

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

MOD.PG.CHS
aprobación definitiva

0049

3. TRAMITACION

De acuerdo con el artículo 83 de la **LOT.2/01**, el procedimiento para efectuar una modificación en los instrumentos de planeamiento será el mismo que el previsto para su aprobación, excepto en el caso de la modificación de un Plan General, en el que se contemplan algunas singularidades como el carácter potestativo de la redacción del Avance de presupuestos iniciales y orientaciones básicas o la atribución al propio municipio de la competencia para la aprobación definitiva en el caso de que no se den cambios de zonificación o uso urbanístico de los espacios libres y zonas verdes de uso público, como es el caso de la presente **MOD.PG.CHS**. En este sentido, pues, los trámites de aprobación serán los establecidos en los artículos 66 a 71 de la **LOT.2/01**, en concordancia con el artículo 83 ya citado, y con el artículo 2.2 de la Ley de CANTABRIA 5/2002, y que son los siguientes:

- 1 Aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento de **SANTOÑA**
- 2 Sometimiento a información pública por el plazo mínimo de **un (1) mes**, previo anuncio en el Boletín Oficial de CANTABRIA y en, al menos, un periódico de difusión regional
El acuerdo de aprobación se comunicará expresamente a la Delegación del Gobierno de CANTABRIA, a los Ayuntamientos limítrofes y al Registro de la Propiedad, así como a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y a la Autoridad ambiental para su conocimiento y constancia.
De acuerdo con la resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística del Gobierno de CANTABRIA, de fecha 12 de agosto de 2014, no resulta necesario el trámite de evaluación ambiental.
- 3 Aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento previo estudio de las alegaciones presentadas durante el trámite de exposición pública y, una vez resueltas aquéllas, con las modificaciones que procedan de forma motivada.
Si los cambios derivados del proceso de información pública tuvieran carácter sustancial o afectasen a los criterios básicos del Plan General, se abrirá, en las mismas condiciones de publicidad y plazo, un nuevo período de información pública
- 4 Aprobación definitiva por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de CANTABRIA, y no por el Ayuntamiento de SANTOÑA, ya que la modificación implica un cambio en la cuantificación de los espacios libres de uso público dentro del ámbito de la **MOD.PG.CHS**, por lo que, de acuerdo con el artículo 83.6 de la **LOT.2/01**, corresponde la aprobación al Gobierno de CANTABRIA tras la aprobación provisional

página 33

CVE-2017-2609

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

0050

MOD.PG.CHS
aprobación definitiva

4. PLAZOS

0050

Dado que el principal objetivo de esta Modificación es conseguir la conservación y rehabilitación de la Casa Palacio de los Marqueses de CHILOECHES, edificio catalogado como BIC, con la categoría de Monumento Artístico, se establecen, dada la urgencia de la intervención, los siguientes plazos:

- 1 En un plazo de **tres (3) meses** desde la aprobación provisional de esta MOD.PG.CHS, la propiedad deberá presentar un Proyecto Básico de la Rehabilitación de la Casa Palacio, y un Proyecto de Ejecución de la fase 1 que contemple al menos las obras de reconstrucción, restauración o rehabilitación de la estructura y de la envolvente completa del edificio, incluyendo la demolición del anejo decimonónico.
- 2 En un plazo de **tres (3) meses** desde la concesión de la licencia y la aprobación del Proyecto de Ejecución anterior, la propiedad deberá iniciar las obras incluidas en dicho Proyecto de Ejecución.
- 3 En un plazo de **veintiocho (28) meses** desde la publicación en el BOC de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual, deberán estar ejecutadas las obras incluidas en ese Proyecto de Ejecución.
- 4 La formalización cesión de los terrenos afectados en el desarrollo de la ordenación propuesta, en concreto de los aproximadamente cuatrocientos ocho [408 (444 m²-36 m²)] metros cuadrados calificados Espacios Libres de Uso Público, con la categoría de Jardín Local (VL), localizados entre el conjunto de la Casa Palacio y su jardín delantero y la alineación del nuevo edificio, deberá verificarse una vez obtenida la licencia del Proyecto Básico y aprobado el Proyecto de Ejecución de la Fase 1, siempre con posterioridad al día 1 de julio de 2015, esto es, seis meses después de que finalice la peor posibilidad de extinguir legalmente los arrendamientos que la propiedad mantiene en relación con algunas construcciones existentes en la actualidad en la zona, fecha que la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, fija el 31 de diciembre de 2014 (veinte años después de su aprobación y entrada en vigor). En su defecto, esta fecha podría posponerse a la finalización de las obras de reconstrucción, restauración o rehabilitación de la estructura y de la envolvente de la Casa Palacio, aunque sólo por motivos técnicos justificados en la necesidad de utilizar los terrenos para la realización de dichos trabajos. El espacio a ceder, de acuerdo con la legislación vigente al respecto, **LOT.2/01**, deberá ser entregado debidamente urbanizado y libre de cargas, si bien, dado que será posible la construcción bajo el mismo de un espacio para el estacionamiento de vehículos, se considera que podrá ser sometido a una urbanización provisional que no perjudique la ejecución futura de dichas obras, pero, en todo caso, deberá contar con un firme apto para el tránsito de peatones en las adecuadas condiciones de accesibilidad y de seguridad, salubridad y ornato públicos, lo que implicará, al menos, un tratamiento superficial de dicho espacio que garantice esas condiciones, que bien podría ser un compactado terrizo en el que se inserte una lámina de tránsito peatonal asfaltada u hormigonada con una anchura mínima de dos (2) metros que discurra por el mismo entre la calle General Salinas al norte y la plaza de Abastos al sur u otra solución técnica análoga.

página 34

CVE-2017-2609

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

MOD.PG.CHS
aprobación definitiva

0051

En todo caso, antes de la fecha de entrega final del espacio urbanizado, la parte del ámbito de la modificación no afectada por la presencia de la Casa Palacio, su jardín y las naves en uso deberá mantenerse en perfecto estado de limpieza y mantenimiento en lo que a la vegetación se refiere, así como, en general, a las condiciones de posible depósito de materiales o basuras.

La ejecución de esa urbanización provisional no limitará, en todo caso, los deberes últimos de urbanización sobre la superficie final del espacio libre de uso público de cesión por parte del propietario actual o del posterior promotor de la actuación soterrada para la construcción de un estacionamiento subterráneo en las condiciones que el Ayuntamiento de SANTOÑA establezca en su momento de acuerdo con las calidades medias habituales en el municipio y con los criterios de sostenibilidad y adecuación más apropiados que en esa fachada se determinen.

página 35

CVE-2017-2609

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

0051

MOD.PG.CHS
aprobación definitiva

CAPITULO 4

1. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

0052

A los efectos de dar cumplimiento a las determinaciones del artículo 52 de la LOT.2/01, en cuanto a la documentación de la presente MOD.PG.CHS, se considera la necesidad de abordar la redacción de este estudio económico-financiero, en el que se analiza la viabilidad económica de la modificación con un cálculo realista de los costes que implicará la ejecución material de la misma y de los medios con que ha de contarse para su desarrollo.

