de las unidades de ejecución 1.28 y 1.29.

La unidad de ejecución 1.28 ve reducida ligeramente su superficie de 1.630 m² a 1.500 m², así como reducida la carga de urbanización de viario, (pasa de 750 m² a 730 m² de superficie viaria) por lo que la ficha de la unidad es la que figura a continuación.

PLANO Nº: 4.4.	ZONA: Los Huertos	UNIDAD DE EJECUCION: 1.28.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Primer Cuatrienio
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación o Reparcelación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m ²): 1.500	Edificabilidad: 1,40 m ² /m ²	
Ordenanza de aplicación: Edificación según alineación de vial. La altura máxima será de 6 (B+5) plantas.		
Cesiones: Vial: 730 m ²	Espacios libres de uso público: 460 m ²	

La unidad de ejecución 1.29 ve ligeramente reducida su superficie de 1.580 m² a 1.500 m², para que la parte excluida junto a los tres edificios anejos (los números 4 y 6 de Silvestre Ochoa y el número 2 de Ricardo Rueda) configure una nueva unidad de ejecución autónoma (la U.E. 1.74).

La nueva ficha propuesta para la unidad de ejecución 1.29 es la siguiente:

PLANO Nº: 4.4.	ZONA: Los Huertos	UNIDAD DE EJECUCION: 1.29.
GESTION		
Sistema: Compensación	Iniciativa: Privada	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de urbanización y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m ²): 1.500	Edificabilidad: Definida en los planos por alineaciones y número de alturas	
Ordenanza de aplicación: Edificación según alineación de vial. La altura máxima será de 5 (B+4) plantas.		
Observaciones: Deberán adquirir al Ayuntamiento una edificabilidad de 355 m ² , para completar el edificio dibujado.		
Cesiones: Vial: 270 m ² Equipamiento: 300 m ² (en planta baja, construida)		

La diferencia entre las edificabilidades adjudicadas al particular (incluida la correspondiente a la compensación de nuevas cargas) y las dibujadas en la unidad se corresponde a la que los promotores de la unidad deberán adquirir al Ayuntamiento.

Por último, la nueva unidad de ejecución 1.74 se rige por la siguiente ficha:

PLANO Nº: 4.4.	ZONA: Los Huertos	UNIDAD DE EJECUCION: 1.74.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación o Reparcelación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m ²): 680	Edificabilidad: Definida en los planos por alineaciones y número de alturas	
Ordenanza de aplicación: Edificación según alineación de vial. La altura máxima será de 5 (B+4) plantas.		
Cesiones: Vial: 130 m ²		

Como consecuencia de la modificación explicada se produce un incremento de superficie edificable destinada a vivienda que se ve compensado por un incremento de las zonas verdes de uso público, que permite proteger el entorno del edificio del antiguo Matadero y crear una plaza central de todo el área de Los Huertos.

Los espacios libres públicos previstos pasan de 750 metros cuadrados a 1.900 m², cubriendo ampliamente las necesidades legales (18 m² por vivienda) derivadas del incremento de edificabilidad, como se comprueba a continuación.

Superficie edificable actual:

UE 1.27 + UE 1.28 + UE 1.29: 6970x1,4 = 9.758 m².

Edificios C/ Silvestre Ochoa nº4 y 6 y C/ Ricardo Rueda nº 2: 1.082 m².

Total: 10.940 m².

Nueva superficie edificable residencial:

UE 1.27.1 + UE 1.27.2 + UE 1.28: 5.900 x 1,4 = 7.560 m²

UE 1.29: 3.360 m².

UE 1.74: 2.433 m².

TOTAL: 13.353 m².

El incremento de edificabilidad es: 13.353 - 10.940 = 2.413 m².

Incremento de necesidades de espacio libre de uso público: 18 X 2.413 /100 = 435 m².

Incremento real de espacio libre de uso público: 1.900 - 750 = 1.150 m² > 435 m².

La presente modificación se ha redactado teniendo presente las condiciones que impone la Ley de Costas y su Reglamento, como se puede comprobar en los planos.

