CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Secretaría General

Convocatoria para el levantamiento de actas previas a la ocupación de los terrenos necesarios para la ejecución del proyecto de mejora de la intersección del acceso al Puerto de Pedreña en la carretera CA-141. Astillero-Santoña. Término municipal: Marina de Cudeyo.

En virtud de las facultades conferidas por el artículo 35.1.b del Estatuto de Autonomía para Cantabria, el Gobierno de Cantabria, con fecha 9 de febrero de 2006, acordó declarar la urgente ocupación de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado, aprobado con fecha 21 de junio de 2005, siendo de aplicación el artículo 52 de la vigente Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954.

En consecuencia, esta Secretaría General,

Convoca a los titulares de los bienes y derechos incluidos en este expediente de expropiación forzosa, procedimiento de urgencia, y que figuran en la relación adjunta, para proceder al levantamiento de las actas previas a la ocupación, en la fecha y hora que a continuación se indican:

Fecha: 15 de marzo de 2006.

Horas: 9,30 a 10,00 horas.

Este acto se celebrará, sin perjuicio de trasladarse al propio terreno, si así se estimara conveniente, en las dependencias pertenecientes al Ayuntamiento de Marina de Cudeyo.

Esta publicación, a tenor de lo previsto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, servirá a efectos de notificación en caso de propietarios desconocidos o aquellos que se ignore su residencia.

Los titulares de los bienes y derechos afectados, deberán asistir personalmente o representados por persona suficientemente autorizada para actuar en su nombre, aportando los documentos públicos o privados acreditativos de su titularidad junto al último recibo de la Contribución, pudiendo hacerse acompañar, a su costa, de un perito y de un notario. El titular afectado, deberá ir provisto de su correspondiente Documento Nacional de Identidad.

Hasta el levantamiento de las citadas actas previas, podrán formular por escrito, ante la Sección de Expropiaciones, dependiente de esta Consejería, cuantas alegaciones se consideren oportunas a los solos efectos de subsanar posibles errores que se hayan podido padecer al relacionar los titulares, bienes y derechos afectados.

Santander, 20 de febrero de 2006.–El secretario general de la Consejería Obras Publicas y Vivienda, Víctor Díez Tomé.

T.M. MARINA DE CUDEYO

Nº	TITULAR	DOMICILIO	D. CATAST.	USO	SUPERFICIE	
					Definitivo	Temporal
1	Víctor Gorostegui Vallés	C/Lealtad, 21 39002 Santander	Polígono 78-10-0 Parcela 03	Improductivo	185,00	330,00

06/2209

7. OTROS ANUNCIOS

7.1 URBANISMO

CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Resolución aprobando la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, que afecta al Área Específica número 51 de Nueva Montaña.

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión del día 22 de febrero de 2006 adoptó, entre otros el siguiente Acuerdo:

Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Santander relativo a la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, que afecta al Área Específica número 51 de Nueva Montaña, en relación con la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de octubre de 2005, se ponen de manifiesto las siguientes.

CONSIDERACIONES

Primera.- Mediante sentencia del Tribunal Supremo de fecha 28 de octubre de 2005 se anuló la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 14 de junio de 2001. En consecuencia, el Alto Tribunal anula el Acuerdo del Consejo de Gobierno, de fecha 8 de febrero de 2001 (BOC de 7 de marzo de 2001), aprobatorio de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Santander relativa al Área Específica 51, en Nueva Montaña. En dicha sentencia se dice literalmente que "tal decisión se ciñe a la anulación de la mentada modificación puntual por cuanto las determinaciones relativas al cómputo como espacios libres de las zonas inedificables de titularidad privada son contrarias a derecho, pues, como hemos declarado al examinar y estimar el segundo de los motivos de casación alegados, el sistema de espacios libres y su incremento, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 3.2.f), 72.2.d), 72.3.A.c) y 128.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, en la Ley Cántabra 1/1997, de 25 de abril, y en los referidos preceptos del Reglamento de Planeamiento, sólo puede hacerse en dominio público destinado también al uso público."

Segunda.- Notificada a la Administración Autonómica la firmeza de la sentencia de la Sala de Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 14 de junio de 2002 y la Sentencia de la Sección Quinta de la Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo 28 de octubre de 2005, se procede a la publicación del fallo de esta última en el Boletín Oficial de Cantabria de 15 de febrero de 2006, dando cumplimiento a lo señalado en los artículos 72.2 y 107.2 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Tercera.- El 10 de febrero de 2006 tiene entrada en la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo solicitud del Ayuntamiento de Santander en el que

"propone al Gobierno de Cantabria la adaptación de la modificación puntual del PGOU de Santander que afecta al Área Específica número 51 de Nueva Montaña a lo establecido en la Sentencia de 28 de octubre de 2005". A tal efecto remiten la nueva redacción del último párrafo del apartado 4.A) de la Memoria que debe quedar redactado de la siguiente manera:

«En cuanto a los usos de garaje en planta sótano, se permite la ocupación de toda la parcela, si bien, con la condición de que los espacios libres de edificación sobre rasantes, serán de titularidad pública y uso público, con las condiciones de accesibilidad previstas.»

Cuarta.- La modificación puntual que se plantea tiene amparo legal en lo dispuesto en el artículo 83.6 y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. Esta última en la redacción dada por la Ley 6/2005, de 26 de diciembre, de Medidas Administrativas y Fiscales para la Comunidad Autónoma de Cantabria señala textualmente lo siguiente:

"1. Con carácter general serán de directa aplicación desde la entrada en vigor de esta Ley todas aquellas disposiciones que puedan aplicarse sin necesidad de la previa existencia o intermediación de un Plan General de Ordenación adaptado a la misma. En particular, serán inmediatamente aplicables las normas contenidas en los arts. 32 a 37 y en los Títulos IV a VII de esta Ley.

2. Los Planes o Normas Subsidiarias aprobados con anterioridad conservarán su vigencia hasta su revisión o adaptación a las previsiones de esta Ley, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 anterior y en las restantes Disposiciones Transitorias.

3. Los municipios que tengan en vigor Planes Generales de Ordenación Urbana o Normas Subsidiarias adaptarán sus instrumentos de planeamiento a lo dispuesto en esta Ley en el plazo de cuatro años y, en todo caso, y salvo que se trate de las permitidas en el apartado 4 de la presente Disposición, con ocasión de la primera modificación que se tramite después de dicho plazo.

4. Transcurrido el plazo previsto en el apartado anterior, podrán realizarse modificaciones puntuales de Planes o Normas que tengan por objeto la regulación de la implantación de instalaciones industriales, infraestructuras, equipamientos, servicios de especial importancia así como viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, siempre que no impliquen alteración de la clasificación del suelo.

Asimismo, sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento territorial, podrán realizarse modificaciones consistentes en la calificación del suelo no urbanizable en cualquiera de las categorías del suelo rústico a que esta Ley se refiere o en la transformación del suelo como no urbanizable ordinario, no sometido a especial protección, en suelo urbanizable residual, siempre que la finalidad de la modificación sea la implantación de alguna de las actuaciones previstas en el párrafo anterior.