Esta estimación se realizará sobre la base de la repercusión de los gastos de urbanización y promoción por metro cuadrado de uso residencial y la incidencia que ese valor puede tener sobre el precio final de la vivienda, tanto en lo que se refiere a costes como en su posible valor de mercado en venta.

Todos estos datos, se recogen en una cuenta de gastos e ingresos, que sirve de base también para realizar una primera estimación del valor de la unidad de aprovechamiento en el ámbito de la MOD.PG.CHS, por si se considera oportuna su utilización, dado que este cálculo se deriva directamente de los valores de gestión, construcción, urbanización, promoción y venta de los derechos edificatorios propios del ámbito a través del método residual estático.

Se plantea, pues, un estudio aproximado de los costes e ingresos que figura en el Anejo relativo al CÁLCULO del VALOR de la UNIDAD de APROVECHAMIENTO y de los GASTOS de URBANIZACIÓN. Esta valoración toma referencias de precios estimativos que, en todo caso, en el momento en que deba materializarse la cuantificación más exacta de los mismos para la formalización de las cesiones económicas al Ayuntamiento de SANTOÑA, deberá corregirse con aportación de datos económicos e inmobiliarios procedentes de una empresa de tasación acreditada ante el Ministerio en materia de Economía y Hacienda.

De acuerdo con los cálculos realizados en el Anejo relativo al Cálculo del Valor de la Unidad de Aprovechamiento y de los Gastos de Urbanización, los costes de urbanización estimados se elevarían a la cantidad aproximada de ciento setenta y cuatro mil trescientos (174.300) euros, que gravaría los costes de la construcción en el ámbito de la MOD.PG.CHS con **cuarenta y cinco con dieciocho (45,18)** euros por cada metro cuadrado de edificación, lo que supone una repercusión alta pero viable, dadas las características y usos del producto inmobiliario resultante, considerando los diversos tipos de superficie construida ordenada.

La estimación global de costes para el desarrollo del ámbito alcanzaría un total de **casi siete millones trescientos treinta y cuatro mil novecientos ochenta y nueve euros**, o, lo que es lo mismo, un valor unitario de **mil novecientos uno (1.901)** euros por metro cuadrado edificable sobre rasante, repercusión que **se estima asumible** considerando el posible valor de mercado en venta del metro cuadrado de suelo del uso característico, estimado en dos mil doscientos setenta y cinco (2.050) euros por metro cuadrado, ligeramente superior en la Casa Palacio, se considera muy alta pero aceptable.

página 36

CVE-2017-2609

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

MOD.PG.CHS
aprobación definitiva

0053

Igualmente, la repercusión del coste de urbanización sobre el precio final de la vivienda tipo en venta no llega a **dos con cincuenta y cinco (2,55) enteros** porcentuales del valor final estimado, por lo que se entiende válido para la operación propuesta.

Por todo ello, se estima que la presente **MOD.PG.CHS**, desde el punto de vista de su gestión y desarrollo económico, es plenamente viable con los parámetros que se han manejado para la misma, estimándose, por otro lado, que el valor de la unidad de aprovechamiento en el ámbito de la **MOD.PG.CHS** es de **trescientos cincuenta y dos euros y diecisiete céntimos (352,17) euros por metro cuadrado** de edificabilidad sobre rasante, según los cálculos efectuados en el Anejo correspondiente.

página 37

CVE-2017-2609

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

0054

MOD.PG.CHS
aprobación definitiva

CAPITULO 5

0054

1. MEMORIA de SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1 El desarrollo sostenible

El concepto de desarrollo sostenible, perdurable o sustentable, como ha sido llamado en otros textos, ha surgido con fuerza notable en los últimos años, y parte de la definición inicial y más caracterizada, ya presente en el denominado Informe Brundtland (1987), dado por la Comisión Mundial para el Medio Ambiente y el Desarrollo de la ONU, en el que se conforma como "el desarrollo que satisface las necesidades del presente sin comprometer las necesidades de las generaciones futuras".

Esta definición fue complementada posteriormente en la Declaración de Río de Janeiro de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el medioambiente y el desarrollo, celebrada en junio de 1992, que, en su principio 3, indica que "el derecho al desarrollo debe ejercerse en forma tal que responda equitativamente a las necesidades de desarrollo y ambientales de las generaciones presentes y futuras".

Estos conceptos han sido integrados dentro de otros ámbitos, como el ambiental, el social y el económico, y, en concreto en este último, ha dado lugar a la aparición de lo que se está llamando ya desde hace algunos años economía ecológica.

En este campo económico habrá que conjugar el concepto de desarrollo sostenible con el de economía, una de cuyas definiciones más aceptadas es la dada por Lionel Robbins, de la London School of Economics, hacia 1934, para el que "la economía es la ciencia que estudia las formas del comportamiento humano resultantes de la relación existente entre las ilimitadas necesidades por satisfacer y los recursos que, siendo limitados, tienen usos alternativos".

Así orientada, la economía ecológica tratará de integrar los conceptos económicos en el engranaje de los sistemas ecológicos, esto es, tratará de analizar cómo y por qué las decisiones de los individuos y de las sociedades repercuten en el entorno natural y cómo puede actuarse sobre ellos para conseguir el respeto tanto a los propios individuos como al ecosistema en general, y ello dentro de un campo conceptual no acotado y lo más amplio posible en el que la idea de desarrollo sostenible como compromiso generacional completo obliga a que las sociedades futuras sean depositarias de un capital que, al menos, no sea inferior al que es disfrutado por la generación actual.

Esta teoría de la economía ecológica combinada con el desarrollo sostenible lleva de forma necesaria a conceptos como el respeto a la capacidad de renovación de los recursos, la capacidad de asimilación de residuos y emisiones o la reducción máxima de la generación de daños. La respuesta al problema, en todo caso, debe plantearse desde presupuestos en los que la prudencia ha de proponerse como el rasgo predictivo básico, y no cabría ir más allá de la suposición de que el planeta cuenta ya con un nivel de existencias de capital natural que estaría por debajo de los niveles que podrían considerarse como sostenibles, por lo que las actuaciones han de dirigirse de forma ineludible bien a la "recarga" del capital natural (casi contraria al concepto económico básico) a través de su mantenimiento y de la inversión en su regeneración,

página 38

CVE-2017-2609

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

MOD.PG.CHS
aprobación definitiva

0055

bien a políticas en que el consumo de recursos no renovables tenga contraprestaciones económicas gravosas y que, por otro lado, se incentive también fiscalmente el consumo de recursos renovables y de nuevas energías.

Sin entrar en teorías políticas globales, sí conviene fijar, no obstante, estos conceptos con los que, al menos de forma genérica, la presente Memoria de Sostenibilidad Económica de la modificación del **PG.SANTOÑA** en el ámbito del entorno de la Casa Palacio de los Marqueses de CHILOECHES, en el ámbito de la **MOD.PG.CHS**, ha de manejarse a la hora de centrar sus planteamientos, estrategias y objetivos, ya que se trata, precisamente, de evaluar la incidencia de la modificación sobre ese modelo sostenible económico y natural.