Cumplimiento de lo establecido en el artículo 145 del TR de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

El artículo 145 del Texto Refundido de la Ley del suelo de 1992 establece que "No podrán delimitarse unidades de ejecución en las que la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de la unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento tipo, cuando existe, sobre su superficie, sea superior al 15 por 100 de este último, salvo que, en suelo urbano el planeamiento justifique la imposibilidad de respetar esta diferencia".

En el presente caso varios son los factores a tener en cuenta a la hora de aplicar el artículo 145.

En primer lugar se trata de un área de suelo urbano, lo cual nos sitúa en la situación excepcional mencionada por el artículo.

En segundo lugar, el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales no contempla la definición de áreas de reparto y consecuentemente de aprovechamiento tipo del área (el Plan General tampoco define para el suelo urbano coeficientes de ponderación de usos y tipologías) razón por la cual no es posible aplicar el artículo al no existir el concepto a aplicar (dado que Castro Urdiales no disponía de la población de derecho exigida por la Ley de 1992 para la aplicación obligatoria de áreas de reparto y aprovechamientos tipo en suelo urbano).

En consecuencia, en el área situada alrededor del antiguo sistema general 2.20 de Castro Urdiales no es posible aplicar el artículo 145 por tratarse de suelo urbano sin aprovechamiento tipo.

Por otro lado, existen más razones que justifican la diferencia de edificabilidad que no la de Aprovechamiento lucrativo.

En primer lugar, es preciso analizar las diferentes áreas espaciales o urbanísticas (no es posible hablar de áreas de reparto) a las que pertenecen las unidades afectadas.

Las nuevas Unidades de ejecución 1.27.1, 1.27.2 y 1.28 proceden del Plan Especial de Los Huertos, desarrollado parcialmente en el momento de la aprobación del vigente PGOU y que el mismo mantiene por razones evidentes: se trata de las últimas unidades del citado plan especial pendientes de desarrollar y además una parte de las mismas había sido objeto de un convenio urbanístico.

En consecuencia, las citadas unidades mantienen el mismo coeficiente de edificabilidad que el resto del suelo del Plan Especial de Los Huertos: 1,40 m²/m².

Es preciso llamar la atención sobre el hecho de que estas unidades son las vinculadas directamente al paseo marítimo y al antiguo matadero (actual Centro de Educación Musical Maestro Basoco), no así las unidades de ejecución 1.29 y 1.74, vinculadas muy al contrario, con la antigua carretera general (actual calle Silvestre Ochoa).

Las unidades de ejecución 1.29 y 1.74 no pertenecen al área de Los Huertos, sino a la corola de crecimiento aparecida alrededor del centro histórico de Castro Urdiales.

En este punto, es preciso aclarar, que de acuerdo con el Plan Especial del Conjunto Histórico -Artístico de Castro-Urdiales, aprobado por la Comisión Regional de Urbanismo las mencionadas unidades (1.29 y 1.74) no forman parte del citado conjunto histórico.

El área mencionada (perímetro del centro histórico) se desarrolla en manzana cerrada de cinco y ocho alturas (ver Plan Parcial de Santa Catalina-El Chorillo).

Es con este área y sus condiciones urbanísticas con el que existe una verdadera relación espacial.

Las unidades 1.29 y 1.74 configuran una manzana cerrada de cinco plantas de altura, según alineaciones procedentes de Santa Catalina: bien paralelas (lado de Silvestre Ochoa) o bien prolongación de existentes (calle Ricardo Rueda).

No es posible por tanto aplicar los mismos coeficientes de edificabilidad a espacios pertenecientes a áreas distintas con tipologías urbanas tan diferentes.

Los diferentes coeficientes de edificabilidad entre ambas unidades procede del diferente tamaño de las mismas.

En segundo lugar, hay que incidir en la diferencia de concepto entre edificabilidad y aprovechamiento lucrativo.