Dichas modificaciones se podrán llevar a cabo mediante el procedimiento de aprobación previsto en el apartado 3 del artículo 83 de esta Ley.

5. La adaptación o revisión podrá contemplar todas las determinaciones de los arts. 44 a 50 de esta Ley o limitarse a las determinaciones mínimas previstas en el art. 44.

6. La adaptación se llevará a cabo de acuerdo con el procedimiento previsto para la aprobación de los Planes en el Capítulo IV del Título I de esta Ley.

7. Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de la Ley, el consejero competente en materia de urbanismo podrá requerir al Ayuntamiento para que éste inicie el procedimiento de adaptación de los Planes y Normas preexistentes. Dicho requerimiento motivará las razones e intereses de ámbito supramunicipal que justifiquen tal pretensión y otorgará un plazo, no inferior a tres meses, para iniciar la adaptación. Transcurrido dicho plazo la Comunidad Autónoma podrá subrogarse, a todos los efectos, en la competencia municipal.

8. El consejero competente en materia de ordenación del territorio podrá efectuar el mismo requerimiento previsto en el apartado anterior cuando exista un Plan de Ordenación Territorial que imponga la referida adaptación."

Dado que nos encontramos ante uno de los supuestos legales de modificación de planeamiento previstos en el apartado 4 de la Disposición Transitoria Primera de la Ley del Suelo, y vistos los informes obrantes en el expediente,

SE ACUERDA

Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Santander al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en la STS de 28 de octubre de 2005, procediendo a la publicación íntegra del acuerdo y de la modificación puntual de conformidad con lo señalado en el artículo 84 de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Contra el presente acto podrá interponerse recurso de alzada ante el Consejo de Gobierno en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la publicación.

Santander, 23 de febrero de 2006.–La secretaria de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Virginia Martínez Saiz.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL

Área Específica 51.
PGMOU de Santander.
Índice de contenido.
Memoria.
1.- Antecedentes.
2.-Justificación de la oportunidad y conveniencia de la modificación.
3.- Objeto de la modificación.
4.- Contenido de la modificación.
Anexo 1.- Nueva ficha del Plan General para el Área Específica 51.
Anexo 2.- Ordenanzas.
Anexo 3.- Justificación de los espacios libres.
Anexo 4.- Resumen de superficies, intensidades y usos en la propuesta de modificación.
Anexo 5.- Propuesta de segregación de parcelas en sectores R1 y R5-b.

Planos.
1.1. Vialidad. Planeamiento vigente.
1.2. Clasificación del suelo. Planeamiento vigente.
1.3. Usos pormenorizados, intensidades y tipos. Planeamiento vigente.
1.4. Ordenanzas y planeamiento. Planeamiento vigente.
1.5. Unidades de actuación y usos del suelo. Planeamiento vigente.
1.6. Alineaciones y secciones tipo de viales. Planeamiento vigente.
1.7. Ordenación general y diseño orientativo. Planeamiento vigente.
1.8. Demarcación de la línea de afección por la Ley de costas. Planeamiento vigente.
2.1. Situación actual PGOU, AE 51.5.
2.2. Urbanización interior existente.
3.1. Situación.
3.2. Parcelario.
3.3. Usos pormenorizados. Modificación.
3.4. Calificación y Ordenanzas. Modificación.
3.5. Alineaciones y ordenación orientativa. Modificación.

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES.

Mediante resolución de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria, se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Santander, documento publicado en el BOC el 21 de abril de

1997, el cual, entre otras previsiones contiene la delimitación de la unidad de ejecución que constituye el Área Específica número 51.

El objeto de la delimitación de este Área está constituido por la conservación de los contenidos previstos en la modificación puntual del Plan General de 1987, aprobada definitivamente el 29 de octubre de 1992, de donde trae causa, criterios que han quedado ratificados en la memoria descriptiva del Plan General vigente, concretamente en su punto 3.2.

El Ayuntamiento de Santander, «Caja Cantabria» y la «Sociedad de Gestión de Viviendas en Cantabria, S. L.» (dependiente del Gobierno de Cantabria) han firmado un Convenio Urbanístico con objeto de promover la modificación del Área Específica 51, únicamente en lo referente a la densidad y usos previstos, reduciendo, a la vez, la edificabilidad prevista, y para el cumplimiento de los siguientes objetivos:

a) Dar cobertura a las necesidades, que tiene el término municipal de Santander, de viviendas de protección oficial en régimen especial.

b) Ofrecer viviendas libres, asequibles a economías modestas que, por otra parte, incidirán, con su oferta al público, en la posible reducción de precios de viviendas en el término municipal de Santander.

c) Reducir la oferta de grandes superficies comerciales en la zona, respondiendo así a las exigencias manifestadas por el comercio minorista de la ciudad de Santander.

Así, el Ayuntamiento de Santander, la «Sociedad Gestión de Viviendas en Cantabria, S. L.», y «Caja Cantabria», por los motivos que se expresan en la presente memoria, consideran conveniente realizar ciertas modificaciones puntuales al Plan General que no conllevan más que la adecuación del modelo de ordenación territorial contenido en el Plan General, de forma que, ante las diversas posibilidades que otorga la ficha del Área Específica, se concreten aquellas que mejor pueden adaptarse a los objetivos concretos que en cada momento se derivan de las necesidades concretas del municipio.

Esta propuesta de modificación puntual del Plan General la encabeza la mercantil «Urbe Cantabria, S. A.», por ser ésta una sociedad participada por «Caja Cantabria», y por su condición de propietaria de parcelas en el Área Específica.

Concretamente, constituyen los antecedentes que apoyan esta propuesta de modificación, por una parte, el Plan Vivienda y suelo para el período 1996-1999 para la Comunidad Autónoma de Cantabria, en el que está previsto para la ciudad de Santander la construcción de al menos el 50% de los objetivos previstos para la Comunidad Autónoma de Cantabria, que, en el caso de viviendas de Protección Oficial en régimen especial se cifraban en la construcción de más de 1.000 viviendas de Protección oficial en régimen especial.

Este Plan de Vivienda y Suelo ha sido sustituido por el Plan de Vivienda y Suelo para el período 1998-2001, sin embargo se han mantenido los objetivos previstos en el anterior Plan, por lo que para el municipio de Santander sigue existiendo un déficit de este tipo de viviendas que con esta modificación se pretende paliar.

Por otra parte, constituye el otro antecedente, la previsión inicial para el Área Específica 51, y concretamente para la zona «Centro Comercial Integrado», de actividades productivas implantadas en edificación específica, cuando éstas han quedado colmadas con el gran centro comercial existente, sin que se haya agotado ni la edificabilidad, ni el espacio, inicialmente previstos a tal fin, todo lo que concluye la inconveniencia de otro centro comercial en la misma zona.