2 Encaje normativo y metodológico

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo (RD.LS.2/08), contiene, como ya lo hacía la Ley 8/2007, de Suelo, normativa que afecta a la evaluación, el control y el seguimiento de los procesos de sostenibilidad en el desarrollo territorial y urbanístico. Así, en su Preámbulo, se hacen aseveraciones como las siguientes:

Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo necesario, pero hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente. La Unión Europea insiste claramente en ello, por ejemplo en la Estrategia Territorial Europea o en la más reciente Comunicación de la Comisión sobre una Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano, para lo que propone un modelo de ciudad compacta y advierte de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa o desordenada: impacto ambiental, segregación social e ineficiencia económica por los elevados costes energéticos, de construcción y mantenimiento de infraestructuras y de prestación de los servicios públicos. El suelo, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable. (...) Y el suelo urbano -la ciudad ya hecha tiene asimismo un valor ambiental, como creación cultural colectiva que es objeto de una permanente recreación, por lo que sus características deben ser expresión de su naturaleza y su ordenación debe favorecer su rehabilitación y fomentar su uso.

Desde estos conceptos, el RD.LS.2/08 aborda en su artículo 15 la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y, además de la sostenibilidad ambiental conforme a la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, se incluye una afección nueva a la sostenibilidad económica, redactada de la siguiente forma:

La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

El nuevo concepto de sostenibilidad económica se enfrenta así, en cierto modo, al ya

página 39

CVE-2017-2609

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

0056

MOD.PG.CHS
aprobación definitiva

0056

más tradicional de la "viabilidad económica" de los planes y actuaciones urbanísticas, y pueden encontrarse ciertos puntos de diferencia claros entre ellos, pues ya no sólo es necesario evaluar la suficiencia de recursos económicos para la ejecución material de infraestructuras y su puesta en servicio en la zona de la ciudad afectada, sino que ahora, la sostenibilidad exige valorar la incidencia de esa nueva urbanización sobre los gastos públicos en razón de sus necesidades de mantenimiento y conservación.

En ese marco teórico, parece claro que esta Memoria de Sostenibilidad Económica ha de evaluar esa incidencia de la implantación de las nuevas infraestructuras en las arcas municipales (en este caso) a través de las necesidades posteriores de gastos que generarán a futuro en cuestiones como su gestión y mantenimiento o, también, en la prestación de servicios relacionados con ellas. Estos gastos a los que el Ayuntamiento habrá de enfrentarse en su gestión diaria una vez finalizadas las obras de urbanización, edificación y ocupación del suelo, deberán confrontarse con los ingresos municipales por tributos locales a los que pueda dar lugar la actuación urbanística o, en su caso, a los derivados del presupuesto municipal, de forma que se produzca un balance fiscal final positivo entre la inversión en la construcción y renovación de la ciudad, los costes de su mantenimiento y todos los ingresos derivados de la nueva actuación urbanizadora, directos o por tributos futuros.

En lo que se refiere a la "suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos", no cabe duda sobre la existencia en el municipio de Santoña de espacios productivos más que suficientes, representados por todo su polígono industrial, aún no ocupado en su totalidad, sobre el que se produjo el traslado efectivo y dimensionado ad-hoc de todo el tejido industrial-consero existente con anterioridad al vigente PG.SANTOÑA, que fue el que decidió la posibilidad real incluso de abandono del espacio del Muelle Viejo, en el que se está tramitando una nueva unidad de actuación, la AA.25, de uso preferentemente residencial y de equipamiento para sustituir los usos industriales y dejar paso a la implantación de esa nueva trama residencial, por lo que no existirían conflictos con el suelo destinado a usos productivos.

En todo caso la MOD.PG.CHS no reduce los suelos destinados a usos productivos existentes en la Villa o previstos en el planeamiento.

3 Evaluación de la sostenibilidad económica

El balance fiscal municipal (BFM) se configura en el elemento referente para poder evaluar la sostenibilidad económica de la MOD.PG.CHS, cuya gestión, parcial dentro del ámbito del municipio, hace necesario analizar de forma pormenorizada todas sus necesidades, implicaciones y desarrollos para llegar a esa estimación económica que se pretende.

La sostenibilidad económica implicará, por un lado, que el Ayuntamiento de SANTOÑA tiene capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones que le corresponden en el desarrollo del ámbito en cuanto a infraestructuras y equipamientos, y, por otro lado, que la ampliación del suelo edificable de la Villa, en su vertiente privada, es capaz de, a través de la fiscalidad y de los diversos impuestos que sobre ella graviten, de sostener la parte pública de ese nuevo desarrollo, en aspectos como pueden ser todos los relacionados con el mantenimiento de las infraestructuras, a saber, garantía de funcionamiento de las redes de servicios (alcantarillado y saneamiento), alumbrado público, limpieza de calles, recogida de basuras o jardinería en los parques y jardines.

página 40

CVE-2017-2609

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

MOD.PG.CHS
aprobación definitiva

0057

Todos los ingresos necesarios para cubrir esos gastos futuros deberán estar derivados de los distintos capítulos del presupuesto municipal, con incidencia principal de los procedentes de impuestos directos de todo tipo, tanto en la fase de urbanización, edificación y venta de los inmuebles como en las fases posteriores de ocupación, que afectarían a la propiedad, a la actividad económica y al disfrute de ciertos servicios específicos. En el Anejo 5 de esta Memoria se efectúa un cálculo de dichos ingresos. El balance entre ambos conceptos responderá al **BFM** a través de los años futuros, y ese **BFM** es el que deberá arrojar valores positivos para alcanzar el buscado criterio de sostenibilidad económica que se pretende justificar.

3.1 Gastos del desarrollo del ámbito de la MOD.PG.CHS

Como ya quedó indicado en el análisis realizado dentro del estudio económico-financiero, los gastos de urbanización computables a los efectos de su incidencia directa sobre los propietarios afectados por la gestión del ámbito de la MOD.PG.CHS se elevan por aproximación a la cifra de ciento setenta y cuatro mil trescientos (174.300) euros, debiendo responder los propietarios de la unidad en razón de sus porcentajes de propiedad dentro de la misma.

El Ayuntamiento de SANTOÑA, no siendo titular de derechos de suelo dentro del ámbito de la MOD.PG.CHS, no debe responder por gasto directo alguno en este concepto de urbanización. Los espacios libres públicos serán cedidos al Ayuntamiento ya urbanizados y la cesión correspondiente al diez (10) por ciento del incremento de edificabilidad se ejecutará igualmente libre de cargas, en principio se plantea que se monetifiquen estos aprovechamientos.

Por tanto, el desarrollo del ámbito de la MOD.PG.CHS no conllevará para el Ayuntamiento de SANTOÑA ningún gasto de urbanización ni de gestión previa.