La unidad de ejecución 1.29 debe entregar construidos 300 m2 de planta baja, además de estar obligado a adquirir 355 m2 de edificabilidad al Ayuntamiento, para completar la edificación. Además en el reparto de cargas esta unidad debe asumir la construcción de un nuevo tramo de calle que en el Plan General vigente no existía. En resumen, su aprovechamiento lucrativo es muy diferente al coeficiente de edificabilidad.

Por su parte, la unidad de ejecución 1.74 asume el derribo de 1.082 metros cuadrados existentes de vivienda (habitados en la actualidad) con el fin de ampliar la calle Ricardo Rueda, prolongando la alineación del lado de Santa Catalina, además de abrir la prolongación de la calle Cayetano Tueros, cuestión básica, para que el área de Los Huertos tenga una mejor conexión con el resto de la trama viaria de la ciudad.

Por tanto, el criterio de justo reparto de beneficios y cargas se encuentra claramente aplicado, pues los que mayor coeficiente de edificabilidad tienen mayores cargas presentan, por lo que los aprovechamientos lucrativos finales son similares.

La presente modificación no altera ninguna otra de las condiciones de las recogidas en el Plan General, siendo por tanto de carácter puntual.

4.- Modificación de la Unidad de Ejecución 1.39

Dentro del Convenio urbanístico con D. Miguel de la Vía se incluye la Unidad de Ejecución 1.39. Esta Unidad se encuentra situada al sur del Castillo de Ocharan-Mazas, estando separada del mismo por un camino público peatonal.

La ficha que rige el desarrollo urbanístico de este espacio es la que figura a continuación:

PLANO Nº: 4.7.	ZONA: Leonardo Rucabado	UNIDAD DE EJECUCION: 1.39.
GESTION		
Sistema: Compensación	Iniciativa: Privada	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Formalización de cesiones		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m ²): 16.000	Edificabilidad bruta (en m ² /m ²): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 2 (50% sobre edificabilidad total) Edificación Unifamiliar, Grado 1 (50% sobre edificabilidad total)		
Cesiones: Viario: Espacio libre de uso público: 4.000 m ²		

En el mismo área (calle Leonardo Rucabado) y situadas al sur de esta unidad se encuentran las unidades de ejecución número 1.48, 1.49, 1.51, 1.52 y 1.53.

Como se puede comprobar en las fichas de las citadas unidades de ejecución el coeficiente de edificabilidad aplicable a las mismas es de 0,60 m2/m2. Sin embargo en la unidad 1.39 el coeficiente es de 0,35 m2/m2.

Dentro del Convenio firmado, que se adjunta como anejo de este Modificado, se establece que se trate a la U.E. 1.39 igual que a las unidades colindantes, razón por la que se modifica la ficha de la unidad incrementando el coeficiente de edificabilidad hasta 0,60 m2/m2.

La ficha se modifica también para incluir la totalidad de la finca exterior al castillo, ya que su superficie no es de 16.000 m2, sino 18.000 m2, pues existe parte del terreno situado entre la autopista y el Castillo cuya propiedad ostenta D. Miguel de la Vía y que si bien se calificaba como espacio libre de uso público, no se establecía mecanismo de obtención pensando que se trataba de suelo público.

Ante la documentación presentada, se incorpora dicho suelo a la Unidad de Ejecución 1.39.

El espacio delimitado como unidad de ejecución 1.39, se corresponde con la propiedad de D. Miguel de la Vía situada extramuros del Castillo de Ocharan, en los límites sur y oeste del mismo.

La superficie exacta es de dieciocho mil setecientos cinco (18.705) metros cuadrados de acuerdo con el levantamiento topográfico efectuado, que se adjunta como anexo. Esta cifra es superior en menos del 10% a la que figura en la ficha presentada (medida sobre un plano a 1:1000, de base catastral), por lo que cumple con la normativa de las unidades de ejecución del PGOU, referente

a la superficie de las mismas, que literalmente establece lo siguiente:

X.13.6. Alcance de las determinaciones particulares.