Es la reflexión sobre la presencia de estas dos circunstancias, la que ha conducido a la conclusión de que se proceda a instar la modificación puntual del Plan General de 1997, mediante la mera adaptación de sus previsiones, en cuanto a los usos autorizados, de forma que, de conformidad con los propios contenidos del Plan General, se canalice la posibilidad de reequilibrar los previstos para el Área Específica 51, y aumentando la densidad, al potenciar el uso residencial, pero con predominio de las promociones amparadas en la protección oficial de régimen especial y, finalmente, se mantengan los usos productivos y comerciales previstos, si bien, atendiendo a aquellos cuya implantación no requiere de edificaciones específicas.

Esta Modificación Puntual se redacta por el ingeniero de Caminos, C. y P. don Roberto Morado García, firmante de la misma, con la colaboración del arquitecto don Jaime Carceller Malo y del abogado don José María López Casuso.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

Ante el excepcional valor estratégico que tiene la zona para la configuración del modelo territorial del arco Sur, en la forma que lo ha previsto el vigente Plan General, y la diversidad de objetivos que se aúnan en el Área Específica, se puede subrayar la importancia de todos ellos mediante la introducción de nuevas definiciones y condiciones que se sumen a aquellas que ya se contenían en la modificación puntual del Plan General y que se ratifican en el punto 3.2 de la Memoria del vigente.

El punto de partida de esta modificación no es otro que la redistribución singular de los usos previstos de forma global para el ámbito que constituye el Área Específica, incidiendo especialmente en los productivos y comerciales.

El uso productivo autorizado, ha tenido por objeto la implantación de actividades en edificio específico, habiéndose ejecutado completamente un gran centro comercial, el cual ha conseguido dar completa satisfacción todas aquellas actividades y usos que requerían de tal implantación singular, sin que, por otra parte, se haya llegado a consumir, ni toda la edificabilidad adjudicada a tal fin ni, mucho menos, el espacio reservado para tales actividades.

De esta forma, el centro comercial existente ha llegado a saturar completamente las previsiones de la calificación «Centro Comercial Integrado», creándose así un gran espacio inutilizado, completamente baldío, cuyo mantenimiento en el tiempo puede llegar a degradar los propios objetivos del Plan General, al confirmar la obsolescencia de sus previsiones, pudiéndose llegar a reproducir otra vez la presencia de estructuras inadaptadas, como aquellas existentes antes de la modificación del Plan General de 1992.

Durante este período de tiempo (que en definitiva arranca en 1992), se ha puesto de manifiesto el contraste entre la realidad derivada de la implantación de estas previsiones de la modificación del Plan General de 1992 -con la amplísima justificación que posibilitó su presencia en el Plan General hoy vigente y el hecho que constituye la escasez de iniciativas en el municipio para la edificación de viviendas de protección oficial.

Esta situación ha llevado a la conclusión de que resulta plenamente oportuno y justificado proponer la presente modificación puntual, de forma que, respetando las previsiones actuales de usos autorizados por el Plan General en el Área Específica 51, sea posible su redistribución potenciando nuevos usos residenciales que permitan el cumplimiento de un objetivo de interés capital e intrínseco en cualquier Plan General, cual es la ejecución de viviendas de promoción pública.

Esta potenciación se plantea mediante la sustitución de aquellos usos comerciales y productivos en edificio específico de la zona calificada «Centro Comercial Integrado» hoy no materializados, por otros residenciales, pero introduciendo -y por ello manteniendo a la vez-, otros usos productivos y comerciales que puedan implantarse en los locales comerciales que radiquen en la planta baja de los nuevos edificios residenciales resultantes, es decir, sin uso exclusivo.

La implantación de este nuevo uso residencial y la transformación de los usos productivos en edificio exclusivo, por otros genéricos carentes de tal condición, se formula, previa reducción de la edificabilidad total prevista, mediante una distribución en la que se otorga completa prioridad a la consecución del objetivo que constituyen los fines sociales pretendidos.

Así, este objetivo de dotar a la población de una oferta de viviendas que otorgue cobertura a las necesidades más desamparadas y que se consignaron en el Plan de Vivienda y Suelo 1996-1999, constituye un asunto de interés social y por ello también general -no se olvide su rango constitucional que se encumbra en la pretensión fundamental y sustancial de la modificación, pues como no han surgido iniciativas que pretendan el desarrollo de la previsiones del Plan General con este fin específico, es por lo que esta entidad propone el desarrollo de una iniciativa que sí dé respuesta a tales necesidades.

En consecuencia, que se hayan colmado las previsiones del Plan General para usos comerciales y productivos en edificio exclusivo, y la imposibilidad de implantar otras actividades complementarias a las inicialmente previstas constituye la justificación de la pretensión particular de introducir ciertas modificaciones al planeamiento vigente. Por su parte, la redefinición del destino de la mayor parte de la edificabilidad prevista para tales usos, introduciendo el residencial condicionado a que una parte sea de Protección Oficial en régimen especial, constituye la oportunidad que justifica esta modificación puntual del Plan General.

Como corolario de la presente propuesta, se introduce otra modificación del Área Específica, concretamente la que afecta a la zona residencial identificada como R-1, donde se aumenta la número máximo de viviendas, con el fin de aumentar la cobertura de las necesidades de viviendas de protección oficial de régimen especial.

El desarrollo de esta propuesta, por los condicionantes que son propios a la estructura formal del contenido del planeamiento general, y las determinaciones legales para su adaptación, obliga a su modificación puntual, por no alcanzar los términos propios de la revisión del Plan General tal como viene definida en su artículo 1.1.3, mera remisión al artículo 126 de la Ley del Suelo, pues no se adoptan nuevos criterios respecto de la estructura general del territorio o de la clasificación del suelo, ni se introduce alteración de ningún tipo que suponga la variación del modelo territorial diseñado. Por otra parte, las circunstancias apreciadas y expuestas como justificación de este expediente suponen el agotamiento del Plan ni inciden sustancialmente en la ordenación en él prevista, sino que este Proyecto se limita a proceder a su mera adaptación, dentro de los propios términos del Plan General y sus determinaciones.

Por tanto, la presente adaptación de los contenidos del Plan General, al no suponer ninguna de las contingencias que suponen su revisión, pero teniendo un mayor alcance que las definidas por el artículo 1.1.6 del Plan General, sí constituye su simple modificación puntual, cuyo contenido respeta lo previsto en el artículo 1.1.5 del Plan General, y cuyo trámite se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación ordinarias.

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

A) Planeamiento vigente.

El Área Específica 51, viene recogida en el Plan General con el siguiente contenido:

«Área específica 51:

1. Denominación T tipo.

Nueva Montaña Quijano; 5, remitida.

2. Localización y ámbito.

Situada al Noroeste de la convergencia entre la avenida de Parayas y el final de la autopista de Torrelavega, está formada por terrenos procedentes de la concesión Wisock y no computados previamente ocupados por instalaciones industriales en desuso, o destinadas a equipamientos y alojamiento relacionados con la producción industrial y hoy vacantes. Su ámbito es el grafiado con la sigla 51.5 en el plano de ordenación y clasificación del suelo.

3. Origen y justificación.

Tanto su localización como su estado actual la singularizan como pieza de excepcional valor estratégico en relación con dos objetivos fundamentales de la Revisión del Plan: Regenerar la capacidad de asentamiento-generación de empleo o de terrenos de actividades productivas pre-existentes y en bajo nivel de uso; articular el modelo territorial del arco Sur.

El ámbito delimitado se corresponde con el de unidad de ejecución señalada con posterioridad la modificación de Plan General, aprobada definitivamente en 29 de octubre de 1992.

La congruencia entre los contenidos de la modificación anteriormente aprobada y los criterios y objetivos de la Revisión del Plan, tanto los de carácter general como los de carácter particular la zona, (expresados en el capítulo 3 de la memoria descriptiva y, especialmente, su punto 3.2), hacen que se considere conveniente y oportuna la clasificación de estos suelos como urbanos con sujeción a condiciones de área específica.

4. Superficie.

Según medición cartográfica: 423.337 metros cuadrados. Prevalecerá, no obstante, la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. Objetivos y criterios.

1. Con carácter particular, los expresados en el capítulo 3, apartado 3.2 de la memoria descriptiva del Plan.

2. Mantener la vigencia de la ordenación y las condiciones particulares resultantes del planeamiento previamente aprobado.

3. Facilitar la continuidad en la ejecución del planeamiento.

6. Ordenación.

1. La fijada por el documento de modificación de planeamiento actualmente vigente.

7. Parámetros, gestión y programación.

1. Edificabilidad materializable: La señalada en el planeamiento al que se hace remisión, un total de 324.848 metros cuadrados conforme al siguiente desglose.

Actividades productivas: Industria-almacenaje: 53.772 metros cuadrados.

Actividades productivas: Comercial; 167.676 metros cuadrados.

Residencial, viviendas: 103.400 metros cuadrados.

2. Ordenanzas subsidiarias: Las del Plan General que se revisa en sus ámbitos de aplicación, P1 y A1 en lo que sean de aplicación con carácter subsidiario o complementario.

3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.

4. Uso y tipología característicos: Actividades productivas en edificación específica de actividades productivas.

5. Unidad de ejecución: Constituye de por sí una única unidad de ejecución.

6. Sistema de actuación: Compensación.

7. Programación:

Cesión y equidistribución: Primer cuatrienio.

Urbanización; primer cuatrienio.

Edificación; diez años a partir de equidistribución.

8. Observaciones y condicionantes.

1. El trazado viario de la Revisión del Plan General, corresponde a transcripción fidedigna del que figura en la modificación de Plan General. Prevalecerá el correspondiente al documento de planeamiento al que se hace remisión.

2. Los límites señalados en la revisión del Plan General corresponden a interpretación fidedigna de los de la unida de ejecución delimitada, que prevalecerán en caso de discrepancia.

4.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

A) Centro Comercial Integrado

El Plan General aprobado en 1997 contemplaba para la zona designada como «Centro Comercial Integrado» los

usos productivos y comerciales en edificio exclusivo, dotándola de una edificabilidad total de 167.676 metros cuadrados.

De estos derechos urbanísticos, con el actual centro comercial, han quedado materializados 60.000, restando aún 107.676, y un espacio libre de edificación de 88.280 metros cuadrados, correspondientes a las parcelas siguientes, resultado de la reparcelación voluntaria desarrollada en el ámbito del CCI.:

Parcela 7.2: 7.612,61 metros cuadrados.
Parcela 24: 103,58 metros cuadrados.
Parcela 25: 56.179,15 metros cuadrados.
Parcela 28.3: 19.114,00 metros cuadrados.
Parcela 29.5: 5.270,76 metros cuadrados.
Total: 88.280,00 metros cuadrados.

Esta modificación homologa los espacios no edificados, con el resto de áreas previstas en el Área Específica, con su misma tipología, y que ahora pasa a denominarse R-5.

Se han diferenciado dos sub-áreas dentro de esta zona R-5, resultantes de la ordenación prevista, consistente en dos grandes manzanas, una situada al Norte del centro comercial existente, y otra al Oeste, careciendo de condicionantes la primera, mientras que la segunda tendrá que albergar, obligatoriamente, 472 viviendas de protección oficial de régimen especial, pudiendo ser de promoción libre el resto.

La Ordenanza de aplicación en ambas manzanas contempla usos comerciales en planta baja, así como la ubicación de garajes bajo rasante, si bien, distinguiendo aquellos que tendrán por objetivo satisfacer las necesidades residenciales, de las comerciales.

La edificabilidad asignada por el vigente Plan General para esta zona, de la que ya se ha patrimonializado 60.000 metros cuadrados, se reduce un 14,93 %, limitándose a 91.596 metros cuadrados, y un número máximo de 856 viviendas.

En cuanto a los usos de garaje en planta sótano, se permite la ocupación de toda la parcela, si bien, con la condición de que los espacios libres de edificación sobre rasantes, serán de titularidad pública y uso público, con las condiciones de accesibilidad previstas.

B) Espacio libre EL-4.

Fijado como Espacio Libre en la Modificación de planeamiento actualmente vigente, con una superficie de 11.874,61 metros cuadrados.

Esta Modificación Puntual propone la división de dicho espacio en dos zonas o parcelas. La parcela Oeste, con una superficie de 6.000 metros cuadrados, queda calificada como equipamiento 2.302, equipamiento educativo. La parcela Este mantiene su calificación de Espacio libre, con la Ordenanza L3, correspondiente a parque equipado, quedando su superficie en 5.874,61 metros cuadrados.

C) Equipamiento 3.302.

Fijado como equipamiento comunitario en la modificación de planeamiento actualmente vigente e identificado como equipamiento 3.302.

Esta Modificación Puntual modifica su calificación, convirtiéndolo en Espacio Libre, identificado en los Planos correspondientes como EL-5, con la Ordenanza L-2. Esta parcela estaba destinada a recibir la nueva implantación de la parroquia Nuestra Señora del Carmen, dado que la ordenación original implicaba su desaparición del actual emplazamiento. Se ha considerado más adecuado emplazar el nuevo edificio parroquial en una zona más próxima e integrada con las áreas residenciales, situándolo como equipamiento integrado en el ámbito del parque equipado, grafiado como espacio libre EL-4, mencionado en el epígrafe anterior, tal como se recoge en los planos de esta propuesta de modificación.

D) Infraestructuras básicas.

Parcela situada en el extremo Suroeste del actual ámbito del CCI, sin calificación específica en el planeamiento vigente, en la que se ha situado una infraestructura básica de energía eléctrica. La presente Modificación califica expresamente esta parcela con la Ordenanza de zona de infraestructuras, categoría cuarta (infraestructuras básicas), correspondiente al uso ya existente.

E) Zona residencial R-1.

En esta zona, la única alteración que introduce la presente modificación puntual consiste en el aumento del número de viviendas, con las mismas características que las ya previstas y sin que ello suponga alteración de la edificabilidad asignada, ahora bien, en este caso, el número máximo de viviendas pasa a ser 336, condicionadas 96 de ellas a construirlas como de protección oficial, de régimen especial.

Esta modificación continúa contemplando los propios criterios de la modificación puntual del Plan General aprobada en 1992 para determinar la superficie para zonas verdes, jardines o espacios de uso público, de titularidad pública o privada, al mantener como referencia tender al cumplimiento de los parámetros previstos por el Reglamento de Planeamiento para el suelo urbanizable.

Aunque esta modificación no contempla un aumento del volumen edificable –más bien hace lo contrario– sí conlleva un aumento de la población, por lo que, atendiendo a lo exigido por el artículo 128 de la Ley del suelo de 1992, se han previsto los espacios libres que den cumplida satisfacción a las necesidades de la población que se implante, tal como se justifica en el Anexo 3 de esta Memoria.

No sólo se contemplan los parámetros del Reglamento de Planeamiento como referencia para la previsión de zonas verdes o espacios libres ajardinados, de titularidad pública o privada, sino que también ha servido de referencia para establecer las necesidades de equipamientos comunitarios, sociales, deportivos y comerciales.

El desarrollo del contenido de la presente modificación puntual, en lo que se refiere a la realidad jurídica que pudiera verse alterada en las parcelas que afecta, ésta se adaptará mediante la modificación de a que hubiere lugar de los instrumentos de gestión ya aprobados.

En cuanto a la incidencia de esta modificación sobre las cargas urbanísticas previstas, su trascendencia es nula, pues la totalidad de obras, que deberán autorizarse previa redacción del correspondiente proyecto de urbanización, tendrán la consideración de «urbanización interior de parcela», por lo que carecen de repercusión sobre las previsiones del planeamiento sobre la gestión realizada por la Junta de Compensación.

ANEXO 1

Nueva ficha del Plan General para el Área Específica 51

Área Específica 51.

1. Denominación T tipo.

Nueva Montaña Quijano; 5, remitida.

2. Localización y ámbito.

Situada al Noroeste de la convergencia entre la Avenida de Parayas y el final de la autopista de Torrelavega, está formada por terrenos procedentes de la concesión Wisock y no computados previamente ocupados por instalaciones industriales en desuso, o destinadas a equipamientos y alojamiento relacionados con la producción industrial y hoy vacantes. Su ámbito es el grafiado con la sigla 51.5 en el plano de ordenación y clasificación del suelo.

3. Origen y justificación.

Tanto su localización como su estado actual la singularizan como pieza de excepcional valor estratégico en relación con dos objetivos fundamentales de la Revisión del Plan: Regenerar la capacidad de asentamiento-generación de empleo o de terrenos de actividades productivas pre-existentes y en bajo nivel de uso; articular el modelo territorial del arco Sur.

El ámbito delimitado se corresponde con el de unidad de ejecución señalada con posterioridad la modificación de Plan General, aprobada definitivamente en 29 de octubre de 1992.

La congruencia entre los contenidos de la modificación anteriormente aprobada y los criterios y objetivos de la Revisión del Plan, tanto los de carácter general como los

de carácter particular la zona, (expresados en el capítulo 3 de la memoria descriptiva y, especialmente, su punto 3.2), hacen que se considere conveniente y oportuna la clasificación de estos suelos como urbanos con sujeción a condiciones de área específica.

4. Superficie.

Según medición cartográfica: 423.337 metros cuadrados. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. Objetivos y criterios.

1. Con carácter particular, los expresados en el capítulo 3, apartado 3.2 de la memoria descriptiva del Plan.

2. Mantener la vigencia de la ordenación y las condiciones particulares resultantes del planeamiento previamente aprobado, complementado con las precisiones y ajustes contenidos en la modificación puntual aprobada.

3. Facilitar la continuidad en la ejecución del planeamiento.

6. Ordenación.

1. La fijada por el documento de modificación de planeamiento actualmente vigente y la modificación puntual aprobada.

7. Parámetros, gestión y programación.

1. Edificabilidad materializable: la señalada en el planeamiento al que se hace remisión, junto con la modificación puntual aprobada, un total de 308.768 metros cuadrados conforme al siguiente desglose.

Actividades productivas: Industria-almacenaje: 53.772 metros cuadrados

Actividades productivas: Comercial; 60.000 metros cuadrados.

Residencial, viviendas: 194.996 metros cuadrados.

2. Ordenanzas subsidiarias: Las del Plan General que se revisa en sus ámbitos de aplicación, P1 y A1 en lo que sean de aplicación con carácter subsidiario o complementario.

3. Área de reparto: Constituye de por sí una única área de reparto.

4. Uso y tipología característicos: Residencial en edificación abierta.

5. Unidad de ejecución: Constituye de por sí una única unidad de ejecución.

6. Sistema de actuación: Compensación, ya realizada.

7. Programación:

Cesión y equidistribución: Primer cuatrienio.

Urbanización; primer cuatrienio.

Edificación; diez años a partir de equidistribución.

8. Observaciones y condicionantes.

1. El trazado viario de la Revisión del Plan General, corresponde a transcripción fidedigna del que figura en la modificación de Plan General. Prevalecerá el correspondiente al documento de planeamiento al que se hace remisión.

2. Los límites señalados en la revisión del Plan General corresponden a interpretación fidedigna de los de la unidad de ejecución delimitada, que prevalecerán en caso de discrepancia.»

ANEXO 2

Ordenanzas

1. Ordenanza 7.2.D.

1.1.-Delimitación.

El área así señalada en los Planos correspondientes, identificada como Unidad R-5, dividida en dos subáreas, R-5 A y R-5 B.

Corresponde a la Ordenanza vigente para el resto de unidades residenciales R-1, R-2, R-3 y R-4, con las precisiones en cuanto a intensidades y ordenación que se detallan a continuación.

1.2.-Alineaciones exterior e interior.

Las alineaciones exteriores de fachada son las fijadas en los Planos correspondientes.

Las alineaciones interiores de fachada serán libres, sin más limitación que la distancia mínima entre bloques, que será igual o mayor que la mayor altura de cornisa de las fachadas interiores enfrentadas.

Sobre las alineaciones interiores y exteriores se permitirán los vuelos previstos en las condiciones generales del PGOU (artículo 4.2.15).

En los supuestos de retranqueo de la alineación exterior sobre los actuales límites de manzana, podrá mantenerse en plantas de sótano, sin emerger de la acera pública, el previo linde de manzana.

1.3.-Número de viviendas, edificabilidad y alturas

Manzana A (Subárea R-5 A). Número máximo de viviendas: 312.

Manzana B (Subárea R-5 B). Número máximo de viviendas: 544, de las que 472 corresponderán a viviendas VPO de régimen especial.

La edificabilidad total se fija en los siguientes valores:

Subárea R-5A: 30.576 metros cuadrados Totales edificables uso residencial, 4.170 metros cuadrados totales edificables uso comercial, en situación tercera.

Manteniendo la edificabilidad global, podrá incrementarse la superficie construida de locales comerciales, a implantar en sótano bajo la proyección de los edificios, vinculada a idéntica disminución de la superficie construida en plantas de piso.

Tal como se contempla en el vigente PGMOU de Santander, será admisible el uso de gasolinera en colindancia con viario exterior, sin perjuicio de sus condiciones de uso y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.

Subárea R-5 B:

– 49.300 metros cuadrados. Totales edificables uso residencial, de los que 7.056 corresponden a vivienda libre y 42.244 a las 472 viviendas VPO de régimen especial que se sitúan en esa parcela.

– 7.550 metros cuadrados. Totales edificables uso comercial y equipamiento social de cesión en situación tercera, de los que 907 metros cuadrados corresponden a comercial en viviendas libres, 3.535 metros cuadrados corresponden a comercial en viviendas VPO, y se fija en 3.108 metros cuadrados la superficie total construida en PB, como equipamiento social, en correspondencia con los estándares del RP para suelo urbanizable.

(Esta edificabilidad absoluta, referida a la superficie de las Parcelas 7.2, 24, 25, 28.3 y 29.5, que totalizan en conjunto 88.280 metros cuadrados, significa un coeficiente de edificabilidad de 1,038 metros cuadrados/metros cuadrado).

Se establece una altura máxima de PB+VI o PB+V según se detalla en la propuesta de ordenación. (Baja +VI en los bloques situados en el sub-área R-5ª. Baja+V en los bloques situados en el sub-área R-5B excepto los dos bloques situados en el extremo Norte, que tendrán baja +VI).

Caso de optar por la disposición de un soportal de 4 metros de anchura, aledaño a acera, en la planta baja de los bloques que dan frente al vial Este de la manzana R-5B y en el bloque que da frente al vial Sur en la manzana R-5A, se autoriza un incremento de 800 metros cuadrados de locales comerciales en cada uno de ellos, a ubicar en planta de sótano, bajo la proyección de dichos edificios y en situación tercera (incorporados a los locales comerciales en planta baja). Alternativamente, en la manzana R5-B, podrá optarse por la distribución de los 1.600 metros cuadrados que resultan, bien en planta de sótano de citados bloques, bien en plantas residenciales del conjunto VPO-RE.

1.4.- Unidad Edificable.

Para el conjunto de viviendas libres y para el de protegidas, se deberá desarrollar Proyecto Unitario, según definición y condiciones del artículo 3.2.5 del PGOU, o bien Estudio de Detalle que fije Ordenación de Volúmenes.

1.5.- Espacios libres interiores.

Esta unidad R-5 está sujeta a la ubicación de una dotación de 21.400 metros cuadrados, destinados a zonas

espacios libres interiores (4.900 metros cuadrados en el sub-área R-5ª, grafiado como EL-7, y 16.500 metros cuadrados en el sub-área R-5B, grafiado como EL-8).

En el Plano 3.5 se establece una delimitación para estos espacios libres interiores, que configuran las áreas denominadas EL-7 y EL-8. Esta delimitación se establece mediante un doble perímetro: Un perímetro grafiado con línea continua, que tiene carácter indicativo, y un perímetro interior a aquél, grafiado con línea discontinua, que establece la franja de fluctuación de la delimitación de estos espacios, una vez se establezca la ordenación definitiva de las dos sub-áreas en función de lo previsto en el apartado 1.4 de este anexo. Asimismo, será preceptiva, junto al Proyecto unitario del Subárea o, en su caso, el Estudio de Detalle, la presentación de un Proyecto específico de jardinería para estos espacios libres interiores. En el contexto de este Proyecto de jardinería se establecerá el ajuste definitivo del perímetro de estos espacios, incorporando la casuística de detalle de elementos puntuales como accesos rodados a sótano de garajes, organización de las necesarias salidas peatonales desde el aparcamiento, etc.

La Ordenanza que regirá será la Ordenanza L1 (Espacios libres interiores), fijándose expresamente en 300 metros cuadrados la edificabilidad máxima destinada a usos no lucrativos, vinculada al disfrute del espacio libre de la manzana R5-B.

2.- Espacios Libres EL-4, EL-5 y EL-6. Ordenanzas L2 y L3 del vigente PGOU.

2.1.- Delimitación.

El área así señalada en los Planos correspondientes.

Corresponden a la categoría de Parques y jardines, tal como se definen el artículo 5.4.1 del PGOU, Ordenanza L2, los Espacios Libres EL-5 y EL-6, y a la categoría de Parque Equipado, Ordenanza L3, el Espacio Libre EL-4.

2.2.- Condiciones de ordenación y de uso.

Las condiciones de Ordenanza de zona y condiciones de uso son las establecidas en el vigente PGOU en los artículos correspondientes.

El espacio libre EL-4, correspondiente a la categoría de Parque Equipado, recibirá el equipamiento religioso destinado a la reubicación de la parroquia Nuestra Señora del Carmen, al amparo de las condiciones generales de uso para parques equipados (artículo 5.4.2 del PGOU), fijándose expresamente en 700 metros cuadrados la edificabilidad máxima para este equipamiento.

3.- Equipamiento educacional 2.302.

3.1.- Delimitación.

El área así señalada en los Planos correspondientes.

Corresponde a la categoría 2, Educativo, tal como se define en el capítulo 7 del PGOU.

3.2.-Condiciones de ordenación y de uso.

Las especificadas en el artículo 5.5.3 del PGOU y en el mencionado Capítulo 7.

Las condiciones de Ordenación se concretarán en el necesario Proyecto Arquitectónico.

4.- Infraestructuras.

4.1.- Delimitación.

El área así señalada en los Planos correspondientes.

Corresponde a la categoría 4, Infraestructuras básicas.

4.2.- Condiciones de ordenación y de uso.

Las especificadas en las condiciones generales del PGOU. Singularmente, se señala la conveniencia y procedencia de una mejora en la presencia de la edificación existente, tendente a la adecuación de su aspecto externo al medio urbano en el que se encuentra.

ANEXO 3

Justificación de los espacios libres

Se establece a continuación una justificación de los espacios libres generados, con relación al nº total de viviendas fijado, en el ámbito de la Modificación Puntual, tomando como referencia los estándares establecidos en el RP para suelos urbanizables.

Número total máximo de viviendas:

– 384 libres.

– 472 VPO en parcela B + 96 VPO en la unidad R-1.

(La R-1 tenía un número asignado de viviendas de 240, con la posibilidad incrementarse en un 10%. Con la modificación, el número de viviendas pasa a ser de 240 + 10% s/240 + 72 = 240 +24 +72 = 336 viviendas).

Total: 952 viviendas.

Estándar del RP (Unidad integrada): 21 metros cuadrados. De suelo de Sistema de Espacios libres por unidad de vivienda. (15 metros cuadrados/vivienda de jardines y 6 metros cuadrados/vivienda de áreas de juego y recreo de niños).

Resulta: 952 x 21 = 19.992 metros cuadrados.

El balance de superficies de espacios libres generados es el siguiente:

EL-4: 6.000,00 (desaparece).

EL-5: 5.395,74.

EL-6: 2.330,00.

EL-7: 4.900,00.

EL-8: 16.500,00.

Total: 23.125,74 metros cuadrados.

Así pues, la suma de Espacios libres generados, calificados con la Ordenanza L2 y L3, mas los espacios libres en el interior de parcelas residenciales, Ordenanza L1, superan la superficie de sistema de espacios libres fijada por el RP para suelos urbanizables.

ANEXO 4

Resumen de superficies, intensidades y usos en la propuesta de modificación

Superficie total CCI: 158.280,09 metros cuadrados.

Desglosada en las siguientes parcelas, según Proyecto de Compensación y posterior Reparcelación Voluntaria.

Parcela 7.1 (Centro Comercial): 70.000,00 metros cuadrados.

Parcela 7.2: 7.612,61 metros cuadrados.

Parcela 24: 103,58 metros cuadrados.

Parcela 25: 56.179,15 metros cuadrados.

Parcela 28.3: 19.114,00 metros cuadrados.

Parcela 29.5: 5.270,76 metros cuadrados.

Total: 158.280,00 metros cuadrados.

Situación de partida	Modificación
Edificabilidades por usos:	Edificabilidades por usos:
Industria-almacenaje .....53.772,00 m²	Industria-almacenaje .....53.772,00 m²
Comercial.....167.676,00 m²	CI .....60.000,00 m²
Residencial	Residencial
(R-1,R-2,R-3,R-4) .....103.400,00 m²	(R-1,R-2,R-3,R-4) .....103.400,00 m²
	Residencial A+B) .....79.876,00 m²
	Comercial en situación tercera (A+B) .....8.612,00 m²
	Equipan. Social en situación tercera .....3.108,00 m²
Equipamiento 2.303.....	Equipamiento 2.303
Equipamiento 2.304.....	Equipamiento 2.304
Equipamiento 4.325.....	Equip. Religioso. .....(700,00 m²)
Equip. 2.302	
Total .....324.848,00 m² (Mas la edif. Correspondiente a los equip. 4.325, 2.303 y 2.304)	Total .....308.768,00 m² (Mas la edif. Correspondiente a los equip. 2.302, 2.303 y 2.304 y el equip. religioso)

ANEXO 5

Propuesta de segregación de parcelas en sectores R1 y R5-b

1.-Sector R5-b.

– Superficie total Sector = 32.015 metros cuadrados.

– Edificabilidades en el sector:

Residencial libre+comercial = 7.963 metros cuadrados.

Residencial VPO+comercial+ equipamientos = 48.887 metros cuadrados.

– Propuesta de segregación:

Parcela 1: S. Total = 3.095 metros cuadrados; S. Parcela privativa = 2.307 metros cuadrados.

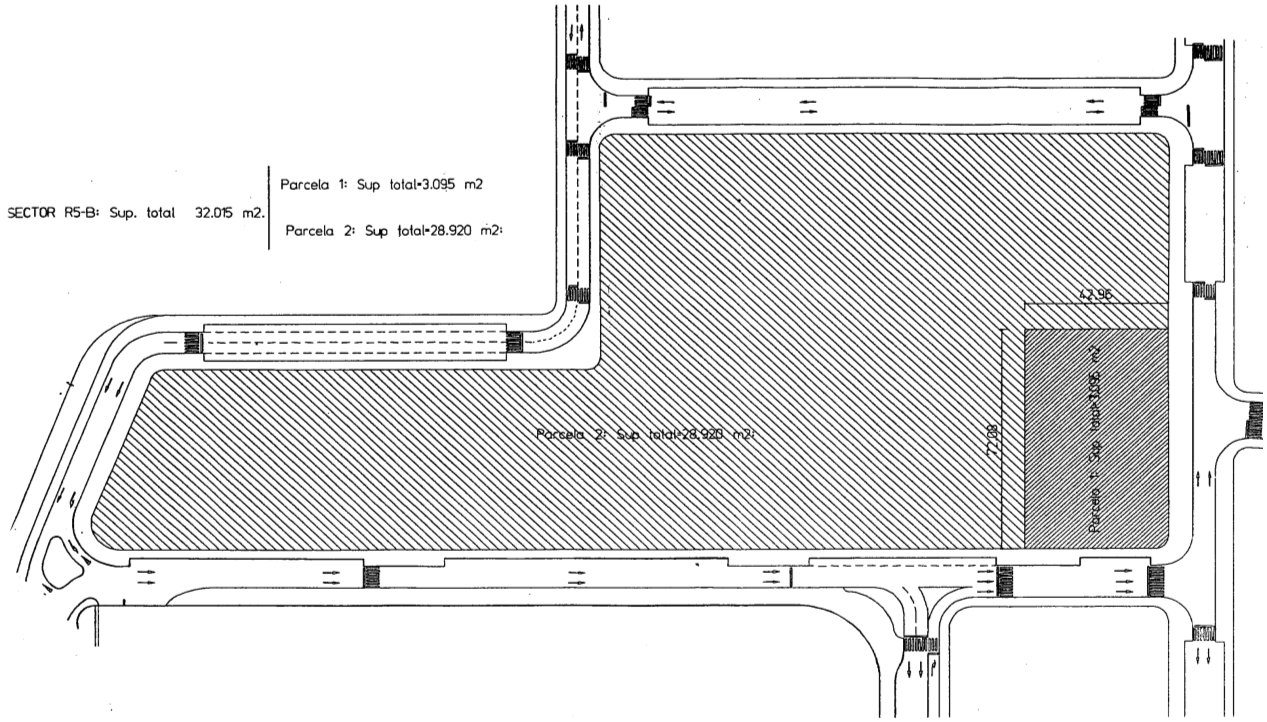
Edificabilidad total parcela 1: 7.963 metros cuadrados.

Parcela 2: S. Total = 28.920 metros cuadrados; S. Parcela privativa = 14.174 metros cuadrados.

Edificabilidad total parcela 2: 48.887 metros cuadrados.

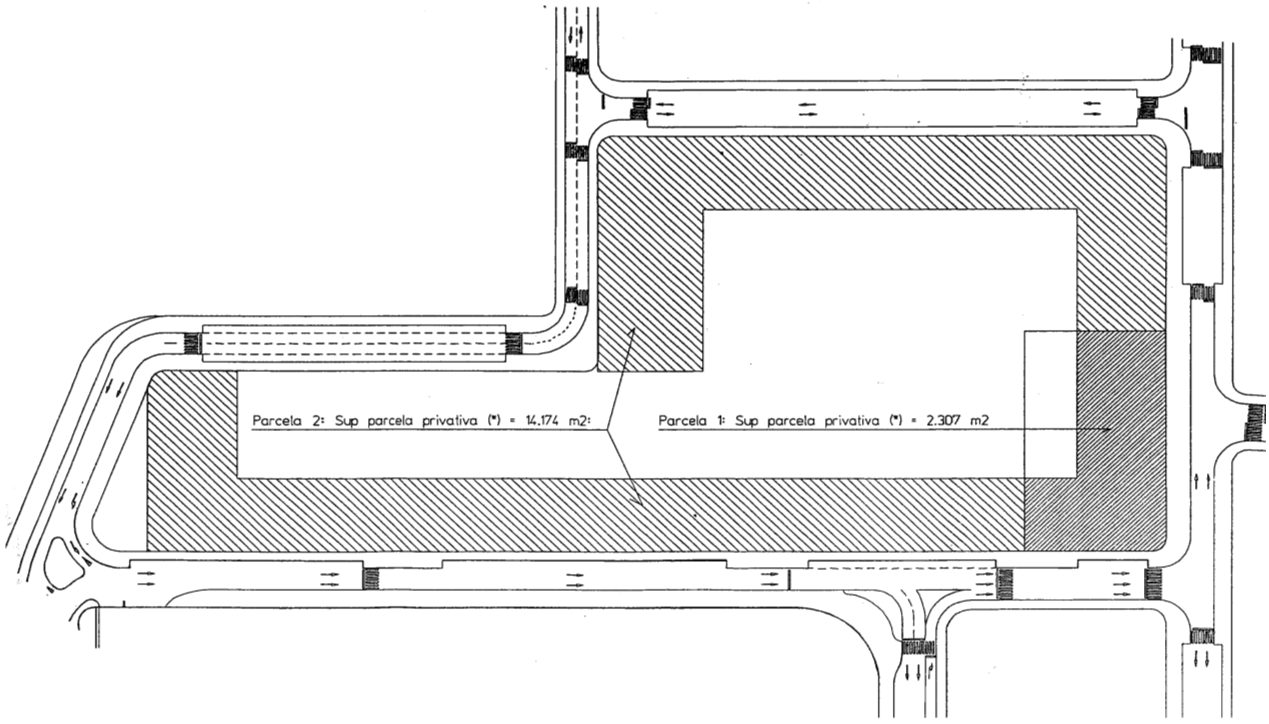
Se contempla, de manera expresa, el adosamiento de la edificación bajo rasante correspondiente a las parcelas segregadas.

Esta segregación no altera en ningún caso lo establecido en la presente modificación puntual, en relación a la ordenación propuesta, alineaciones exteriores, interiores y área de movimiento de espacios libres interiores, así como la posibilidad de ocupación total bajo rasante, incluyendo espacios libres interiores, para usos de garaje/aparcamiento y trasteros.

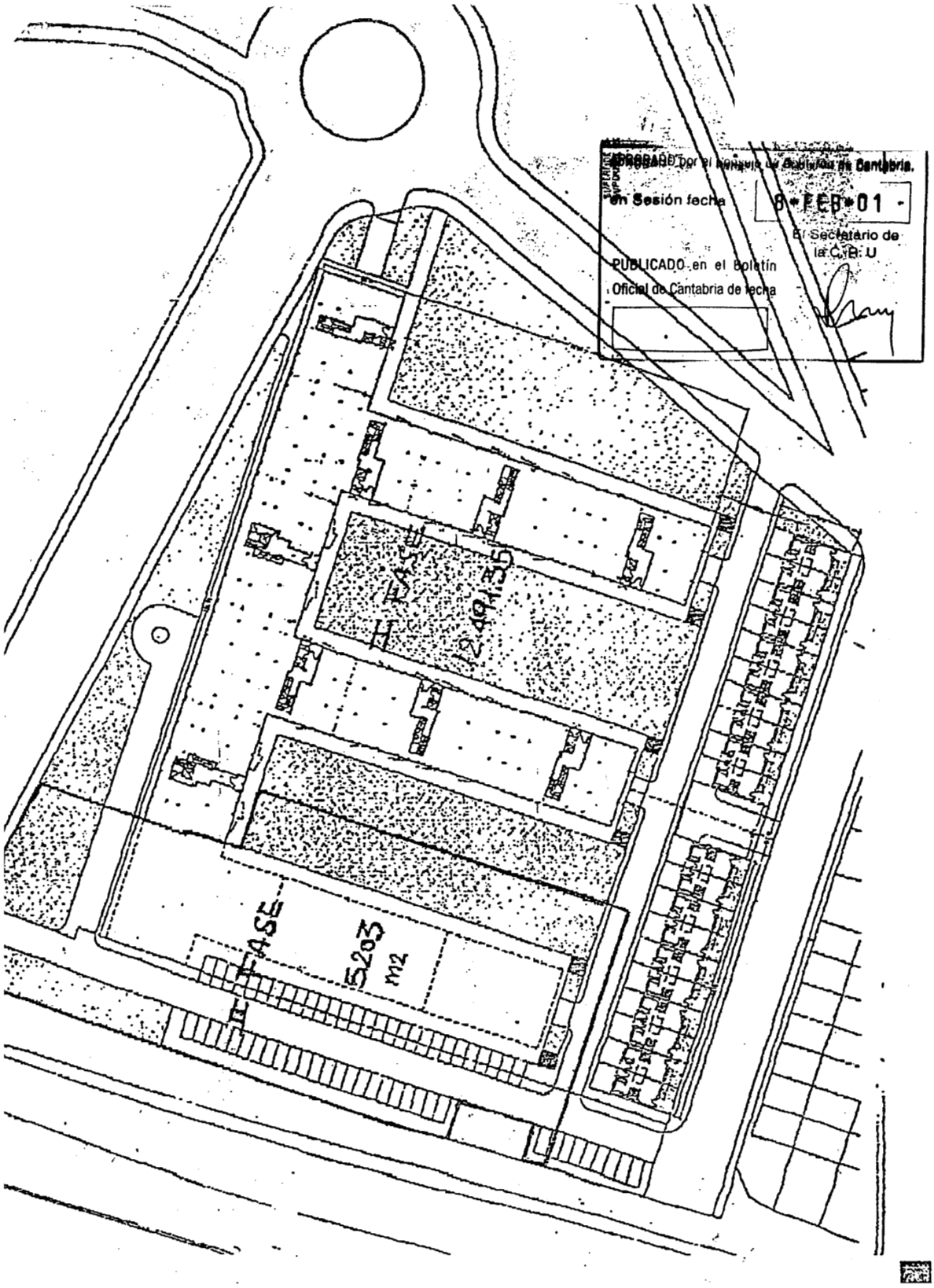


SECTOR R5-B: Sup. total parcela privativa (*) = 16.481 m2.
Parcela 1: Sup parcela privativa (*) = 2.307 m2
Parcela 2: Sup parcela privativa (*) = 14.174 m2:

(*): Area de movimiento de edificacion sobre rasante, delimitada por la linea de fluctuacion maxima de espacio libre interior conforme a la ordenacion propuesta en la presente modificacion puntual



2.-Sector R1

–Superficie total Sector: 17.694,35 metros cuadrados.
–Edificabilidades en el sector:
Fase I (parcela 1) : 22.235,75 metros cuadrados.
Fase II (parcela 2): 9.164,25 metros cuadrados.

–Propuesta de segregación:
Parcela 1: Superficie: 12.491,35 metros cuadrados.
Edificabilidad: 22.235,75 metros cuadrados.
Parcela 2: 5.203 metros cuadrados.
Edificabilidad: 9.164,25 metros cuadrados.