Posteriormente a la puesta en marcha de la urbanización y de las edificaciones y usos del ámbito de la MOD.PG.CHS, y de cara a la evaluación de la sostenibilidad económica real del ámbito en cuanto al **BFM** ya mencionado, el Ayuntamiento de SANTOÑA habrá de soportar en el futuro los gastos derivados del mantenimiento propio de los espacios públicos (limpieza de calles, conservación de redes de servicios y de infraestructuras como la iluminación viaria o el alcantarillado, jardinería de los espacios libres de uso público...), así como también costeará la dotación de otro tipo de servicios como el de recogida de basuras, por ejemplo, siendo éstos los gastos que han de encontrar su reflejo presupuestario en ingresos corrientes que, generados por el propio ámbito en su uso y gestión, sean los que doten a la zona del carácter de sostenible económicamente.

La evaluación estimativa de estos gastos, de acuerdo con los presupuestos anuales relativos a esos aspectos arrojan los siguientes costes aproximados:

a abastecimiento de agua y alcantarillado	105 EUR/viv.año
b recogida de basuras	100 EUR/viv.año
c limpieza viaria	30 EUR/ml.año
d mantenimiento de jardinería	5 EUR/m2.año

Estos valores unitarios se aplican sobre el nuevo parque de viviendas creado y sobre la longitud de calles de nueva creación y los espacios libres ajardinados previstos en la zona y se obtendrán así los gastos que el mantenimiento del ámbito de la MOD.PG.CHS generará al Ayuntamiento de SANTOÑA.

página 41

CVE-2017-2609

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

0058

MOD.PG.CHS
aprobación definitiva

0058

La estimación del número de viviendas rondaría las **veintiséis (3+23)** viviendas, mientras que los gastos de mantenimiento irían referidos a cuatrocientos cuarenta y cuatro (444) metros cuadrados de espacios libres entre la Casa Palacio y la nueva edificación con un carácter asimilable a un espacio de tránsito peatonal de cuarenta (40) metros de longitud.

Resultando:

105 EUR/ viv.año x 26 viv + 100 EUR/ viv.año x 26 viv + 30 EUR/ml.año x 40 ml =
2.730 + 2.600 + 1.200 = 6.530 EUR

Con todo ello, los gastos totales por estos conceptos de suministros y mantenimiento anual municipal de la urbanización alcanzarían la cantidad de **seis mil quinientos treinta (6.530 euros) euros**.

3.2 Ingresos por el desarrollo del ámbito de la MOD.PG.CHS

En el Anejo correspondiente de esta MEMORIA, se describen pormenorizadamente los ingresos que obtendrá el Ayuntamiento en el desarrollo del ámbito de esta **MOD.PG.CHS**, diferenciando los ingresos iniciales de aquellos que obtendrá periódicamente.

El desarrollo y la gestión del ámbito implicarán, para poder resolver las necesidades de aparcamiento conforme a los estándares actuales, la adquisición o uso por parte de la propiedad de la totalidad o la mayor parte del espacio bajo rasante de la superficie del Espacio Libre de Uso Público (VL), siempre que las soluciones técnicas y constructivas hagan viable con un costo económico razonable los movimientos de tierras necesarios para utilizar ese espacio sin poner en peligro la estabilidad y conservación de la Casa Palacio, aunque en principio dado el alto costo de construcción del espacio bajo rasante, dada la proximidad de la Casa Palacio y el incremento del costo de urbanización del espacio libre público superior, para garantizar la correcta impermeabilización, hace que el costo de la adquisición deba ser prácticamente 0 euros.

Por otra parte, en principio, se plantea que la propiedad adquiera los derechos correspondientes a la cesión del aprovechamiento correspondiente al diez (10) por ciento del incremento de la edificabilidad, conforme a la valoración pericial efectuada por el arquitecto municipal, dada la imposibilidad de obtener una parcela mínima edificable en la que el Ayuntamiento pudiera materializar su aprovechamiento. Además la propiedad, para ajustarse a las alineaciones del nuevo edificio en la calle General Salinas, deberá adquirir un pequeño fragmento de espacio público con una superficie de 2,08 m2, previo expediente de declaración de sobrante de vía pública.

En otro orden de cosas, se debe considerar que el Ayuntamiento de SANTOÑA es el garante de la legalidad urbanística en el municipio, por lo que a él le corresponde la concesión de licencias de obras, de actividad, de primera ocupación y de apertura de locales destinados a actividades de toda índole.

En el desarrollo de estas atribuciones, en las fases de urbanización, construcción e, incluso, venta, de las viviendas y edificaciones, el Ayuntamiento se hace acreedor de cierto tipo de ingresos concretos aplicados a actos puntuales, como son los siguientes:

página 42

CVE-2017-2609

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

MOD.PG.CHS
aprobación definitiva

0059

- a impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO)
- b tasas urbanísticas por licencia de obras
- c licencias de primera ocupación (LPO)
- d licencias de actividad sometida a comprobación ambiental
- e licencias de apertura de actividades
- f impuesto de incremento de valor de los terrenos en transmisiones
- g otras tasas y licencias

Todos estos impuestos se devengarán sobre valores diversos como pueden ser el presupuesto de ejecución material (PEM) de las obras en los tres primeros casos, la superficie afectada por la actividad en el caso de los dos siguientes, o el incremento del valor de los terrenos en función del valor catastral, si está actualizado, o del obtenido por el método residual, si no lo está para el caso de la plusvalía.

Se consideran, pues, como ingresos directos de la construcción en el ámbito de la modificación y de su finalización, a través de las licencias de primera ocupación y apertura.

Posteriormente, con la ocupación y puesta en uso de las edificaciones, el Ayuntamiento se hará acreedor a otra serie de impuestos como son los siguientes:

- a impuesto de bienes inmuebles (IBI)
- b impuesto sobre actividades económicas (IAE)
- c impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVTM)
- d tasas por prestación de servicios municipales (recogida de basuras, suministro de agua y alcantarillado, multas, servicios deportivos...)
- e tasas por licencias de vado
- f tasas por participación en los tributos del Estado
- g ingresos patrimoniales (por venta de bienes patrimoniales)

El IBI se aplicará sobre el valor catastral actualizado de los suelos e inmuebles, el IAE se cobra una sola vez en el momento de la implantación de la actividad y corresponde a una tasa municipal reglada, mientras que el IVTM es un impuesto anual sobre los vehículos censados en SANTOÑA y las tasas por servicios tienen distintos sistemas y bases de cobro, siendo, por ejemplo, las de basuras, agua y alcantarillado, impuestos directos por consumo, con mínimos de tarificación.

Por su parte, la participación en tributos del Estado se realiza en función del incremento de la población censada y los ingresos patrimoniales, derivados de la venta de bienes municipales de carácter patrimonial, acaso no tenga encaje en este caso más allá del aprovechamiento que será monetarizado y que ya se ha indicado.