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Superficie: La dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo alterarse en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en más o menos, en una cuantía no mayor que el diez por ciento (10%) de la comprendida en la delimitación para adaptarse a los límites de las parcelas catastrales. Ninguna alteración en sus límites podrá originar la exclusión de la delimitación de suelos destinados a usos de equipamiento-servicios públicos y a espacios libres de uso público.

En el caso de que la cifra que figurase en la ficha indicando la superficie no fuese exacta, se sustituirá por la que resultare de una medición más fiable. Es sobre esta última sobre la que se calculará el diez por ciento (10%) si procediese.

En el plano adjunto se observa la nueva ordenación propuesta en la que destacan tres cuestiones:

–Supresión de las edificaciones unifamiliares en la parte alta de la unidad. La experiencia en el desarrollo de la U.A.2 del antiguo Plan General, situada inmediatamente al norte del Castillo, aconseja no repetir errores y alejar la edificación de la parte más alta del Castillo, por ello se suprime la edificación en esa parte y se sustituye por espacio libre de uso privado.

–Incremento de las zonas verdes de uso público, para proteger el entorno del Castillo, que pasan de 4.000 m2 a 6.000 m2, cubriendo ampliamente las necesidades legales (18 m2 por vivienda) derivadas del incremento de edificabilidad. El incremento procede tanto de la decisión explicada en el punto anterior como de la ampliación de la unidad de ejecución.

El incremento de edificabilidad es : $16.000 \times 0,25 + 2.000 \times 0,6 = 5.200 \text{ m}^2$.

Incremento de necesidades de espacio libre de uso público: $18 \times 5200 / 100 = 936 \text{ m}^2$.

Incremento real de espacio libre de uso público: $6.000 - 4.000 = 2.000 \text{ m}^2 > 936 \text{ m}^2$.

–Reorganización del viario, al dar acceso a la unidad desde la calle Leonardo Rucabado y haber suprimido la edificación unifamiliar (lo que permite no tener que prolongar el acceso rodado).

Igualmente, como consecuencia del informe de la Consejería de Cultura y después de mantener conversaciones con los miembros de la Oficina Técnica, se incorpora a las obligaciones de la Unidad, con el fin de evitar futuros problemas, la aclaración de respetar el conjunto protegido del Castillo, Palacio y Jardines, debiendo presentar ante dicha Consejería el futuro Estudio de Detalle para la obtención del visto bueno, de modo previo a la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento.

De acuerdo, con el plano 4.7 del PGOU de Castro Urdiales (que se adjunta), la UE 1.39 se encuentra en la calle Leonardo Rucabado en la zona comprendida entre el Túnel de Ocharan y la rotonda sur de acceso ala autovía Bilbao - Santander.

En dicho plano se puede observar como en la UE 1.46 situada inmediatamente enfrente de la UE 1.39 se han previsto (y construido) cinco (V) plantas.

También se observa como en las siguientes parcelas se encuentran construidos edificios de seis (VI) plantas.

Por su parte, en la UE 1.48, situada inmediatamente al sur de la UE 1.39, se han previsto y construido, edificaciones de 4 (IV) plantas.

La modificación prevista para la UE 1.39 contempla una zona de edificación en cuatro (IV) plantas y otra (la situada más cerca de la calle) en cinco (V) plantas. Parece adecuada y justificada la distribución prevista de acuerdo con el entorno de la unidad, no existiendo disconformidad alguna con dicho entorno.

En consecuencia con todas las determinaciones explicadas anteriormente la nueva ficha de la unidad de ejecución es la siguiente:

PLANO Nº: 4.7.	ZONA: Leonardo Rucabado	UNIDAD DE EJECUCION: 1.39.
GESTION		
Sistema: Compensación	Iniciativa: Privada	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Formalización de cesiones		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m ²): 18.000	Edificabilidad bruta (en m ² /m ²): 0,60	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 2 (IV y V plantas)		
Cesiones: Viario: 1.350 m ²	Espacio libre de uso público: 6.000 m ²	
Observaciones: El Estudio de Detalle deberá respetar la delimitación del conjunto del Castillo, Palacio y jardines de Ocharan-Mazas (BIC). El Estudio de Detalle deberá ser obtener informe favorable de la Consejería de Cultura, de modo previo a su aprobación definitiva por el Pleno Municipal.		

