

JUEVES, 23 DE MARZO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 10

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

CONSEJERÍA DE UNIVERSIDADES E INVESTIGACIÓN, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA SOCIAL

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

CVE-2017-2609 *Aprobación definitiva de la modificación puntual número 38 del Plan General de Ordenación Urbana de Santoña, Palacio de Chiloeches.*

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 13 de abril de 2015, acordó la aprobación definitiva de la modificación puntual número 38 del Plan General de Ordenación Urbana de Santoña (Palacio de Chiloeches), posponiendo su publicación a la remisión de un Texto Refundido.

Remitido el mismo, se acordó su publicación en sesión de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo celebrada el día 28 de febrero de 2017.

De conformidad con lo establecido en el artículo 84.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, se procede a la publicación de la citada modificación puntual.

Contra el anterior acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la presente publicación.

Santander, 3 de marzo de 2017.

El secretario de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo,
J. Emilio Misas Martínez.

JUEVES, 23 DE MARZO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 10

Por copy por favor

0001

Dilaciones

*Para hacer constar que presenté
documentos de calificación de un total
de ciento dieciséis (116) proyectos
nuevos y sellados.*

Santoña, 21-11-2016.

a fecha





proyecto de **M.38_PG**
modificación puntual del PG.SANTOÑA
en el ENTORNO de la CASA PALACIO de los MARQUESES de CHILOECHES

ayuntamiento de SANTOÑA
servicios de Arquitectura y Urbanismo

noviembre de 2016

texto refundido para publicación de aprobación definitiva

JUEVES, 23 DE MARZO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 10

MOD.PG.CHS
aprobación definitiva

esta página está expresamente dejada en blanco y sin contenidos

JUEVES, 23 DE MARZO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 10

MOD.PG.CHS
aprobación definitiva

0002

INDICE	
INTRODUCCIÓN	2
CAPÍTULO 1	
1 ANTECEDENTES	4
2 OBJETIVOS	11
CAPÍTULO 2	
1 JUSTIFICACIÓN de la MODIFICACIÓN	12
2 CONTENIDO de la MODIFICACIÓN	21
3 DESCRIPCIÓN de las DETERMINACIONES en el ÁMBITO de la MODIFICACIÓN PUNTUAL	28
CAPÍTULO 3	
1 MARCO LEGAL de APLICACIÓN	31
2 IMPACTO AMBIENTAL	32
3 TRAMITACIÓN	33
4 PLAZOS	34
CAPÍTULO 4	
1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	36
CAPÍTULO 5	
1 MEMORIA de SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	38
ANEJOS	45
1 CONVENIO URBANÍSTICO de PLANEAMIENTO	
2 BOE de la DECLARACIÓN del EDIFICIO como BIC	
3 ESCRITO ACLARATORIO de la consejería de CULTURA, TURISMO y DEPORTE sobre la DECLARACIÓN del BIC	
4 CÁLCULO de las EDIFICABILIDADES en el ENTORNO AMPLIO y en el ENTORNO PRÓXIMO	
5 CÁLCULO del VALOR de la UNIDAD de APROVECHAMIENTO y de los GASTOS de URBANIZACIÓN (valoración aproximada)	
6 CÁLCULO de INGRESOS y GASTOS para BALANCE FISCAL MUNICIPAL	
7 DESCRIPCIÓN de la PARCELA del SUBSUELO bajo el ESPACIO LIBRE	
8 RESOLUCIÓN de la DIRECCIÓN GENERAL de ORDENACIÓN del TERRITORIO y EVALUACIÓN AMBIENTAL URBANÍSTICA BOC de la APROBACIÓN INICIAL de la MOD.PG.CHS INFORME de ALEGACIONES	
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: PLANOS	
1 EMPLAZAMIENTO	1:1000
2 PLANEAMIENTO VIGENTE: PG.SANTOÑA.1988	1:1000
3 PLANEAMIENTO VIGENTE: DETERMINACIONES	1:500
4 PROPUESTA de ORDENACIÓN: nuevo PG.SANTOÑA	1:1000
5 PROPUESTA de ORDENACIÓN: DETERMINACIONES	1:500
6 PROPUESTA de ORDENACIÓN: SECCIÓN ORIENTATIVA	1:400
7 ANEJO 4: CÁLCULO de las EDIFICABILIDADES	1:10000
8 ANEJO 7: DESCRIPCIÓN de la PARCELA del SUBSUELO	1:500
9 UBICACIÓN de CESIONES de EQUIPAMIENTOS y ESPACIOS LIBRES	1:1500

página 1

JUEVES, 23 DE MARZO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 10

0003

MOD.PG.CHS
aprobación definitiva

INTRODUCCIÓN

El presente documento plantea la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de SANTOÑA en el entorno de la Casa Palacio de los Marqueses de CHILOECHES (en adelante **MOD.PG.CHS**), en el casco urbano de la Villa, en un documento independiente e introduciendo diversos cambios al documento promovido por el Ayuntamiento de SANTOÑA, aprobado inicialmente el 29 de abril de 2011.

El objeto básico de la Modificación es conseguir la conservación y rehabilitación de la Casa Palacio manteniendo sus usos característicos, ordenar su entorno próximo y obtener la cesión de un espacio libre de uso público, siguiendo los objetivos, criterios y determinaciones del Convenio Urbanístico de Planeamiento firmado el 22 de enero de 2014 por MILAGROS ROZADILLA ARRIOLA, Alcaldesa del Ayuntamiento de SANTOÑA, y las hermanas ELISA MARÍA y MARÍA JOSÉ HERRERÍA GOROSTIAGA en representación mancomunada de MIGUEL HERRERÍA QUINTANA, propietario en esa fecha de la Casa Palacio y diversas parcelas colindantes, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de SANTOÑA el 28 de abril de 2014 y publicado en el BOC número 96, de 21 de mayo de 2014.

El documento se redacta de acuerdo con las directrices generales contenidas en el citado Plan General de SANTOÑA (en adelante **PG.SANTOÑA**), que fue aprobado definitivamente por acuerdo de la entonces Comisión Regional de Urbanismo del Gobierno de CHILOECHES, en sesión de fecha 20 de noviembre de 1987, y publicado en el BOC de 19 de agosto de 1988, así como con sus modificaciones posteriores, con las determinaciones del Real Decreto Legislativo 8/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (en adelante **RDL8/08**), de los Reglamentos de Planeamiento y de Gestión Urbanística, de la Ley de CANTABRIA, 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (en adelante **LOT.2/01**), y de sus modificaciones posteriores, en concreto las aprobadas por la Ley de CANTABRIA, 2/2009, de 3 de julio, de Modificación de la **LOT.2/01**, y por la Ley de CANTABRIA, 5/2012, de 11 de diciembre, de Reforma del Régimen Transitorio en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como con los criterios del Ayuntamiento de SANTOÑA, que quedaron recogidos en el citado Convenio.

Este documento se ha redactado con la colaboración del equipo técnico de la otra parte suscriptora del Convenio, representada por los arquitectos EDUARDO FERNANDEZ-ABASCAL y FLOREN MURUZABAL, así como por el abogado JOSE MARIA LOPEZ CASUSO, agradeciéndoles en este sentido todo el apoyo prestado.

Previamente a la redacción de este documento, y como ya se ha indicado, el Ayuntamiento aprobó definitivamente el Convenio Urbanístico citado, que se adjunta como Anejo 1 a esta Memoria, con el objeto de garantizar el desarrollo y gestión de los objetivos y determinaciones planteados en esta Modificación.

Por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de fecha 12 de agosto de 2014 fue emitida Resolución del Director, con registro de entrada 6654 de 20 de agosto de 2014, en la que se indicaba que "dicha Modificación Puntual no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente (...). Por tanto, el plan o programa de referencia no ha de ser objeto de evaluación ambiental, por lo que no precisa la preparación y presentación del informe de sostenibilidad ambiental".

página 2

CVE-2017-2609

JUEVES, 23 DE MARZO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 10

0004
MOD.PG.CHS
aprobación definitiva

Por el Pleno municipal de SANTOÑA se produjo la aprobación inicial de la presente **MOD.PG.CHS** en su sesión de fecha 4 de setiembre de 2014, y el documento fue sometido al trámite de información pública durante el plazo de un mes tras la publicación en el BOC número 188 de fecha 1 de octubre de 2014, del anuncio de su aprobación.

Durante dicho período se recogieron dos alegaciones que han sido contestadas en el Informe de Alegaciones que se adjunta como Anejo al presente documento, así como un escrito de la Propiedad, habiéndose recibido también en el Ayuntamiento y en el mismo período, sendos informes de la Dirección General de Ordenación del Territorio respecto al **POL.2/04** y de la Dirección General de Cultura respecto a la incidencia de la **MOD.PG.CHS** en el BIC declarado de la casa-palacio de CHILOECHES y su entorno inmediato.

Una vez resueltas, pues, todas las fases previas del expediente, y no siendo necesaria la modificación sustancial del documento, el Pleno municipal de 19 de diciembre de 2014 aprobó el texto refundido para su aprobación provisional y posterior aprobación definitiva por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de CANTABRIA (CROTU), que trató el expediente en su sesión de fecha 13 de abril de 2015, manifestándose en un acuerdo con el siguiente tenor literal: "se acuerda la aprobación definitiva de la modificación puntual número 38 del Plan General de Ordenación Urbana de Santoña, posponiendo su publicación a la remisión de un documento donde se subsanen las deficiencias a que se ha hecho referencia, así como (...) La necesidad de concretar en la ficha de la modificación puntual, cuando en el apartado 3 se refiere a Otros parámetros, el cumplimiento del informe emitido por la Dirección General de Cultura".

Se incluye como Anejo a la presente INTRODUCCIÓN el documento de notificación del acuerdo de la CROTU de su sesión de fecha 13 de abril de 2015, por el que se resuelve aprobar definitivamente la modificación puntual del **PG.SANTOÑA** en el entorno de la casa-palacio de los marqueses de CHILOECHES.

El presente documento constituye, pues, ese texto final completo para la publicación en el BOC de la modificación.

Lo que se expone en SANTOÑA, el decimocuarto día de noviembre de dos mil dieciséis.

El arquitecto municipal,
ANTONIO BEZANILLA CACICEDO



El Alcalde de SANTOÑA,
SERGIO ABASCAL AZOFRA



página 3

JUEVES, 23 DE MARZO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 10

005

0005

GOBIERNO de CANTABRIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

GOBIERNO de CANTABRIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
RELINTRO DELEGADO DE LA DIRECCIÓN
GENERAL DE URBANISMO (MABRR)

16 ABR 2015
Hora: / /
N.º DE REGISTRO E 3094

AYUNTAMIENTO DE SANTOÑA
REGISTRO
20 ABR. 2015
ENTRADA 3094 SALIDA

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 13 de abril de 2015 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"PUNTO N.º 5.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTOÑA EN EL ENTORNO DE LA CASA PALACIO DE CHILOECHES Y DELIMITACIÓN DE LA NUEVA UNIDAD AA-26"

El Ayuntamiento de Santoña remite en solicitud de aprobación definitiva expediente relativo a la modificación puntual número 38 del Plan General de Ordenación Urbana.

PRIMERO.- El expediente de la modificación puntual del PGOU de Santoña en el entorno de la Casa Palacio de los marqueses de Chiloeches ha tenido la tramitación reglamentaria, siendo aprobada inicialmente por acuerdo plenario de 4 de septiembre de 2014, siendo sometida al preceptivo trámite de información pública mediante la inserción de los correspondientes anuncios, para ser posteriormente objeto de aprobación provisional.

Consta Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de 12 de agosto de 2014 que considera que la modificación puntual propuesta por el Ayuntamiento no tiene efectos ambientales significativos.

La modificación puntual afecta al BIC de la Casa Palacio de los Marqueses de Chiloeches, declarado monumento histórico-artístico con carácter provincial por declaración de 12 de junio de 1972, de ahí que resulte preceptivo el informe de la Consejería de Cultura, emitido el día 6 de noviembre de 2014, favorable a la modificación si bien que recoge la recomendación de que a nivel del ático de la nueva edificación, éste se retranquee 5 metros de la fachada que da frente al nuevo vial.

El Pleno municipal, en sesión de 19 de diciembre de 2014 aprobó provisionalmente la modificación puntual, acordando la remisión a la Administración autonómica para su aprobación definitiva. El expediente tuvo entrada en el Registro de la Dirección General de Urbanismo el día 21 de enero de 2015.

SEGUNDA.- Como antecedentes a tener en cuenta, es preciso reseñar que la modificación puntual deriva del Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y los hermanos Herrería Gorostiaga, titulares actuales de la Casa Palacio de los Marqueses de Chiloeches.

- 1 -

JUEVES, 23 DE MARZO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 10

0006

El citado Convenio fue en su momento objeto de consulta por parte del Ayuntamiento a la Dirección General de Urbanismo, concretamente se preguntaba respecto de la viabilidad de la modificación puntual sin prever la compensación de espacios libres y dotaciones que se suprimen, dada la condición excedentaria del municipio; si es precisa la monetarización de dichos espacios, teniendo en cuenta que se trata de una vinculación singular y se suprimen unos espacios que debían adquirirse mediante expropiación forzosa, y, en definitiva, si es factible la aprobación de la modificación puntual del planeamiento en atención a lo que se propone en el convenio urbanístico.

El informe de la Dirección General fue en el siguiente sentido:

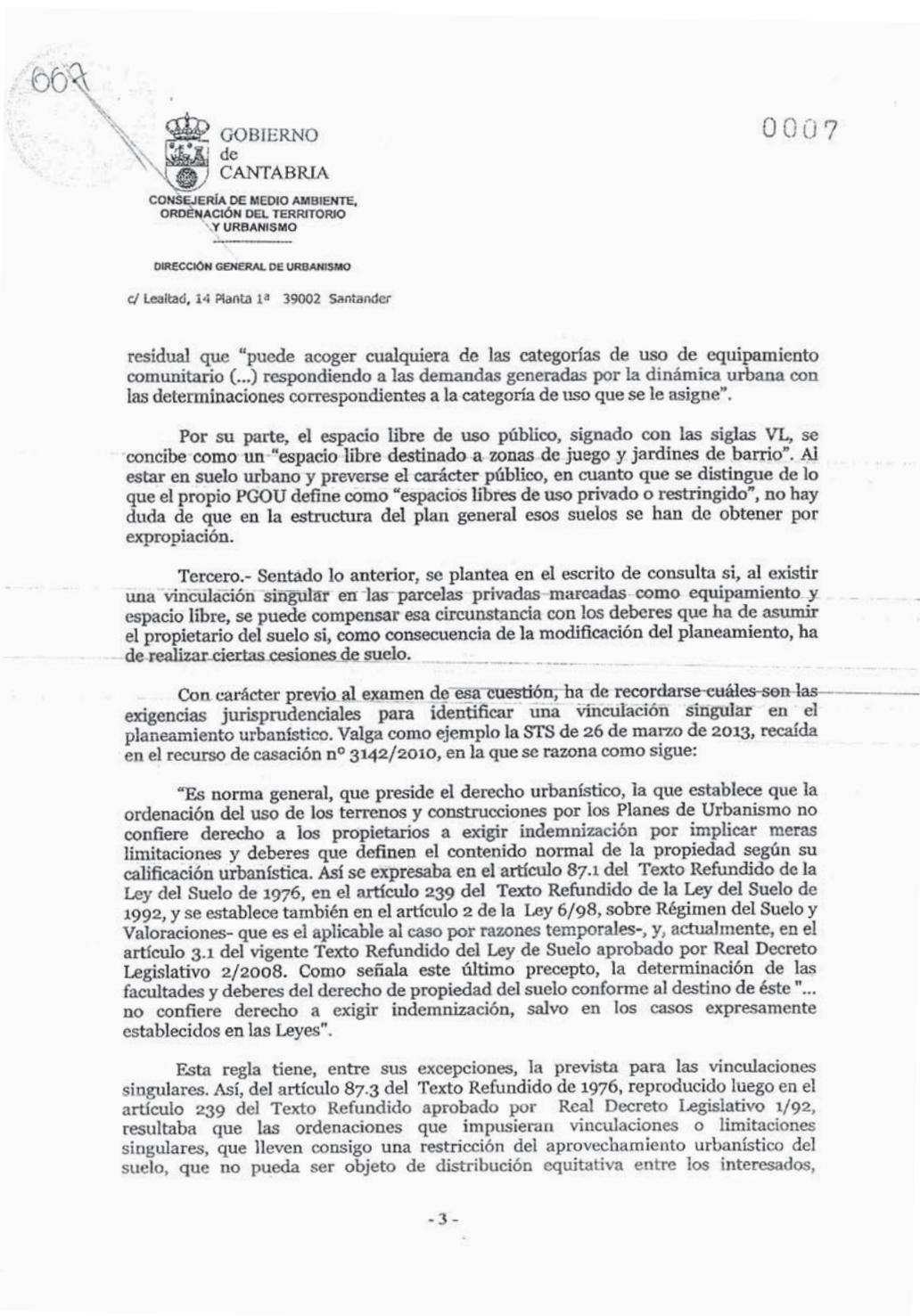
“Primero.- El convenio urbanístico propuesto contempla una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Santoña en el ámbito de la manzana en la que se encuentra la edificación denominada Casa Palacio de los Marqueses de Chiloeches, donde el Plan contempla una zona que identifica con las siglas VL, que se corresponde con Espacio Libre de Uso Público con la categoría de jardín público local, signado con las siglas VL, y otro ámbito destinado a Equipamiento Comunitario Genérico, identificado como ECG, Uso Terciario, en el que figura un edificio incluido en el Catálogo del Patrimonio Cultural de la Villa, como elemento del patrimonio singular PSI-5, con nivel de protección integral.

Señala el Ayuntamiento que ni en la Memoria del Plan General ni en el Estudio Económico-Financiero se prevé la forma de adquisición de las fincas calificadas como espacios libres de uso público, con la categoría de VL. Al decir del ayuntamiento, el Plan tampoco prevé si los equipamientos como el de la casa palacio deben ser de titularidad pública o privada, ni se tiene intención de proceder a la expropiación de ninguno de dichos ámbitos (espacios libres y Palacio). Por otro lado, la edificación se encuentra muy deteriorada siendo necesaria su rehabilitación, a la que se compromete el propietario en el convenio.

Segundo.- Del análisis de la documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Santoña (aprobado por la CRU en su sesión de 20 de noviembre de 1987 y publicado en el BOC del día 19 de agosto de 1988) se desprende que el equipamiento comunitario genérico (ECG) que no se encuentra incluido en ninguna unidad de actuación, debe obtenerse en ejecución del planeamiento por el Ayuntamiento mediante la correspondiente expropiación forzosa. Así parece desprenderse del Capítulo V, dedicado a los sistemas generales de espacios libres y equipamientos, y específicamente en la ordenanza 19, dedicado a su gestión y ejecución, en el que se prevé que cuando no sea posible delimitar polígonos o unidades de actuación, se obtendrán por expropiación (apartado 2º).

Ciertamente que, según la ordenanza de volumen, se identifica el espacio de equipamiento comunitario como aquel equipamiento “correspondiente a aquellas actividades de carácter privado o público destinadas a la enseñanza y la cultura, la sanidad y asistencia o el ocio colectivo y los restantes servicios comunitarios”. No se deja por tanto claro su carácter público o privado. Además, y en cuanto que el equipamiento se califica como ECG, esto es, genérico, y no se asimila a los usos concretos que se establecen en el PGOU (educativo, sanitario, socio-cultural, asistencial, deportivo, religioso o de servicios públicos), parece asimilarse a lo que el apartado 3.8 denomina “equipamiento de contingencia”, esto es, una categoría

JUEVES, 23 DE MARZO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 10



JUEVES, 23 DE MARZO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 10

0008

confería derecho a indemnización. En parecidos términos se expresa el artículo 43 de la Ley 6/98-que, como ya hemos indicado, es la norma aplicable al caso-, en el que se dispone que « las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares en orden a la conservación de edificios, en lo que excedan de los deberes legalmente establecidos, o que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, conferirán derecho a indemnización ».

Según la jurisprudencia de esta Sala, para la procedencia de la indemnización por la causa que examinamos -distinta a la concerniente a la conservación de edificios- es necesaria la concurrencia de tres requisitos: a) una restricción en el aprovechamiento urbanístico; b) una limitación singular; y c) la imposibilidad de distribución equitativa.

Pues bien, aparte de que el terreno no se encuentra comprendido en algún ámbito sometido a equidistribución, no se dan los otros requisitos exigidos.

Constatada por la Administración que la naturaleza del terreno no es apta para ser edificado al estar afectado por serios peligros de movimientos gravitacionales, la decisión de no mantener el aprovechamiento anteriormente establecido no se encuentra comprendida entre los supuestos que, según la legislación urbanística, resultan indemnizables por entrañar una vinculación singular. La sentencia de instancia hace notar convenientemente que esa situación se extiende a un conjunto de fincas, a las que igualmente el Plan asigna la calificación de jardín privado (Jp), « como es de ver - dice la sentencia -, al plano que se acompaña al dictamen pericial como anexo I » (se refiere al plano 02-H, del Plan General, correspondiente a las calificaciones).

Pues bien, para poder apreciar el requisito de la restricción del aprovechamiento urbanístico al que nos hemos referido, el término de comparación, por regla general, ha de situarse en el propio planeamiento que se examina y no en el planeamiento precedente. De esta forma, no existe una desigualdad -presupuesto de la vinculación singular- en el tratamiento urbanístico de la parcela en relación con el entorno, cuando en la zona existen otros terrenos que se consideran afectados por movimientos gravitacionales severos, a los que se asigna idéntica calificación. A este respecto, en la sentencia de 10 de Octubre del 2011 (RJ 2011, 7684) (recurso de casación 3212/2008) tuvimos ocasión de declarar que « en el caso de las vinculaciones singulares el término de comparación se encuentra en el propio planeamiento que se examina; y lo relevante es si las determinaciones que se aplican a uno o varios terrenos son distintas a las de su entorno o a los terrenos de su misma clasificación o calificación -puede verse en este sentido la sentencia de esta Sala de 5 de enero del 2007 (RJ 2007, 7911) (casación 4846/2003) ».

Más resumidamente, la STS de 10 de octubre de 2011, recaída en el recurso de casación nº 3212/2008, razona:

“En efecto, según la jurisprudencia de esta Sala -pueden verse sentencias de 15 de noviembre de 1995 (RJ 1995, 8338), 16 de febrero de 1998 (RJ 1998, 1217) y 21 de junio de 2001 (RJ 2001, 6105) -, para la procedencia de la indemnización por la causa que examinamos -distinta a la concerniente a la conservación de edificios- es necesaria la concurrencia de tres requisitos: a) una restricción en el aprovechamiento

JUEVES, 23 DE MARZO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 10

009



DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

0009

urbanístico; b) una limitación singular; y c) la imposibilidad de distribución equitativa.”

Pues bien, con tales parámetros se puede concluir que no existe esa vinculación singular que se sugiere en el escrito de consulta, pues no existe, o al menos no queda acreditado, una restricción del aprovechamiento urbanístico ni una imposibilidad de distribución equitativa. Antes al contrario, el propio plan prevé que esos suelos pasen a ser de titularidad pública, lo que determina su adquisición por expropiación. No hay por tanto vinculación singular de unos terrenos privados, con daño al propietario en comparación con otros similares a los que sí se les reconoce un aprovechamiento. En realidad lo que existe es una afectación de esos suelos a un destino público, a obtener a través del mecanismo expropiatorio, de tal forma que será a través de él cómo haya de resarcirse al propietario.

No obstante la anterior conclusión, lo cierto es que, como se razona en el escrito de consulta municipal, ni el Plan General prevé expresamente la adquisición en ninguno de sus documentos ni hay voluntad municipal de llevarlo a cabo, como por otro lado demuestran los hechos al haber transcurrido más de 25 años sin proceder a la expropiación de esos suelos. Por tanto, lo que sí existe es una inactividad municipal en la ejecución del planeamiento contra la que no se ha reaccionado a través de los mecanismos previstos legalmente, como era la solicitud recogida en el ya derogado art. 58 de la Ley 8/1990, que luego se plasmó en el anterior art. 202 de la Ley del Suelo de 1992, y que actualmente ofrece el vigente art. 87.3 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Cuarto.- Con estas premisas, la modificación puntual que se propone, y sobre la que se solicita informe, consiste en contemplar en el ámbito que se pretende modificar un espacio libre de uso público de 444 m² (que será objeto de cesión al Ayuntamiento); un espacio libre privado de 319 m²; un área para edificación residencial con la ordenanza M5-12 y el mantenimiento del edificio incluido en el Catálogo del Patrimonio cultural de la Villa, con protección integral, en el que se suprime la afectación a un equipamiento y se asigna la ordenanza OC, Ordenación conforme al estado actual.

La consulta se centra en la aplicación o qué interpretación ha de darse a los artículos 83.4 y 83.5 en lo referente a una mayor previsión de espacios libres como consecuencia del incremento de edificabilidad, y la necesaria previsión de un nuevo equipamiento o dotación al suprimirse el previsto en el Plan General de Ordenación Urbana.

Según el artículo 83.4: “Cuando la modificación del Plan suponga un incremento de la edificabilidad residencial o de la densidad se requerirá la

JUEVES, 23 DE MARZO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 10

0010

proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo. En suelo urbano consolidado, pueden ser sustituidas dichas cesiones por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado.”

Por su parte, el artículo 83.5 establece: “Cuando la modificación implique el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos colectivos será preciso que el cambio suponga el paralelo establecimiento de otros servicios que, aunque de diferente finalidad, sean de similar categoría.”

La Ley por tanto parte de la base de que cuando se incrementa el volumen edificable de carácter residencial han de preverse los mayores espacios libres y equipamientos que ese incremento demanda. Y además, si a su vez con la modificación se produce un cambio de destino de los terrenos destinados a dotaciones o equipamientos, debe preverse el establecimiento de otros equipamientos de similar categoría.

En el presente caso se trata de unos terrenos ocupados por una Casa Palacio declarada Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento Histórico Artístico, y los suelos colindantes se encuentran destinados a espacios libres que, no incluirse en ninguna unidad de actuación, han de obtenerse por expropiación.

En este sentido, es incuestionable que se produce un incremento de edificabilidad que, al tratarse de suelo urbano consolidado, conlleva la necesidad de prever los mayores espacios libres que derivan de ese incremento, si bien que pueden ser objeto de monetarización, tal y como se señala en el convenio.

El hecho de que en el Plan General exista un sobredimensionamiento de espacios libres y de equipamientos no supone la inaplicabilidad de ese artículo, ya que se trata no de espacios libres de sistema general, sino de sistema local, como se desprende de que el precepto legal alude a que han de ubicarse en un entorno razonablemente próximo, a fin de dar servicio a la nueva población prevista como consecuencia del incremento de la edificabilidad residencial. No obstante, como ya se ha apuntado, la Ley prevé que la cesión de ese suelo destinado a espacios libres y dotaciones pueda monetarizarse.

Sin embargo, en relación con la necesidad de prever una dotación o equipamiento de similar categoría a la que se sustituye, en la documentación remitida no se recoge ninguna previsión al respecto. Ciertamente que cabe la interpretación de que si en anteriores modificaciones puntuales del planeamiento se han incrementado los equipamientos sin vincular ese incremento a un incremento de edificabilidad residencial, cabe entender que se puede compensar el incremento que demanda esta modificación con el que se ha producido en anteriores modificaciones puntuales al objeto de mantener la ratio de equipamientos con la población que el PGOU estableció en su día. En todo caso, tales extremos deberán quedar acreditados en el expediente de modificación puntual que en su caso se sustancie.

Resulta importante puntualizar que la legislación vigente al tiempo en el que se aprobó el PGOU de Santoña lo constituía la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976, en la que, a diferencia de lo que, por ejemplo, ocurría en relación con los espacios libres, como resulta de lo establecido en el art. 25.1.c) del Reglamento de

JUEVES, 23 DE MARZO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 10

0011



GOBIERNO
de
CANTABRIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

0011

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

Planeamiento Urbanístico de 1978, no se exigía al planeamiento urbanístico un estándar mínimo de sistema general de equipamientos en atención a la población prevista. Por tanto, la ratio que habrá de tenerse en cuenta no es la de 5m²/m², sino la existente en el planeamiento.

En todo caso, y si no se pudiera mantener la ratio de equipamientos en virtud de anteriores modificaciones puntuales, cabría acudir a fórmulas tales como los complejos inmobiliario urbanísticos, definidos en el art. 2, apartado 5.2 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, y recogidos en el art. 17.4 del TR de la Ley del Suelo, en los que existen superficies superpuestas en la rasante, el vuelo y el subsuelo, destinadas a la edificación y uso privado y al dominio público. De esa manera, destinando parte del vuelo de las nuevas edificaciones a un equipamiento, se puede suplir la supresión del que se elimina, dando así cumplimiento a lo establecido en el art. 83.5 de la Ley 2/2001.

Quinto.- Por último, en cuanto al fondo resulta de aplicación lo establecido en el art. 83.6 de la Ley 2/2001:

“6. Cuando la modificación del Plan tenga por objeto u ocasione una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el Plan la aprobación corresponde a la Comisión Regional de Urbanismo que tendrá en cuenta, además de las especificaciones generales del artículo 71, la necesidad de mantener la misma o similar superficie de espacios libres previstos en el Plan vigente. La alteración de espacios libres privados previstos al amparo del apartado 4 del artículo 40 de esta Ley, tendrá idéntico tratamiento”.

Al respecto no se recoge en la documentación remitida ninguna previsión. No obstante, cabe señalar que se ha detectado un error en las superficies computables de espacios libres, puesto que el PGOU vigente sólo recoge la superficie marcada como VL, que según el documento remitido mide 1.024 m². Pero el plan no recoge como espacio libre la superficie aneja al edificio denominado Casa Palacio de los Marqueses de Chiloeches, marcado como ECG, ni siquiera como espacio libre de uso privado o restringido, por lo que, desde el punto de vista urbanístico, no hay razón para computar los 319 m² a estos efectos. Sin embargo, la asignación de esa calificación como espacio libre computable, ya sea como privado, ya como jardín público local, en continuidad con la superficie que resta de VL, permite que los espacios libres asciendan a 444+319=763 m².

Evidentemente no se alcanza de esta forma la misma superficie, pudiendo igualmente ser discutible que se trate de una superficie similar, de ahí que para mayor seguridad jurídica se recomienda que en la modificación puntual que debe tramitarse, se incluya la previsión de nuevos espacios libres sin que se exija su previsión en un

- 7 -

CVE-2017-2609

JUEVES, 23 DE MARZO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 10

0012

entorno razonablemente próximo como en el caso del apartado 4 de este mismo artículo.”

Con tales antecedentes, el Ayuntamiento de Santoña, mediante acuerdo plenario de 28 de abril de 2014, aprobó el convenio urbanístico de planeamiento de la casa palacio de los marqueses de Chiloeches y su entorno, publicándose el anuncio en el BOC del día 21 de mayo de 2014.

TERCERO.- El análisis llevado a cabo por los servicios técnicos de la Dirección General concluye en sentido desfavorable, toda vez que “se desvirtúan completamente las previsiones del Plan General referidas a espacios públicos y equipamientos para transformarlos en usos residenciales y garajes en una zona céntrica y singular que forma parte del núcleo histórico de Santoña, como así se recoge en el Plan General, lo que implica una modificación sustancial de sus determinaciones.

Además se incumplen los preceptos de los artículos 83.4, 83.5 y 83.6 de la LOTRUSCA dado que la zona pública queda reducida a un mero vial cuya principal finalidad es la de dotar de luces y vistas al bloque de viviendas proyectado, sin integración urbana alguna. Se privatiza todo el aprovechamiento urbanístico que se crea y se le da un uso lucrativo a excepción del vial que da acceso a la manzana de viviendas proyectada”

Independientemente del análisis jurídico que debe efectuarse del contenido de la presente modificación puntual, ha de recordarse que desde el año 1988 en que se aprueba el Plan General de Ordenación Urbana de Santoña, es decir, desde hace 27 años, el Ayuntamiento de Santoña venía obligado a la expropiación de la Casa Palacio del Marqués de Chiloeches y terrenos colindantes, para ser destinado el inmueble a un equipamiento que el Plan General no especificaba. Durante esos años el Ayuntamiento ha sido incapaz de su adquisición, entendiéndose que mediante un Convenio Urbanístico podía encontrarse una solución.

De este modo, junto con la modificación puntual se tramita un Convenio Urbanístico en el que se suprime el uso de equipamiento, que pasa a uso residencial, disminuyendo igualmente los espacios libres, indicando el informe emitido por los servicios técnicos municipales que:

“Respecto a otras cuestiones como la conveniencia de actuar dejando en manos de la promoción privada la intervención en este ámbito y, especialmente, sobre el edificio de la casa-palacio de los marqueses de Chiloeches en lo que constituye Bien de Interés Cultural con la categoría de monumento histórico, la posición del Ayuntamiento de Santoña parece clara en el sentido de que no dispondría de medios económicos para su compra ni, por tanto, para su posterior rehabilitación integral, por lo que la opción elegida parece razonable desde este punto de vista más pragmático.

Adicionalmente, como ya se ha indicado, el municipio no sólo no ha de realizar una ingente inversión en la compra y rehabilitación de un edificio que la propiedad privada está dispuesta a llevar adelante, sino que será receptor de los ingresos derivados de la gestión del suelo afectado por el C.U. CHILOECHES en lo que de cesión obligatoria de aprovechamiento deberá producirse, cuya monetarización aproximada se puede concretar en torno a ciento cincuenta mil (150.000) euros (importe que se determinará de forma precisa en su trámite adecuado) cuyo destino

JUEVES, 23 DE MARZO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 10

0013



DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

0013

será el patrimonio municipal de suelo, y ello además de la cesión de espacios libres de uso público totalmente urbanizados en una cuantía aproximada de cuatrocientos cuarenta y cuatro (444) metros cuadrados.”

En cualquier caso, la decisión de acometer o no la adquisición mediante expropiación de una construcción para destinarla a equipamiento, o por el contrario, buscar otra ordenación concreta para ese ámbito, corresponde exclusivamente al Ayuntamiento, siempre y cuando esa decisión no sea arbitraria ni perjudique el interés público.

En este caso se sustenta en un Convenio Urbanístico, que el Ayuntamiento y sus servicios técnicos y jurídicos consideran se ajusta a las determinaciones de los artículos 259 y siguientes de la Ley 2/2001, de 25 de junio, y al respecto señala el informe técnico que:

“... Se estima que las propuestas de ordenación de la zona, sobre las que la primera iniciativa fue municipal haya da tres años, se ajustan a una formalización de la manzana afectada correcta con su entorno inmediato, totalmente respetuosa con la casa-palacio de los marqueses de Chiloeches, de la que se separa para permitir su mejor contemplación, a la que dará una nueva fachada oeste y con la que, además, se dará pie también al estudio de una mejor ordenación de la actual plaza de abastos para lograr una actuación global que cualifique de forma definitiva el entorno de un edificio que merece algo más de lo que ahora presentan sus alrededores inmediatos en cuanto a su presencia y uso.”

En definitiva, considera el Ayuntamiento que la nueva ordenación que se prevé en la manzana y alrededores, es la más conveniente y la que mejor se adapta a las actuales circunstancias. Esta conclusión se ve avalada por el informe de la Consejería de Cultura, de 6 de noviembre de 2014, favorable a la modificación si bien que recoge la recomendación de que a nivel del ático de la nueva edificación, éste se retranquee 5 metros de la fachada que da frente al nuevo vial. Asimismo, ha de hacerse constar la existencia de un informe del Servicio de Patrimonio Cultural de octubre de 2005, en el que se aclara que la declaración de monumento histórico-artístico sólo alude al edificio del siglo XVIII, sin incluir los añadidos a este cuerpo que no aparecen contemplados en el expediente de la declaración.

CUARTO.- Sentado lo anterior, el análisis que debe efectuarse de la modificación puntual se centra, por un lado, en la cobertura legal de la delimitación del ámbito para llevar a cabo las operaciones previstas en la modificación puntual, y por otro, en la observancia de los requisitos de fondo exigidos legalmente para este tipo de operaciones en el suelo urbano consolidado.

JUEVES, 23 DE MARZO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 10

0014

En relación con la primera de las cuestiones, con la modificación puntual se pretende llevar a cabo una operación de rehabilitación edificatoria, en la terminología de la Ley 8/2013, de RRR, mediante la delimitación de una unidad de actuación. Esta previsión tiene su adecuado reflejo normativo en el art. 102 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, en la redacción dada por la Ley 7/2014, 26 diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas («B.O.C.» 30 diciembre), que permite, mediante la delimitación de unidades de actuación, la posibilidad de "llevar a cabo actuaciones sobre el medio urbano dirigidas a la rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos".

En relación con el cumplimiento de los requisitos de fondo, ha de traerse acollación lo establecido en el art. 98 e) de la Ley citada:

e) En las modificaciones de planeamiento, ceder, libre de cargas, el suelo correspondiente al 10% del incremento de la edificabilidad generada por la nueva ordenación urbanística al atribuir una mayor edificabilidad, densidad o asignación de nuevo uso respecto de la preexistente. Dicha cesión podrá ser sustituida por su equivalente económico conforme a lo dispuesto en la legislación estatal de suelo.

La modificación puntual da cumplimiento al mismo, al prever la monetización de la cesión. Así se recoge en la página 29, apartado 3.5 de la documentación, en la que se especifica que la propiedad procederá a ceder, además de los 408 m2 destinados a espacios libres de uso público, el 10% del incremento del aprovechamiento lucrativo propuesto en la nueva ordenación, que se cifra en 26,12 m2, libre de cargas, planteándose su sustitución por un equivalente económico conforme a valoración pericial efectuada por el arquitecto municipal.

b) En segundo lugar, en lo que respecta a la incidencia de la nueva ordenación propuesta respecto de la casa-palacio, que tiene la consideración de Monumento Histórico, la Consejería de Educación, Cultura y Deporte ha emitido informe favorable a la misma, por lo que siendo el órgano competente en la materia se considera la misma correcta.

De nuevo han de traerse a colación los artículos 83.4 a 6 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, que son del siguiente tenor:

"4. Cuando la modificación del Plan suponga un incremento de la edificabilidad residencial o de la densidad se requerirá la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo. En suelo urbano consolidado, pueden ser sustituidas dichas cesiones por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado.

5. Cuando la modificación implique el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos colectivos será preciso que el cambio suponga el paralelo establecimiento de otros servicios que, aunque de diferente finalidad, sean de similar categoría.

JUEVES, 23 DE MARZO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 10

0015



GOBIERNO
de
CANTABRIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

0015

6. Cuando la modificación del Plan tenga por objeto u ocasione una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el Plan la aprobación corresponde a la Comisión Regional de Urbanismo que tendrá en cuenta, además de las especificaciones generales del artículo 71, la necesidad de mantener la misma o similar superficie de espacios libres previstos en el Plan vigente. La alteración de espacios libres privados previstos al amparo del apartado 4 del artículo 40 de esta Ley, tendrá idéntico tratamiento.

En los mismos términos se pronuncia el art. 102.bis, a) párrafo 2º: "El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, o por la monetización de ese derecho."

En definitiva, las previsiones legales exigen, por un lado, un incremento de los espacios libres y zonas verdes en proporción al incremento de la edificabilidad residencial o densidad, que habrá de atenerse al estándar de 20 m² de superficie de espacio libre por cada 100 m² de nuevo uso residencial y 12 m² de superficie de equipamiento por cada 100m² de ese nuevo uso residencial. Además, al suprimirse con la modificación puntual superficies de equipamiento y de espacio libre, han de destinarse otros suelos a esos usos de espacios libres y de equipamientos.

La modificación puntual ciertamente que disminuye los espacios libres que el Plan General contempla en el entorno de la casa-palacio, señalando el informe de los servicios técnicos municipales que:

"... como ya se argumentaba en la modificación puntual que en su día inició el Ayuntamiento de Santoña sobre la zona, esa rebaja en la superficie quedaría compensada en un ámbito como el de la futura unidad de actuación AA.25 del PG.Santoña, en la zona del Muelle Viejo, que, como modificación puntual del Plan ya se tramitó en su momento ante la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, obteniendo el informe favorable para su aprobación definitiva, que aún no se ha producido pero que hallará su espacio en el nuevo documento de la revisión del P.G. Santoña.

La ordenación aprobada por la CROTU para ese ámbito contiene una cesión de espacios libres de uso público que supera sobradamente (en unos 4.600 metros cuadrados) la superficie mínima de cesión obligatoria en ese sentido, por lo que la disminución contabilizada en el borrador del Convenio (680 metros cuadrados aproximadamente, los que se dedican a uso residencial) encuentra perfecta cobertura en el notable incremento (muy superior a la disminución) que se da en ese otro

JUEVES, 23 DE MARZO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 10

0016

ámbito, por lo que se estima que, de forma global, el municipio no sólo no pierde espacios libres, sino que los gana, aunque por otra cuestión, la aprobación definitiva de la modificación puntual que amparase el CU. Chiloeches haya de ser aprobado por la CROTU en vez de por el Pleno municipal.

Otra modificación posterior del P.G. Santoña, también con informe favorable de la CROTU para su aprobación definitiva, como es la de la unidad de actuación AA.06 ha generado una superficie de espacios libres no previstos literalmente en el PG Santola y que tienen una superficie de unos dos mil metros cuadrados, de los que una buena parte ya están urbanizados en el entorno de la CJSñ, por lo que el municipio habría generado ya más espacios libres de los que la zona objeto del convenio urbanístico “perdería”, entendiéndose que, en este sentido, el balance municipal es claramente positivo.

Así mismo, y en el terreno de posibles cesiones para los sistemas generales, en esa modificación del PG Santoña para la unidad de actuación AA.25 se realizó ya la justificación pertinente sobre la suficiencia de superficies con ese destino en el municipio de Santoña, ya que el municipio cuenta con unos ciento dieciséis mil quinientos cuarenta y seis (116.546) metros cuadrados de sistema general de espacios libres, es decir, más de diez metros cuadrados por habitante, lo que duplica ya el estándar mínimo legal de la Ley de Cantabria 2/2001...”

Ciertamente que es criterio de la CROTU el que para el cómputo de las superficies de espacios libres o de cesión que han de proyectarse para compensar las que se suprimen pueden tenerse en cuenta otras superficies generadas en expedientes anteriores, pues lo que se pretende con la norma es mantener la ratio de espacios libres y de equipamiento generada por el plan, sin que, por consecuencia de modificaciones puntuales, se desvirtúe ese mínimo de calidad de vida. Sin embargo, en el presente caso se citan dos modificaciones puntuales que no se han aprobado definitivamente, y, aunque en trámite de aprobación definitiva, lo cierto es que aún no han nacido a la vida jurídica ni sus determinaciones pueden tenerse en cuenta a la hora de llevar a cabo el cómputo exigido en el art. 83.6 de la Ley 2/2001.

Sin embargo, sí que se ha ejecutado una plaza pública en el AA-06, sin que esta previsión viniera recogida en el planeamiento, que contempla una calle y no una plaza, y al margen de la modificación puntual informada favorablemente por la CROTU en su sesión de 28 de junio de 2013. Esta superficie asciende a unos 1.672 m² aproximadamente, y que compensa, sobradamente, los 1.097 m² que son exigibles por la nueva ordenación. Esta superficie se encuentra aproximadamente a 400 metros de la casa-palacio, por lo que pueden considerarse razonablemente próximos.

Por lo que respecta al mantenimiento de la ratio de equipamientos, se señala en el informe de los servicios técnicos municipales:

“... el Ayuntamiento de Santoña ha procedido a la ejecución de equipamientos comunitarios inicialmente no previstos en el PG Santoña, como pueden ser los de la Casa de la Juventud (CJSñ) o el Tanatorio, dos edificios ya construidos que han aumentado la dotación municipal en este sentido más allá de las previsiones del Plan, por lo que la propuesta de reintegrar desde el planeamiento al edificio de la casa-palacio de los marqueses de Chiloeches su uso primigenio residencial en el marco de un convenio de estas características, parece una opción válida a la que la disminución

JUEVES, 23 DE MARZO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 10

0017



GOBIERNO
de
CANTABRIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

0017

cuantitativa de un posible e indefinido equipamiento de unos mil metros cuadrados se ha visto ya sobradamente compensada con los mil seiscientos (1.600) metros cuadrados de la CJSñ o los caso ochocientos (800) metros cuadrados del Tanatorio, por lo que el municipio, en su conjunto, dispone de los equipamientos concretos que ha considerado más necesarios en los últimos años frente a la inconcreción normativa del posible equipamiento genérico señalado para la casa-palacio de los marqueses de Chiloeches⁷.

Del mismo modo, se especifica que la casa de la juventud tiene una planta de 313 metros cuadrados y una superficie construida de 1.600m², y el tanatorio tiene una superficie en planta de 766 m² y una superficie construida de 1.376 m². Ambos equipamientos no se encontraban previstos en el PGOU de Santoña, y con ellos, ya ejecutados, se compensa la superficie de 1.503 m² de edificabilidad materializada en la casa palacio.

No obstante, esas justificaciones parten de la compensación de los espacios libres y equipamientos que es preciso generar con otras superficies que se encuentran fuera de la unidad de actuación y que, y esto es lo relevante, se trata de superficies generadas por el Ayuntamiento en su gestión urbanística. Por tanto, no se trata de espacios que se estimen adecuados para el cómputo del estándar que ha de cumplir el promotor, porque se trata de uno de sus deberes urbanísticos, impuesto por mor del art. 16 de la Ley del Suelo estatal y 98 y 100 de la Ley autonómica. En consecuencia, y tratándose de suelo urbano consolidado, habrá de acudir a la monetización de las superficies de espacios libres y dotaciones que no se pueden computar. Tampoco cabe computar como espacio libre el jardín anejo a la edificación catalogada, habida cuenta del régimen restrictivo al que se sujeta su uso, como espacio libre privado, pero sí la superficie de espacio libre que, como consecuencia de la modificación puntual, se ha de generar y ceder, eso es, 444 m². En definitiva, ha de monetizarse la superficie de espacio libre que no se alcanza a generar y cumplir por el promotor, así como la superficie de equipamientos correspondiente.

Según la documentación remitida, resultan las siguientes superficies:

- Por un lado, se suprimen 826 m² + 261 m² (incluyendo el bajocubierta) de equipamiento, que se destinan a uso residencial.
- Por otro lado, se genera una nueva zona destinada a uso residencial en la que se prevé la construcción de un edificio con la ordenanza M5-12, lo que supone un incremento de 3.022 m² (planta baja + 4), sin planta bajocubierta.
- En relación con los espacios libres, en el PGOU vigente se prevé una superficie de 1.339 m², en la categoría de jardín local.

JUEVES, 23 DE MARZO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 10

0018

Atendiendo a los estándares fijados en los artículos 40 y 83 de la Ley 2/2001, resulta necesario prever las siguientes superficies:

- Para espacio libre, se han de prever otros 1.339 m² en compensación de los que se suprimen, sin que, en este caso, sea preciso que se generen en un entorno razonablemente próximo. En la modificación puntual se identifican como espacios libres susceptibles de ser computados los 1.672 m² generados en la plaza junto a la Casa de la Juventud. No obstante, se carece de documentación gráfica que plasme ese espacio libre, lo que habrá de subsanarse.
- También se han de prever como espacio libre 20 m² por cada 100 m² edificables de nuevo uso residencial, esta vez sí, en un entorno razonablemente próximo, o bien, al tratarse de suelo urbano consolidado y no poder materializarse de esa manera, proceder a su monetización. Según la modificación puntual, se incrementan 4.109 m² de uso residencial, que resultan de sumar 3.022 del nuevo edificio más 826 m² de la Casa Palacio, a lo que en la documentación se añaden 261 m² del bajo cubierta, que no obstante se habrá de tener en cuenta o no según sea o no computable, atendiendo a las definiciones recogidas en las ordenanzas del PGOU. En el caso de que resultaran computables, tal y como se recoge en la documentación remitida, resulta necesario generar 821,8 m² de espacio libre. En la modificación se prevé la cesión de 444 m², sin que sea lícito computar a estos efectos el jardín anejo a la Casa Palacio de 319 m², habida cuenta del uso privativo a que se va a destinar. Por tanto, es preciso monetizar la superficie de 377,8 m².
- En relación con los equipamientos, la superficie de la Casa Palacio que se suprime se ha de compensar con la del equipamiento generado en otras operaciones urbanísticas previas, y a tal fin se traen a colación la Casa de la Juventud, con una planta de 313 m² y una superficie construida de 1600 m². Posteriormente, otra Modificación Puntual, publicada en el BOC número 143, de 25 de julio de 2006, previó y ha permitido construir otro equipamiento comunitario destinado a tanatorio de titularidad privada, con una superficie en planta de 766 m² y de 1376 m² construidos. Ambos equipamientos no estaban previstos en el PGOU. Tanto si se computan las superficies de suelo como la edificabilidad materializada, lo cierto es que se puede concluir que sí que se mantiene el equilibrio de equipamientos preexistente a la modificación puntual.
- Del mismo modo que los espacios libres, se ha de prever equipamiento proporcional al incremento de edificabilidad residencial en un entorno razonablemente próximo. En este caso, y atendiendo a la ratio del art. 40, se hace precisa la previsión de 12 m² de equipamiento por cada 100 m² nuevos de edificabilidad residencial, que, como se ha expuesto, asciende a 4.109 m² de uso residencial, que resultan de sumar 3.022 del nuevo edificio más 826 m² de la Casa Palacio, a lo que en la documentación se añaden 261 m² del bajo cubierta, que no obstante se habrá de tener en cuenta o no según sea o no computable, atendiendo a las definiciones recogidas en las ordenanzas del PGOU. Por tanto, y computando también el bajo cubierta, la superficie de espacios libres que ha de preverse en un entorno razonablemente próximo o monetizarse es de 493 m².

A la vista de la documentación remitida se hace preciso, por tanto, incorporar las previsiones de monetización de las superficies de espacios libres y de equipamientos, tal y como ya se recoge para la cesión del 10% del incremento de edificabilidad.

JUEVES, 23 DE MARZO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 10

0019

0019

 GOBIERNO
de
CANTABRIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

Tales objeciones no se consideran sustanciales, pudiendo aprobarse definitivamente la modificación puntual si bien que condicionando la publicación a la remisión por el Ayuntamiento de un texto corregido donde se incorpore la previsión de monetización de las superficies de espacios libres y de equipamientos que no se pueden ceder en el entorno razonablemente próximo, así como la documentación gráfica precisa para identificar adecuadamente las superficies de espacios libres y de equipamientos que se identifican para compensar la supresión que la modificación puntual implica.

A la vista de todo ello, con el voto en contra del Sr. Gómez Portilla, representante de la Universidad de Cantabria, motivado por el hecho de que se suprime un sistema general del PGOU sin que se justifique la obtención de espacios libres, se acuerda la aprobación definitiva de la modificación puntual número 38 del Plan General de Ordenación Urbana de Santoña, posponiendo su publicación a la remisión de un documento donde se subsanen las deficiencias a que se ha hecho referencia, así como, a propuesta del Sr. Lorenzo, representante del Colegio de Arquitectos, la necesidad de concretar en la ficha de la modificación puntual, cuando en el apartado 3 se refiere a Otros parámetros, el cumplimiento del informe emitido por la Dirección General de Cultura."

Lo que se comunica a ese Ayuntamiento, señalando que contra el presente acto podrá interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la presente notificación, si bien podrá requerir, en idéntico plazo, y con carácter previo la anulación o revocación del acto por el Consejo de Gobierno de Cantabria, todo ello a reserva de la aprobación del Acta correspondiente.

Santander, 16 de abril de 2015
EL SECRETARIO DE LA CROTU,

Fdo. Emilio Misas Martínez

SRA. ALCALDESA DE SANTOÑA

CVE-2017-2609

JUEVES, 23 DE MARZO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 10

0020
MOD.PG.CHS
aprobación definitiva

CAPÍTULO 1 1. ANTECEDENTES

La Casa Palacio de los Marqueses de CHILOECHES es uno de los edificios más significativos del amplio y rico patrimonio arquitectónico del municipio de SANTONA.

Se trata de un edificio de la arquitectura civil tardobarroca de notable interés, especialmente por las trazas y la cuidadosa elaboración de su clasicista fachada sur, con el singular tratamiento almohadillado de las plantas superiores y sus grandes escudos, pero también por su noble escalera interior.

El edificio es uno de los elementos más singulares del patrimonio arquitectónico regional, donde no existe otro edificio con una fachada de las mismas características. En el marco nacional se pueden encontrar algunos ejemplos similares en la arquitectura clasicista de las dos Castillas.

La Casa Palacio, de principios del siglo XVIII, puede ser atribuida en su fundación a don Juan Maeda del Hoyo, nacido en 1648, quien fue abogado de los Reales Consejos y poseedor del mayorazgo de la casa de Maeda en esta villa, y cuyas armas aparecen en los escudos de la fachada, si bien hay historiadores que lo atribuyen a Antonio Ortiz de Santelices, padre de Ramón Ortiz Otáñez, y tercer marqués de CHILOECHES, título nobiliario otorgado por el rey Carlos II al padre de su tío.

La Casa Palacio está declarada monumento histórico-artístico con carácter provincial, según declaración de 12 de junio de 1972. La declaración no incluye el edificio decimonónico anejo, situado al oeste de la Casa Palacio con frente a la calle General Salinas, tal como consta en el escrito aclaratorio emitido por la antigua Consejería de Cultura, Turismo y Deporte del Gobierno de CANTABRIA, con fecha de registro de salida de 25 de octubre de 2005, incluida en el Anejo 2 de este documento. Hasta la fecha no se ha delimitado el preceptivo entorno de protección a los efectos de la Ley de CANTABRIA 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de CANTABRIA (en adelante LPC.11/98).

Por otra parte, el propio PG.SANTONA incluye la Casa Palacio, junto con su anejo decimonónico y el jardín delantero, de forma conjunta, dentro del Catálogo del Patrimonio Cultural de la Villa, como elemento del patrimonio singular con el número PS-I.5, y con un nivel de protección integral.

Urbanísticamente, el conjunto edificatorio de la Casa Palacio y el anejo decimonónico está calificado como equipamiento comunitario con carácter genérico (ECG), dentro del suelo urbano con uso terciario, en un ámbito afectado de forma general por la ordenanza de uso de alojamiento en manzana cerrada perimetral. El jardín delantero está calificado como suelo urbano, con uso de espacios libres de uso público con la categoría de jardín local (VL).

El resto, o la práctica totalidad de las superficies incluidas en el ámbito de esta MOD.PG.CHS en el entorno de la Casa Palacio de los Marqueses de CHILOECHES, está calificado en el PG.SANTONA como suelo urbano de espacios libres de uso público con la categoría de jardín local (VL).

página 4

CVE-2017-2609

JUEVES, 23 DE MARZO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 10

MOD.PG.CHS
aprobación definitiva

0021

En el plano de ordenación del **PG.SANTOÑA** existe alguna ambigüedad en la definición de las alineaciones en el frente de la calle General Salinas, pudiendo estar calificada una pequeña superficie del ámbito, situada al noroeste como suelo **urbano** en la ordenanza de **manzana cerrada perimetral M4.12** dentro del uso de **alojamiento**, si bien la interpretación más razonable del plano 3-7 del **PG.SANTOÑA** induce a pensar que las nuevas alineaciones cierran la manzana en dirección norte-sur, entre la calle General Salinas y la Plaza de Abastos y que el resto de marcadores se refieren a la definición del límite entre el actual espacio público y privado de la manzana.

La alineación propuesta en el planeamiento vigente para el cierre de la manzana resulta de difícil formalización y gestión, definiendo nuevas fachadas de edificación sobre actuales parcelas privadas.

En el plano 2 de esta **MOD.PG.CHS** se reproduce el planeamiento vigente en el ámbito de la Modificación y su entorno, y en el plano 3 se grafian de manera más precisa las determinaciones del planeamiento sobre dicho ámbito, indicándose la superficies de las diferentes calificaciones y los techos edificables.

El planeamiento no preveía la adquisición del equipamiento comunitario ni de los espacios libres de uso público por ninguno de los mecanismos sistemáticos que la legislación determina, incluso el equipamiento comunitario podría tener una propiedad y uso privado, de acuerdo con la definición de equipamiento contenida en el texto del **PG.SANTOÑA**.

Dado el estado de deterioro en el que se encontraba el edificio, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de **SANTOÑA** en la sesión celebrada el 16 de noviembre de 2004 acordó, remitiendo escrito a la propiedad el 1 de diciembre de 2004, instar a la propiedad y a la entonces Consejería de Cultura, Turismo y Deporte del Gobierno de **CANTABRIA**, a que promovieran las medidas oportunas para resolver esa situación.

Tras otros escritos instando a la propiedad a realizar las obras de conservación, la propiedad inició en el 2005 el proceso para realizar la rehabilitación de la Casa Palacio, manteniendo los usos desarrollados en las últimas décadas, coincidentes con los usos originales, básicamente residenciales, encargando la redacción del correspondiente proyecto.

Tras un largo proceso, con diversos escritos tanto del Ayuntamiento como de la propiedad, con solicitudes por parte de la propiedad de declaración de ruina del anejo y varias propuestas de Modificación del **PG.SANTOÑA**, la propiedad planteó inicialmente la rehabilitación de la Casa Palacio destinándola exclusivamente a uso residencial, presentando posteriormente, en octubre de 2007, un Proyecto Básico de Restauración del Palacio de **CHILLOECHES** para Centro de Educación, manteniendo en las plantas superiores su uso residencial, siendo denegada la licencia por entender el Ayuntamiento que el proyecto (con el uso de centro de logopedia) no se adaptaba a los usos previstos en el planeamiento, de equipamiento comunitario genérico.

Posteriormente, el Ayuntamiento mostró a la propiedad el interés de obtener por diversos sistemas la propiedad de la Casa Palacio con sus parcelas colindantes y rehabilitar el edificio como equipamiento comunitario de propiedad y uso público.

Ante la dificultad de llegar a un acuerdo, el Ayuntamiento planteó y aprobó inicialmente, el 29 de abril de 2011, una modificación del **PG.SANTOÑA** en el entorno

página 5

CVE-2017-2609

JUEVES, 23 DE MARZO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 10

0022

MOD.PG.CHS
aprobación definitiva 0022

de la Casa Palacio de los Marqueses de CHILOECHES, con el objeto de ordenar el entorno del BIC, obtener la misma por cesión para rehabilitarla como equipamiento comunitario y permitir la construcción de un edificio residencial, en parte de las parcelas de la propiedad, concediendo a la misma un aprovechamiento urbanístico. La Modificación se completaba con la cesión de un espacio libre de uso público situado entre la Casa Palacio y el nuevo edificio residencial. La Modificación planteaba la delimitación de la totalidad del ámbito como una unidad de actuación, denominada **AA.26**.

La propiedad presentó alegaciones a esa Modificación considerando por un lado que el aprovechamiento privado concedido era escaso y muy inferior al de las parcelas del entorno, y por otro, que no había necesidad de delimitar una unidad de actuación por entender que se trataba de un suelo urbano consolidado.

Anteriormente, el 31 de julio de 2008, la propiedad, ante la dificultad de poder rehabilitar el edificio con un uso residencial privado, había iniciado el trámite para solicitar la expropiación de todo el conjunto edificatorio, incluyendo la totalidad de las parcelas calificadas como espacios libres de uso público.

En la situación económica actual, al Ayuntamiento de SANTOÑA le resulta prácticamente inviable asumir los costos de obtención y rehabilitación de la Casa Palacio mediante el procedimiento expropiatorio, no existiendo por otra parte una urgencia ni un programa preestablecido para construir un equipamiento público.

Tras mantener diversas conversaciones el Ayuntamiento y la propiedad consideraron prioritaria la conservación y rehabilitación de la Casa Palacio, aunque fuera para un uso privado, manteniendo como usos característicos del edificio los originales, y planteando una nueva Modificación redactada por los arquitectos EDUARDO FERNÁNDEZ-ABASCAL TEIRA y FLOREN MURUZÁBAL SITGES en abril de 2012.

La Modificación establecía la posibilidad de rehabilitar la Casa Palacio para uso residencial y ordenaba su entorno permitiendo construir un edificio con un área destinada a uso residencial y la otra a equipamiento comunitario, que podía ser de propiedad y uso privado.

La Modificación, con pequeños ajustes introducidos a partir del informe emitido por estos Servicios Municipales de Arquitectura y Urbanismo el 25 de abril de 2012, en el que se incidía básicamente en las exigencias establecidas en el artículo 98.e de la **LOT.2/01** tras la modificación introducida en la Ley de CANTABRIA 7/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero, que afectaban básicamente a aspectos económicos, fue informada favorablemente por la Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento de SANTOÑA en mayo de 2012. Tras el paso por esta comisión informativa no se continuó con la tramitación del expediente, ni se planteó su aprobación.

Posteriormente, tras nuevas reuniones entre responsables y técnicos del Ayuntamiento con la propiedad y sus técnicos, presentando diversas ordenaciones alternativas, se consideró oportuno ajustar la ordenación, tanto en lo que respecta a las alineaciones del nuevo edificio como a su altura, manteniendo el techo edificable total y, aproximadamente, el de cada una de las diferentes calificaciones.

página 6

CVE-2017-2609

JUEVES, 23 DE MARZO DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 10

MOD.PG.CHS
aprobación definitiva
0023

Por otra parte, de acuerdo con las nuevas directrices de los Servicios Jurídicos del Ayuntamiento y siguiendo los nuevos criterios de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, interpretando los artículos 96 de la **LOT.2/01** y 14 del Real Decreto Legislativo 2/2008, que coinciden con los mantenidos por los técnicos de la propiedad en la alegación presentada en su día, y dado que los terrenos objeto de la Modificación no están sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, ni está prevista una ordenación sustancialmente distinta de la hasta ahora existente, se considera que el ámbito de la presente **MOD.PG.CHS** es un suelo **urbano consolidado**, por lo que no resulta necesario desarrollar la nueva ordenación mediante una unidad de actuación, teniendo los promotores los derechos y deberes establecidos en los artículos 97 y 98 de la **LOT.2/01**.

Con estos nuevos criterios se redactó un nuevo documento de la Modificación por parte de la propiedad que fue presentado en octubre de 2012 ante los Servicios Municipales de Arquitectura y Urbanismo del Ayuntamiento de SANTOÑA, para que fuera informado con carácter previo a su aprobación.

En noviembre del mismo año, siguiendo el criterio de los Servicios Jurídicos Municipales, el Ayuntamiento consideró oportuna la redacción y firma de un Convenio Urbanístico, de Planeamiento con la propiedad de la Casa Palacio de los Marqueses de CHILOECHES y su entorno, con anterioridad a la aprobación de la Modificación, para facilitar su desarrollo y gestión.

Tras un largo proceso, y habiendo requerido en junio de 2013, el informe previo de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de CANTABRIA sobre diversos aspectos de la futura ordenación, apuntados en el Convenio y desarrollados en esta **MOD.PG.CHS**, y habiendo obtenido respuesta el 3 de octubre de 2013, el Convenio Urbanístico de Planeamiento fue firmado el 22 de enero de 2014 POR MILAGROS ROZADILLA ARRIOLA, alcaldesa del Ayuntamiento de SANTOÑA, y las hermanas ELISA MARÍA y MARÍA JOSÉ HERRERÍA GOROSTIAGA en representación mancomunada de MIGUEL HERRERÍA QUINTANA, propietario en esa fecha de la Casa Palacio y de diversas parcelas colindantes, aprobado inicialmente en la misma fecha y definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de SANTOÑA el 28 de abril de 2014, habiéndose publicado en el BOC número 96, de 21 de mayo de 2014.

En paralelo con ello, por estos Servicios Municipales de Arquitectura y Urbanismo, en colaboración con los arquitectos de la propiedad, se ha seguido desarrollando este documento, ajustando la ordenación a los objetivos y determinaciones del Convenio, destinando la totalidad de la superficie del nuevo edificio a uso de alojamiento, al considerar ambas partes en dicho Convenio innecesaria la obtención de un nuevo edificio para uso de equipamiento comunitario que, incluso, podría ser privado. En noviembre de 2013, siguiendo los criterios del Convenio Urbanístico de Planeamiento que se estaba elaborando en paralelo, se redactó un nuevo documento de la Modificación. El documento, apoyándose en la existencia de una tramitación anterior y considerando que el mismo era una continuidad del aprobado inicialmente, no planteaba la necesidad de elaborar Informe de Sostenibilidad Ambiental, entendiéndose que no resultaba necesario un nuevo trámite de evaluación ambiental, si bien, consultada la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística del Gobierno de CANTABRIA, se pudo conocer la necesidad de tener que efectuar, al menos, la fase inicial de consultas previas sobre una MEMORIA AMBIENTAL INICIAL para resolver de forma efectiva sobre la necesidad o no del trámite ambiental.

página 7

CVE-2017-2609