El análisis combinado de los datos de ingresos procedentes de estos impuestos a lo largo del tiempo dará la idea exacta de la sostenibilidad económica del ámbito de la MOD.PG.CHS, si bien puede llegar a entenderse que si la operación es viable la ocupación plena de los espacios edificados de vivienda y usos comercial y de estacionamiento de vehículos en un año, esa viabilidad se mantendrá a lo largo del tiempo, ya que la evolución de los impuestos asegurará ese tránsito temporal.

3.3. Balance fiscal municipal

A la vista de lo establecido en los apartados anteriores sobre gastos e ingresos que habrán de generarse como corrientes en los ejercicios anuales posteriores a la

página 43

CVE-2017-2609

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

0060

MOD.PG.CHS
aprobación definitiva

0060

construcción y puesta en uso de la urbanización y las edificaciones del ámbito de la **MOD.PG.CHS**, puede estimarse ya que el ámbito presenta cifras que refrendan su sostenibilidad económica a lo largo del tiempo, pues el denominado en este documento **Balance Fiscal Municipal (BFM)** arroja un saldo claramente positivo, con ingresos anuales que son netamente superiores a los gastos que se generarían dentro del ámbito estudiado.

El resultado de las cuentas del **BFM** referido al ámbito de la **MOD.PG.CHS** en un ejercicio anual tras la construcción de las edificaciones arrojaría las cifras siguientes:

INGRESOS	343.043 euros + 47.637 euros
GASTOS	6.530 euros
BALANCE BFM	343.043 euros + 41.107 euros

Se describen los ingresos y el balance **BFM** tanto en el año de la construcción de los edificios como en los años siguientes. En ambos casos el **BFM** anual se estima claramente favorable a la gestión municipal del ámbito, con un claro superávit.

Dado que la situación de gastos anuales en el ámbito será siempre por los mismos conceptos, y que la recaudación por ingresos también, se estima que, una vez comprobada la situación de sostenibilidad para un período anual, su extensión a períodos posteriores no plantea duda alguna y se entiende perfectamente avalada por el cálculo aportado.

página 44

CVE-2017-2609

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

ANEXO 1. CONVENIO URBANISTICO de PLANEAMIENTO

0061

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

0062



AYUNTAMIENTO
de
SANTOÑA
(Cantabria)

0062

CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO

En SANTOÑA, a 22 de enero de 2014.

REUNIDOS

De una parte,

Doña **MILAGROS ROZADILLA ARRIOLA**, Alcaldesa del Ayuntamiento de SANTOÑA.

De otra parte,

Dña. **Elisa María Herrería Gorostiaga**, con D.N.I. 72025066Z, y Dña. **María José Herrería Gorostiaga**, ambas en representación mancomunada de Don **MIGUEL HERRERÍA QUINTANA**, con NIF número 13.544.181.X, con domicilio en SANTOÑA, calle Los Claveles número 1, 3º izquierda, en virtud de escritura de apoderamiento de fecha 25 de marzo de 2013, otorgada ante el Notario de Santoña D. Iñigo Juan de la Cruz Girón Sierra, número 153 de su Protocolo, con poder suficiente para el presente acto.

EXPONEN

PRIMERO

Que Don **MIGUEL HERRERÍA QUINTANA** es propietario de las fincas y edificaciones siguientes:

finca registral 165, inscrita al Tomo 1761, libro 141, folio 40, y

finca registral 1357, inscrita al Tomo 1761, libro 141, folio 42,

ambas del Registro de la Propiedad de SANTOÑA.

La finca registral 165 se corresponde con las parcelas catastrales siguientes:

31.03.604.VP.6130.S.0003.JZ	31.03.604.VP.6130.S.0001.GL
31.03.604.VP.6130.S.0005.LM	31.03.604.VP.6130.S.0002.HB
31.03.604.VP.6130.S.0004.KX	31.03.604.VP.6130.S.0006.BQ
31.03.604.VP.6130.S.0007.ZW	31.03.605.VP.6130.S.0001.QL

convenio urbanístico de planeamiento. Casa Palacio de los Marqueses de Chiloeches. 1

Domicilio: Parque Manzanaedo, s/n - 39740 SANTOÑA - Tfno. 942 62 85 90 - Fax. 942 67 13 97

CVE-2017-2609

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



0063

31.03.603.VP.6130.S.0001.YL

La finca registral 1357 se corresponde con las catastrales siguientes:

31.03.601.VP.6130.S.0001.AL

31.03.601.VP.6130.S.0002.SB

SEGUNDO

La edificación denominada Casa Palacio de los Marqueses de Chiloeches data del siglo XVIII y es Bien de Interés Cultural al haber sido declarada Monumento Histórico Artístico el 12 de junio de 1972. No se ha delimitado entorno de protección del mismo. Queda fuera de dicha declaración la Edificación Anexa que constituye un añadido de factura posterior, que carece de interés arquitectónico. Así lo ha manifestado en escrito de 25 de octubre de 2005 el Servicio de Patrimonio de la Consejería de Cultura del Gobierno de Cantabria, suscrito por la Jefa de Servicio de Patrimonio Cultural.

Dicho edificio se encuentra ubicado en el centro de SANTOÑA, junto a la Plaza de Abastos, dando frente a la misma y a las calles Rentería Reyes y General Salinas, en un entorno completamente urbanizado para la prestación de los servicios requeridos por la edificación existente y colmatado por la edificación.

El Plan General de SANTOÑA califica la Casa Palacio y la edificación anexa como Suelo Urbano con la calificación pormenorizada de ECG, Equipamiento Comunitario Genérico. Tanto la Casa Palacio como el anexo y el jardín delantero cerrado se encuentran incluidos en el Catálogo del Patrimonio Cultural, que forma parte del Plan General, como Elemento del Patrimonio Singular, identificado con el número PSI-5 con el nivel de protección integral. Sin embargo, el anexo en realidad carece de valor arquitectónico, no está incluida en la declaración de Bien de Interés Cultural y su presencia, adosada a la Casa Palacio, afecta a su percepción, alterando su comprensión como un edificio exento.

Las fincas colindantes a la Casa Palacio descritas en el apartado anterior están ocupadas por edificaciones menores y están calificadas en su mayor parte como Suelo Urbano con la calificación pormenorizada de Espacios Libres de Uso Público, con la

convenio urbanístico de planeamiento, Casa Palacio de los Marqueses de Chiloeches. 2

Domicilio: Parque Manzanaedo, s/n. - 39740 SANTOÑA - Tfno. 942 62 85 90 - Fax: 942 67 13 97

CVE-2017-2609

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



0064

categoría VL, Jardín Público Local, al igual que el propio jardín delantero de la Casa Palacio.

Se incorpora al presente convenio como ANEXO I plano de calificaciones en el PGOU vigente.