La presente modificación no altera ninguna otra de las condiciones recogidas en el Plan General, siendo por tanto de carácter puntual.

5.- Delimitación del Parque Público «Castillo de Ocharan»

Dentro del Convenio Urbanístico con D. Miguel de la Vía se incluye la cesión al Ayuntamiento por parte del arriba mencionado de una parte de la finca del Castillo de Ocharan-Mazas.

En estos momentos, el Plan General recoge toda la finca del Castillo como edificio protegido A-32 (ver plano 4.7 que se adjunta), ya que el mismo está declarado Bien de Interés Cultural.

Entre los usos permitidos se encuentra el de espacio libre, por lo que no existen inconvenientes o incompatibilidades de uso.

Esta cesión forma parte de las distintas estipulaciones convenidas y se materializa como una franja de terreno que discurre de este a oeste de la finca, teniendo como límite norte la muralla del Castillo.

La cesión tiene una superficie de once mil (11.000) metros cuadrados y se inserta en el centro geográfico de Castro-Urdiales en una zona fuertemente poblada (área de Las Cadenas), por lo que se constituirá en el gran parque de la ciudad. Además merced a otra estipulación del Convenio que otorga el derecho de tanteo al Ayuntamiento sobre la totalidad de propiedades declaradas Bien de Interés Cultural, la ampliación futura del parque está garantizada.

El espacio se encuentra urbanizado y cerrado con una rica variedad de arbolado que le confieren un carácter único dentro de los espacios castreños.

Desde la perspectiva del Plan General, el nuevo parque se incorpora al sistema general de espacios de uso y dominio públicos con la denominación S.G. 1.14 como se comprueba en el plano 4.7 modificado.

La presente modificación no altera ninguna otra de las condiciones de las recogidas en el Plan General, siendo por tanto de carácter puntual.

6.- Modificación de la delimitación y calificación de la Cantera de Santullán

El monte Buscanillo es el número cuarenta y cinco (45) del Catálogo General de Utilidad Pública. En dicho monte, la Junta Vecinal de Santullán adjudicó en 1966, mediante subasta, el aprovechamiento y explotación de las canteras de caliza de su propiedad, en una extensión de 201 hectáreas, en la zona conocida como Peña de Santullán o Peña de Sancho López.

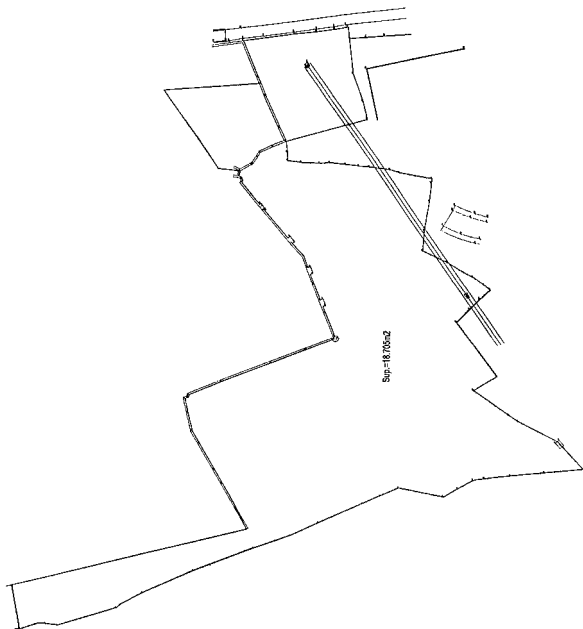
También adjudicó doce (12) hectáreas para el mismo fin en el paraje conocido como Maza de la Torre.

En total se adjudicaron a una única persona 213 hectáreas para la explotación de canteras de caliza.

Posteriormente, la resolución de la Dirección General de Política Ambiental del Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente (MOPTMA), de 12 de Noviembre de 1993 (BOE de 4 de enero de 1994) aprueba la declaración de Impacto Ambiental del Proyecto de Concesión Directa de Explotación "SOFIA", número 16.431, estableciendo las condiciones que han de cumplirse por aquella explotación minera y que conciernen a la protección del sistema hidrogeológico, protección de la atmósfera, protección contra el ruido, protección contra vibraciones, protección de la fauna y protección del patrimonio arqueológico (ver anexo).

El Ministerio de Industria y Energía otorgó en 11 de julio de 1995 la Concesión Directa de Explotación "SOFIA", número 16.431, (Sección C) a favor de Canteras de Santullán S.A. con arreglo a lo dispuesto en la Ley y Reglamentos de Minas, incluyendo los terrenos adjudicados por la Junta Vecinal de Santullán y otros terrenos, hasta un total de quince cuadrículas mineras.

El Plan General de Ordenación Urbana aprobado en diciembre de 1996 incluyó parcialmente dicha concesión, ya que solo reconoció una parte de la explotación (el área más próxima al núcleo de Santullán) como cantera, labor minera incluida en la sección A) de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de minas.



En consecuencia, dados los derechos legales que le amparan, dimanados del derecho minero por tratarse de una concesión de la Sección C, procede modificar el Plan General en el sentido de incorporar como Suelo no urbanizable compatible con actividades extractivas aquellas áreas concedidas por el Ministerio de Industria que no se encuentren afectadas por protecciones arqueológicas.

Estas áreas de actividad extractiva se regirán conforme a lo dispuesto en el artículo V.4.8 de las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Castro-Urdiales.

A la vista de la Resolución de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de 26 de noviembre de 2002 (que se adjunta como anejo) se excluye de la zona extractiva la cumbre del monte Buscanillo así como el área de encinar cantábrico situado al sur de dicho monte.

Por razones paisajísticas, no sólo se excluye la cumbre del monte Buscanillo, sino también el área de cumbre situada al Sureste de la cantera. Este espacio se clasifica como Suelo no Urbanizable de Protección Ecológico-Paisajística (SNU-PE).

El área de encinar cantábrico permanece como Suelo no Urbanizable de Especial Protección Ecológica (SNU-EPE) o, de acuerdo con la nomenclatura de la Ley 2/2001, se trata de suelo rústico de especial protección. (Ver plano 1.1 Situación vigente y plano 1.2 Modificado.)

La presente modificación no altera ninguna otra de las condiciones recogidas en el Plan General, siendo por tanto de carácter puntual.

PROPUESTA DE INCORPORACIÓN AL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO DE UN ÁREA DE SUELO NO URBANIZABLE SIMPLE

Como se recogía en el punto 1.2 del Modificado nº3, el crecimiento tanto poblacional como del parque de viviendas acaecido en Castro-Urdiales en los últimos cuatro años no ha tenido parangón en todo el siglo XX. Esta cuestión conduce a una conclusión, que se establece en el citado punto 1.2 :

«.....las previsiones más optimistas están desbordadas por la realidad, lo que ha repercutido en el precio del suelo y por ende en el de la vivienda. Este proceso representa que al margen de la puesta en marcha de la revisión del Plan General, se hace inevitable la puesta en el mercado del suelo de nuevas áreas que presionen a la baja al precio del suelo y consiguientemente al precio de la vivienda, siempre con la condición de su integración en el conjunto urbano de la ciudad y con las pertinentes dotaciones que mejoren los estándares generales municipales».

Por otro lado, la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones, intenta liberalizar el suelo de modo que se incremente la oferta eliminando factores de rigidez en la economía española y en concreto, propone hacer posible que el suelo no urbanizable sin protección específica tenga la posibilidad de ser urbanizado.

Por ello, tanto en la Exposición de Motivos como en el articulado establece que será suelo urbanizable aquel que no es urbano ni no urbanizable (el cual debe corresponder a espacios con determinadas cualidades diferenciadoras).

«.. La presente Ley pretende facilitar el aumento de la oferta de suelo, haciendo posible que todo el suelo que todavía no ha sido incorporado al proceso urbano, en el que no concurren razones para su preservación pueda considerarse como susceptible de ser urbanizado».