TERCERO

El Plan General no contempla medida alguna para equidistribuir las cargas derivadas de las calificaciones anteriormente descritas, tanto de la Casa Palacio y la Edificación Anexa como de las fincas colindantes calificadas como Espacios Libres de Uso Público, con la categoría VL (Jardín Público Local). Por otro lado, el estado de conservación de la Casa Palacio es malo, acentuándose progresivamente su deterioro, pues hay que tener en cuenta que además de su antigüedad y falta de uso en los últimos años, en las inmediaciones se produjo un atentado con bomba el pasado 7 de marzo de 2006. Incoado un expediente exigiendo el cumplimiento del deber de conservación por el Ayuntamiento de SANTOÑA, los propietarios, tras plantear la ruina del edificio anexo y diversos proyectos de rehabilitación de la Casa Palacio, compatibilizando los usos residenciales y un pequeño equipamiento privado que no llegó a entenderse como acorde con el Plan General, solicitaron la expropiación de las fincas y los edificios, sin que se haya procedido aún a determinar su justiprecio. Posteriormente, el Ayuntamiento inició la redacción de una Modificación Puntual del Plan General de SANTOÑA, ordenando el entorno de la Casa Palacio, con la voluntad de obtener la Casa Palacio como Equipamiento Comunitario Público de carácter Genérico. Esta Modificación fue aprobada inicialmente el 29 de abril de 2011. En ella se preveía la creación de una Unidad de Ejecución, denominada AA.26, en la cual se preveía una edificabilidad lucrativa privada a levantar en parte del espacio libre previsto en la redacción originaria del PGOU, un espacio libre entre dicha edificación de nueva planta y el equipamiento y la cesión del suelo de equipamiento indemnizando el valor de la edificación el Ayuntamiento.

Dicho planteamiento decae en lo que se refiere a la gestión del espacio como un suelo urbano no consolidado, es decir, en cuanto a la delimitación de una Unidad de

convenio urbanístico de planeamiento, Casa Palacio de los Marqueses de Chiloeches, 3

Domitilio Parque Marzanedo, s/n. - 39740 SANTOÑA - Tfno. 942 62 85 90 - Fax. 942 67 13 97

Elvira Jerez

Chiloeches

CVE-2017-2609

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



0065

Ejecución con imposición de nuevas cargas al propietario, si atendemos a los criterios de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobrevenidos pero actualmente imperantes y que expresa en sesión de 17 de septiembre de 2012 punto número 2 reproduciendo el acuerdo de la sesión de 20 de diciembre de 2011 sobre el Plan General de Santander, criterio que resumen perfectamente las Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de mayo y 11 de mayo de 2012 que a continuación se extraen.

" Como explica la Sentencia de 14 de julio de 2011 (casación 1543/2008), lo anterior significa, en el plano de la gestión urbanística, la imposibilidad de someter al régimen de cargas de las actuaciones sistemáticas, que son propias de suelo urbano no consolidado, a terrenos que merecían la categorización de urbano consolidado conforma a la realidad física preexistente al planeamiento que prevé la nueva ordenación, la mejora o la reurbanización".
Tribunal Supremo Sala Tercera, sección 5ª, Sentencia de 10 de mayo de 2012, recurso 347/2009.

" Conforme a la misma es constitucionalmente inaceptable que los propietarios de terrenos cuya consideración como urbanos había sido indubitada según un planeamiento anterior, lo que permite suponer que ya en su día habían cumplido con los deberes necesarios para que el suelo alcanzase esa condición, queden nuevamente sujetos, por obra y gracia de un cambio de planeamiento, a un nuevo régimen de deberes y cesiones, a semejanza de los titulares de suelo urbano no consolidado. Esta consecuencia no resulta respetuosa con la exigencia de que la distribución de derechos y deberes resulte justa y equitativa (Sentencia de esta Sala de 23 de septiembre de 2008 (Casación 1731/2004) y de 17 de diciembre de 2009 (Casación 3992/2005)."
Tribunal Supremo Sala Tercera, Sección 5ª, Sentencia de 11 de mayo de 2012, recurso 530/2009.

Por otra parte, por diversos motivos, entre otros la imposibilidad del Ayuntamiento de asumir la rehabilitación de la Casa Palacio como equipamiento, no se consideró oportuno continuar la tramitación de esa Modificación con la ordenación anteriormente expuesta.

CUARTO

Por otro lado, ni la Memoria ni el Estudio Económico y Financiero del Plan General en su redacción vigente establecen la forma de adquisición de las fincas calificadas Espacios Libres de Uso Público, con la categoría VI. El Plan General, al igual que hace con el resto de los equipamientos del término municipal, no establece si, los equipamientos

convenio urbanístico de planeamiento. Casa Palacio de los Marqueses de Chiloechos, 4

Domicilio: Parque Manzanares, s/n. - 39740 SANTOÑA - Tfno. 942 62 65 90 - Fax. 942 67 13 97

Elvira Jerez

CLM

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

0066



0066

ordenados, la Casa Palacio y la Edificación Anexa, deben ser de titularidad pública o privada, tal como se deduce del Título III Ordenanzas, "Capítulo III. Ordenanzas de Uso", ni tampoco establece su destino específico.

QUINTO

La propiedad ha presentado varios proyectos y desea rehabilitar la Casa Palacio para destinarla básicamente a uso de alojamiento (residencial), uso que por otra parte es el que ha sido tradicionalmente característico del edificio. Por otra parte, el Ayuntamiento desea ordenar el entorno de la Casa Palacio para facilitar su percepción, aumentar su valor patrimonial y conceder a la propiedad unos aprovechamientos urbanísticos similares a los de los propietarios del entorno, que por otro lado, no precisarían modificar la trama urbana y de servicios existente, adecuada y suficiente para atender la demanda que se genera con las nuevas construcciones. La valoración de la Casa Palacio y la mejora de su percepción exige el derribo de la Edificación Anexa, que carece de interés arquitectónico.

SEXTO

Los Espacios Libres previstos en el PGOU en su redacción originaria tenían una superficie de 1.343 metros cuadrados, y tampoco se determina en el planeamiento si tienen carácter general o local.

Ya la modificación puntual en tramitación, aprobada inicialmente el 29 de abril de 2011, suponía una reducción de espacios libres de uso público. Conforme al presente convenio, la superficie de espacios libres que se pierde ascendería a 576 metros cuadrados, que pasan a estar ocupados por edificaciones. Además, 319 metros cuadrados de espacios libres públicos pasan a ser espacios libres privados.

La modificación contenida en el presente convenio supone igualmente la supresión de un equipamiento previsto en la redacción vigente del PGOU sin destino específico y sin especificación sobre su titularidad tiene la superficie del Palacio con su anexo, en total 1.503 metros cuadrados construidos, incluyendo la planta bajo cubierta, 1087 metros

convenio urbanístico de planeamiento, Casa Palacio de los Marqueses de Chiloeches, 5

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



0067

Doncilio, Parque Manzanares, s/n. - 39740 SANTOÑA - Tlfno. 942 62 85 90 - Fax. 942 67 13 97

Eni Glez

cuadrados correspondientes al Palacio y 416 metros cuadrados de la edificación anexa, sobre una planta de 376 metros cuadrados (272+104 del anexo), de los cuales, en realidad debería suprimirse la superficie en planta y construida del anexo, que atendiendo a los informes de la Consejería de Cultura del Gobierno de Cantabria perturban la contemplación de BIC, del que constituyen un añadido o postizo sin valor histórico-artístico alguno. Ya en la redacción inicial de la modificación puntual se preveía la eliminación de ese Anejo.

En el Boletín Oficial de Cantabria número 240, de 19 de diciembre de 2005, se publicó para su entrada en vigor la Modificación Puntual por la que el Ayuntamiento de SANTOÑA prevé como equipamiento de titularidad pública el solar del antiguo Matadero, en el que se ha construido la Casa de la Juventud, con una superficie en planta de 313 metros cuadrados y 1.600 metros cuadrados de superficie construida.

En el Boletín Oficial de Cantabria número 143, de 25 de julio de 2006, se publicó para su entrada en vigor la Modificación Puntual por la que se prevé un nuevo equipamiento destinado a tanatorio de titularidad pública con una superficie en planta de 766 metros cuadrados y 1.376 metros cuadrados construidos.

En el Boletín Oficial de Cantabria número 189, de 30 de setiembre de 2010, se publicó para su aprobación inicial la modificación puntual actualmente en tramitación de la Unidad de Ejecución AA.06 del PGOU, en la que se prevén 2.012 metros cuadrados de espacios libres no previstos inicialmente en el planeamiento. Esta modificación ha obtenido ya el informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria para su aprobación definitiva, por lo que está únicamente pendiente de su elevación al Pleno municipal para proceder a dicha aprobación definitiva.

En las modificaciones puntuales reseñadas, el Ayuntamiento de Santoña no sólo ha previsto sino que ha creado nuevos espacios de equipamientos de condición pública y mayor superficie en planta y construida que el que se suprime, cuya titularidad podía ser pública o privada, ninguna de estas modificaciones está vinculada a incremento alguno de edificabilidad y desde entonces el Ayuntamiento de Santoña no ha tramitado

convenio urbanístico de planeamiento, Casa Palacio de los Marqueses de Chilocheos. 6

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

0068



0068

ninguna modificación puntual que haya implicado reducción de superficie de espacios libres.

Por tanto, estas de modificaciones ya aprobadas, así como la que se encuentra trámite, son susceptibles de vincularse a la modificación del planeamiento resultante del presente convenio a los efectos de la necesaria previsión de nuevos espacios libres y equipamientos que compensen los que se suprimen a consecuencia de esta modificación, según se exige en el art. 83.4, 5 y 6 de la Ley 2/2001.

Las edificaciones previstas en la redacción de la Modificación Puntual acordada en este convenio conforme a la ordenación descrita en los planos ANEXOS I y II suponen unos 2.475 metros cuadrados aproximadamente de superficie residencial, además de la ya existente en la Casa Palacio, con un incremento de densidad de población de unos 80 habitantes. En el ámbito de la propia Modificación se mantienen 444 metros cuadrados de espacios libres de uso público que superan el estándar de 5 metros cuadrados por habitante.

Por otra parte, en la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que se celebró el 7 de noviembre de 2011, en su punto número 3 se abordó el problema de la necesidad de incrementar la dotación de sistemas generales de espacios libres y equipamientos en correlación al incremento de densidad que supone la Modificación Puntual. En dicha sesión se sienta el criterio que dicho incremento no se hace preciso cuando el PGOU en su conjunto prevé sistemas generales suficientes para cumplir el estándar mínimo previsto en el artículo 39 de la Ley de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico de Cantabria 2/2001. Se dice en dicha Comisión literalmente que;

"En el documento final no se prevé reserva de suelo para sistemas generales, para ello se aporta una justificación de la suficiencia de sistemas generales de Espacios Libres y Equipamientos. Dicha justificación debe ser complementada, se tendrá en cuenta no sólo la población actual (11.601 hab), sino la capacidad del plan vigente correspondiente al suelo urbanizable programado (1.296 hab) y a las unidades de actuación en suelo urbano consolidado (aprox. 2.174 viviendas)".

convenio urbanístico de planeamiento. Casa Palacio de los Marqueses de Chilocheches. 7

Donicilio Parque Manzanares, s/n - 39740 SANTOÑA - Tfno. 942.62.85.90 - Fax. 942.67.13.97

Eric Jerez

CD

CVE-2017-2609

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



0069

Domicilio: Parque Manzaredo, s/n. - 39740 SANTOÑA - Tfno. 942.62.85.90 - Fax. 942.67.13.97

Elvira Pérez

El Ayuntamiento de Santoña es excedentario en sistemas generales, por lo que cumpliría dicho criterio en la redacción originaria del PGOU, pero en cualquiera de los casos y atendiendo al informe emitido por la Dirección General de Urbanismo recabado en el presente expediente, ya se ha obtenido y construido los equipamientos de sustitución no previstos en el PGOU inicialmente y se tramita paralelamente la obtención de la superficie de espacios libres que se reduce en la modificación puntual en tramitación en la redacción ahora convenida.

Tratándose, por otro lado, la redacción ahora convenida de la Modificación Puntual que es objeto de este convenio, de una abrogación de una vinculación singular, carece de sentido imponer a los propietarios afectados por ella la obligación de monetarizar unas cesiones de espacios para sistemas generales por el aumento de densidad, cuando se les pretende otorgar una condición similar al del resto de propietarios en este suelo urbano consolidado, que no han de afrontar este tipo de cesiones en una superficie superior a la de las cesiones que se realizan por la propiedad (444 metros cuadrados destinados a espacios libres de uso público además de 319 metros cuadrados de espacios libres de uso privado), y cuando el Plan General cumple el estándar de sistemas generales para la población prevista en el propio PGOU, computada conforme al criterio expresado en la sesión de 7 de noviembre de 2011 antes transcrito, y cuando además el Ayuntamiento ha generado nuevos espacios y nuevos equipamientos en modificaciones puntuales cuyo objeto ha sido la creación de espacios libres y equipamientos añadidos. Por otro lado, a través de este convenio, la propiedad no deja de estar vinculada singularmente, con su beneplácito, recibiendo una edificabilidad similar, pero inferior a la del resto de propietarios en el mismo ámbito, con el fin de dotar de la debida protección al Bien de Interés Cultural cuya protección y rehabilitación inspira el presente Convenio.

SEPTIMO

El Ayuntamiento de SANTOÑA, consciente de la vinculación singular que resulta del Plan General con sus actuales determinaciones, considera innecesario, en la situación económica actual, destinar fondos públicos a la adquisición de un equipamiento público y de un espacio libre público cuando, de un lado, se han creado dos nuevos equipamientos que no estaban previsto en el PGOU, la Casa de la Juventud y el tanatorio

convenio urbanístico de planeamiento. Casa Palacio de los Marqueses de Chiloeches. 8

CVE-2017-2609

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

0070


AYUNTAMIENTO
de
SANTOÑA
(Cantabria)

0070

y de otro, se ha adquirido recientemente en la Unidad de Ejecución 18 la denominada Casa de Albo, sin destino específico en estos momentos pero con uso asignado de equipamiento comunitario de carácter genérico y cuando también se han obtenido nuevos espacios públicos, no previstos inicialmente en el planeamiento, en derredor de la Casa de la Juventud que cumplen sobradamente con las exigencias de los apartados 83.5 y 83.6 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

Se está, pues, ante una cobertura de equipamientos de titularidad pública suficiente, que compensan el que se suprime con la modificación, de modo que cumplen y superan las previsiones iniciales del PGOU y la previsión de una más adecuada disposición de los espacios libres públicos, fundamentalmente por su mejor ubicación y por su mayor efectividad al unirse a otros espacios para crear un lugar para el esparcimiento público de una dimensión más adecuada, resultante de las modificaciones puntuales operadas. Estas, en su conjunto, con la que se prevé en este convenio, no incumplen los límites de incremento de población y superficie edificable previstas en la Disposición Transitoria Cuarta del Real Decreto Legislativo 2/2008 y en el artículo 82.3 de la Ley de Cantabria 2/2001, ni tampoco inciden en el Plan vigente de manera sustancial, ni alterando sus ejes estratégicos, ni objetivos generales, ni la estructura de ordenación territorial.

El suelo sobre el que actúa el presente Convenio es Suelo Urbano Consolidado. Así se desprende de los criterios de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su reunión de 17 de septiembre de 2012, interpretando los artículos 96 de la Ley de Cantabria 2/2001 y 14 del Real Decreto Legislativo 2/2008 (IR de la Ley de Suelo), a la luz de las recientes Sentencias del Tribunal Supremo de 11 de mayo de 2012 en recurso 530/2009 y de 10 de mayo de 2012 en recurso 347/2009. No se produce ni se requiere una reurbanización o reforma entendida como la alteración sustancial de la trama urbana de servicios que otorgan, conforme a doctrina de la fuerza normativa de lo fáctico, la clasificación de suelo urbano. La actual trama es suficiente para atender las demandas que se generan en el presente Convenio, siendo innecesario urbanizar nuevamente como si el suelo careciese de esos servicios que determinan su condición urbana. Por otro lado, las edificabilidades y tipologías resultantes de este convenio son coherentes con el entorno edificado excepto, por razones evidentes, en lo que al BIC se

convenio urbanístico de planeamiento, Casa Palacio de los Marqueses de Chilocheas, 9

Doncilio: Parque Mazaredo, s/n. - 39740 SANTOÑA - Tfno. 942 62 85 90 - Fax. 942 67 13 97

Elisa Herrero

Alb

CVE-2017-2609

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



0071

refiere, cumpliéndose así con lo preceptuado en el Artículo 37 de la Ley de Cantabria 2/2001.

Finalmente, se prevé en este convenio, que el espacio alrededor de la Casa Palacio de los Marqueses de Chiloeches no colindante con vía pública, tenga la condición de espacio libre, eliminando el postizo del anexo sin valor que perturba el conjunto, coadyuvando a mejorar su perspectiva y a permitir su contemplación. Se articula para ello un espacio libre junto a su única fachada no colindante con vía pública, separándolo de la zona en que se localizan los aprovechamientos lucrativos y se mantiene la vinculación del jardín delantero al elemento del patrimonio singular de la Casa Palacio. Se cumple así con lo previsto en el Artículo 34 de la Ley 2/2001 de Cantabria y el artículo 10.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008. La fachada de las nuevas edificaciones previstas en la ordenación acordada en este convenio, con frente a dicho espacio libre deberán ser objeto, por otro lado, de un estudio que garantice su armonía con el BIC existente.

OCTAVO

En cuanto a la Modificación Puntual aprobada en el Pleno de 29 de abril de 2011, la misma debe quedar sin efecto, promoviendo una nueva en la redacción que se prevé en este convenio, en virtud de la modificación operada en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 2/2001 de Cantabria por la Ley 5/2012 de Cantabria que permite la aprobación de modificaciones puntuales de planeamiento sin las restricciones que estaban previstas en la anterior redacción de la norma.

La situación del edificio protegido, actualmente apuntalado tras un atentado-bomba que afectó especialmente la Edificación Anexa, hace precisa la articulación del presente convenio, que sin merma del balance de equipamientos y espacios libres públicos previstos inicialmente en el planeamiento general para disfrute de la ciudadanía, derogue una vinculación singular que consistía en la simple y llana negación de prácticamente todo aprovechamiento patrimonializable a unas parcelas sitas en pleno casco urbano. Las determinaciones iniciales del planeamiento imponían, para destinar el edificio a Equipamiento Comunitario Público, una importante disposición de fondos

convenio urbanístico de planeamiento. Casa Palacio de los Marqueses de Chiloeches. 10

Domicilio: Parque Marzanedo, s/n. - 39740 SANTOÑA - Tfno. 942 62 85 90 - Fax. 942 67 13 97

Elvira Jerez

Elvira Jerez

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



0073

Urbanística, debiendo en tanto ejecutarse una urbanización provisional que garantice de manera segura el uso público.

La situación del edificio protegido y la incertidumbre sobre los plazos de tramitación del PGOU imponen abordar el cambio normativo de manera urgente y, su escasa incidencia en la concepción general del Plan justifica iniciar la tramitación de dicha Modificación Puntual que recogerá los parámetros que se contienen en el presente Convenio.

NOVENO

Los Convenios de Planeamiento se tramitan conforme disponen los Artículos 22.2.c) de la LRRL que establece la competencia del Pleno para la aprobación definitiva y 261 de la Ley de Cantabria 2/2001 que exigen una previa información pública sobre el proyecto de convenio por plazo no inferior a un mes. Simultáneamente, si bien no se afecta a ningún entorno de protección del BIC, el presente convenio se remitirá a la Dirección General de Cultura del Gobierno de Cantabria para que manifieste su parecer sobre su contenido.

DECIMO

La Modificación Puntual de 2.011 fue aprobada inicialmente el 29 de abril de 2011 y sometida a información pública el 9 de junio de 2011. Mediante resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria de 22 de diciembre de 2010, publicada en el BOC de 4 de enero de 2011, se determinó que no tenía efectos significativos sobre el medio ambiente después de efectuar las correspondientes consultas sobre su memoria resumen. El nuevo documento que se apruebe de Modificación del Planeamiento podrá incorporar los antecedentes e informes del Proyecto anterior, así como deberá incorporar las determinaciones que se derivan del presente Convenio, que no suponen sino un leve incremento de edificabilidad en el espacio soporte de edificación ajustando las alienaciones, prolongando el frente a la calle General Salinas y adelantando ligeramente el frente hacia la Casa Palacio, con una distancia mínima de 10 metros y una abertura hacia la

convenio urbanístico de planeamiento. Casa Palacio de los Marqueses de Chilocheas, 12

Domicilio: Parque Marzanedo, s/n - 39740 SANTOÑA - Tlfno. 942 62 85 90 - Fax. 942 67 13 97