Dado que en estos momentos no nos encontramos en un proceso de revisión y adaptación del Plan General, sino en un simple modificado, se propone utilizar el espíritu de la ley para que de acuerdo con los criterios del Plan General ampliar el número de sectores urbanizables, permitiendo de paso observar en el propio terreno (Castro-Urdiales) si este tipo de medidas legales cumplen con sus teóricos objetivos (eliminar rigidez, incrementar la oferta de suelo, reducir el precio de la vivienda) o por el contrario, no dejen de ser medidas voluntaristas.

A la hora de delimitar los sectores urbanizables el Plan General vigente establece en su Memoria en el punto 3.2 - Objetivos y criterios específicos- los siguientes criterios:

2) Delimitar como suelo urbanizable aquellas áreas que cumpliendo con lo especificado en los artículos 11 de la Ley del Suelo y 23 del Reglamento de Planeamiento, contribuyan a completar y dar continuidad a la trama urbana.

3) Para delimitar el suelo urbanizable se considerarán entre otros factores: la estructura de la propiedad, la localización de suelo y el tipo de gestión (pública o privada).

Estos mismos criterios son los que se utilizan en la presente modificación.

La conexión viaria y de servicios es inmediata, sin necesidad de afectar a terceros. Su pequeña extensión (12 hectáreas) hace además muy factible su desarrollo sin provocar incidencias en el resto del suelo urbano.

En todos los casos los suelos sobre los que se asientan no disponen de elementos ambientales, paisajísticos, históricos, científicos o culturales que exijan su protección, ni tampoco su riqueza agrícola, forestal, ganadera o de otra índole, exigen su preservación. El Plan General otorga la calificación de suelo no urbanizable simple (o sin protección) a todos los terrenos incluidos en el nuevo sector.

En la situación actual de la legislación urbanística de Cantabria (año 2000), siendo aún vigente la Ley de Usos del suelo del Medio Rural, tampoco se vulnera ni se efectúa interpretación alguna de la misma.

Sector de suelo urbanizable no programado nº 12 - SUNP-12-

El nuevo sector SUNP-12 se encuentra en Santullán, en la zona norte del núcleo, del que le separa la autovía, lindando con la junta vecinal de Lusa. Tiene una superficie neta de ciento veinticuatro mil (124.000) metros cuadrados.

La ficha del nuevo sector SUNP-12 es la siguiente:

La delimitación del nuevo sector aparece en el plano adjunto.

CLASE DE SUELO: Urbanizable no programado	SUPERFICIES:
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Programa de Actuación Urbanística	Sector más Sistemas Generales interiores: 124.000 m ²
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Pública o Privada	Total Área de Reparto: 124.000 m ²

CARACTERÍSTICAS:
Uso característico: Residencial unifamiliar
Edificabilidad: 0,25 m ² /m ²
Tipología: Edificación unifamiliar aislada, pareada y adosada hasta un número máximo de tres (3) viviendas.
Densidad Máxima: veinte (20) viviendas por hectárea.
CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:
Constituye un Área de Reparto. Se podrá subdividir en dos sectores de modo que ninguno tenga menos de 40.000 m ² .

De acuerdo con el Servicio Regional de Carreteras se ha procedido a fijar la situación y tipología de los accesos a la carretera autonómica CA 250 de Castro Urdiales al Alto de Las Muñecas, el cual se recoge en plano adjunto.

La presente modificación no altera ninguna otra de las condiciones de las recogidas en el Plan General, siendo por tanto de carácter puntual.

03/4308

AYUNTAMIENTO DE ARENAS DE IGUÑA

Información pública de expediente para construcción de vivienda unifamiliar vinculada a explotación agraria en suelo no urbanizable.

Doña María Jesús Gutiérrez Gutiérrez, ha solicitado a este Ayuntamiento licencia para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada, en suelo no urbanizable, parcela 730, polígono 5 del Catastro de Rústica, en el Barrio de Palacio, del municipio de Arenas de Iguña.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 116 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria