

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

CONSEJERÍA DE UNIVERSIDADES E INVESTIGACIÓN, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA SOCIAL

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

CVE-2017-8612 *Aprobación definitiva de la modificación puntual número nueve del Plan General de Ordenación Urbana de Santillana del Mar.*

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión de 14 de septiembre de 2017, acordó aprobar definitivamente la modificación puntual número nueve del Plan General de Ordenación Urbana de Santillana del Mar, procediendo a su publicación 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.

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, 26 de septiembre de 2017.

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

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39



MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 9 DEL PLAN GENERAL Y ESPECIAL DE SANTILLANA DEL MAR EN VARIAS PARCELAS SITUADAS EN EL ENTORNO DEL PALACIO PEREDO-BARREDA
Mayo 2017

promotor: OBRA SOCIAL DE LA CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA

arquitectos: EDUARDO FDEZ.-ABASCAL TEIRA
FLOREN MURUZÁBAL SITGES

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 9 DEL PLAN GENERAL Y ESPECIAL DE SANTILLANA DEL MAR
EN VARIAS PARCELAS, SITUADAS EN EL ENTORNO DEL PALACIO DE PEREDO-BARREDA**

Promotor: Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria

Redactores: Eduardo Fdez.-Abascal Teira, arquitecto

Floren Muruzábal Sitges, arquitecto

con la colaboración de José del Río, abogado

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 1

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

DOCUMENTOS

MEMORIA

Introducción

1. Antecedentes
2. Objeto
3. Conveniencia de la Modificación
4. Tramitación y contenido
5. Objetivos de la Modificación Puntual número 9 del Plan General y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda
6. Emplazamiento
7. Ámbito. Parcelas afectadas
8. Información
 - 8.1. Topografía
 - 8.2. Morfologías
 - 8.3. Vegetación
 - 8.4. Edificaciones, infraestructuras...
 - 8.5. Estructura de la propiedad
 - 8.6. Planeamiento vigente
 - 8.7. Otras determinaciones de la legislación
 - 8.8. El contenido de la sentencia y el objeto de la Modificación
 - 8.9. Entorno
 - 8.9.1. Planeamiento vigente en el entorno
9. Análisis
10. Criterios de la ordenación
11. Contenido de la Modificación
 - 11.1. Descripción numérica
 - 11.1.1. Fichas del Sector y de las Unidades de Actuación
 - 11.2. Ordenación pormenorizada
 - 11.3. Ordenación orientativa
12. Propuestas y alternativas. Impacto Ambiental
13. Marco Legal y Gestión
 - 13.1. Marco legal de aplicación
 - 13.2. Sistema de ejecución y Unidades de Actuación
 - 13.3. Desarrollo del Sector
14. Estudio comparativo con el planeamiento vigente
15. Justificación y motivación de la Modificación
 - 15.1. Efectos de la Modificación sobre el planeamiento.
 - 15.2. Justificación del cumplimiento del criterio de sostenibilidad del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio.
 - 15.3. Justificación de la reserva de los Sistemas Generales y Locales.
 - 15.4. Justificación de la ordenación de los Espacios Libres Públicos.
 - 15.4.1. Tipologías de la Zona Verde Pública EV y cumplimiento de los artículos 3 y 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.
 - 15.4.2. Topografía de los Espacios Libres Públicos EV.
 - 15.4.3. Accesibilidad de los Espacios Libres Públicos EV.
 - 15.5. Justificación de los parámetros urbanísticos definidos en la Modificación.
 - 15.5.1. En relación al planeamiento y la legislación.
 - 15.5.2. En relación a la morfología y al planeamiento del entorno.
 - 15.6. Justificación del cumplimiento de la Ley 5/2012, de 11 de diciembre, de Reforma del Régimen Transitorio en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 2

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

- 15.7. Justificación del cumplimiento del artículo 15 de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto Legislativo 2/2008 y del cumplimiento de las medidas de prevención y corrección de impactos establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- 15.8. Justificación de la división del Sector en tres unidades.
- 16. Estudio Económico Financiero y evaluación de los Costos de urbanización
 - 16.1 Generalidades.
 - 16.2. Evaluación de los Costes de Urbanización.
 - 16.3. Evaluación de la inversión.
 - 16.3.1. Honorarios de redacción de la memoria Inicial para la Evaluación Ambiental, la Modificación Puntual número 9, Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización, Plan de Restauración o Integración Paisajística, Plan de Vigilancia Ambiental...
 - 16.3.2. Costo de las obras de urbanización e implantación de servicios.
 - 16.3.3. Costo de las obras de la edificación.
 - 16.3.4. Gastos complementarios a la ejecución de las obras, honorarios técnicos de la edificación, licencia municipal.
 - 16.3.5. Otros gastos, financieros, gestión y comercialización.
 - 16.3.6. Resumen.
 - 16.4. Viabilidad económica
- 17. Memoria de Sostenibilidad Económica
 - 17.1. Gastos de desarrollo del Sector
 - 17.2. Ingresos de desarrollo del Sector
 - 17.3. Balance fiscal municipal
- 18. Documentos que se modifican o desarrollan

ANEXOS MEMORIA

- ANEXO 1. Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Quinta, de 10/10/2011 referente al Recurso de Casación 3212/2008
- ANEXO 2. Resolución del Director General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística relativa a la Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial de Santillana del Mar.
- ANEXO 3. Ámbito. Estructura de la propiedad
- ANEXO 4. Planeamiento vigente. Fichas del Sector SS3 y de las Unidades de Actuación SS3A1 y SS3A2.
- ANEXO 5. Propuestas y alternativas de ordenación en el ámbito de la Modificación.
- ANEXO 6. Reseña de las directivas europeas, normas y planes Sectoriales aplicables a la Modificación Puntual número 9
- ANEXO 7. Cálculo de ingresos para balance fiscal municipal
- ANEXO 8. Informe, contestación e informe complementario de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico
- ANEXO 9. Informe y contestación Dirección General de Obras Públicas
- Anexo10. Documentación Fotográfica

El Estudio Económico Financiero y la Memoria de Sostenibilidad Económica, se incluyen como apartados 16 y 17 de la Memoria

PLANOS

- 1.1. Emplazamiento. Vista aérea
- 1.2. Emplazamiento. Plan General y Especial

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 3

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

- 1.3. Emplazamiento. Ordenación orientativa
2. Ámbito
- 2.1. Ámbito. Vista aérea
- 2.2. Ámbito. Plan General y Especial
3. Información. Ámbito. Topografía
4. Información. Ámbito. Vegetación y Medio natural
5. Información. Ámbito. Edificaciones e infraestructuras
6. Información. Ámbito. Estructura de la propiedad
7. Información. Ámbito. Planeamiento vigente. Zonificación
- 7.1. Información. Ámbito. Planeamiento vigente. Ficha del Sector SS3
- 7.2. Información. Ámbito. Planeamiento vigente. Catálogo vegetación
- 7.3. Información. Ámbito. Planeamiento vigente. Ordenación orientativa
- 7.4. Información. Ámbito. Planeamiento vigente. Ordenación orientativa. Secciones I
- 7.5. Información. Ámbito. Planeamiento vigente. Ordenación orientativa. Secciones II
- 7.6. Información. Ámbito. Planeamiento vigente. Descripción de sus determinaciones
8. Información. Entorno. Morfologías
9. Información. Entorno. Planeamiento vigente
- 10.1. Ordenación. Plan General y Especial. Zonificación
- 10.2. Ordenación. Plan General y Especial. Ficha del Sector SS3
- 10.3. Ordenación. Descripción de sus determinaciones
11. Ordenación Pormenorizada
12. Ordenación orientativa
- 12.1. Ordenación orientativa. Secciones I
- 12.2. Ordenación orientativa. Secciones II
13. Propuesta de redes de abastecimiento y saneamiento

No se incluye en los planos de ordenación el relativo al Catálogo de Vegetación que no se modifica.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

MEMORIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 9 DEL PLAN GENERAL Y ESPECIAL DE SANTILLANA DEL MAR
EN VARIAS PARCELAS, SITUADAS EN EL ENTORNO DEL PALACIO DE PEREDO-BARREDA

Promotor: Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria

Redactores: Eduardo Fdez.-Abascal Teira, arquitecto
Floren Muruzábal Sitges, arquitecto
con la colaboración de José del Río, abogado

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 5

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

INTRODUCCIÓN.

El presente documento plantea la Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Santillana del Mar, en varias parcelas situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda, en el Conjunto Histórico de la Villa.

Los criterios y directrices generales de esta Modificación ya fueron apuntados en la Memoria Inicial para la Evaluación Ambiental promovida por el Ayuntamiento a instancias de la Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria y tramitada ante el órgano ambiental, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, que estimó en la resolución del día 1 de octubre del 2014, firmada por el Director General Fernando J. de la Fuente Ruíz, que la Modificación Puntual planteada no tiene efectos sobre el medio ambiente y por tanto, de acuerdo con la legislación vigente, no ha de ser objeto de Evaluación Ambiental, no siendo precisa la elaboración y presentación del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

El objeto básico de la Modificación es ordenar, respetando los valores patrimoniales y paisajísticos del ámbito y del entorno, varias parcelas situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda, que en el planeamiento actual tienen diferentes calificaciones urbanísticas, con la edificabilidad o aprovechamiento del Sector SS3 del Suelo Urbanizable, en el que ya estaban incluidas diversas parcelas del ámbito, garantizando así un justo reparto de aprovechamientos y cargas y evitando la costosa indemnización establecida de manera genérica por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta, del Tribunal Supremo en la Sentencia del Recurso de Casación número 3212/2008, a instancias del recurso interpuesto por Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, por la reducción de la edificabilidad que comportan las condiciones de protección del Parque Jardín de los Benamejís o del Palacio Peredo-Barreda, que estaba clasificado como Suelo Urbano Consolidado con una edificabilidad casi residual.

La Modificación, siguiendo los criterios del planeamiento vigente, incluye la ordenación pormenorizada del ámbito, evitando la redacción de las figuras de planeamiento de desarrollo, los Estudios de Detalle de cada Unidad.

El documento se redacta de acuerdo con las directrices generales contenidas en el Plan General y Especial de Santillana del Mar, que fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 26 de febrero de 2004 y publicado en el BOC de 7 de mayo de 2004; 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; de los Reglamentos de Planeamiento y de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo; de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y de sus modificaciones posteriores, en concreto, las aprobadas por la Ley de Cantabria, 2/2009, de 3 de julio, de Modificación de la LOTRUSCA 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.

Este nuevo documento introduce pequeños cambios y documentación complementaria respecto al documento que se terminó de redactar en noviembre de 2014, que fue aprobado inicialmente por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Santillana del Mar el 26 de agosto de 2015, siendo sometido a información pública, sin que se produjeran alegaciones, aprobándose provisionalmente por el Pleno Municipal el 6 de noviembre de 2015. En el informe previo a la aprobación definitiva, de fecha 29 de abril de 2016, la Comisión Regional de Ordenación del

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 6

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Territorio y Urbanismo estableció una serie de requerimientos que debían resolverse antes de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual, indicando también que el Documento de la Modificación debía tramitarse ante la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y la Dirección General de Obras Públicas de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del Gobierno de Cantabria, para que emitieran los correspondientes informes.

Tras presentar los documentos ante estos organismos, recibir los correspondientes informes, mantener diversas reuniones y formular diferentes propuestas, este documento ajusta y completa su contenido para atender a todos los requerimientos anteriores, habiendo tenido la aprobación tácita o expresa de los mismos. También se ha efectuado en este documento un pequeño ajuste a instancias del promotor de la Modificación con el objeto de mantener el acceso al Parque Histórico desde el núcleo de la villa, a través de la transversal a la calle Juan Infante. El ajuste prácticamente no afecta a la ordenación.

La Modificación está promovida por la Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, propietaria de la mayor parte de la superficie incluida en el ámbito (92,76%).

Este documento se ha redactado con la colaboración de los Servicios Técnicos Municipales, agradeciéndoles el apoyo prestado.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

1. ANTECEDENTES.

La Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, es propietaria del Palacio de Peredo- Barreda, la Casa de Alfonso Velarde y Francisco M. de Peredo "Casa Patio", la Casa de Pedro Luís Quijano "Casa Gótica", el Parque Histórico y varias fincas próximas de la Villa de Santillana del Mar. Desde el año 1998, en sucesivas fases, la propiedad ha rehabilitado los edificios principales, primero las Casas Anexas y posteriormente el Palacio, incluyendo el valioso patrimonio mueble, realizando al mismo tiempo importantes obras de conservación y mantenimiento del Parque.

Tras un largo y complejo proceso, la Comisión Regional de Urbanismo, aprobó el 26 de febrero de 2004, el Plan General y Especial de Santillana del Mar, publicándose en el BOC de 7 de mayo de 2004. Durante este periodo, la propiedad con sus técnicos, mantuvieron diversas reuniones de trabajo con los redactores del documento, pero las ordenaciones planteadas no quedaron recogidas en el planeamiento final.

El planeamiento ordena las fincas de la Obra Social y el entorno próximo con diversas calificaciones urbanísticas. En el apartado 7. de esta Memoria se describen las calificaciones de las parcelas incluidas en el ámbito de esta Modificación.

Una gran parte de la propiedad de la Obra Social, básicamente el Parque Histórico, con algunos desajustes en los límites, con una superficie aproximada de 32.156 m², se califica en el planeamiento como Suelo Urbano Consolidado, Dotación Privada de Espacios Libres DV con una mínima edificabilidad, 0,02 m²/m². Otras parcelas del entorno próximo, entre ellas varias parcelas de la propia Obra Social, con una superficie aproximada de 36.540 m², 36.330 m² según la ficha del Sector, están clasificadas como Suelo Urbanizable Delimitado Agrupado, incluido en el Sector SS3, con una edificabilidad netamente superior, 0,2 m²/m², ligeramente mayor si consideramos el aprovechamiento, 0,201046 m²/m².

En el proceso de aprobación del Plan, la Obra Social presentó diversas sugerencias y alegaciones con el objeto de conseguir una mejor ordenación de sus parcelas, garantizando un justo reparto de los beneficios y las cargas, en relación al resto de las parcelas del entorno próximo, evitando la reducción de edificabilidad del Parque Histórico y compatibilizando este objetivo con la valoración y conservación del Palacio, las edificaciones del entorno y el Parque Histórico.

Posteriormente, tras la presentación del recurso de alzada dirigido contra el acuerdo de la CROTU de 26 de febrero de 2004, por el que aprobó definitivamente el Plan General y Especial, y la desestimación del recurso por resolución del Consejo de Gobierno, la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria inició un procedimiento judicial que concluyó con la Sentencia del Tribunal Supremo Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Quinta del 10/10/2011 referente al Recurso de Casación 3212/2008, interpuesto por la Caja contra la Sentencia de la Sala Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 7 de mayo de 2008 (recurso contencioso-administrativo 149/2005).

La sentencia, que se reproduce en el Anexo 1 de esta Memoria, *estima en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto por Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, en el sentido de declarar el derecho de la actora a ser indemnizada por la reducción de la edificabilidad que comporta las condiciones de protección del Parque/Jardín de los Benamejís, (parcela número 11 del polígono 25 del catastro de rústica), calificado como Dotación Privada de Espacios Libres [en la cantidad que se determine en ejecución de sentencia conforme a las bases establecidas en el fundamento jurídico V de esta sentencia. Dicha indemnización deberá ser satisfecha solidariamente por las administraciones demandadas.*

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 8

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Sin entrar a valorar con precisión el alcance monetario de esta indemnización, en la situación económica actual, la propiedad de las parcelas, en lugar de solicitar la indemnización que le corresponde por la reducción de la edificabilidad en el Parque Histórico, ha considerado oportuno solicitar la modificación de la ordenación en el ámbito definido conforme a las determinaciones de este documento, que ya fueron apuntadas en la Memoria Inicial para la Evaluación Ambiental, concediendo a la totalidad de las parcelas incluidas en el ámbito la misma edificabilidad, debidamente ordenada para garantizar la protección del Parque Histórico y la adecuación de los nuevos edificios al entorno edificado, el Palacio de Peredo Barreda y el Conjunto Histórico Artístico de la Villa de Santillana.

Previo a la elaboración de estos documentos, la propiedad y sus técnicos mantuvieron reuniones con responsables del Ayuntamiento y de las Consejerías implicadas, Consejería de Educación, Cultura y Deporte y Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, estableciendo los criterios generales para esta Modificación.

Definidos los criterios de esta Modificación, los técnicos de la Obra Social estudiaron diversas alternativas de ordenación del ámbito definido, buscando la solución más adecuada con los nuevos aprovechamientos previstos.

La ordenación propuesta se plasmó en el Documento de la Memoria Inicial que acompañó a la solicitud formulada por la Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria el 26 de junio de 2014, instando al Ayuntamiento de Santillana del Mar, para que promoviera la Modificación Puntual número 9 del Plan General de Ordenación Urbana y el Plan Especial de Protección de Santillana del Mar, y como primera fase de este expediente, tramitara, una vez informada favorablemente, esa Memoria Inicial, que a efectos de gestión está promovida por el propio Ayuntamiento, ante la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, para que indicara si resultaba necesaria la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental, y en su caso la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debiera tener dicho informe, considerando el carácter, contenido y nivel de detalle de la Modificación de planeamiento a evaluar.

La Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística en resolución del 1 de octubre del 2014, concluyó que la Modificación puntual planteada no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y por tanto no ha de ser objeto de evaluación ambiental, no siendo precisa la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental. En el anexo 2 de esta Memoria se adjunta la resolución del Director General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística relativa a la Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial de Santillana del Mar.

A partir de la propuesta apuntada en la Memoria Inicial, se redactó el Documento de la Modificación Puntual nº 9, entregado en noviembre de 2014. La Modificación fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Santillana del Mar el 26 de agosto de 2015, siendo sometida a información pública, sin que se produjeran alegaciones, aprobándose provisionalmente por el Pleno Municipal el 6 de noviembre de 2015. En el informe previo a la aprobación definitiva, de fecha 29 de abril de 2016, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo estableció una serie de requerimientos que debían resolverse antes de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual, relativos a la necesidad de realizar un ajuste cartográfico de la parcela en el POL y a la justificación en la Memoria de la Modificación de la reclasificación del suelo, de acuerdo con las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta del POL; indicando también que el Documento de la Modificación debía tramitarse ante la Confederación

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Hidrográfica del Cantábrico y la Dirección General de Obras Públicas de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del Gobierno de Cantabria, para que emitieran los correspondientes informes.

La Confederación Hidrográfica del Norte emitió informe exigiendo que el Documento debiera incorporar la confirmación de que las soluciones al abastecimiento de recursos hídricos y saneamiento son las indicadas en el cuerpo de su informe, que se deducen del Plan General de Abastecimiento y Saneamiento de Cantabria, así como un esquema cartográfico que muestre dichos planteamientos. Igualmente indicaba que la Modificación debiera incorporar un cálculo hidráulico del Arroyo San Pablo, que permita determinar la compatibilidad de la propuesta con las limitaciones a los usos que establecen los artículos 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y 40 la Normativa de la Revisión del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, para la zona inundable.

La Dirección General de Obras Públicas emitió informe indicando que la ordenación detallada propuesta para las edificaciones situadas al sudoeste de la carretera resulta incompatible con las distancias de la línea de edificación recogidas en el artículo 19.2. de la Ley 5/1996, de carreteras de Cantabria, debiéndose contemplar una distancia de 18 metros desde la arista exterior de la explanación, asimilable al bordillo de la carretera, a pesar de que el planeamiento vigente previo a la Modificación ordenaba los edificios a una distancia notablemente inferior.

Tras las diversas reuniones mantenidas con los técnicos de la CROTU, aclarando diversos aspectos del contenido de la Modificación, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística está realizando los trabajos adecuados para el ajuste de la parcela al Plan de Ordenación del Litoral.

En relación a los requerimientos de la Confederación Hidrográfica del Norte, este documento incorpora la confirmación de que las soluciones al abastecimiento de recursos hídricos y saneamiento son las indicadas en su informe, que se deducen del Plan General de Abastecimiento y Saneamiento de Cantabria, aportando un esquema cartográfico que muestra dichos planteamientos, recogiendo datos que ya se han aportado ante la Confederación anteriormente. El pasado 19 de octubre de 2016, junto a los datos y justificaciones anteriores, se aportó un cálculo hidráulico del Arroyo San Pablo, cuyos datos más significativos se recogen en este documento, Línea Límite de la Zona de Flujo Preferente y Línea Límite de la Zona de Servidumbre, graficadas en los planos y condición de que los nuevos edificios situarán la rasante de la planta inferior a una cota superior a la alcanzada por la avenida de los quinientos años, además de otras condiciones establecidas en su informe. La ordenación propuesta se adapta a todos los requerimientos. Los edificios proyectados situados al sur de la carretera quedan fuera de la Zona de Flujo Preferente y de la Zona de Servidumbre del arroyo San Pablo.

En relación a los requerimientos de la Dirección General de Obras Públicas de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del Gobierno de Cantabria, tras buscar otras alternativas que modificasen el carácter del vial, convirtiendo la carretera en una calle urbana, ante la dificultad de gestión de esa opción, el nuevo documento ha ajustado la ordenación de la zona situada al sur de la carretera de la Unidad SS3A1S, modificando la geometría de la zona verde y la ordenación del edificio hotelero /comercial, para adaptarlo al retranqueo exigido. La solución fue aportada por los redactores a los técnicos de la Dirección General, informándola verbalmente de manera positiva. Posteriormente, tras el informe favorable del arquitecto técnico municipal a la ordenación ajustada, la documentación fue remitida por el Ayuntamiento de Santillana del Mar el 4 de mayo de 2017 a la Dirección General de Obras Públicas, que ha requerido para la emisión del informe definitivo la presentación de este Texto Refundido.

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 10

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Anteriormente, el 21 de abril el Alcalde de Santillana del Mar, remitió escrito a los redactores notificando un antiguo acuerdo de la CROTU de 29 de abril de 2016, incluyendo los informes de la Dirección General de Obras Públicas y de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

Como se ha indicado en la introducción el Documento también recoge el ajuste solicitado por el promotor de la Modificación con el objeto de mantener el acceso al Parque Histórico desde el núcleo de la villa, a través de la transversal a la calle Juan Infante. El ajuste prácticamente no afecta a la ordenación manteniéndose las superficies de las unidades, las superficies privadas, los techos edificables y las cesiones.

2. OBJETO.

Este documento, acompañado de la solicitud que formula la Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, instando al Ayuntamiento de Santillana del Mar, para que inicie el expediente de Modificación y una vez incoado el mismo e informado favorablemente, lo apruebe inicialmente y tramite conforme a la legislación vigente, contiene las determinaciones necesarias para describir y justificar la ordenación propuesta.

El objeto principal de esta Modificación es ordenar el ámbito definido concediendo al Parque Histórico una edificabilidad igual a la de las parcelas de su entorno próximo, las incluidas en el Sector SS3, protegiendo el Parque y disponiendo los nuevos edificios de manera armónica con el Palacio y los edificios próximos, que forman parte del Conjunto Histórico Artístico de la Villa.

Los objetivos concretos de la Modificación se especifican en el apartado 5 de esta Memoria.

3. CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

En la introducción de este documento, se apunta la conveniencia de esta Modificación. El perjuicio que representa para la propiedad la reducción de edificabilidad del Parque Histórico, definida en el planeamiento vigente, reconocida en la sentencia del Tribunal Supremo del 10/10/2011, solo puede ser corregida mediante la indemnización a la propiedad o la propuesta de una nueva ordenación que compatibilice el reconocimiento de los aprovechamientos con la conservación de los valores ambientales y patrimoniales, la protección del Parque Histórico y la conservación de los valores del patrimonio edificado, garantizando su adecuada percepción.

En la situación económica actual, resulta difícil plantear la indemnización, más aún cuando existen soluciones solventes desde la ordenación, que pueden resolver el problema planteado. La concesión de estos aprovechamientos en otras áreas del municipio complicaría enormemente la gestión, implicando a otros propietarios mediante la definición de unidades de actuación discontinuas. El hecho de que la Obra Social disponga de otras propiedades próximas al Parque que en su mayor parte ya están calificadas como Suelo Urbanizable Delimitado Agrupado, permite que los nuevos aprovechamientos se sumen a los ya existentes en dichas parcelas. En las propuestas descritas en la Memoria Inicial, se comprobaba que estas parcelas pueden asumir el aumento de aprovechamientos respetando los valores ambientales y patrimoniales, tanto del Parque como del Palacio y las edificaciones próximas.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Resulta por tanto evidente que la Modificación es el mejor y casi el único sistema para resolver el problema existente, siendo necesaria la redacción y aprobación de esta Modificación Puntual.

El artículo 83 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria define la figura de la modificación de un instrumento de planeamiento por sus objetivos y entre ellos incluye cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que por su entidad no pueda considerarse un supuesto de revisión.

El contenido de la Modificación planteada, por su afectación parcial y limitada sobre el territorio, no puede considerarse un motivo de revisión del planeamiento, además no se dan las condiciones establecidas para ello en el apartado 3 del artículo 82 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio, ni en la Disposición Transitoria IV del Real Decreto Legislativo 2/2008, tal como se justifica en el apartado 15.7 de esta Memoria.

El Plan General y Especial de Santillana del Mar, en el artículo 1.1.8 de las Normas Urbanísticas, al regular las Modificaciones, se refiere al artículo ya citado de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

4. TRAMITACIÓN Y CONTENIDO.

El citado artículo 83, apartado 3, de la Ley 2/2001, de 25 de junio, prescribe el procedimiento para la modificación de cualquier instrumento de planeamiento, concretando en ese apartado las reglas establecidas para las modificaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbana.

En el apartado 3 c, la Ley indica que los Planes Generales que contengan el tipo de determinaciones de detalle, que autorizan los artículos 44.2, 54 y 55 de la misma Ley, seguirán respecto de ellas el régimen de modificaciones de los Planes Parciales. El Plan General de Santillana contiene ese tipo de determinaciones, pero la Modificación planteada afecta a más determinaciones que a la ordenación pormenorizada, por lo que en este caso no es aplicable este apartado.

En el apartado 4 de este artículo, la Ley establece que cuando la modificación del Plan suponga un incremento de la edificabilidad residencial, como en el caso objeto de esta Modificación, o de la densidad, se requerirá la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno próximo.

En el apartado 5, la Ley establece que cuando la modificación implique el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos colectivos, como la Modificación planteada, será preciso que el cambio suponga el paralelo establecimiento de otros servicios que, aunque de diferente finalidad, sean de similar categoría.

A pesar de lo indicado en el apartado 3b de la Ley, de acuerdo con el apartado 6, dado que la Modificación planteada tiene por objeto u ocasiona 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 CROTU 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 83 de esta Ley, tendrá idéntico tratamiento.

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 12

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

El apartado 7 del artículo no resulta de aplicación en esta Modificación ya que la misma no afecta a instrumentos de desarrollo ya existentes.

En el mismo artículo 83, apartado 2 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, se establece de manera genérica el contenido de las modificaciones. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo, además de cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal una Memoria en la que conste expresa justificación y motivación de la necesidad o conveniencia de la reforma y un estudio o descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente.

El planeamiento vigente en el artículo 1.1.8, apartado 2 de las Normas Urbanísticas, se limita a establecer unas condiciones genéricas sobre el contenido de las modificaciones. Las modificaciones deberán formularse con el grado de definición y documentos propios del nivel del planeamiento general. Deberá justificarse su incidencia sobre las determinaciones y previsiones contenidas en el Plan General.

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en el artículo 15.4. especifica la necesidad de que los instrumentos de planeamiento justifiquen la sostenibilidad económica de sus propuestas.

Por otra parte, como ya se ha indicado, los instrumentos de planeamiento deben ser sometidos a una evaluación ambiental de acuerdo con la Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.

El contenido de esta Modificación cumple las condiciones genéricas establecidas en la legislación y el planeamiento, conteniendo las determinaciones y documentaciones precisas para su finalidad, incluyendo en la Memoria apartados que justifican la necesidad o conveniencia de la Modificación y un estudio de sus efectos o incidencias sobre las determinaciones o previsiones del planeamiento vigente.

Dado que además se pretende alcanzar con este documento una ordenación pormenorizada que haga innecesaria la tramitación de un Estudio de Detalle, la Modificación amplía su contenido definiendo con precisión las alineaciones de cierre de parcela, las rasantes del viario, la reserva de aparcamientos, la definición de las parcelas resultantes, las áreas de movimiento de la edificación y el techo edificable de cada área, contemplando el contenido habitual establecido en el artículo 61 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, para los Estudios de Detalle. Se cumple así el objetivo apuntado en diversos apartados del planeamiento vigente, entre otros el artículo 2.3.5. de las Normas Urbanísticas, de evitar la redacción de instrumentos de desarrollo.

5. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL Y ESPECIAL DE SANTILLANA DEL MAR EN VARIAS PARCELAS SITUADAS EN EL ENTORNO DEL PALACIO DE PEREDO-BARREDA.

El objeto general de la Modificación está definido en el apartado 2 de esta Memoria, concretándose en los objetivos descritos en este apartado, que ya estaban indicados en el apartado 4 de la Memoria Inicial de la Evaluación Ambiental.

El objetivo básico de la Modificación número 9, es ordenar varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda, la mayor parte propiedad de la Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, (63.719 m² de una superficie total de 68.696 m², es decir aproximadamente el 92,76 % del ámbito de la Modificación), e incluyen la totalidad de las parcelas de las dos unidades del Sector SS3 del Suelo Urbanizable (36.540 m² según levantamiento

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 13

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

planimétrico, 36.330 según ficha del planeamiento) y la mayor parte del Parque Histórico del Palacio (32.156 m², calificado en el planeamiento vigente como Suelo Urbano Consolidado, Dotación Privada de Espacios Libres DV, concediendo al Parque una edificabilidad similar a la del resto del Sector, para garantizar el justo reparto de aprovechamientos y cargas, y evitar la costosa indemnización establecida de manera genérica por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta, del Tribunal Supremo en la sentencia, ya indicada, del Recurso de Casación número 3212/2008, a instancias del recurso interpuesto por Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, por la reducción de la edificabilidad que comportan las condiciones de protección del Parque Jardín de los Benamejís o del Palacio Peredo-Barreda, parte de la parcela número 11 del Polígono 25 del catastro de rústica (32.156 m², según la nueva delimitación efectuada, de una superficie total de 37.003,50 m², 37.942 m² según datos catastrales), calificado en el planeamiento como se ha descrito anteriormente e incluido en el Catálogo de Protección con el carácter de "parques y huertas palaciegas en suelo urbano". La cantidad de la indemnización que debería ser satisfecha solidariamente por las administraciones demandadas, se debiera determinar en ejecución de la sentencia conforme a las bases establecidas en el fundamento jurídico quinto de la sentencia.

El fundamento jurídico quinto de la sentencia, que establece el criterio para la cuantía de la indemnización, determina la reducción de edificabilidad que ha tenido la citada parcela, por las condiciones de protección descritas anteriormente, en relación a las parcelas de su entorno, 0,2 m²/m² de uso y tipología similar a la del Sector SS3A1, deduciendo la edificabilidad concedida en el planeamiento al Parque (0,02 m²/m²). En realidad tanto el aprovechamiento de la Unidad como el del Sector SS3, es ligeramente mayor (0,201046 m²/m² = 7.304 m²/36.330m², conforme a los parámetros de la ficha).

Este fundamento jurídico define indirectamente el criterio utilizado en la propuesta de la Modificación número 9, incrementar el techo edificable concedido en el PGOU en las parcelas propiedad de la Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda, incluidas en la Unidad SS3A1 del Sector SS3, en una cantidad equivalente a la reducción de aprovechamiento de la parte de la parcela número 11 del Polígono 25 del catastro de rústica, calificada en el planeamiento como Suelo Urbano Consolidado, Dotación Privada de Espacios Libres DV, garantizando la protección del Parque Histórico, o lo que es lo mismo ampliar el ámbito del Sector SS3, incluyendo la parte del Parque Histórico citada, manteniendo el aprovechamiento medio y aumentando el techo edificable. Con la aplicación de este criterio se evita tener que efectuar valoraciones sobre la reducción de edificabilidad en el Parque Histórico planteada por el planeamiento vigente y la ampliación del techo edificable planteada en la nueva Modificación.

El incremento del techo edificable se ordena en las zonas menos delicadas del ámbito para garantizar la protección del Parque Histórico y minimizar la afección al Conjunto Histórico Artístico de la Villa.

La parte del Parque Histórico más cercana a las edificaciones, que el planeamiento vigente califica como Suelo Urbano Consolidado, Huertas del Centro Histórico. RH, se mantienen fuera del ámbito de la Modificación, estando garantizada por el planeamiento vigente su protección y valoración como parte del Parque Histórico.

6. EMPLAZAMIENTO.

El área objeto de la Modificación está situada en la Villa de Santillana del Mar, al oeste del Núcleo Histórico, a ambos márgenes de la carretera Barreda Comillas.

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 14

CVE-2017-8612

MEMORIA



El ámbito de la Modificación en la Villa

En los planos 1.1. Emplazamiento. Vista aérea, 1.2. Emplazamiento. Plan General y Especial y 1.3. Emplazamiento. Ordenación orientativa, se grafía, en diferentes bases, el ámbito de la Modificación en relación a su entorno.

7. ÁMBITO. PARCELAS AFECTADAS.

El ámbito de la Modificación se ha definido considerando el objeto y los objetivos establecidos, incluyendo el Parque Histórico, que debe tener una edificabilidad no concedida en el planeamiento vigente, y las parcelas próximas del Sector SS3, tanto las incluidas en el Unidad SS3A1, donde se materializa el aumento del aprovechamiento, como la parcela de la Unidad SS3A2, que no pertenece a la Obra Social y cuya ordenación prácticamente no se modifica, resultando un ámbito discontinuo de forma irregular, atravesado por la carretera Barreda-Comillas, que tiene una superficie de 68.696 m² y unas longitudes máximas de 360 m x 390 m.



El ámbito de la Modificación y las parcelas de la Obra Social

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 15

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

La parte situada al norte de la carretera que denominaremos sub-ámbito norte tiene una superficie de 54.472 m² y el sub-ámbito sur situado al sur de la carretera 14.224 m².

El ámbito, en su mayor parte, está delimitado por los cierres de parcelas y/o los viales.

En resumen, el ámbito de la Modificación está formado por los terrenos incluidos en el Sector SS3 y la superficie del Parque calificada en el planeamiento como S.U.C., Dotación Privada de Espacios Libres DV, introduciendo pequeños ajustes para adaptarse al parcelario y a la realidad física existente.

Los ajustes más significativos son los siguientes:

a. Ajuste en el límite sudeste del Parque, adaptándose a la irregular geometría de los muros existentes que delimitan parcelas de distinta propiedad.

b. Ajuste en el límite sur del Parque, adaptando la geometría definida en el planeamiento a la realidad física, considerando los cambios de escala.

c. Ajuste en el límite sur del área situada al suroeste de la carretera para adaptarse a los límites de la parcela.

Como se indica posteriormente en este mismo apartado, el límite de la Modificación en dos zonas concretas, no coincide con los límites de las parcelas, teniendo las parcelas calificaciones urbanísticas diferenciadas. Las zonas incluidas en el Sector están clasificadas como Suelo Urbanizable, mientras que las zonas de las parcelas excluidas del ámbito están clasificadas como Suelos Urbanos.

Los ajustes introducidos, dejando fuera del ámbito pequeños fragmentos de parcelas que en su mayor parte ya estaban fuera del mismo y con clasificaciones diferenciadas, no tienen prácticamente incidencia en las determinaciones urbanísticas. Su adaptación al parcelario y a la realidad física facilita la gestión y el desarrollo del área.

El ámbito, como ya se ha descrito, está formado por dos zonas diferenciadas atravesadas por la carretera Barreda- Comillas. La Unidad más grande está delimitado al norte por un camino que conecta la calle Los Hornos con la carretera; al nordeste por la misma calle; al este por varias parcelas urbanas, entre ellas la del Anexo al Parador; al sur por otras parcelas de la Obra Social; y al suroeste por la carretera citada. La otra zona está delimitada al nordeste por la carretera; al sur por varias parcelas urbanas del barrio del Revolgo; al suroeste por un camino rural; y al noroeste con una finca agropecuaria.

En los planos 2. Ámbito, 2.1. Ámbito. Vista aérea y 2.2. Ámbito. Plan General y Especial se grafía, en diferentes bases, el ámbito preciso de la Modificación.

Las parcelas catastrales incluidas en el ámbito, afectadas por la Modificación, son las siguientes:

- 0351601VP1005S0001YR
- 39076A025000110000BS
- 39076A025000120000BZ
- 39076A025000140000BH
- 39076A025000150000BW
- 39076A025000160000BA
- 39076A025000170000BB
- 39076A025000180000BY
- 39076A025000190000BG
- 39076A021000540000BQ

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 16

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

En el Anexo 3. Ámbito. Estructura de la propiedad, de la Memoria se describen las parcelas afectadas, incluidas en el ámbito, indicado su referencia catastral, su propietario, su superficie conforme al plano topográfico y la superficie catastral. Y en el plano 6. Información. Ámbito. Estructura de la propiedad se grafían dichas parcelas.

La mayor parte de las parcelas están delimitadas por muros, cierres y/o viales.

Algunas parcelas, como las denominadas 0351601VP1005S0001YR y 39076A025000110000BS, no están incluidas en su totalidad en el ámbito, por las razones expuestas anteriormente. Los límites entre algunas parcelas de la misma propiedad no están perfectamente definidos.

La Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria es propietaria de 9 de las 10 parcelas catastrales con una superficie de 63.719 m² que representa el 92,76% de la superficie del ámbito.

La Modificación no afecta prácticamente a la ordenación de la parcela propiedad de Jesús Andrés Cuesta Gómez y María Antonia González Fernández, que tiene una superficie incluida en el ámbito de la Modificación de 4.977 m², limitándose a introducir pequeños ajustes en la delimitación de la Unidad SS3A2 para adaptarse a los límites de las parcelas y facilitar su gestión, ajustando en función de los nuevos datos el techo edificable y la cesiones.

8. INFORMACION.

En los siguientes subapartados, se aporta diversa información sobre el ámbito de la Modificación y su entorno próximo: topografía, morfologías, vegetación y medio natural, arquitecturas e infraestructuras, estructura de la propiedad, planeamiento vigente, entorno...

8.1. Topografía.

El ámbito de la Modificación tiene una topografía relativamente compleja, descendiendo desde el norte hacia el sur con un desnivel de 38,5 m y una pendiente media del 9,9%. La cota más alta, 113 m, se localiza en el frente al camino que discurre por el norte y la más baja, 74,50 m, en el vértice sur del ámbito, en el contacto con el barrio del Revolgo.

La topografía no es regular, apareciendo una hoya en el contacto con la parcela del Anexo del Parador, definida por un fuerte talud con una pendiente del 50%, un pequeño montículo próximo al frente con la carretera y otro fuerte talud en el frente sudoeste del ámbito, próximo al antiguo cauce del arroyo San Pablo, hoy canalizado y en su mayor parte oculto.

La carretera Barreda-Comillas que atraviesa el ámbito tiene en este tramo una pendiente media del 6,4%.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



Topografía del ámbito

En el plano 3. Información. Ámbito. Topografía se describe la topografía del ámbito en planta y secciones.

8.2. Morfologías.

El ámbito está formado básicamente por 4 unidades morfológicas:

- El Parque Histórico
- Las parcelas propiedad de la Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, colindantes con el Parque
- La parcela situada al nordeste del ámbito, de otra propiedad, que conforma prácticamente el ámbito de la Unidad de Actuación SS3 A2 en el planeamiento vigente.
- La parcela de la Obra Social situada al sudoeste de la carretera CA-131 Barreda Comillas



Las cuatro áreas del ámbito

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 18

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

El Parque Histórico al que se accede básicamente desde el Palacio de Peredo- Barreda y las Casas Anexas, atravesando el jardín o inicio del Parque, que está excluido del ámbito, tienen un trazado de caminos y un intencionado diseño, de aire romántico. Se observan restos de un antiguo estanque. En la parte superior se localizan las ruinas de una casona. En la actualidad el arbolado, de gran porte, caracteriza el parque quedando desdibujado o menos relevante su primitivo diseño. En los últimos años se han dispuesto algunas esculturas en acero del artista vitoriano Ernesto Knorr. El Parque se prolonga fuera del ámbito de la Modificación hasta el Palacio.

Al Parque también se accede a través de tres portones situados en el fondo de la calle Juan Infante, en contacto con el Anexo del Parador, en el camino del norte y en el cruce del camino con la carretera.



El Parque Histórico



Las parcelas de la Obra Social colindantes al Parque

Las parcelas colindantes al Parque, propiedad de la Obra Social de la Caja de Santander y Cantabria, son diversas parcelas que en la actualidad forman una unidad, a las que se accede desde el propio Parque y desde el camino del norte. Se trata de una suma de praderas en ladera con árboles situados en los cierres de las parcelas, y una hoya al final del área junto a la parcela del Anexo del Parador, donde se localiza otro acceso.

La parcela propiedad de Jesús Andrés Cuesta Gómez y María Antonia González Fernández está segregada de otra mayor, en la que en las últimas décadas se ha construido una vivienda aislada de aire tradicional, como otras de la Villa, y varias edificaciones auxiliares con una socarreña que sirve de aparcamiento, con acceso rodado desde la parte de la finca incluida en el ámbito. La finca es una pradera en pendiente en la que afloran puntualmente rocas.

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 19

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



La parcela de la otra propiedad

Se accede a la finca y a la vivienda desde la calle de Los Hornos.

La cuarta área es una pradera en pendiente, propiedad de la Obra Social, situada al otro lado de la carretera Barreda- Comillas, a una cota ligeramente inferior, urbanizada en ese tramo con alineación de árboles, falsos platanos, acera enlosada, barandal y muro de contención de mampostería que salva el desnivel. En el lindo sudoeste, en un fuerte talud, se mantiene la característica vegetación de ribera del antiguo cauce del arroyo San Pablo, en la actualidad oculto prácticamente en la totalidad del tramo de la finca.

Se accede a la finca desde la carretera salvando el desnivel y desde un camino rural de borde que discurre por el frente sudoeste de la finca.



La finca de la Obra Social situada al sudoeste de la carretera

En resumen el ámbito no es homogéneo, sino que está formado por cuatro unidades morfológicas, diferenciándose especialmente el Parque Histórico que tiene una historia y unos valores ambientales singulares.

8.3. Vegetación y medio natural.

Desde el punto de vista del medio natural, el elemento más característico del ámbito es el Parque Histórico con su gran masa arbórea, con un pequeño claro al noroeste del ámbito y algunas alineaciones de árboles en los cierres de parcela y en las proximidades de la casona en ruina.

Los árboles existentes son de diversas especies y la mayor parte de gran porte y notable valor, entre otros cabe reseñar: diversos *carpinus betulus*, un *ginkgo biloba*, numerosos *platanus*,

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 20

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

alguna robinia pseudoacacia, varios quercus y eucaliptus, algunos ulmus, lauros nobilis, castanea sativa, fraxinus excelsior, prunus laurocerasus, pinus, filias... Estos árboles están dispuestos en grandes áreas verdes definidos por los muros de cierre de la parcela y los caminos. En el Catálogo de árboles singulares de Cantabria, está incluido uno de los eucaliptos y el ginkgo biloba, situados ambos en la zona del Parque que queda fuera del ámbito de la Modificación.

El Parque es un elemento básico en la estructura del núcleo de la Villa, cualificando y caracterizando el Conjunto Histórico Artístico.

El resto de las parcelas del ámbito, son básicamente praderas con algunos árboles en los lindes, especialmente en la parcela de la Obra Social que da frente al camino, con diversos plátanos, eucaliptus, pinus, fraxinus excelsior, acer, una magnolia grandiflora...

En los períodos de lluvias la hoya próxima al Anexo del Parador tiene un alto grado de humedad.

Los árboles existentes permiten diferenciar claramente el Parque Histórico de las parcelas menores, definiendo un linde, cuando no existe un muro de mampostería, que se corresponde prácticamente con las parcelas catastrales.

La finca de la Obra Social situada al otro lado de la carretera y la finca de la otra propiedad son praderas con menos árboles y de menor interés, arces, frutales...

Por el límite suroeste del ámbito discurre el pequeño arroyo San Pablo, que fluye canalizado en un frente de 36 m. lindando con el ámbito, para ocultarse posteriormente. Acompaña al río en el tramo visto la característica vegetación de ribera.

En el plano 4. Información. Ámbito. Vegetación y Medio Natural, se grafían la mayor parte de los árboles, indicándose su especie, apoyándose en la información del plano levantado por el ingeniero agrónomo José Antonio del Cañizo en el año 1994, por encargo de la Obra Social.

En el Anexo 10 de esta Memoria se aportan fotos de la vegetación y el medio natural del ámbito y su entorno próximo.



La vegetación y el medio natural del ámbito

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 21

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

8.4. Edificaciones, infraestructuras...

El ámbito es un medio natural transformado, pero escasamente edificado o construido, tan solo algunos muros de cierre de parcela, los caminos que discurren por el Parque, la casona en ruina, los restos del lago artificial del Parque, la zona pavimentada de acceso rodado a la edificación situada en la parte de la parcela de la otra propiedad exterior al ámbito y el centro de transformación localizado en la finca situada al otro lado de la carretera.

No se observan en el ámbito trazados de redes de infraestructuras. El Ayuntamiento carece de información sobre redes en el entorno, aunque por la calle Los Hornos discurre alguna canalización.

En el plano 5. Información. Ámbito. Edificaciones e infraestructuras se grafían los escasos elementos existentes en el ámbito, describiendo las redes de abastecimiento de agua y saneamiento, incluyendo las previstas en el planeamiento.

A requerimiento de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, se aportan datos sobre las redes de abastecimiento de agua y alcantarillado o saneamiento que darán servicio a las edificaciones planteadas en la ordenación, planteando las acometidas y vertidos. Esta documentación se recoge en el Anexo 8. Informe, contestación e informe complementario de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

8.5. Estructura de la propiedad.

En el apartado 6. Ámbito. Parcelas afectadas, de esta Memoria, se describen las parcelas que forman parte del ámbito. En el Anexo 3. Ámbito. Estructura de la propiedad, de la Memoria se aportan los datos básicos de estas parcelas y en el plano 6. Información. Ámbito. Estructura de la propiedad se grafían.

Como datos más característicos de esta estructura de propiedad cabe reseñar que 9 de las 10 parcelas catastrales, con una superficie total de 63.719 m² que representa el 92,76% de la superficie del ámbito pertenecen a la Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria. Las parcelas tienen diferentes características físicas y dimensionales.

8.6. Planeamiento vigente.

El Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Santillana del Mar, aprobado por la CROTU el 26 de febrero de 2004, publicándose en el BOC de 7 de mayo de 2004, ordena el ámbito de la Modificación y su entorno, apoyándose en la estructura viaria existente y en las clasificaciones y calificaciones urbanísticas, grafías en el plano de Zonificación, estableciendo básicamente dos clasificaciones, Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado, con diferentes calificaciones pormenorizadas:

- La mayor parte de la parcela catastral 39076A025000110000BS, incluida en el ámbito, propiedad de la Obra Social y Cultural de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, con algunos desajustes en sus límites, prácticamente coincidente con el Parque Histórico, que se prolonga fuera del ámbito hasta el Palacio, está clasificada, tal como se confirma en la aclaración del de Consejo de Gobierno y en la Sentencia del Recurso de Casación 3212/2008, como Suelo Urbano Consolidado con la calificación pormenorizada de Dotación Privada de Espacios Libres DV. Esta calificación, dado el desajuste de los límites, también pudiera incluir pequeñas superficies de algunas parcelas colindantes, en su mayor parte propiedad de la Obra Social.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Las diferencias en la base del planeamiento, la base catastral y el plano topográfico levantado para la redacción de esta Modificación originan estos problemas en los límites, en todo caso parece que la voluntad del redactor del Plan es calificar la parte del Parque Histórico incluida en el ámbito como Suelo Urbano Consolidado, Dotación Privada de Espacios Libres (DV). El resto del Parque Histórico no incluido en el ámbito, próximo al Palacio Peredo-Barreda, está clasificado como Suelo Urbano, con la calificación pormenorizada Edificación del Centro Histórico, Ordenanza RH.

Por otra parte, la totalidad del Parque Histórico está incluido en el plano Catálogo de Vegetación con el carácter de Parque y Huertas Palaciegas en Suelo Urbano, con unos límites algo más precisos.

La superficie calificada Suelo Urbano Consolidado, de Dotación Privada de Espacios Libres DV asciende a 32.156 m². El Parque Histórico, según sus límites reales y la medición efectuada, tiene dentro del ámbito una superficie ligeramente menor de 31.611 m². El planeamiento incluye en esta calificación, por error en la delimitación, una pequeña superficie de otra parcela al sudeste del Parque, que pertenece a otra propiedad.

Las ordenanzas particulares aplicables a las Zonas Verdes y Espacios Libres Privados, están definidas en el Título 6, Capítulo 11, sección 2, artículos 6.11.7.7 y 6.11.8, donde se regulan las condiciones de uso indicando los usos característicos, zonas verdes y espacios libres, tanto de uso público como privado como los usos compatibles, equipamiento deportivo en instalaciones ligeras hasta un 30% de la superficie total, hostelería en construcciones ligeras, instalaciones abiertas para espectáculos, instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público e instalaciones subterráneas de transformación eléctrica. La ordenanza prohíbe expresamente los usos restantes. Las posibles edificaciones quedan reguladas por la edificabilidad máxima 0,02 m²/m², la ocupación máxima 2% y la altura máxima 3,5 m.

La protección de los Jardines Históricos y árboles singulares está regulada en las Normas Urbanísticas en el Título 3, Capítulo 6. La normativa se limita a establecer unos criterios genéricos de actuación.

- El resto de las parcelas incluidas en el ámbito, con los ajustes de límites ya indicados, con una superficie aproximada de 36.420 m², está clasificada como Suelo Urbanizable Delimitado Agrupado, incluido en el Sector SS3, dividido en dos unidades de actuación SS3A1 y SS3A2, con diferentes calificaciones pormenorizadas. Esta superficie se incrementa hasta los 36.540 m² si nos adaptamos a los límites de la finca situada al sudoeste de la carretera. Este pequeño fragmento de parcela, excluido del Sector está calificado, por error como Vario Existente. La división de las unidades la efectúa el planeamiento básicamente para facilitar la gestión en función de la estructura parcelaria, aunque contenga algún error en la definición de los límites.

El planeamiento ordena la superficie del Sector con un Plano de Ordenación, incluido en la ficha del Sector, prácticamente coincidente con el Plano general de Zonificación, con las distintas calificaciones pormenorizadas, una ficha con los datos numéricos donde se especifican superficies, techos... y las ordenanzas correspondientes a las diferentes calificaciones pormenorizadas.

El planeamiento establece el sistema de actuación, cooperación, la iniciativa, privada, el instrumento de planeamiento de desarrollo, Estudio de Detalle, la superficie del Sector, 36.330 m², en la realidad, ajustándose a los límites del parcelario y a los elementos físicos es ligeramente mayor 36.540 m², el aprovechamiento del Sector 0,201046 m²/m², el techo edificable 7.304 m², correspondiendo con la superficie del Sector, la cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento 7%, la densidad neta, 20 viviendas por hectárea el número máximo de viviendas 44, la cesión de

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

viario, espacios libres y equipamiento 14.198 m² según la ficha, que aumentaría ligeramente si se ajustan las superficies, la superficie de cada Unidad 31.128 m² y 5.202 m², los aprovechamientos de cada Unidad 0,200559 m²/m² y 0,203960 m²/m², las calificaciones pomenorizadas de cada Unidad con las cesiones de Viales internos, Aparcamientos, Zonas Verdes Públicas y Equipamiento Público Asistencial, la edificabilidad neta 0,33 m²/m² y bruta 0,2 m²/m² de los aprovechamientos privados y las cesiones de aprovechamiento de cada Unidad.

Algunos de estos datos deberían ajustarse en el desarrollo del planeamiento considerando las superficies reales del Sector y de cada Unidad. En el Anexo 4 de esta Memoria se incluye con algunas observaciones la ficha con las determinaciones del planeamiento vigente en el Sector SS3 y las Unidades de Actuación SS3A1 y SS3A2.

De manera orientativa, el planeamiento dibuja unas edificaciones en las áreas previstas para soportar las nuevas edificaciones.



El planeamiento vigente en el ámbito de la Modificación

La ordenación se apoya básicamente en la definición de un nuevo vial interno, VN1, que discurre entre el área norte de la Unidad SS3A1 y la Unidad SS3A2, y la localización de las dotaciones y las áreas privadas resultantes. Junto al vial, que tiene una sección de 4 metros, se dispone un área de estacionamiento en batería. Los Espacios Libres se disponen en el contacto con el viario existente, el camino del camping y la calle Los Hornos, mientras que el Equipamiento se dispone al otro lado de la carretera.

La Unidad SS3A1 es discontinua incluyendo por una parte las parcelas de la Obra Social, situadas al norte y al este del Parque Histórico y por otro la finca de la Obra Social situada al sudoeste de la carretera.

El planeamiento tiene algunos errores en la delimitación de la unidad, en los límites con el Parque, en el límite con la parcela incluida en la otra Unidad y en el límite sur de la parcela de la Obra Social situada al otro lado de la carretera, errores menores que tienen una escasa afección en las determinaciones urbanísticas.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

El área norte de la Unidad SS3A1 se ordena a partir del nuevo vial VN1, que conecta con la calle Los Hornos y da servicio también a la Unidad SS3A2. En la parte norte del área se localiza una zona verde calificada como Zona Verde o Espacio Libre Público EV, sumándose al Parque Histórico. El resto del área se califica como zona residencial con la calificación pormenorizada Edificación Residencial Agrupada Grado 2 UG2. En la ordenación propuesta dibujada se disponen dos agrupaciones de viviendas adosadas escalonadas que descienden por la pendiente y un edificio adosado al Anexo del Parador para resolver la medianería. La ficha de la Unidad incide en esta condición. De una manera un tanto voluntarista, el planeamiento plantea que este edificio sirva para ampliar el Parador, cosa poco probable en la situación actual. La ordenación planteada con el nuevo vial y su conexión a la calle Los Hornos, posibilita un mejor acceso al aparcamiento subterráneo del Parador, lo que pudiera liberar el actual aparcamiento en superficie, convirtiéndolo en una plaza.

El planeamiento divide la otra área de la Unidad situada al sudoeste de la carretera en dos zonas, la más alejada del núcleo de Santillana se califica como Equipamiento Público Asistencial EA, mientras que en el resto se permite un aprovechamiento privado con la misma calificación Edificación Residencial Agrupada Grado 2 UG2. En la propuesta orientativa se dibuja un edificio mixto, de planta compleja, con dos patios abiertos.

El planeamiento ordena en la otra unidad SS3A2, con los problemas de los ajustes de los límites ya indicados, la parcela de la otra propiedad, apoyándose en el vial citado. El planeamiento ordena una Zona Verde o Espacio Libre Público EV en el contacto con la calle Los Hornos y califica el resto de la parcela como Edificación Residencial Agrupada Grado 2 UG2, dejando una pequeña superficie en el contacto con el vial para localizar unos aparcamientos VE. A nivel orientativo el planeamiento dibuja las edificaciones con dos hileras escalonadas.

Las ordenanzas particulares aplicables a la Edificación Residencial Agrupada Grado 2, se especifican en el Título 6, Capítulo 7, artículos 6.7.1., 6.7.2., Sección 1, 6.7.3., 6.7.4., 6.7.5., Sección 3, grado 2. G2, artículos 6.7.7. y 6.7.8. , en los que se regulan el uso característico, el residencial, los usos compatibles, industria en determinadas condiciones, comercio en cualquier situación, dotacional en edificio de uso exclusivo, oficinas en cualquier situación, hostelero en edificio exclusivo y hotelero en edificio exclusivo. La ordenanza prohíbe expresamente los usos y situaciones no contemplados en los epígrafes anteriores. La ordenanza regula las futuras edificaciones definiendo la tipología, edificación en hilera, en el uso hotelero se permite la edificación abierta, la parcela mínima de uso privativo, 300 m², la posición de la edificación con retranqueos de 3 metros al frente y linderos, la edificabilidad neta máxima, 0,75m²/m² con un máximo de 200 m² por vivienda sobre las parcelas privativas, la edificabilidad 0,33 m²/m² calculada sobre la superficie total excluida la superficie de cesión, el aprovechamiento máximo de los ámbitos, incluyendo las superficies de cesiones, 0,2 m²/m², la densidad máxima 20 viviendas/hectárea, la longitud máxima de las viviendas en hilera, 40 m, la longitud de fachada continua en edificación abierta, 40 m. Además establece otras condiciones sobre las zonas comunes y la relación entre la superficie total de la actuación y el número de viviendas y la parcela mínima.

Las ordenanzas particulares aplicables al Equipamiento Público Asistencial EA, se especifican en el Título 6, Capítulo 11, artículos 6.11.1., Sección 1, 6.11.2, 6.11.3., 6.11.4, 6.11.5. y 6.11.6, en los que se regula el uso característico, equipamiento, los usos compatibles, todos los equipamientos, residencial para la vivienda adscrita a la guarda de las instalaciones, oficinas vinculadas a la gestión del equipamiento y hostelería al servicio del equipamiento. La ordenanza prohíbe expresamente los usos restantes. La ordenanza regula las futuras edificaciones definiendo la edificabilidad, 0,30 m²/m², la posición de la edificación con retranqueos de 3 metros a la

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

fachada y tres cuartos de la altura con mínimo de 3 metros a los linderos, la ocupación y el número de plazas de aparcamiento, uno por cada 100 m² en el uso asistencial.

Las ordenanzas correspondientes a las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos son las mismas que las de las Zonas Verdes y Espacios Libres Privados ya especificados al referirse al Parque Histórico.

En los cuadros siguientes se describen las superficies de cada una de las calificaciones, referidas a las fichas del Sector y a las Unidades, y a la medición sobre el plano topográfico. Igualmente se indican los techos edificables de cada área, la densidad del conjunto, las cesiones para espacios libres, equipamientos y viario y la cesión del aprovechamiento del 7% correspondiente al Ayuntamiento, establecido en el planeamiento.

Clasificaciones y calificaciones en el ámbito

	Superficie	
SUELO URBANO CONSOLIDADO		
Dotación privada de espacios libres DV	32.156 m ²	
Viario existente	120 m ²	
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO		Sup. ficha SS3
AGRUPADO		
UNIDAD SS3A1	31.208 m ²	31.128 m ²
UNIDAD SS3A2	5.212 m ²	5.202 m ²
TOTAL SUPERFICIE SUD AGRUPADO	36.420 m ²	36.330 m ²
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO DE LA MOD.	68.696 m ²	

Calificaciones pormenorizadas de Suelo Urbanizable Delimitado Agrupado del Sector SS3

		Superficie		Sup. ficha	
		SS3A1	SS3A2	SS3A1	SS3A2
Suelo urbanizable delimitado agrupado	UG2	19.016 m ²	3.224 m ²	18.918 m ²	3.214 m ²
Espacio libre público	EV	7.088 m ²	1.569 m ²	7.286 m ²	1.569 m ²
Equipamiento asistencial público	EA	4.235 m ²		4.023 m ²	
Viario	VN1	869 m ²		901 m ²	
Estacionamiento	VE		419 m ²		419 m ²
TOTAL SUP. SUD. AGRUPADO		31.208 m ²	5.212 m ²	31.128 m ²	5.202 m ²

Se describen las superficies de acuerdo con la transcripción de las diversas calificaciones en el plano topográfico y de acuerdo con las superficies de la ficha

Si se ajustan los límites de las unidades a los límites y superficies de las parcelas, la superficie de la Unidad SS3A1 se incrementaría a 31.443 m² y obteniendo proporcionalmente las cesiones

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 26

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

dotacionales, conforme a los datos de la ficha, resultarían 7.360 m² de EV y 4.064 m² de EA, con una cesión total de 12.325 m² y la superficie de la Unidad SS3A2 se reduciría a 4.977 m² y obteniendo proporcionalmente las cesiones dotacionales, conforme a los datos de la ficha, resultarían 1.501 m² de EV y 401 m² de VE, con una cesión total de 1.902 m²

Si considerásemos los terrenos calificados en el planeamiento como vial existente como parte del SS3A1 la superficie de la Unidad se incrementaría a 31.563 m² y obteniendo proporcionalmente las cesiones dotacionales, conforme a los datos de la ficha, resultarían 7.388 m² de EV y 4.079 m² de EA, con una cesión total de 12.368 m².

La superficie de cesiones grafiada, incluyendo el supuesto viario existente asciende a 14.300 m², pero la superficie de Espacios Libres Públicos es ligeramente inferior a la de la ficha, datos que debieran ajustarse a través del instrumento de planeamiento.

En el cuadro siguiente se describen los techos edificables lucrativos de cada Unidad y del Sector, considerando las superficies anteriores y una edificabilidad de 0,02 m²/m² en el Suelo Urbano Consolidado de Dotación Privada de Espacios Libres, una edificabilidad neta de 0,33 m²/m² para el UG2 y el aprovechamiento de cada una de las Unidades de Suelo Urbanizable Delimitado Agrupado.

Techos edificables lucrativos

	SS3A1	SS3A2	Edif. ficha
DV	643 m ²		
UG2 (s/ edificabilidad neta)	6.275 m ²	1.064 m ²	7.304 m ² (s/edif. neta)
(s/ aprovechamiento unidad)	6.259 m ²	1.063 m ²	
TOTAL TECHO EDIFICABLE DEL SUD AGRUPADO			7.339 m ² (s/edif. neta)
			7.322 m ² (s/aprov. unidad)
TOTAL TECHO EDIFICABLE DEL ÁMBITO			7.982 m ² (s/edif. neta)
			7.965 m ² (s/aprov. unidad)

Este techo edificable aumentaría ligeramente si considerásemos la superficie de la parcela situada al sudoeste de la carretera incluida en el viario existente, pudiendo alcanzar un techo en la Unidad SS3A1 de 6.315 m² (s/edif. neta) o 6.283 m² (s/aprov. unidad), en el Sector SS3 de 7.379 m² (s/edif. neta) o 7.346 m² (s/aprov. unidad) y en el ámbito de la Modificación de 8.022 m² (s/edif. neta) o 7.989 m² (s/aprov. unidad).

La cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento será de 7% s/ 8.022-643 = 517 m² (s/edif. neta) o 7% s/ 7.989-643 = 514 m² (s/aprov. unidad). Según la ficha del Sector 511 m².

En los planos 7. Información. Ámbito. Planeamiento vigente. Zonificación, 7.1. Información. Ámbito. Planeamiento vigente. Ficha del Sector SS3 y 7.2. Información. Ámbito. Planeamiento vigente. Catálogo vegetación se grafían los planos del planeamiento vigente con las clasificaciones y calificaciones pormenorizadas, la ordenación del Sector SS3 con sus Unidades de Actuación y las áreas incluidas del Catálogo de Vegetación.

En los planos 7.3. Información. Ámbito. Planeamiento vigente. Ordenación orientativa, 7.4. Información. Ámbito. Planeamiento vigente. Ordenación orientativa. Secciones I y 7.5. Información. Ámbito. Planeamiento vigente. Ordenación orientativa. Secciones II, se describe la ordenación orientativa en el ámbito de la Modificación en planta y en sección, deduciendo estas de la documentación del planeamiento.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

En el plano 7.6. Información. Ámbito. Planeamiento vigente. Descripción de sus determinaciones, se resumen las determinaciones del planeamiento en el ámbito con diversas observaciones o interpretaciones.

Además del planeamiento municipal, existen otros planeamientos o planes cuyas determinaciones inciden o pueden incidir en la ordenación del ámbito.

Por un lado, el Plan de Ordenación del Litoral, aprobado mediante la Ley 2/2004 de 27 de septiembre, incluye la totalidad de las fincas del ámbito de la Modificación en Otras Categorías, Suelo Urbano o Planes Parciales aprobados, excluidos del POL, ya que los terrenos incluidos en el ámbito de la Modificación o son Suelos Urbanos o son Suelos Urbanizables con ordenaciones pormenorizadas, no resultando necesaria la elaboración de Planes Parciales.

Por otra parte, además, dado que la ordenación prevista implica un aumento del techo edificable y por tanto de la demanda de abastecimiento de agua y de las condiciones de vertido, la propuesta deberá atender los requerimientos realizados por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, en relación a las soluciones de abastecimiento y saneamiento, considerando las determinaciones del Plan General de Abastecimiento y Saneamiento de Cantabria.

8.7. Otras determinaciones de la legislación.

Entre las diversas determinaciones de la legislación tanto estatal como autonómica, que inciden en la ordenación del ámbito cabe reseñar especialmente diversos artículos de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, de la Ley de Cantabria 11/1998 de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria, de la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y de la Comunicación y anexo de Bases Técnicas y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

De las dos primeras leyes cabe reseñar los siguientes artículos:

- Artículo 32 de la LOTRUSCA.

El artículo contiene criterios generales de protección del medio ambiente.

- Artículo 33 de la LOTRUSCA.

El artículo contiene criterios generales de protección del entorno cultural basados en la armonía de las nuevas construcciones con el entorno, especialmente en cuanto a altura, volumen y materiales exteriores.

- Artículo 34 de la LOTRUSCA.

El artículo contiene criterios generales de protección del paisaje tanto del paisaje abierto y natural como de los conjuntos urbanos. En el primer caso incide en que las nuevas construcciones no limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje natural o desfiguren la perspectiva propia del mismo. En el segundo caso incide en que la tipología de las construcciones nuevas debe ser congruente con las características del entorno, insistiendo en que los materiales de terminación deben armonizar con el lugar en que vayan a emplazarse.

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 28

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

- Artículo 40 de la LOTRUSCA.

El artículo define en los Suelos Urbanizables las previsiones de espacios libre públicos (20 m² por cada 100 m² de superficie construida en cuantía no inferior al 10% de la superficie del Sector), la superficie de equipamientos (12 m² por cada 100 m² de superficie construida de vivienda) y las plazas de aparcamiento (2 plazas de aparcamiento al menos una de ellas pública por cada 100 m² de superficie construida).

- Artículo 83 de la LOTRUSCA.

El artículo en el apartado 4 establece que cuando las modificaciones del Plan supongan un incremento de la edificabilidad residencial o de la densidad, se requerirá de la proporcional y paralela previsión de espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo.

El artículo en otros apartados se refiere al procedimiento de la Modificación, contenido ya indicado en el apartado 4 de esta Memoria.

- Artículo 53.2 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria.

El artículo define criterios genéricos sobre la intervención en los Conjuntos Históricos.

Dada la proximidad del arroyo San Pablo y que la carretera autonómica CA 131 discurre entre las dos áreas del ámbito de la Modificación, la ordenación debe atender, por un lado las determinaciones del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero y la Normativa de la revisión del Plan Hidrológico de 8 de enero para la zona inundable, y por otro las de la Ley de Cantabria 5/1996, de 17 d diciembre de Carreteras de Cantabria.

En el Anexo 6 de la Memoria, se reseñan las directivas europeas, normas y planes Sectoriales aplicables a la Modificación Puntual número 9.

8.8. El contenido de la sentencia y el objeto de la Modificación.

La Sentencia, origen de esta Modificación, establece que el planeamiento vigente reduce la edificabilidad de la parcela 11 del polígono 25 del catastro de rústica, 39076A025000110000BS, clasificada como Suelo Urbano Consolidado con la calificación pormenorizada de Dotación Privada de Espacios Libres DV, reconociendo el derecho de la propiedad a una indemnización de acuerdo con los criterios del fundamento jurídico quinto de la Sentencia, es decir en función de la diferencia de edificabilidad entre la concedida a esta parcela en el planeamiento, 0,02 m²/m² y la edificabilidad de la Unidad colindante SS3A1, 0,2 m²/m² a través del método residual. En realidad la edificabilidad de esa Unidad es ligeramente mayor, 0, 200559 m²/m².

Ante la dificultad de materializar esta indemnización, la Obra Social, de acuerdo con las administraciones involucrada, ha optado por plantear esta indemnización concediendo a esta parcela el mismo aprovechamiento que a las colindantes, modificando su clasificación de suelo, dejando de ser Suelo Urbano Consolidado para convertirse en un Suelo Urbanizable Delimitado, e incluyéndola en el Sector SS3, aprovechamiento que se debe materializar en otras parcelas de la misma propiedad, para facilitar la gestión, situadas en el ámbito de esta Modificación en un entorno próximo y que estaban clasificadas en el planeamiento como Suelo Urbanizable Delimitado Agrupado UG2.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

8.9. Entorno.

Dada la condición de borde del ámbito en el núcleo de Santillana del Mar, el entorno del mismo es muy heterogéneo, con diferentes morfologías, tipologías edificatorias y paisajes, con una notable presencia del medio natural.

El Núcleo Histórico con su característico caserío de casas adosadas, edificadas sobre un parcelario de origen medieval, construidas en diferentes épocas en los diversos estilos históricos, articuladas en torno a las calles de Santo Domingo, calle de Juan Infante y Trasera de Juan Infante, se aproxima al sub-ámbito norte por el este y sur, con una pequeña banda intermedia de jardines y parcelas no construidas vinculadas a las edificaciones. El elemento más característico de esta área es el Palacio de Peredo- Barreda con sus Casas Anexas y su jardín, inicio del Parque Histórico, edificaciones que han sido rehabilitadas por la Obra Social en los últimos años, dedicándose a usos culturales e institucionales.

Al norte de esta área, al este del sub-ámbito, se localiza un tejido más disperso, con edificaciones adosadas y aisladas, algunas antiguas, pero la mayor parte viviendas construidas en los últimos años, siguiendo cierto aire tradicional. Este área se estructura en torno a la calle Los Hornos y la Trasera de Juan Infante, a la que abre fachada la hilera de casas del Ayuntamiento y el Anexo del Parador, un edificio de excesivo volumen, que da frente con una seca medianería a las parcelas del ámbito.

Al norte del sub-ámbito se localiza la gran parcela del camping, con todas sus infraestructuras. Su excesiva presencia queda reducida por el arbolado.

Al suroeste del sub-ámbito, al otro lado de la carretera Barreda-Comillas, se localizan varias fincas destinadas a usos agropecuarios, que ascienden hacia el norte, y el sub-ámbito sur.

La carretera articula las dos áreas del ámbito de la Modificación.



Morfologías del entorno

El sub-ámbito sur tiene unas condiciones todavía más de borde, más alejado del Núcleo Histórico, que queda prácticamente delimitado por la carretera, aunque al sur de la misma se

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 30

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

dispongán algunas casonas y conventos de gran valor arquitectónico, edificaciones en su mayor parte aisladas, que están incluidas en el Conjunto Histórico Artístico, junto con diversas praderas y las mieses.

Al nordeste del sub-ámbito sur, al otro lado de la carretera, se sitúa el Parque Histórico, incluido en su mayor parte en el sub-ámbito norte. Al sur del sub-ámbito se localiza el barrio del Revolgo, con edificaciones en su mayor parte aisladas, construidas muchas en los últimos años, sin una clara estructura de calles. Al sudeste, al otro lado del arroyo San Pablo, se localizan varias fincas agropecuarias y las últimas casas del barrio del Revolgo. Y al nordeste praderas destinadas a usos agropecuarios, con algunas masas arbóreas situadas en las lindes de las parcelas y en el cauce del arroyo.

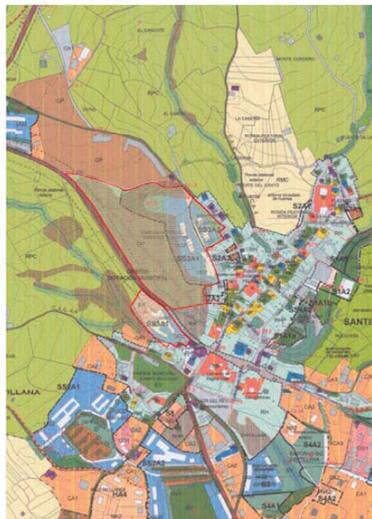
La carretera y las calles del Núcleo Histórico articulan adecuadamente el ámbito con su entorno próximo, aunque sería deseable un tratamiento más urbano de la carretera que facilitase la continuidad del tejido. Las plazas y espacios públicos, la plaza de Las arenas, el campo del Revolgo y los edificios públicos singulares, el Ayuntamiento, la Torre de Don Borja, el Palacio de Peredo-Barreda, el Centro de Salud y los conventos, definen la estructura primaria de este tejido.

En el plano 8. Información. Entorno. Morfologías, se describen gráficamente las morfologías del entorno.

8.9.1. Planeamiento vigente en el entorno.

El planeamiento vigente ordena el entorno del ámbito, consolidando su estructura, apoyándose en los viales y caminos existentes, con las siguientes determinaciones básicas:

El área situada al norte del ámbito mantiene su carácter rural clasificándose como Suelo Rústico (No Urbanizable) Prados Cerrados en Mosaico RPC. El planeamiento consolida el camping existente con la calificación de Campamentos de Turismo CP.



El planeamiento vigente en el entorno próximo

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

El área situada al este, el Núcleo Histórico, se consolida y protege con la calificación pormenorizada de Centro Histórico Ordenanza RH y la inclusión de la mayor parte de los edificios en el Catálogo de Patrimonio Cultural con diferentes niveles de protección.

El área situada al sur tiene la misma calificación, conservándose el gran campo del Revolgo como Zona Verde Pública EV y planteando algún pequeño desarrollo urbano con la calificación de Suelo Urbano Aislado Consolidado Grado 1 CA1.

El área situada al sudoeste mantiene su condición de Suelo Rústico con la misma calificación pormenorizada de Suelo Rústico (No Urbanizable) Prados Cerrados en Mosaico RPC.

El planeamiento clasifica la estructura viaria y grafía las masas arbóreas de especies autóctonas.

En el plano 9. Información. Entorno. Planeamiento vigente se describe el planeamiento vigente en el entorno próximo del ámbito.

9. ANÁLISIS.

El estudio de las condiciones existentes en el ámbito y su entorno próximo, y de las previstas en el planeamiento vigente y la legislación, así como el estudio de la Sentencia del Recurso de Casación 3212/2008, permite efectuar un primer análisis, detectando los puntos críticos, que debieran ser contemplados en la futura ordenación, bien para fomentar los aspectos positivos, bien para paliar el efecto de aquellos que pudieran ser conflictivos, considerando siempre el objeto principal de la Modificación, ordenar el ámbito, protegiendo el Parque Histórico y aumentando el techo del ámbito, respetando el aprovechamiento medio, para garantizar un justo reparto de aprovechamientos y cargas entre los propietarios y evitar la imposible indemnización establecida, sin precisar, en la Sentencia.

Analizamos los aspectos detectados diferenciando aquellos que se refieren a las condiciones existentes en la actualidad de aquellas que tienen su origen en las diferentes previsiones.

a) Referente a las condiciones existentes en el ámbito.

1. Adecuada y discreta localización.

La ubicación del área, próxima al Núcleo Histórico de la Villa, la hace adecuada para soportar un desarrollo urbano de intensidad media o baja, tanto con usos residenciales como hoteleros.

Junto a la proximidad, otra cualidad del área y su emplazamiento es su discreción, situada en las traseras del núcleo, filtrada su presencia por la imponente masa arbórea del Parque. Estas cualidades posibilitarán un desarrollo urbano con una discreta presencia.

2. La topografía, una ladera orientada al sur.

La mayor parte de la superficie del ámbito, una ladera orientada al sur o sudeste y soleada, salvo la zona de los fuertes taludes y la hoya, es adecuada para soportar un desarrollo urbano de intensidad media o baja.

3. Heterogeneidad del ámbito.

El ámbito tiene diferentes áreas claramente diferenciadas. Mientras que algunas de estas áreas, como el Parque, por sus valores históricos y ambientales tienen que ser protegidas y

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 32

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

mantenidas al margen de los procesos edificatorios, otra, la zona de praderas, tienen capacidad para soportar adecuadamente estos desarrollos.

4. El Parque, sus árboles y los del resto del ámbito.

El Parque Histórico tiene una masa arbórea de gran valor con algunos ejemplares singulares. Además el Parque es un elemento primario en el tejido compacto del núcleo, convirtiéndose en un monumento natural que cualifica y caracteriza el Conjunto Histórico Artístico de Santillana del Mar. Por ambos motivos el Parque Histórico debe ser protegido.

Otros árboles del ámbito, especialmente los situados en el linde del camino que discurre por el norte, deben ser conservados en su mayor parte, debiendo integrarse en los nuevos desarrollos.

5. La escasez de edificaciones facilita la ordenación y la gestión.

En el ámbito del Plan tan solo se localiza prácticamente una edificación, situada en el Parque Histórico, que dado su valor, debe rehabilitarse. En el resto de las parcelas, no existen edificaciones ni prácticamente otras construcciones. Este hecho facilita la ordenación sobre parcelas vacías, simplifica la gestión y economiza la urbanización, al reducir los gastos de derribos e indemnizaciones.

6. La estructura de la propiedad facilita la gestión.

El escaso número de parcelas, diez, y de propietarios, exclusivamente dos, junto con el alto porcentaje de superficie de uno de los propietarios, el 92,76 % de la Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, facilitan la ordenación y la gestión.

En concreto la amplia superficie propiedad de la Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, 63.719 m², 31.611 m² del Parque y 32.108 m² del resto de las parcelas, facilitará la ordenación al permitir materializar el aprovechamiento correspondiente al Parque en el resto de las parcelas de la misma propiedad, con morfologías y tipologías que se adapten con naturalidad al entorno.

b. Referente a las condiciones del entorno.

7. Un entorno heterogéneo.

La condición de borde del ámbito, con un entorno heterogéneo conformado por el núcleo compacto, los desarrollos más dispersos, el camping y el medio natural, facilita la ordenación del ámbito con morfologías y tipologías diferentes de las del Núcleo Histórico, menos densas y compactas más relacionadas con las zonas verdes.

8. La conexión entre el ámbito y el entorno.

La localización del ámbito y la estructura viaria existente facilitan la conexión de los futuros desarrollos con el entorno. La calle Los Hornos y el camino que discurre por el norte contribuirán a conectar la mayor parte del ámbito con el Núcleo Histórico de la Villa.

La finca situada al sudoeste de la carretera está menos conectada con la Villa, pero la carretera garantiza su accesibilidad. También es posible una conexión con el barrio del Revolgo.

La ordenación debe resolver la conexión del ámbito con la estructura viaria de su entorno, especialmente con la calle Los Hornos. El nuevo vial interno VN1 previsto en el planeamiento resuelve adecuadamente esta función. Además este vial, debe servir para estructurar el tejido interno de los nuevos desarrollos.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

c. Referente a las condiciones definidas en el planeamiento vigente, la legislación, la Sentencia y otras previsiones.

9. Las diferentes áreas definidas en el planeamiento y sus límites.

El planeamiento establece a efectos de ordenación/clasificación y gestión 4 áreas diferenciadas, una de Suelo Urbano Consolidado y tres áreas de Suelo Urbanizable Delimitado. Los límites de estas áreas no coinciden con la realidad física y la estructura parcelaria, lo que complicaría su gestión.

El área calificada como Suelo Urbano Consolidado Zona Verde Pública EV, que figura en el plano de Zonificación como Grandes Dotaciones Privadas, no coincide exactamente con el Parque Histórico, presentando diversos problemas de ajustes de límites en el contacto con el Sector SS3A1, y con las parcelas del Núcleo Histórico, clasificadas como Suelo Urbano Consolidado, Edificación del Centro Histórico RH, situados al este del Parque. El planeamiento tiene algunas ambigüedades o errores sobre la clasificación de esta área que quedan aclarados en el Acuerdo del Consejo de Gobierno y en la Sentencia.

La delimitación entre la Unidad SS3A1 norte y la SS3A2 no se ajusta a los límites de las parcelas.

Una pequeña parte de la finca, propiedad de la Obra Social, situada al sudoeste de la carretera Barreda-Comillas queda fuera del ámbito de la Unidad SS3A1.

10. El planeamiento y el Parque.

El planeamiento a pesar de calificar el Parque Histórico como Suelo Urbano Consolidado, no le concede prácticamente aprovechamiento, mientras que las parcelas colindantes clasificadas como Suelo Urbanizable Delimitado Agrupado tienen una edificabilidad ligeramente superior a 0,2 m²/m².

La protección del Parque no debe ser contraria a la concesión de aprovechamientos. Resolver este conflicto es precisamente el principal objetivo de esta Modificación.

11. El planeamiento en el Sector SS3.

El planeamiento ordena el ámbito del Sector 36.330 m², según la ficha, y 36.540 m², de acuerdo con el plano topográfico y el ajuste del ámbito a los límites del parcelario y a los elementos físicos, con un techo edificable de 7.304 m², que podría ascender de acuerdo con la anterior interpretación a 7.379 m².

Las dotaciones públicas del Sector ordenadas son las siguientes:

	Superficie topográfica	Ficha
Espacios Libres Públicos EV	8.657 m ² .	8.855 m ² .
Equipamiento Asistencial Público EA	4.235 m ² .	4.023 m ² .
Viario VN1	869 m ² .	901 m ² .
Estacionamiento VE	419 m ² .	419m ² .
TOTAL SUPERFICIE DOTACIONAL	14.180 m ² .	14.198 m ² .

Estas superficies debieran ajustarse en el desarrollo del planeamiento, de acuerdo con las observaciones anteriormente formuladas.

La superficie privada resultante ordenada asciende a 19.016 m² + 120 m².

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

De los datos anteriores, resulta que el techo edificable 7.379 m², en la interpretación de mayor superficie, se debe materializar en una superficie de 19.136 m², con morfologías de intensidad relativamente baja. Estas condiciones facilitan la posibilidad de localizar en las áreas privadas resultantes el incremento del techo edificable que se originará con esta Modificación, sin plantear problemas de adecuación al entorno.

12. Las dotaciones del Sector SS3.

Las dotaciones públicas del Sector ordenadas son las siguientes:

	Superficie topográfica	Ficha
Espacios Libres Públicos EV	8.657 m ² .	8.855 m ² .
Equipamiento Asistencial Público EA	4.235 m ² .	4.023 m ² .
Vial VNI	869 m ² .	901 m ² .
Estacionamiento VE	419 m ² .	419 m ² .
TOTAL SUPERFICIE DOTACIONAL	14.180 m ² .	14.198 m ² .

Estas superficies debieran ajustarse en el desarrollo del planeamiento, de acuerdo con las observaciones anteriormente formuladas.

El vial interno VNI tiene una sección de 4 metros que parece insuficiente para resolver el acceso a las parcelas y facilitar el aparcamiento en la zona indicada.

El estacionamiento VE, de acuerdo con la ficha del Sector SS3, debe resolver el estacionamiento para los residentes del ámbito, con una previsión no inferior a 25 plazas.

La generosa superficie de espacios libres y equipamientos cualifican el tejido, resuelven las necesidades de los futuros vecinos del ámbito y de la Villa.

A la mayor parte de los efectos, especialmente perceptivos, el Espacio Libre Público se amplía con la superficie del Parque Histórico, 32.156 m², en el planeamiento.

13. Ordenación de la Unidad SS3A1.

En la zona norte de la Unidad, colindante con el Parque, el planeamiento dispone las edificaciones en las cotas inferiores, en zonas con menor soleamiento y excesivamente húmedas en periodos de precipitaciones. La ordenación propuesta facilita la conservación del arbolado situado en el frente del camino norte.

La construcción adosada al Anexo del Parador, al margen de su uso, ocultará la medianería existente, hoy tapada artificialmente con una hilera de pinos, contribuyendo a definir un fondo más adecuado del Parque.

La ordenación planteada en el planeamiento, la zona SS3A1 situada al sudoeste de la carretera puede plantear, si no se precisa su plano de asiento, un cierto impacto desde la carretera utilizada como paseo peatonal, interceptando las visuales hacia el barrio del Revolgo y la zona de Altamira.

El vial interno propuesto sirve de base para el desarrollo del área norte de esta Unidad y de la Unidad SS3A2, conectándolas con la calle Los Hornos y el resto de la estructura viaria del Núcleo Histórico.

La relación existente entre los techos edificables ordenados y las superficies privadas resultante es ligeramente baja, pudiendo asumir estos terrenos un techo edificable ligeramente

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

superior. Esta condición facilitará el objeto de esta Modificación, sin forzar una excesiva de edificación en ciertas áreas.

14. Alternativas de tipologías y morfologías.

Los parámetros establecidos en el planeamiento (techo edificable, densidad...), incluso considerando el incremento del techo edificable que conlleva la Modificación y la posibilidad de utilizar diversas tipologías (viviendas adosadas, edificaciones abiertas...) permite ordenar el ámbito con diversas alternativas morfológicas. Estas morfologías deben adaptarse a la topografía del lugar y a las singulares características del entorno, con sus notables valores paisajísticos y arquitectónicos.

15. Gestión, sistema de ejecución, Unidades de Actuación...

Si bien el planeamiento plantea el desarrollo del Sector mediante el sistema de cooperación, dada la estructura de la propiedad y la voluntad de desarrollar la ordenación del ámbito, se considera que el sistema más adecuado será el de compensación.

El planeamiento plantea el desarrollo del Sector SS3 mediante dos Unidades de Actuación con algunos problemas en sus límites ya indicados. El incremento de la superficie del ámbito pudiera ir acompañado de un aumento del número de Unidades de Actuación, precisando sus límites, para facilitar su desarrollo.

Los propietarios de cada Unidad se agruparán en una entidad con personalidad jurídica denominada Junta de Compensación, asumiendo el papel de urbanizadores y, en tal condición, llevando a cabo las operaciones de reparcelación y las obras de urbanización, aportando los terrenos de cesión obligatoria.

16. El incremento de techo edificable y la legislación.

El incremento de techo edificable, destinado a usos residenciales y otros, debe ir acompañado del correspondiente aumento dotacional: espacios libres, equipamientos y aparcamientos.

17. La accesibilidad de los viales y espacios libres.

El diseño de los viales y zonas verdes previstos en la nueva ordenación, deben cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas en la Ley y Orden citadas en el apartado 8.7 de esta Memoria.

18. La proximidad del arroyo San Pablo.

La proximidad del arroyo San Pablo obliga a que los edificios que se ordenen al sur de la carretera CA-131, próximos al arroyo, preserven las Zonas de Flujo Preferente, Servidumbre del Arroyo y Avenida del Periodo de Retorno de Cien Años deban situar su rasante inferior a una cota superior a la alcanzada por la Avenida de los Quinientos Años.

19. La protección de la carretera autonómica.

Dada la dificultad de que la carretera autonómica CA-131 adquiera a corto plazo la condición de calle urbana, facilitando la conexión del núcleo histórico con la zona de los conventos y el Revolgo, la ordenación de los edificios situados al sur de la carretera debe respetar la distancia de 18 metros a la arista de explanación de la misma.

20. La Sentencia y la nueva ordenación.

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 36

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

El planeamiento vigente concede a la parcela calificada como Suelo Urbano Consolidado Dotación Privada de Espacios Libres, que tiene una superficie de 32.156 m², una edificabilidad de 0,02 m²/m² en lugar del aprovechamiento concedido a las parcelas incluidas en el Sector SS3 colindante 0,201046 m²/m². Esta determinación implica una pérdida de aprovechamiento a dicha parcela con respecto a las colindantes del Sector de 5.821,70 m² = 32.156 m² x (0,201046 m²/m² - 0,02 m²/m²).

La Modificación resolverá este conflicto concediendo a la totalidad del ámbito un aprovechamiento de 0,201046 m²/m². La diferencia entre el aprovechamiento concedido a esta parcela y el que se pueda materializar en el Parque Histórico se concretará en las otras parcelas del ámbito de la misma propiedad, para facilitar la gestión. Estas parcelas, como se ha indicado anteriormente, tienen capacidad para soportar el nuevo aprovechamiento sin plantear problemas de adecuación en el entorno, como se ha comprobado en los estudios realizados en la memoria Inicial para la Evaluación Ambiental.

21. El desarrollo del Sector en un momento de crisis.

En la situación actual de crisis con escasa actividad en la construcción en el municipio, el desarrollo del Sector puede contribuir a reducir esta tendencia, contribuyendo a incrementar la actividad económica. Sería deseable que parte de las edificaciones planteadas se destinasen a usos hoteleros que generan un mayor y más largo retorno de recursos.

22. Infraestructuras y conexiones.

El Proyecto de Urbanización debe resolver las infraestructuras del Sector, conectando con las redes perimetrales conforme a las previsiones del Ayuntamiento y las compañías suministradoras.

Las infraestructuras existentes en el entorno tienen capacidad para asumir las nuevas demandas.

10. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

En base al objeto de la Modificación, la información obtenida tanto del ámbito y el entorno como de las previsiones y el análisis efectuado se definen los criterios generales de la ordenación:

1. Conservar la parte del Parque Histórico, contenida en el ámbito, perfectamente delimitado, para mantenerla al margen de los desarrollos urbanos. El Parque protegido se suma a los jardines en contacto con el Palacio. En la medida de lo posible se intentará mantener los accesos existentes.

2. Incrementar el techo edificable en el ámbito de la Modificación para conceder aprovechamiento a la parcela del Parque Histórico, que mantiene una edificabilidad residual, incluyéndola en el Sector cuyo ámbito se amplía, manteniendo el aprovechamiento.

3. Incrementar o aumentar la superficie de espacios libres y equipamientos, aparcamientos de acuerdo con las nuevas necesidades y la legislación.

4. Ordenar el resto del ámbito previendo la adecuada disposición de las zonas verdes, los equipamientos y los edificios privados, articulados mediante los viales existentes y nuevos.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

5. Mantener la idea prevista en el planeamiento de articular la zona norte del ámbito mediante el nuevo vial interno, pero ampliando su sección y ajustando su trazado al parcelario para conseguir una mejor funcionalidad y una gestión más fácil.

6. Disponer los edificios privados de la Unidad SS3A1, que se subdivide en dos, en las partes altas de ambas fincas, minimizando su impacto en el área norte por la presencia del Parque, las nuevas zonas verdes públicas y la conservación de los árboles en el frente del vial norte y en el área sur, por su ajustada adaptación a la topografía, deprimiéndose respecto a la carretera.

7. Repartir los Espacios Libres Públicos del Sector entre las diversas Unidades o áreas del mismo, evitando una excesiva concentración.

8. Sumar la mayor parte de los nuevos espacios verdes públicos de la Unidad SS3A1 norte al Parque Histórico, pero introduciendo usos públicos de recreo y ocio más intensos.

El espacio público del área sur se utiliza como elemento amortiguador entre las nuevas edificaciones y las casas existentes.

9. Disponer el equipamiento público adosado al Anexo del Parador, ocultando su medianería y creando un fondo adecuado al Parque Histórico.

El edificio en contacto directo con el Núcleo Histórico puede asumir numerosas funciones públicas al servicio de los vecinos de la Villa.

10. Adaptar la ordenación del ámbito a los requerimientos de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y de la Dirección General de Obras Públicas de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del Gobierno de Cantabria, en relación a la protección del cauce del arroyo San Pablo y de la carretera autonómica CA-131.

11. Facilitar la gestión del ámbito, ajustando los límites de las calificaciones y las unidades a la realidad física y a las parcelas.

12. Facilitar el desarrollo del Sector SS3, que tiene una superficie considerablemente mayor que en el planeamiento vigente, dividiéndolo en tres Unidades de Actuación para facilitar la gestión, garantizando el justo reparto de los aprovechamientos y de las dotaciones y modificando el sistema de actuación de cooperación previsto en el planeamiento por el de compensación.

11. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

La Modificación número 9, promovida por la Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, pretende cumplir su objetivo de ordenar el ámbito definido en el apartado 7 de esta Memoria, en el que la Obra Social es propietaria del 92,76% aproximadamente de la superficie, situado en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda, concediendo al Parque Histórico una edificabilidad similar a las de las parcelas del Sector SS3, con una ordenación que minimice su impacto en el conjunto histórico artístico de la Villa de Santillana, en el Parque del Palacio de Peredo-Barreda y en el medio ambiente, localizando los nuevos techos edificables en aquellas zonas menos frágiles, capaces de soportar las nuevas edificaciones.

En resumen, los cambios introducidos en la Modificación propuesta son básicamente los siguientes:

1. Cambio de clasificación de la parte del Parque Histórico del Palacio de Peredo-Barreda, clasificada y calificada en el planeamiento vigente como Suelo Urbano Consolidado, Dotación

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Privada de Espacios Libres DV, con una superficie aproximada de 32.156 m², que en la Modificación se clasifica como Suelo Urbanizable Delimitado, incluido en el Sector SS3.

Dado que el espacio calificado en el planeamiento vigente, como DV, no coincide exactamente con los límites del Parque Histórico, especialmente hacia el nordeste, incluyendo incluso un fragmento de una parcela que no es propiedad de la Obra Social, en la Modificación, donde se han definido con exactitud los límites del Parque, una pequeña parte de estos terrenos tiene diferentes calificaciones pormenorizadas, aunque la mayor parte del mismo mantiene su carácter de espacio libre.



El área objeto de cambio de calificación en el planeamiento vigente y en la propuesta

2. Nueva delimitación y aumento de la superficie del ámbito del Sector SS3, que tiene en el planeamiento vigente 36.420 m², según el plano topográfico, (36.540 m² si incluimos la parte de la finca situada al otro lado de la carretera calificada como Viario Existente), 36.330 m² según la ficha del Sector, y que alcanza en la Modificación una superficie de 68.696 m², al incluir la totalidad del Parque Histórico calificado en el planeamiento vigente como DV y adaptarse a los límites de la parcela de la propiedad en el sur del ámbito, incluyendo el fragmento de parcela ya citado, que en el planeamiento estaba calificado como Viario Existente, aprox. 120 m².

Se excluye del Sector el pequeño fragmento de parcela situado al sudeste del Parque, que tiene una superficie aproximada de 89 m² aproximados y no es propiedad de la Obra Social, sumándose tras la Modificación al resto de la parcela, calificada como Suelo Urbano Consolidado Edificación de Centro Histórico Ordenanza RH

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



La ampliación del ámbito del Sector, grafiada en el planeamiento vigente y en la propuesta

El incremento de la superficie del Sector y el mantenimiento del aprovechamiento medio permite aumentar proporcionalmente el techo edificable del Sector, previsto en el planeamiento, 7.304 m² según las determinaciones de la ficha y 7.346 m² según el ajuste con las medidas topográficas reales, adaptando las calificaciones a las parcelas catastrales y a los límites físicos, hasta alcanzar los 13.811 m² (68.696 m² x 0,201046) ordenados en la Modificación número 9. Por tanto, cabe resaltar que el aumento de la superficie del ámbito lleva implícito para cumplir el objeto de la Modificación un **incremento proporcional del techo edificable**. Igualmente ocurre con la conservación de la densidad y el aumento del número de viviendas.

Si a este incremento del techo edificable del Sector, 6.465 m² (13.811 m² - 7.346 m²) le deducimos el pequeño aprovechamiento que se mantiene en el Parque (31.611 m² x 0,02 m²/m² = 632 m²), el incremento real que se materializa en las otras parcelas del Sector asciende a 5.833 m².

3. Incremento de las dotaciones, espacios libres y equipamientos, de acuerdo con el artículo 83.4 de la LOTRUSCA. La Modificación número 9 plantea un incremento de la superficie de Espacios Libres y equipamientos públicos en función del incremento del techo edificable en el ámbito del Plan, 5.789 m² (13.811 m² - 8.022 m²).

En concreto, en principio se propone un aumento de la superficie de espacios libres de 1.158 m² (5.789 m² x 0,2 m²/m²), resultando una superficie total de espacios libres en el Sector SS3 de 10.047 m² al sumar el aumento exigido, 1.158 m² a la superficie prevista en el planeamiento, 8.889 m², (7.286 m² + 102 m² + 1.569 m² - 68 m²), siendo 7.286 m² y 1.159 m² la superficie de Espacios Libres Públicos según las fichas y 102 m² - 68 m² los ajustes de dichas superficies en función de las superficies topográficas de las unidades en el planeamiento vigente. Esta superficie se ha incrementado en la última ordenación en 176 m² al incluir una zona ocupada por un centro de transformación privado de difícil uso.

Igualmente, se ordena un aumento de la superficie de equipamientos de 695 m² (5.789 m² x 0,12 m²/m²), considerando que todo el incremento del techo edificable pudiera destinarse a usos residenciales), resultando una superficie total de equipamientos en el Sector SS3 de 4.774 m², (4.023 m² + 56 m² + 695 m²), siendo 4.023 m² la superficie de Equipamiento Público según la ficha y

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 40

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

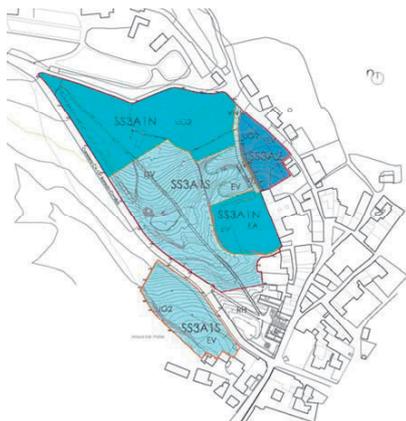
56 m² el ajuste de dicha superficie en función de las superficies topográficas de la unidad en el planeamiento vigente.

4. Conservación del Parque Histórico, ajustando sus límites a la realidad física e histórica. El Parque Histórico, incluido en el ámbito de la Modificación, calificado como Dotación Privada de Espacios Libres DV en Suelo Urbanizable Delimitado, con sus límites precisos, tiene una superficie de 31.611 m², que se suma a todos los efectos a los jardines próximos al Palacio calificados en el planeamiento como Suelo Urbano Consolidado Centro Histórico Ordenanza RH, que incluye las huertas y los jardines de los edificios del Centro Histórico. Los ajustes introducidos en este último Documento prácticamente no afectan a los límites del Parque.



El Parque Histórico definido en el planeamiento vigente y en la propuesta con los límites ajustados

5. Desarrollo del Sector para facilitar su gestión, mediante tres Unidades de Actuación, dos de ellas con las parcelas propiedad de la Obra Social y la tercera con la otra propiedad.



Delimitación de las tres Unidades de Actuación en el ámbito de la Modificación

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 41

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

La Unidad SS3A1, para facilitar su gestión, se ha subdivido en dos Unidades norte y sur. La Unidad norte, discontinúa, tiene una superficie de 28.428 m² e incluye parte del Parque Histórico, un área próxima al camino que discurre por el norte del ámbito, con un desarrollo residencial/hotelero y el área situada en la parte posterior del Parador, dotacional, con una parte destinada a equipamiento y otra espacio libre. La Unidad sur, discontinúa, tiene una superficie de 35.291 m² incluye el resto del Parque Histórico, el nuevo vial, una zona de aparcamiento, una parte de la superficie verde pública y las fincas situadas al sur de la carretera, con la construcción de un edificio o edificios residenciales/comerciales y otro espacio libre. La división propuesta, puede parecer caprichosa desde el punto de vista morfológico, pero permite equilibrar los aprovechamientos, las cargas y las cesiones dotacionales y facilitar la gestión. Los ajustes introducidos en este último documento afectan mínimamente a los límites entre las unidades SA3A1N y SA31S, sin modificar sus superficies.

El ámbito de la Unidad SS3A2 se ajusta a los límites de la parcela propiedad de Jesús Ángel Cuesta Gómez y María Antonia González Fernández, para facilitar su gestión y desarrollo. En el planeamiento vigente, de acuerdo con el levantamiento realizado de las propiedades de la Obra Social, se incluían en el ámbito de esta Unidad aproximadamente 253 m² propiedad de la Obra Social, mientras que en la Unidad SS3A1 se localizaban 18 m² que no pertenecían a la Obra Social. La Unidad, con los límites ajustados, tiene una superficie de 5.977 m² e incluye un espacio libre en contacto con la calle Los Hornos, un área prevista para un desarrollo residencial y un aparcamiento en contacto con el vial de la otra unidad.

6. Nueva ordenación del ámbito de la Unidad de Actuación SS3A1N.

En la propuesta se modifica notablemente la ordenación prevista en esta Unidad discontinúa. La superficie construida se dispone básicamente al norte de la unidad, próximo al camino existente, conservando el arbolado existente, en terrenos que el planeamiento destinaba a espacios verdes públicos. Por sus características topográficas y posición, se considera la zona más adecuada para soportar las nuevas edificaciones.



Ordenación de la Unidad SS3 A1N en el planeamiento vigente y en la propuesta

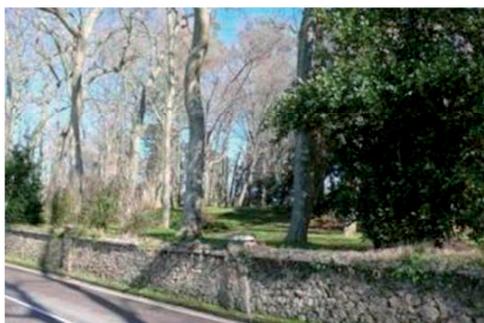
VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



Vacío en el Parque donde se plantean las nuevas construcciones

Los dos conjuntos propuestos, en una ordenación orientativa, un edificio hotelero y dos agrupaciones de viviendas, se asientan con facilidad en el terreno. Las nuevas construcciones, prácticamente no serán visibles, salvo desde su propia parcela y el nuevo espacio verde creado, los árboles del Parque Histórico filtran su presencia. Parte del Parque Histórico se incluye en la Unidad para equilibrar los aprovechamientos.



Los árboles del Parque filtrarán la presencia de las nuevas construcciones



Parcela donde se localiza el equipamiento

En la otra área de la Unidad en la trasera del Anexo del Parador, oculta en la actualidad con grandes pinos, en lugar de un edificio residencial se propone la construcción de un equipamiento, que puede resolver adecuadamente la fachada al Parque, acompañado de un espacio libre público, que se suma al previsto en la Unidad SS3A1sur y al Parque Histórico.

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 43

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



La zona verde pública propuesta situada entre el equipamiento y las construcciones residenciales

La ordenación de esta área se ha ajustado en este último Documento, modificando el límite sur para permitir un acceso al Parque Histórico desde la transversal a la calle Juan Infante, incluyendo este acceso en la Unidad SS3A1S.

La mayor parte de la zona, en la que el planeamiento preveía construir dos agrupaciones de viviendas, situada entre la nueva área residencial y el equipamiento, se destina a espacio verde público, que por razones de gestión, para compensar la relación entre los aprovechamientos y las dotaciones, se incluye en la Unidad sur, al igual que parte del Parque Histórico, aunque morfológicamente forma parte del área norte.

7. Nueva ordenación de la Unidad de Actuación SS3A1S.

La Modificación plantea una diferente ordenación del ámbito de esta Unidad discontinúa. En lugar del edificio mixto, residencial/equipamiento, previsto en el planeamiento en la finca situada al sudoeste de la carretera, se propone, a nivel orientativo, un edificio residencial/comercial resuelto mediante dos volúmenes yuxtapuestos, uno con un patio interior y otro con un patio abierto al paisaje, que recuerdan por su carácter y escala a los conventos próximos. Para facilitar la articulación con las casas próximas, se dispone un espacio verde público. El equipamiento como ya se ha indicado, se localiza ahora en la Unidad norte. La Unidad se completa con el objeto de equidistribuir los beneficios y las cargas, con una zona situada en la otra margen de la carretera, donde se localiza el resto del Parque Histórico, el espacio verde ya comentado, el vial propuesto, previsto ya en el planeamiento vigente, y una zona de aparcamiento. Esta área se ha ajustado en este último Documento, modificando el límite norte de la unidad para permitir un acceso al Parque Histórico desde la transversal a la calle Juan Infante, calificando una pequeña franja como Suelo Urbano Consolidado Dotación Privada de Espacios Libres (DV) y ajustando otras calificaciones para mantener las superficies anteriores, tanto de las unidades como de cada una de las calificaciones.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



Ordenación del ámbito de la Unidad en el planeamiento vigente y en la propuesta

En este nuevo Documento para adaptarse a los requerimientos de la Dirección General de Obras Públicas, también se ha ajustado la ordenación del áreas situada al suroeste de la carretera, modificando la geometría del espacio verde público, que se extiende en el contacto con la carretera, y retranqueando el edificio residencial comercial, que se dispone ahora al menos a 18 metros de la arista de explanación de la carretera. Desde el punto de vista morfológico y adaptación al tejido, hubiera sido deseable mantener la ordenación inicialmente prevista en la Modificación. La superficie de la zona verde se incrementa ligeramente, en 176 m² al incluir una zona ocupada por un centro de transformación privado existente, de difícil uso.



Espacio verde de transición entre las nuevas construcciones y las últimas casa de la Villa

El nuevo edificio, a pesar de sus notables dimensiones, se adapta con facilidad al entorno. Sus rasantes, por debajo de las de la carretera, y el espacio verde lineal minimizan su presencia desde la Villa. Hacia el sur, los volúmenes articulados, se presentan acompañados de las zonas verdes y gozan del fondo del Parque.

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 45

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



Desde la carretera el cambio de rasantes y la banda verde minimizarán el impacto de las nuevas edificaciones, que además se situarán tras una pequeña zona verde



Vista desde el sur, desde donde se apreciarán los nuevos edificios articulados entre árboles y con el fondo del Parque

8. Conservación de la ordenación de la Unidad de Actuación SS3A2, ajustando la superficie del ámbito de 5.202 m² a 4.997 m² y los parámetros de la ficha a la nueva superficie, pudiendo ser reajustados en el desarrollo de la Unidad en función de los datos topográficos reales.

Se conserva la ordenación existente, ajustando los límites al parcelario, en ambos sentidos, para facilitar la gestión y el desarrollo de la unidad, tal como se indica en el punto 5 de este apartado.

Se ha modificado levemente el trazado del vial y de los aparcamientos para disponer el vial en la Unidad SS3A1S y los aparcamientos en la SS3A2, facilitando la gestión y la ejecución de un posible desarrollo en fases.

Para entender mejor los diversos cambios planteados en esta Modificación Puntual número 9 del Plan General y Plan Especial, en el apartado 14 de esta Memoria, Estudio comparativo de las determinaciones del planeamiento vigente y la Modificación, se aporta cuadro resumen de las determinaciones del planeamiento vigente y la ordenación de esta Modificación, indicando las superficies del ámbito y las unidades, las calificaciones pormenorizadas, los aprovechamientos, las cesiones...

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA



Ordenación del ámbito de la Unidad en el planeamiento vigente y en la propuesta

En los planos 10.1. Ordenación. Plan General y Especial. Zonificación, 10.2. Ordenación. Plan General y Especial. Ficha del Sector SS3 y 10.3. Ordenación. Descripción de sus determinaciones, se describe la ordenación planteada en la Modificación.

11.1. Descripción numérica.

En resumen, la ordenación propuesta en la Modificación, podemos resumirla numéricamente en los siguientes cuadros.

1. EL SECTOR Y LAS UNIDADES.

Como se ha indicado anteriormente, para conseguir el objetivo propuesto, la superficie del Sector SS3 se ha ampliado y se ha dividido en tres Unidades de Actuación, subdividiendo la Unidad SS3A1 en dos Unidades, para facilitar su gestión y desarrollo.

	Superficie
UNIDAD SS3A1N	28.428 m ²
UNIDAD SS3A1S	35.291 m ²
UNIDAD SS3A2	4.977 m ²
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO.	68.696m ²
SECTOR SS3	

2. CALIFICACIONES PORMENORIZADAS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO AGRUPADO, SECTOR SS3.

Se describen numéricamente las calificaciones pormenorizadas en cada una de las Unidades y en el total del Sector, diferenciando las áreas previstas para los desarrollos privados, básicamente residenciales, calificadas como Suelo Urbanizable Delimitado Agrupado UG2, de las diversas áreas dotacionales, Espacio Libre Público EV, Equipamiento Asistencial Público EA, Viario VN1, Estacionamiento VE y el Parque Histórico que se mantiene como Dotación Privada de Espacios Libres, con una edificabilidad residual.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

		SS3A1N	SS3A1S	SS3A2	TOTAL
Suelo Urbanizable Delimitado Uso Residencial Agrupado	UG2	10.988 m ²	6.535 m ²	3.075 m ²	20.598 m ²
Espacio Libre Público	EV	2.122 m ²	6.424 m ² +176 m ²	1.501 m ²	10.047 m ² +176 m ²
Equipamiento Asistencial Público	EA	4.774 m ²			4.774 m ²
Viarío	VN1		901 m ²		901 m ²
Estacionamiento	VE		188 m ²	401 m ²	589 m ²
Dotación Privada de Espacio Libre en Suelo Urbanizable Delimitado	DV	10.544 m ²	21.067 m ²		31.611 m ²
TOTAL SUP. S.U.D.AGRUPADO DE LA UNIDAD		28.428 m ²	35.291 m ²	4.977 m ²	68.696 m ²

3. APROVECHAMIENTOS. TECHOS EDIFICABLES

Aprovechamiento del Sector 0,201046 m²/m²
 Techo edificable del Sector 13.811 m²
 Techo edificable Unidad SS3A1N 5.709 m²
 Techo edificable Unidad SS3A1S 7.087 m²
 Techo edificable Unidad SS3A2 1.015 m²
 Cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento 967 m²

La Modificación mantiene el aprovechamiento del Sector y de la Unidad SS3A2 aplicado a las nuevas superficies y define el techo edificable de las Unidades SS3A1N y SS3A1S por la diferencia entre el techo del Sector y la Unidad SS3A2, repartiendo la cifra resultante entre las otras dos Unidades de acuerdo con los criterios de ordenación, respetando el justo reparto de beneficios y cargas.

La cesión del aprovechamiento al Ayuntamiento podría justificarse si descontáramos el techo edificable residual del Parque Histórico, difícilmente materializable.

4. DOTACIONES/CESIONES DE CADA UNIDAD

La Modificación aumenta la superficie de espacios libres públicos y equipamientos en función del incremento del techo edificable de acuerdo con el artículo 83.4 de la LOTRUSCA.

		SS3A1norte	SS3A1sur	SS3A2	TOTAL
Espacio libre público	EV	2.122 m ²	6.600 m ²	1.501 m ²	10.223 m ²
Estacionamiento	VE		188 m ²	401 m ²	589 m ²
Equipamiento asistencial público	EA	4.774 m ²			4.774 m ²
Viarío	VN1		901 m ²		
TOTAL UNIDAD		6.896 m ²	7.689 m ²	1.902 m ²	

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

La Modificación mantiene la superficie de viario, ajustando su trazado y aumenta el área de estacionamiento o aparcamiento para aumentar el número de plazas proporcionalmente al incremento del techo edificable, siguiendo los criterios de la ficha del Sector del planeamiento vigente.

Los ajustes introducidos en el último Documento no afectan a las determinaciones numéricas de la Modificación: ni a las superficies de las Unidades, ni a las superficies de las calificaciones pormenorizadas, ni a los aprovechamientos, ni a las cesiones de aprovechamiento al Ayuntamiento, ni a las cesiones dotacionales de cada Unidad. Igualmente tampoco afectan a los datos urbanísticos del Sector y de las Unidades definidos en las fichas de los apartados siguientes.

11.1.1. Fichas del Sector y de las Unidades de Actuación.

ORDENACIÓN DEL AMBITO CLASIFICADO COMO SUELO URBANIZABLE DELIMITADO AGRUPADO, UG, SECTOR SS3. FICHA SECTOR SS3

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
INICIATIVA	
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO pormenorizada(1)	No resulta necesario al estar definida una ordenación
SUPERFICIE DEL SECTOR	68.696 m ²

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USO GLOBAL CARACTERISTICO	RESIDENCIAL / HOTELERO
---------------------------	------------------------

SUELO PÚBLICO / CESIONES

VIARIO	901 m ²
ESTACIONAMIENTO	589 m ²
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	10.223 m ²
EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL PÚBLICO	4.774 m ²
TOTAL SUELO CALIFICADO PÚBLICO	16.487 m ²
SUELO PRIVADO	
TOTAL SUELO CALIFICADO	20.598 m ² +31.611 m ²
APROVECHAMIENTO	0,201046 m ² /m ²
TECHO EDIFICABLE	13.811 m ² (13.179 m ² + 632 m ²)
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO AL AYTO.	7% / 967 m ²
ORDENANZA	G2 (2)
DENSIDAD NETA	20viv/ha
NUMERO DE VIVIENDAS	104 viviendas

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 49

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

(1) La ordenación pormenorizada de cada Unidad se podrá modificar mediante Estudio de Detalle
(2) Ordenanza genérica del Sector aplicable en concreto al Suelo Urbanizable Delimitado Uso Residencial Agrupado UG 2. En las otras áreas es aplicable la ordenanza correspondiente a su calificación pormenorizada. En la Dotación Privada de Espacios Libres en Suelo Urbanizable Delimitado, ordenanza D, uso V.

FICHA DE LAS UNIDADES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	SS3A1N	SS3A1S	SS3A2
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
INICIATIVA			
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	No resulta necesario al estar definida una ordenación pormenorizada		
SUPERFICIE DE LA UNIDAD	28.428 m ²	35.291 m ²	4.977 m ²

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SUELO PÚBLICO/ CESIONES INTERNAS

	S. Calif	Sup. máx construible	S. Calif	Sup. máx construible	S. Calif	Sup. máx
Vía interna VN1			901 m ²	0 m ²		
Zona verde pública EV	2.122 m ²	-	6.600 m ²	-	1.501 m ²	
Equip. público asist. EA	4.774 m ²	-				
Estacionamiento VE			188 m ²	-	401 m ²	-
TOTAL SUELO PÚBLICO / CESIONES	6.896 m ²	-	7.689 m ²	-	1.902 m ²	-

SUELO PRIVADO

S. URBANIZABLE DELIMITADO

USO RESIDENCIAL AGRUPADO UG2	10.988 m ²	5.498 m ²	6.535 m ²	6.666 m ²	3.075 m ²	1.015 m ²
DOTACIÓN PRIVADA DE ESPACIOS LIBRES EN S.URBANIZABLE DELIMITADO DV	10.554 m ²	211 m ²	21.067 m ²	421 m ²		
TOTAL SUELO PRIVADO	21.532 m ²	5.709 m ²	27.602 m ²	7.087 m ²	3.075 m ²	1.015 m ²

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA No se define. Establecida mediante techo edificable
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA 0,2 m²/m²

CESIONES EXTERIORES

SUP. TOTAL DE LAS DOTACIONES LOCALES EXT.	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
SUP. TOTAL DE LOS SISTEMAS GENERALES	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
SUP. TOTAL DE LAS CESIONES EXTERIORES	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 50

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

APROV. MEDIO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN 0,20 m²/m²(3) 0,20 m²/m²(4) 0,20 m²/m²(5)

(3) Con mayor precisión 0,200823 m²/m² = 5.709 m²/ 28.428 m²

(4) Con mayor precisión 0,200816 m²/m² = 7.087 m²/ 35.291 m²

(5) Con mayor precisión 0,203960 m²/m² = 1.015 m²/ 4.977 m². Se mantiene el aprovechamiento de la unidad establecido en el planeamiento vigente

11.2. Ordenación pormenorizada.

Siguiendo los criterios del propio planeamiento, a fin de evitar la redacción de uno o más instrumentos de planeamiento de desarrollo, uno o más Estudios de Detalle, la Modificación se plantea con un nivel de desarrollo más preciso que el definido en el Plan General y Especial de Santillana del Mar.

La ordenación pormenorizada del Sector incide básicamente en varios aspectos:

- a. El trazado y las rasantes del vial interno VN1 y el diseño de la senda peatonal VP para garantizar la accesibilidad del Sector.
- b. La definición tipológica de los Espacios Libres Públicos, introduciendo pequeños ajustes en la última ordenación.
- c. La definición de las alineaciones de los cierres de parcela y de las áreas de movimiento de la edificación en las tres parcelas resultantes con aprovechamientos privados, introduciendo pequeños ajustes en la última ordenación y en la parcela del equipamiento público.
- d. Los techos edificables de la edificación.
- e. Las posibilidades de parcelación.

En el plano 11. Ordenación Pormenorizada se grafían estos aspectos, incidiendo en la sección del vial VN, con las pendientes de cada tramo. El vial tiene una pendiente variable del 6%. La accesibilidad de las personas con minusvalías se resuelve con una senda que discurre por el Espacio Libre Público en contacto con el vial. Se definen las diversas tipologías de los Espacios Libres Públicos, justificando sus características geométricas, permitiendo en determinados casos el acceso a las parcelas a través de estos espacios. La geometría del espacio libre situado al sudoeste de la carretera autonómica se ha ajustado aumentando ligeramente su superficie y extendiéndolo por el frente de la carretera.



La ordenación pormenorizada del Sector

Los futuros volúmenes de las edificaciones, tanto en las parcelas privadas como en el equipamiento, se regulan mediante las áreas de movimiento establecidas, los techos edificables

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 51

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

de cada parcela y la normativa aplicable, definida en el planeamiento, especialmente las correspondientes a las ordenanzas particulares de las diferentes calificaciones, Edificación Residencial Privada Agrupada Grado 2 UG2 y Ordenanza de Equipamientos Públicos, en la parcela situada en la parte posterior del Anexo del Parador, con los ajustes introducidos al definir áreas de movimiento. En la nueva ordenación se ha ajustado el área de movimiento del edificio hotelero comercial situado al sudoeste de la carretera, retranqueándolo 18 metros de la arista de explanación de la carretera. En principio las parcelas planteadas coinciden con las áreas de las distintas calificaciones, aunque pueden subdividirse respetando los criterios generales de ordenación.

Dada la escasa incidencia de la edificabilidad concedida al Parque Histórico, no se definen áreas de movimiento, siendo aplicable la ordenanza de Dotaciones Privadas, ordenanza D, especialmente el artículo 6.11.8 que define edificabilidad, ocupación y altura máxima de las edificaciones, altura máxima que no resulta aplicable a la restauración del edificio existente, prácticamente en ruina.

Las Modificaciones de las determinaciones incluidas en esta ordenación pormenorizada se pueden efectuar mediante la redacción y aprobación de Estudios de Detalle, facilitando su gestión.

Los cambios introducidos en este Documento, originados por la solución de la protección de la carretera y el acceso al Parque Histórico desde la transversal a la calle Juan Infante, prácticamente no afectan a la ordenación pormenorizada del Sector.

11.3. Ordenación orientativa.

La Modificación, con carácter orientativo, propone sobre la base de la ordenación normativa una ordenación de los edificios privados y del equipamiento, que ya ha sido apuntada en el apartado 11 de esta Memoria.

La Modificación plantea tres áreas para el desarrollo de las nuevas construcciones privadas y una parcela para el nuevo equipamiento, que en principio se mantiene como equipamiento asistencial, aunque de acuerdo con la ordenanza se puede destinar a otros usos dotacionales.



La ordenación orientativa del Sector

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 52

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

En el área más al norte, en la parcela que da frente al vial del camping, incluida en la Unidad SS3A1N, se proponen dos subáreas diferenciadas, en la más próxima al vial, se plantea una edificación abierta, destinada a uso hotelero y en la parte inferior dos hileras escalonadas de 5 módulos, en principio residenciales pero que pudieran estar vinculadas al posible hotel.

En la finca situada al otro lado de la carretera, incluido en la Unidad SS3A1S, se propone un edificio residencial/ comercial, resuelto mediante dos volúmenes yuxtapuestos, uno con un patio interior y otro con un patio abierto al paisaje, que por su escala guarda relación con los conventos próximos. Como se ha indicado anteriormente en la nueva ordenación se ha ajustado la posición de estos edificios situados ahora tras una banda verde para incrementar el retranqueo a la carretera. Aunque desde el punto de vista de la continuidad del nuevo desarrollo con el núcleo histórico hubiera sido deseable la ordenación anterior, el ajuste realizado, obligando a retranquear más el edificio, tiene una afección escasa.

En el área próxima a la calle Los Hornos, incluido en la Unidad SS3A2 se mantiene la ordenación orientativa del planeamiento, con dos hileras residenciales escalonadas de dos y tres módulos.

El equipamiento, localizado en una parcela colindante con el Anexo al Parador, incluido en la Unidad SS3A1N, se propone como una edificación abierta, adosada al edificio existente. La ordenación de esta área se ha ajustado ligeramente para permitir el acceso al Parque Histórico desde el núcleo histórico a través de la transversal a la calle Juan Infante.

En los planos 12. Ordenación orientativa, 12.1. Ordenación orientativa. Secciones I y 12.2. Ordenación orientativa. Secciones II se grafía esta ordenación orientativa en planta y secciones.

12. PROPUESTAS Y ALTERNATIVAS. IMPACTO AMBIENTAL.

La ordenación de la Modificación número 9, definida en el apartado anterior, es el resultado de plantear y analizar diversas ordenaciones alternativas en este ámbito, considerando los aspectos positivos y negativos, valorando cada una de ellas, analizando especialmente el impacto de las edificaciones en el medio, tanto en el Parque Histórico como en el conjunto edificado.

El impacto ambiental de la ordenación está estudiado en el apartado 6. Efectos ambientales previsibles y potenciales impactos de la Memoria Inicial para la Evaluación Ambiental, concluyéndose que la propuesta de ordenación de la Modificación Puntual a priori, tiene cabida en el territorio y no ha de suponer impacto negativo alguno sobre el medio en el que se inserta. En todo caso, los posibles impactos que se produjeran no debieran de ser elevados y resultarían compatibles con las características del medio en el que se van a aplicar, suponiendo, eso sí, un impacto altamente positivo su implantación para el desarrollo socioeconómico y territorial del entorno. A la misma conclusión llegó la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, que en la resolución del 1 de octubre del 2014, concluyó que la Modificación puntual planteada no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y por tanto no ha de ser objeto de evaluación ambiental, no siendo precisa la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

La ordenación ha sido ajustada en este nuevo Documento en la zona del Sector SS3A1S situada al sudoeste de la carretera, siguiendo los requerimientos de la Dirección General de Obras Públicas, obligando a desplazar los edificios; pequeño ajuste de escasa incidencia que afecta más a

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 53

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

la relación con el tejido del conjunto histórico que al medio ambiente, no teniendo efectos significativos sobre el mismo.

En el Anexo 5 se describen las diversas alternativas estudiadas empezando por la ordenación definidas en el Plan General y Especial vigentes.

13. MARCO LEGAL Y GESTIÓN.

13.1. Marco de legal de aplicación.

A los efectos de definir el marco legal de aplicación vigente en la actualidad en materia urbanística la prelación legislativa viene dada por la siguiente relación:

1. Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, ley de carácter estatal.
2. Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, que declaró inconstitucionales ciertos preceptos la anterior legislación del suelo.
5. Ley de CANTABRIA 2/2001, de 25 de junio, de ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de Cantabria que es la que establece con un mayor grado de definición y precisión todas las cuestiones relativas a la regulación del urbanismo y la ordenación del territorio en Cantabria.
6. Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
7. Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
8. Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
9. Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la Tabla de Vigencias de los Reglamentos de desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Estos últimos preceptos normativos contenidos en los Reglamentos regirán siempre que no se contrapongan a la legislación anteriormente enunciada.

Esta legislación se completa con el Anexo 6. Reseña de las directivas europeas, normas y planes Sectoriales aplicables a la Modificación Puntual número 9.

13.2. Sistema de ejecución y Unidades de Actuación.

La Modificación propone modificar el sistema de ejecución previsto en el planeamiento para el Sector SS3, sustituyendo el sistema de cooperación por el sistema de compensación, siendo aplicables para el desarrollo del Sector los artículos 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156 y 157 de la LOTRUSCA.

La Modificación propone que el Sector se desarrolle mediante tres Unidades de Actuación, delimitadas en los planos 10.1. Ordenación. Plan General y Especial. Zonificación, 10.2. Ordenación. Plan General y Especial. Ficha del Sector SS3, 10.3. Ordenación. Plan General. Descripción de sus determinaciones y 11. Ordenación Pormenorizada. El aumento del número de Unidades de Actuación subdividiendo en dos la Unidad SS3A1 facilitará el desarrollo y la gestión del Sector.

En cada Unidad de Actuación, el proyecto de Compensación adjudicará las parcelas resultantes a cada propietario y, en su caso, si fuera necesario, dada la estructura de la

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

propiedad, en el momento de la reparcelación y los usos adjudicables, el propio Proyecto de Compensación establecerá motivadamente los coeficientes de homogeneización en el ámbito de la Unidad de Actuación en función de las tipologías y usos.

Los pequeños ajustes introducidos en los límites de las Unidades, no afectan a los sistemas de ejecución ni al desarrollo del Sector.

13.3. Desarrollo del Sector.

La Modificación número 9 del Plan General y el Plan Especial, siguiendo el procedimiento establecido en la legislación, permitirá el desarrollo de un ámbito localizado prácticamente en el centro de la Villa, garantizando un justo reparto de los beneficios y las cargas.

En la situación actual, con el planeamiento vigente, el desarrollo del área hubiera exigido una fuerte compensación económica a la administración, de acuerdo con el contenido de la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Quinta, de 10/10/2011 referente al Recurso de Casación 3212/2008, ya que el planeamiento no contemplaba ninguna medida para compensar la disminución de la edificabilidad planteada en una parte de las fincas de la propiedad de la Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, prácticamente coincidente con el Parque Histórico, con una superficie de 32.156 m², calificados y clasificados en el planeamiento como Suelo Urbano Consolidado, Dotación Privada de Espacios Libres DV, con una edificabilidad de 0,02 m²/m², mientras que las fincas colindantes, entre ellas alguna parcela de la Obra Social, calificadas como Suelo Urbanizable, tenían una edificabilidad ligeramente superior a 0,2 m²/m².

El desarrollo previsto en la Modificación, con las determinaciones planteadas, además de permitir la construcción de diversos edificios destinados a usos residenciales, hoteleros y comerciales, ordenados con volúmenes que resultan coherentes con la presencia del Palacio de Peredo Barreda, la morfología del conjunto histórico, el Parque Histórico y el medio natural del entorno, posibilitará conservar el Parque Histórico y obtener una amplia superficie de espacios libres aproximadamente 10.223 m² y equipamientos aproximadamente 4.774 m², así como los terrenos para un vial interno 901 m² y un área de aparcamientos 589 m². En el apartado 11.1 de la Memoria. Descripción numérica y en el plano 10.3. Ordenación. Descripción de sus determinaciones, se describen los datos numéricos más significativos de la Modificación.

La Modificación será tramitada conforme a los artículos 83, 68, 69 y 71 de la Ley de Cantabria, 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Dados los objetivos de la Modificación, no se establece una programación o plazos para el desarrollo del ámbito. En todo caso el desarrollo de las Unidades se efectuará con las siguientes condiciones temporales:

- La cesión de los terrenos de los espacios libres públicos, el equipamiento asistencial público, el viario y los aparcamientos se efectuarán en el desarrollo de la unidad en que están incluidas.
- Las unidades se desarrollarán sin ninguna prioridad en función de los intereses de sus propietarios.
- Las obras de edificación se podrán simultanear con las obras de urbanización.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

- Las obras de restauración y acondicionamiento del Parque Histórico, así como las de rehabilitación de la casa existente en el mismo, pueden ejecutarse con carácter previo al desarrollo de las Unidades en las que están incluidos.

14. ESTUDIO COMPARATIVO CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

La Modificación introduce cambios significativos en la ordenación y gestión del ámbito, superficie del ámbito, sistema de ejecución, compensación en lugar de cooperación, número de Unidades de Actuación, aumentando a 3, localización y superficie de las diferentes calificaciones pormenorizadas, aumentando notablemente la superficie dotacional... Se conserva la estructura general de la ordenación apoyada en el nuevo vial, cuyo trazado se ajusta, la ordenación de la Unidad SS3A2, con pequeños ajustes, el aprovechamiento y la densidad del Sector, ajustados a las nuevas superficies, los usos generales de las edificaciones y las ordenanzas aplicables.

Por otro lado, la Modificación plantea una ordenación más precisa o pormenorizada, tanto del viario, ajustando su trazado y regulando las rasantes, como de las edificaciones, estableciendo las áreas de movimiento.

Los nuevos desarrollos se disponen en aquellas áreas que se consideran más adecuadas en función del soleamiento, las orientaciones, la topografía del terreno y el menor impacto en el entorno, tanto desde el punto de vista patrimonial como paisajístico. Se modifica la posición de estos desarrollos en el ámbito, excepto los definidos en la Unidad SS3A2.

El equipamiento público, para facilitar su uso, se dispone en la parcela más próxima al centro de la Villa, cercana al Ayuntamiento, adosada al Anexo del Parador, para resolver la presencia de la medianería. Gozará además de un buen acceso rodado y una zona de aparcamiento.

Los espacios libres públicos concentrados antes en el frente de la calle de Los Hornos y el vial norte, se reparten ahora por todas las áreas del ámbito, aumentando su superficie. La Modificación mantiene el espacio libre del frente de la calle Los Hornos, dispone otro espacio libre próximo al nuevo vial interno y al equipamiento y un tercer espacio libre en la finca situada al otro lado de la carretera para facilitar la relación entre los nuevos edificios y el núcleo existente. Se ha optado por tanto por un reparto de los espacios libres frente a la concentración prevista en el planeamiento vigente.

Como se ha indicado anteriormente, el viario se ha ajustado y precisado, y se ha incrementado la superficie y el número de plazas de aparcamiento. Los nuevos espacios libres se localizan en el frente de la calle Los Hornos.

El Parque Histórico se ha ajustado a sus límites precisos, que coinciden prácticamente con la parcela catastral. Se ha modificado su clasificación dejando de ser un Suelo Urbano Consolidado para ser un Suelo Urbanizable Delimitado, pero se mantiene la calificación pormenorizada de Dotación Privada Espacio Libre DV.

El siguiente cuadro permite comparar los datos generales de la ordenación propuesta en el Plan General y Especial de Santillana del Mar y en esta Modificación número 9. Las determinaciones del Plan General se explicitan en tres columnas, la primera describe los datos de la ficha de la Unidad, la segunda los números obtenidos a partir de los parámetros definidos en el planeamiento vigente y las medidas reales según la base topográfica, ajustando los límites a la

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 56

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

estructura parcelaria y a los elementos físicos del ámbito. La tercera describe las determinaciones de la Modificación.

DETERMINACIONES PARÁMETROS	Ficha de la Unidad	Ficha de la Unidad + ajustes en función de la estructura de la propiedad y de la realidad física	Modificación 9
Superficie del Sector SS3	36.330 m ² (1)	36.540 m ² (1)	68.696 m ²
Calificaciones pormenorizadas			
Espacios Libres Públicos	8.855 m ²	8.657 m ²	10.223 m ²
Equipamiento Asistencial Público	4.023 m ²	4.235 m ²	4.774 m ²
Viarío	901 m ²	869 m ²	901 m ²
Estacionamiento	419 m ²	419 m ²	589 m ²
Total cesiones	14.198 m ²	14.180 m ²	16.487 m ²
Suelo Urbanizable Delimitado Uso Residencial Agrupado UG2	22.132 m ²	22.360 m ²	20.598 m ²
Dotación Privada de Espacios Libres (2)	32.246 m ² (2)	32.156 m ² (2)	31.611 m ²
Aprovechamiento	0,201046 m ² /m ²	0,201046 m ² /m ²	0,201046 m ² /m ² (3)
Techo edificable	7.304 m ² + 643 m ²	8.022 m ²	13.811 m ²
Densidad	20 viv/ha	20 viv/ha	20 viv/ha
Número máximo de viviendas	44	44	104 (4)

(1) El planeamiento vigente clasifica el Parque Histórico con algunos desajustes de límites y una superficie de 32.156 m² como Suelo Urbano Consolidado con la calificación pormenorizada de Dotación Privada de Espacio Libre DV. Esa superficie por tanto, quedaba fuera del ámbito del Sector SS3. En la segunda columna se incrementa la superficie del Sector con los 120 m² de la finca situada al sudoeste de la carretera que el planeamiento vigente califica como Viario Existente.

(2) Como se ha indicado anteriormente la superficie de Dotación Privada de Espacios Libres no está incluida en el Sector en el planeamiento vigente, ya que estaba clasificado como

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 57

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Suelo Urbano Consolidado. Esta superficie no está definida con exactitud en el planeamiento vigente. Tras la Modificación el parque Histórico es una Dotación Privada de Espacios Libres en Suelo Urbanizable Delimitado.

(3) Dado que se define el techo edificable del Sector a partir del aprovechamiento del mismo, manteniéndose el aprovechamiento de la Unidad SS3A2 repartiendo el resto entre las dos Unidades, definiendo sus techos edificables en función de los criterios urbanísticos, garantizando el justo reparto de aprovechamientos y cesiones, no se considera necesario indicar la edificabilidad neta.

(4) El número máximo de viviendas se obtiene aplicando la densidad de 20 viviendas por hectáreas la superficie privada resultante de la nueva ordenación.

La Modificación implica un aumento sustancial del ámbito del Sector, un incremento proporcional en función del artículo 83.4 de la LOTRUSCA de las superficies de Espacios Libres Públicos y del Equipamiento Asistencial Público, - en la ordenación la superficie de espacios libres públicos se ha incrementado en una pequeña superficie 176 m², al incluir un centro de transformación privado existente, de difícil utilidad- y un aumento de la superficie de estacionamiento y número de plazas, de acuerdo con los criterios del planeamiento.

La Modificación implica un incremento del 16,27% de la superficie de cesiones, en su mayor parte dotacional.

El incremento del techo edificable se justifica en función del objeto de la Modificación, en todo caso se conserva el aprovechamiento, el número de viviendas y se respetan el resto de las determinaciones establecidas en la normativa, incluyendo una nueva restricción que es la definición del área de movimiento de las edificaciones, que impone condiciones más restrictivas que los retranqueos establecidos en las ordenanzas correspondientes.

Dadas las características del ámbito y la posibilidad prevista en el planeamiento de que parte de los futuros edificios se destinen a usos no residenciales, difícilmente se materializará en el Sector el número de viviendas máximas previstas.

Los efectos de la Modificación sobre el Planeamiento se describen en el apartado 15.1 de esta Memoria.

Los cambios introducidos en este último Documento no afectan al Estudio Comparativo de las determinaciones de la Modificación con el planeamiento vigente.

15. JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

En diversos apartados de este documento, especialmente en el apartado 3. Conveniencia de la Modificación, se ha justificado la necesidad y conveniencia de esta Modificación, para alcanzar el objeto principal descrito en el apartado 2 y los objetivos pormenorizados apuntados en el apartado 5. de esta Memoria, básicamente la coherente ordenación del ámbito, adaptada a las singulares condiciones ambientales y patrimoniales del entorno, incrementando su techo edificable para garantizar el justo reparto de los beneficios y las cargas, sin renunciar a la conservación del Parque Histórico.

La Modificación facilita la gestión y desarrollo del ámbito, rectificando algunas determinaciones del planeamiento vigente, ajuste del trazado del vial, adaptación a la estructura

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 58

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

parcelaria y la realidad física existente..., aumentando el número de Unidades de Actuación, modificando el sistema de ejecución y desarrollando la ordenación con mayor detalle, evitando así la redacción de uno o más Estudios de Detalle. Si bien el origen de la Modificación es resolver los problemas derivados del planeamiento vigente reconocidos en de la Sentencia del Recurso de Casación 3212/2008, se aprovecha este hecho para alcanzar otros objetivos.

En resumen la Modificación permite:

1. Ordenar el ámbito de la Modificación incrementando el techo edificable, concediendo al Parque Histórico una edificabilidad igual a las parcelas de su entorno próximo, incluidas en el Sector SS3. Se evita así la difícil ejecución, en la actual situación económica, de la Sentencia citada anteriormente.

2. Mantener la protección del Parque Histórico.

3. Disponer los nuevos desarrollos y edificios buscando la mejor adaptación al singular entorno, valorando los aspectos medioambientales y patrimoniales. El desarrollo del Sector puede permitir la construcción de nuevos hoteles, con unas cualidades diferenciadas del resto de la oferta de la Villa.

4. Disponer los Espacios Libres Públicos en las diversas áreas del ámbito, evitando la excesiva concentración prevista en el planeamiento vigente.

5. Localizar el Equipamiento Público Asistencial en el centro de la Villa, próximo al Ayuntamiento y a la Plaza de Ramón Pelayo, aumentando su posible funcionalidad.

6. Garantizar la justa equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios del Sector, concediendo al Parque Histórico, el mismo aprovechamiento que al resto de los terrenos incluidos en el mismo.

7. Facilitar la gestión aumentando el número de Unidades de Actuación, modificando el sistema de ejecución, compensación en lugar de cooperación y desarrollando la ordenación con un mayor grado de detalle para evitar la redacción de instrumentos de planeamiento de desarrollo. La ordenación detallada permite ajustar el trazado y la sección del nuevo vial, aumentando su anchura y resolviendo posibles problemas de accesibilidad.

Además este documento sirve para corregir los errores e imprecisiones detectados en las determinaciones del planeamiento, límites de Unidades y calificaciones pormenorizadas, escasa sección del vial...

Estos objetivos difícilmente podrían alcanzarse si no se efectuase esta Modificación, perdiéndose la oportunidad de conseguir un desarrollo más ordenado del Sector y más adaptado a las condiciones del ámbito y del entorno.

Los ajustes introducidos en este documento, se han efectuado a requerimiento de la Dirección General de Obras Públicas, para mejorar la protección de la carretera, y prácticamente no afectan a las determinaciones generales de la ordenación ni al impacto de la misma.

15.1. Efectos de la Modificación sobre el planeamiento.

Los cambios introducidos con la Modificación, no plantean efectos negativos sobre el planeamiento. El contenido de la Modificación no afecta al modelo territorial previsto en el planeamiento y puede contribuir a mejorar algunas condiciones del entorno próximo, en parte ya

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

previstas en el planeamiento vigente, la creación del nuevo vial interno, la obtención de diversos Espacios Libres Públicos, la futura construcción de un Equipamiento Asistencial en un lugar privilegiado de la Villa... y otras mejoras apuntadas en el apartado anterior.

La Modificación y el desarrollo del Sector afectan positivamente a la estructura viaria prevista en el planeamiento, mejorando el trazado y la sección del nuevo vial VN1. El nuevo vial servirá para articular los nuevos desarrollos y dar un acceso rodado al nuevo equipamiento.

La Modificación y el desarrollo de la Unidad tienen una escasa afección sobre los Sistemas Generales y Locales de Espacios Libres y Equipamientos del municipio.

La Modificación incrementa, de acuerdo con el artículo 83.4, la superficie de Espacios Libres y Equipamientos en un entorno razonablemente próximo, en función del incremento de edificabilidad. En el apartado 15.3 de esta Memoria se justifica dicho incremento. La Modificación implica un notable aumento de la superficie de Espacios Libres Públicos, aproximadamente 1.368 m² y 751 m² de Equipamiento Asistencial Público. El desarrollo del Sector, de difícil ejecución si no se efectuase esta Modificación, permitirá obtener 14.997 m² dotacionales en el centro de la Villa, en su Conjunto Histórico Artístico, dotaciones que pueden ser utilizadas por los vecinos del municipio y los turistas.

La superficie de Espacios Libres obtenida en el desarrollo del Sector, 10.047+176 m² (ocupados por el transformador), es muy superior a los exigidos en el artículos 39 y 40 de la LOTRUSCA. Más aún si sumamos la gran Dotación Privada de Espacios Libres del Parque Histórico, 31.611 m². Igualmente ocurre con la superficie de Equipamientos, 4.774 m², es superior a los exigidos en la legislación, incluso si consideramos que todo el techo del Sector se destinase a este uso, cosa poco probable dada la vocación de algunos de los edificios ordenados de convertirse en hoteles.

La ordenación pormenorizada del Sector se adapta con naturalidad a las características del ámbito y el entorno próximo, permitiendo el desarrollo de un núcleo excesivamente paralizado en las últimas décadas con áreas de crecimiento destinadas a usos residenciales, hoteleros o complementarios, con tipologías de viviendas adosadas o en edificación abierta, que configurarán una ampliación equilibrada del núcleo.

La ordenación propuesta no afecta tampoco a las determinaciones del Plan de Ordenación del Litoral, que incluye la totalidad de las fincas del ámbito de la Modificación en Otras Categorías, Suelo Urbano o Planes Parciales aprobados, excluidos del POL. El cambio de clasificación planteado en esta Modificación, de Suelo Urbano a Suelo Urbanizable del Parque Histórico, para facilitar la gestión no modifica la categoría a la que están adscritas las diversas fincas, ya que los Suelos Urbanizables del planeamiento de Santillana del Mar tienen ordenaciones pormenorizadas y no necesitan la elaboración de Planes Parciales para su desarrollo.

Los últimos ajustes introducidos en este nuevo Documento no afectan al contenido de esta justificación.

15.2. Justificación del cumplimiento del criterio de sostenibilidad del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio.

Las determinaciones de la Modificación planteada no implican una Revisión del Plan General y Especial de Santillana del Mar, de acuerdo con la Disposición Transitoria IV del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio y el apartado 3 del artículo 82 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, dado que la

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 60

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Modificación planteada no implica aumento sustancial de población en el ámbito del Sector ni incremento de la superficie de Suelo Urbano o Urbanizable del término municipal, ya que la Modificación en se limita a modificar la clasificación del Parque Histórico, 32.246 m² según la deducción a partir de la superficie del Sector en la ficha, 32.156 m² según el plano topográfico, que en el planeamiento vigente se clasifica como Suelo Urbano Consolidado y en la Modificación como Suelo Urbanizable Delimitado.

15.3. Justificación de la reserva de los Sistemas Generales y Locales.

De acuerdo con el artículo 83.4 de la LOTRUSCA, dado que la Modificación supone un incremento del techo edificable aunque no de la edificabilidad residencial ni de la densidad, se requiere la proporcional y paralela previsión de mayores Espacios Libres y Equipamientos, a ubicar en un entorno razonablemente próximo.

La Modificación plantea un incremento del techo edificable de 5.789 m² (13.811 m² – 8.022 m²). La superficie de Espacios Libres Públicos y de Equipamientos Públicos se incrementa en esa proporción de acuerdo con los estándares establecidos en el artículo 40 de la LOTRUSCA.

Así, los Espacios Libres Públicos se incrementan a razón de 20 m² por cada 100 m² de superficie construida, es decir:

$$\text{Incremento de Espacios Libres Públicos} = 5.789 \text{ m}^2 \times 20 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 = 1.158 \text{ m}^2,$$

Resultando:

Superficie de Espacios Libres Públicos EV = 7.286 m² (Sup. ficha SS3A1) + 102 m² (ajustes superficie SS3A1) + 1.569 m² (Sup. ficha SS3A2) – 68 m² (ajustes superficie SS3A2) + 1.158 m² (incremento del techo) = 10.047 m². La superficie ordenada es ligeramente superior (176 m² ocupados por el centro de transformación).

Y el Equipamiento Asistencial Público se incrementa a razón de 12 m² por cada 100 m² de superficie construida residencial, es decir, teniendo en cuenta el caso más favorable para el aumento dotacional considerando que todo el incremento del techo edificable se destinase a ese uso:

$$\text{Incremento de Equipamiento Asistencial Público} = 5.789 \text{ m}^2 \times 12 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 = 695 \text{ m}^2,$$

Resultando:

Superficie de Equipamiento Asistencial Público EA = 4.023 m² (Sup. ficha) + 56 m² (ajustes superficie) + 695 m² (incremento del techo) = 4.774 m²

La ordenación planteada en la Modificación, tiene los Espacios Libres Públicos y la superficie de Equipamientos indicada anteriormente, cumpliendo con los incrementos requeridos respecto a la ordenación prevista en el planeamiento vigente. Como ya se ha indicado tiene una pequeña superficie mayor de espacios libres, 176 m², que están ocupados por el centro de transformación.

Como se ha indicado anteriormente el Sector, tiene una superficie dotacional tanto de Espacios Libres como de Equipamientos es superior a los estándares establecidos en la LOTRUSCA. La superficie es aún mucho mayor si consideramos la Dotación Privada de Espacio Libre.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Si consideramos los estándares establecidos en los artículos 39 y 40 de la LOTRUSCA, en el ámbito del Sector, efectuando un cómputo global de los Sistemas Generales y Locales, que el planeamiento de Santillana del Mar no diferencia, debiéramos tener:

Espacios Libres de los Sistemas Generales:

$$5 \text{ m}^2 \times \text{cada habitante} = 5 \text{ m}^2/\text{habitante} \times 104 \text{ viviendas} \times 3 \text{ habitantes /vivienda} = 1.560 \text{ m}^2$$

Espacios Libres de los Sistemas Locales:

$$20 \text{ m}^2 \times \text{cada } 100 \text{ m}^2 \text{ construidos} = 20 \text{ m}^2 \times 13.811 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 = 2.762 \text{ m}^2$$

La superficie de Espacios Libres Públicos ordenada en el Sector, $10.047 \text{ m}^2 + 176 \text{ m}^2$ es muy superior a los 4.322 m^2 exigidos, considerando el aumento del techo edificable y del número de viviendas, aún sin contabilizar los Espacios Libres Privados.

Haciendo el mismo cálculo para los Equipamientos Públicos resulta:

Equipamientos Públicos de los Sistemas Generales:

$$5 \text{ m}^2 \times \text{cada habitante} = 5 \text{ m}^2/\text{habitante} \times 104 \text{ viviendas} \times 3 \text{ habitantes /vivienda} = 1.560 \text{ m}^2$$

Equipamientos Públicos de los Sistemas Locales:

$$12 \text{ m}^2 \times \text{cada } 100 \text{ m}^2 \text{ construidos residenciales} = 12 \text{ m}^2 \times 13.811 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 = 1.657 \text{ m}^2$$

La superficie de Equipamientos Públicos ordenada en el Sector, 4.774 m^2 es superior a los 3.217 m^2 exigidos, considerando el aumento del techo edificable y del número de viviendas, aún estimando que la totalidad de la superficie del Sector se destinase a usos residenciales.

En relación al vial, la Modificación, conserva la superficie prevista en el planeamiento pero ajusta su trazado y sus rasantes para obtener una mejor funcionalidad, en el acceso a las parcelas y en el aparcamiento.

Siguiendo el criterio establecido en el planeamiento vigente en la ficha del Sector SS3 que preveía una reserva de 25 plazas de aparcamiento para el Sector, se ha incrementado la superficie de estacionamiento y el número de plazas en función del incremento del techo edificable, planteando un aparcamiento para 48 plazas, que parece suficiente para las necesidades del Sector.

En este aspecto cabe reseñar las especiales características del núcleo de Santillana y el criterio establecido en el planeamiento de localizar grandes superficies de aparcamiento en áreas concretas con un menor impacto en el Conjunto Histórico Artístico. No parece adecuado establecer una gran área de aparcamiento en el ámbito de la Modificación, que pudiera provocar cierto impacto ambiental.

Traspassando los datos de la nueva ordenación planteada en la Modificación a la ficha de las Unidades correspondiente a las cesiones de referencia, utilizando los mismos estándares de las fichas, obtendríamos los siguientes datos:

Unidad SS3A1N

Sistemas Locales

Viarío 0 m²

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 62

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Espacios libres 10% de la superficie de la unidad: 10% de 28.428 m² = 2.843 m².

Equipamientos 12% del techo edificable: 12% de 5.709 m² = 685 m²

Total superficie de Sistemas Locales 3.528 m²

Sistemas Generales

Viarío 0 m²

Espacios libres 685 m²

Equipamientos 685 m²

Total superficie de Sistemas Generales 1.370 m²

Total superficie de Cesiones de Referencia 4.898 m²

10% de cesión obligatoria del aprovechamiento 571 m²

Unidad SS3A1S

Sistemas Locales

Viarío 0 m²

Espacios libres 10% de la superficie de la unidad: 10% de 35.291 m² = 3.529 m².

Equipamientos 12% del techo edificable: 12% de 7.087 m² = 850 m²

Total superficie de Sistemas Locales 4.379 m²

Sistemas Generales

Viarío 0 m²

Espacios libres 850 m²

Equipamientos 850 m²

Total superficie de Sistemas Generales 1.700 m²

Total superficie de Cesiones de Referencia 6.079 m²

10% de cesión obligatoria del aprovechamiento 709 m²

Unidad SS3A2

Sistemas Locales

Viarío 0 m²

Espacios libres 10% de la superficie de la unidad: 10% de 4.977 m² = 497 m².

Equipamientos 12% del techo edificable: 12% de 1.015 m² = 122 m²

Total superficie de Sistemas Locales 619 m²

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Sistemas Generales

Viaro 0 m²

Espacios libres 122 m²

Equipamientos 122 m²

Total superficie de Sistemas Generales 244 m²

Total superficie de Cesiones de Referencia 863 m²

10% de cesión obligatoria del aprovechamiento 101 m²

La nueva superficie total de cesiones de referencia aumenta notablemente respecto a las previstas en las fichas de planeamiento.

La superficie cedida en el desarrollo del Sector para Sistemas Locales y Generales, 15.410 +176 m², excluyendo el viario, es notablemente superior a la superficie de cesiones de referencia 11.840 m², al margen, de acuerdo con el criterio del Plan, de que se destinen a Espacios Libres o a Equipamientos y se consideren dentro de los Sistemas Locales o Generales.

Los ajustes introducidos en este nuevo Documento no afectan a la reserva de Sistemas Generales y Locales.

15.4. Justificación de la ordenación de los Espacios Libres Públicos.

La Modificación enriquece el tejido del ámbito, disponiendo los Espacios Libres Públicos en cuatro áreas repartidas por el Sector, modificando el modelo del planeamiento que concentraba dichas áreas. Estas cuatro áreas se amplían a efectos perceptivos con la gran masa del Parque Histórico.

La Modificación, como ya se ha indicado anteriormente, aumenta la superficie de Espacios Libres Públicos en 1.158 m², de acuerdo con los artículos 83.4 y 40 de la LOTRUSCA, en función del techo edificable. En la ordenación propuesta, la superficie de Espacios Libres Públicos, aumenta una superficie ligeramente mayor, 1.192 m² +176 m², considerando los ajustes de la superficie de las diferentes unidades ya indicados y los metros ocupados por el centro de transformación.

Los ajustes introducidos en este nuevo Documento no afectan prácticamente a la ordenación de los Espacios Libres Públicos, salvo el cambio de geometría acompañado de un aumento de superficie del Espacio Libre Público situado al sur de la carretera.

15.4.1. Tipologías de la Zona Verde Pública EV y cumplimiento de los artículos 3 y 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

El artículo 3 del Anexo establece que en los suelos residenciales, los sectores de los Planes Parciales deben tener zonas verdes de al menos dos tipologías: Jardines y Áreas de juego y recreo para niños. El artículo 4 establece las condiciones de ambas tipologías.

La Modificación, que se plantea como una ordenación pormenorizada, propone que el Espacio Libre Público de la Unidad SS3A1S, situado al sudoeste de la carretera, tenga la tipología de Jardín y el Espacio Libre Público de la Unidad SS3A2 que da frente a la calle Los Hornos, sea un Área de juego y recreo para niños.

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 64

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Los Jardines planteados cumplen las condiciones establecidas en el artículo 4 del Anexo, tienen una superficie superior a los 1.000 m², se puede inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro, posee condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tiene garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

El Área de juego y recreo para niños planteada, cumplen igualmente las condiciones establecidas en el mismo artículo. Su superficie es superior a 200 m² y se puede inscribir una circunferencia de 12 metros de diámetro. Esta área deberá equiparse con elementos adecuados a la función que ha de desempeñar. El Proyecto de Urbanización debe contemplar este equipamiento.

En el plano 11. Ordenación Pormenorizada se verifica el cumplimiento de estas condiciones.

15.4.2. Topografía de los Espacios Libres Públicos EV.

Los Espacios Libres Públicos planteados en la Modificación se adaptan a la topografía del ámbito relativamente accidentado, pero tienen unas pendientes asumibles que garantizan su funcionalidad.

El Espacio Libre Público de la Unidad SS3A1N tiene una pendiente media en dirección oeste/ este del 10,5%, salvo en el talud, y 963 m² de su superficie tienen una pendiente menor del 10%. La superficie del Espacio Libre Público de la Unidad SS3A1S, tiene una pendiente media en dirección noroeste/ sudeste del 14%, pero 959 m² de su superficie tienen una pendiente inferior al 10%. El otro Espacio Libre Público de la Unidad, situado al sudoeste de la carretera, tiene una pendiente media en dirección noroeste/ sudeste de 7,8% y 1.034 m² de su superficie tienen una pendiente inferior al 10%. El Espacio Libre Público de la Unidad SS3A2 tiene una pendiente media noroeste/sudeste del 7% y 1.019 m² de su superficie tienen una pendiente inferior al 10%. En resumen, 3.975 m² de la superficie de Espacios Libres Públicos del Sector tienen una pendiente inferior al 10%, superficie que se podría aumentar en la ejecución del Proyecto de Urbanización con una solución de bancadas y muretes de pequeña altura, obteniendo plataformas más planas sin alterar excesivamente la topografía natural.

15.4.3. Accesibilidad de los Espacios Libres Públicos EV.

Los Espacios Libres Públicos previstos en la Modificación son accesibles, con las limitaciones impuestas por la topografía de la Villa que no debe alterarse excesivamente.

El acceso a las zonas verdes colindantes con el Parque Histórico, incluidas en las Unidades SS3A1S y SS3A1N, se consigue ajustando las rasantes del vial VN1 y planteando una senda peatonal que discurre por el Espacio Libre Público. El diseño de la senda debe ajustarse en el Proyecto de Urbanización.

El Espacio Libre situado al otro lado de la carretera es accesible desde la misma y a través de ella desde el núcleo de la Villa.

La accesibilidad del Espacio Libre Público de la Unidad SS3A2 está relativamente limitada por la pendiente de la calle los Hornos, ligeramente superior al 6%, pero que queda fuera del ámbito de la Modificación y dado su carácter histórico no debe ser alterada. Esta zona verde ya estaba planteada en el planeamiento.

Todas las áreas residenciales previstas en la Modificación están en contacto directo y con fácil acceso a alguno de los Espacios Libres Públicos citados.

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 65

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

15.5. Justificación de los parámetros urbanísticos definidos en la Modificación.

15.5.1. En relación al planeamiento y la legislación.

La Modificación no altera los parámetros urbanísticos básicos definidos en el planeamiento, aprovechamiento, densidad...

De acuerdo con el objeto de la Modificación, al cambiar la clasificación de la parcela del Parque Histórico e incluirla en el Sector SS3, se han incrementado el techo edificable, el número de viviendas y proporcionalmente los Espacios Libres Públicos y los Equipamientos, de acuerdo con la legislación.

Siguiendo los criterios y estándares del planeamiento se incrementa también el número de plazas de aparcamiento en función del incremento del techo edificable.

Las futuras edificaciones se regulan por estos parámetros y las determinaciones de la normativa, especialmente las ordenanzas de las calificaciones particulares, con un cambio significativo, el incremento en alguno de los retranqueos que plantea la definición de las áreas de movimiento especificadas en el plano 11. Ordenación pormenorizada, excepto en el Equipamiento que se debe adosar al Anexo del Parador para ocultar la medianería.

Igualmente se cumplen los escasos parámetros definidos en la legislación, especialmente los relativos a la superficie de las áreas dotacionales, espacios libres y equipamientos justificados en el apartado 13.3 de la Memoria, así como la protección de las Zonas de Flujo Preferente y Zona de Servidumbre del arroyo San Pablo, y el retranqueo exigido de las edificaciones a la carretera autonómica.

15.5.2. En relación a la morfología y al planeamiento del entorno.

La Modificación no altera la ordenación morfológica y las tipologías establecidas en el planeamiento vigente, que se suman con naturalidad a las existentes en el entorno.

La Modificación mantiene el tejido propuesto en el planeamiento estructurado en torno al viario existente, la calle Los Hornos, el vial norte, la carretera y el nuevo vial interno VN1. El tejido se enriquece con la disposición de los Espacios Libres Públicos, menos concentrados que en el planeamiento vigente. El Equipamiento se dispone en contacto directo con el núcleo consolidado, formando parte del mismo.

Las áreas de crecimiento, básicamente residenciales y hoteleras se plantean respetando las tipologías previstas en el planeamiento, edificaciones en hilera escalonadas para las construcciones residenciales y edificación abierta para los usos hoteleros, comerciales... Los nuevos desarrollos se plantean, como ya ocurría en el planeamiento, como áreas diferenciadas del núcleo bien relacionadas con el mismo, conectadas mediante la estructura viaria y articuladas mediante los Espacios Libres, que hacen de filtro entre las edificaciones históricas y las nuevas edificaciones. Siguiendo este criterio se reordena el área situada al sudoeste de la carretera. El ajuste requerido en la ordenación de esta área por la protección de la carretera, apenas modifica estos criterios, aunque hubiera sido deseable la transformación de la carretera en calle urbana manteniendo la relación más directa entre la calle y los nuevos edificios. Los nuevos desarrollos se adaptan también a las condiciones físicas del lugar, adaptándose a la topografía.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

La conservación del acceso al Parque Histórico desde el núcleo histórico a través de la transversal a la calle Juan Infante, mejora las relaciones existentes entre el Parque y el tejido consolidado y aumenta los posibles usos futuros del parque.

15.6. Justificación del cumplimiento de la Ley 5/2012, de 11 de diciembre, de Reforma del Régimen Transitorio en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

De acuerdo con el artículo 1 de la citada Ley, que modifica la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, las condiciones establecidas en el mismo, no son aplicables a las modificaciones planteadas en el término municipal de Santillana del Mar, ya que el planeamiento de este municipio está redactado y aprobado con anterioridad a la LOTRUSCA.

15.7. Justificación del cumplimiento del artículo 15, de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto Legislativo 2/2008 y del cumplimiento de las medidas de prevención y corrección de impactos establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

El Ayuntamiento de Santillana del Mar a instancias del promotor de esta Modificación, presentó en la Dirección General del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, la solicitud acompañada de la Memoria Inicial para la Evaluación Ambiental, elaborada por estos mismos arquitectos, sobre la tramitación del procedimiento de Evaluación Ambiental de esta Modificación, de conformidad con lo dispuesto de la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de noviembre, de Control Ambiental Integrado y en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas sobre el Medio Ambiente. Dicho documento incluía la documentación requerida en el artículo 45.2 del Decreto 19/2010. En el apartado 6 de esta memoria Inicial se efectuaba una pormenorizada descripción de los efectos ambientales previsibles y los potenciales impactos de la nueva ordenación.

Tras la consulta y los informes de las diferentes administraciones y organismos previsiblemente afectados, el Director General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, emitió el 1 de octubre de 2014, resolución en la que se concluye: "*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 es precisa la preparación y presentación del Informe de Sostenibilidad Ambiental*".

El escrito de la Resolución incluido en el Anexo 2 de la Memoria, remite copia de las respuestas recibidas a las consultas previas efectuadas a las administraciones públicas afectadas y al público interesado.

Entre estas respuestas, cabe reseñar, para incorporar las condiciones indicadas a esta Modificación las siguientes:

La Subdirección de Aguas de la Dirección de Medio Ambiente indica que la aprobación de la Modificación esté condicionada por la separación de las aguas blancas y de manantiales de la red de alcantarillado y su conducción a cauces naturales de agua. Estas condiciones ya están establecidas en el planeamiento vigente.

El Servicio de Prevención y Control de la contaminación de la misma Dirección General indica que considera conveniente adoptar determinadas medidas en el ámbito de la contaminación atmosférica, acústica dentro de las posibilidades de cada caso, incidiendo en el establecimiento de áreas de transición entre zonas con actividades generadoras de emisiones de

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

ruido y zonas residenciales y el establecimiento de criterios de movilidad sostenible y de eficiencia energética en las viviendas. La Modificación no plantea áreas en las que se prevea una fuerte emisión de ruidos, en todo caso, las zonas verdes hacen de filtro o de elemento de transición entre las zonas diferenciadas. Dada la escala de la Modificación queda fuera de su alcance el establecimiento de criterios de movilidad sostenible, que debe ser objeto de un Plan Municipal o Comarcal. La eficiencia energética de las nuevas viviendas está reglamentada en el CTE, que deberán cumplir los proyectos y las obras de las futuras edificaciones. Por otro lado, la Modificación planteada no afecta a la zonificación acústica del ámbito.

El mismo Servicio de Prevención y Control de la contaminación establece condiciones sobre el desarrollo de actividades potencialmente contaminantes del suelo. La Modificación no plantea en el ámbito de la misma la localización de actividades que puedan contaminar el suelo.

El Servicio de Prevención, Planificación y Ordenación Territorial de la Dirección General del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente establece una serie de consideraciones genéricas relativas a la movilidad sostenible, ubicación de nuevas estructuras de transporte y eléctricas y protección del paisaje, sugerencias que han sido tenidas en cuenta a la hora de elaborar este documento.

La ordenación ajustada contemplada en este nuevo Documento se adapta a las requerimientos de la Dirección General de Obras Públicas, en lo que se refiere al retraqueo de 18 metros de los nuevos edificios hoteleros comerciales a la arista exterior de la explanación de la carretera, asimilable al bordillo de la misma, ante la dificultad de gestión para conseguir que la carretera, dadas sus características, se convirtiera en una calle urbana, tal como plantea el planeamiento de la villa. Este requerimiento queda recogido tanto en la ordenación pormenorizada que define las áreas de movimiento como en la ordenación orientativa.

Igualmente la ordenación ajustada recoge los requerimientos de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, tanto en relación a las redes de abastecimiento y alcantarillado como a la protección de la Zona de flujo preferente, la Zona de servidumbre del arroyo San Pablo y la Avenida de periodo de retorno de cien años.

Como se ha indicado anteriormente, dado el contenido de la Modificación y la contestación dada por el Órgano de Control Ambiental, no resulta necesaria la redacción de un Informe de Sostenibilidad Ambiental. En todo caso, el desarrollo del Sector se adapta o adaptará a las directrices y condiciones medioambientales establecidas en el planeamiento, en la legislación aplicable y en los informes sectoriales que acompañan a la Resolución. La nueva ordenación, a pesar del aumento del techo edificable, se adapta a las condiciones del medio, cuidando especialmente los valores patrimoniales y paisajísticos del entorno en el que se ubica, tal como se justificaba en el apartado 6. Efectos ambientales previsibles y potenciales impactos y en el apartado 9 Conclusiones de la Memoria Inicial para la Evaluación Ambiental.

En relación al apartado 4 del artículo 15 del Real Decreto 2/2008, en el apartado 17 de la Memoria se adjunta un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica en el que se pondera 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 o adecuación del suelo destinado a usos productivos. En todo caso, conviene recordar que la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo previsto en la Modificación debe ser asumida por los propietarios o promotores que desarrollen las diversas Unidades. Dichas infraestructuras, en su mayor parte, ya estaban previstas en el planeamiento vigente. El mantenimiento de estas infraestructuras puede ser asumido por la

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 68

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Hacienda Municipal, como se verifica en el apartado de la Memoria citado, que verá compensado el incremento de los gastos de mantenimiento de estas infraestructuras y la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, con el aumento de ingresos en concepto de impuestos, tasas y otros que generará la construcción de las Unidades y la posterior actividad que se desarrolle en las mismas...

Por otra parte, dado el contenido de la Modificación planteada y las previsiones del propio Plan, no resulta aplicable el contenido de la Disposición Transitoria Primera relativa a la reserva de suelo para vivienda protegida.

15.8. Justificación de la división del Sector en tres unidades.

El planeamiento vigente dividía el Sector SS3, que tenía un ámbito de 36.330 m² según la ficha en dos Unidades SS3A1 y SS3A2. La Modificación para facilitar la gestión y el desarrollo del Sector, que tiene una superficie de 68.696 m², lo divide en tres Unidades, SS3A1N, SS3A1S y SS3A2.

La Modificación mantiene la Unidad SS3A2, ajustando su límite y superficie a las parcelas para facilitar su gestión. La Modificación mantiene el aprovechamiento y ajusta el techo edificable y la superficie de cesión al reducirse la superficie de la Unidad. La Unidad SS3A1 se subdivide en dos Unidades discontinuas SS3A1N y SS3A1S, que crecen sustancialmente al incorporar la superficie del Parque.

Las Unidades planteadas en la Modificación tienen las siguientes superficies, techos edificables y cesiones para dotaciones, viales y aparcamientos, que han sido mantenidas al introducir los ajustes indicados en este último Documento.

Unidad	Superficie	Techo edificable	Aprovechamiento	Cesión	%
SS3A1N	28.428 m ²	5.709 m ²	0,200823 m ² /m ²	6.896 m ²	24,26%
SS3A1S	35.291 m ²	7.087 m ²	0,200816 m ² /m ²	7.689 m ²	21,79%
SS3A2	4.977 m ²	1.015 m ²	0,203960 m ² /m ²	1.902 m ²	38,22%
Total	68.696 m ²	13.811 m ²		16.487 m ²	

La Modificación ha planteado esta división con el objeto de facilitar la gestión y el desarrollo del Sector, garantizando el justo reparto de los beneficios y las cargas.

Las tres Unidades tienen prácticamente el mismo aprovechamiento, con diferencias del 1,5%, teniendo ligeramente un mayor aprovechamiento la Unidad SS3A2.

La aparente diferencia de superficie de cesiones entre unas y otras Unidades, deriva de la inclusión del Parque Histórico calificado como Dotación de Espacio Libre en Suelo urbanizable Delimitado en las Unidades SS3A1N y SS3A1S. La inclusión de parte del Parque Histórico en la Unidad SS3A2, igualaría aparentemente este reparto pero complicaría notablemente la gestión sin aportar beneficios a ninguno de los propietarios. La diferencia existente en las cesiones de la SS3A1N y la SS3A1S, con parcelas ambas de la misma propiedad, es ligeramente superior al 10% pero esta menor carga de la Unidad SS3A1S está compensada la mayor carga de urbanización, al estar incluido en la Unidad el vial VN1.

Por tanto se considera justificado que la división de las Unidades de la Modificación garantiza un justo reparto de las cargas y los beneficios.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

16. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.

16.1 Generalidades.

De acuerdo con el artículo 52 de la LOTRUSCA, la Modificación del Plan General, al igual que el mismo Plan, debe incluir un Estudio Económico Financiero, en el que se analizará 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.

La elaboración del Estudio Económico Financiero requiere efectuar previamente una Evaluación de los Costes de Urbanización.

Los cambios introducidos en este último Documento no afectan ni a la evaluación de los costes de urbanización, ni a la evaluación de las inversiones ni a la viabilidad económica de la propuesta.

16.2. Evaluación de los Costes de Urbanización.

Siguiendo las determinaciones del Reglamento de Planeamiento para la elaboración de los Planes Parciales, actualizadas a las exigencias actuales, se evalúan las obras siguientes:

- Explanación, pavimentación y señalización de los viales, incluyendo la conexión rodada y peatonal con el bulevar ronda.
- Jardinería, incluyendo la adecuación de las zonas destinadas a Espacios Libres.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea la Modificación: telefonía y suministro de gas.
- Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.
- Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes, obras de conexión con las redes generales y otras.
- Medidas de protección ambiental.

En esta Modificación desarrollada con un nivel de ordenación pormenorizada, dada la imposibilidad de realizar una valoración por partidas sin redactar previamente un Proyecto de Urbanización, se ha efectuado la valoración utilizando el método M.S.V. desarrollado por el Instituto Catalán del Suelo y el sistema del cálculo de costes de referencia aproximados del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria.

El costo estimado de las obras será el siguiente:

$$C_{est} = (S_{viales} \times M \times Ca \times 0,25 \times 100\%)$$

siendo:

- C_{est} Costo estimado de la urbanización
S_{viales} Superficie de viales públicos del Sector, 901 m.².
M Modulo vigente definido por el COA de Cantabria, 380 €/m.²
Ca Coeficiente en función de la superficie a urbanizar, 0,82, considerando una superficie a urbanizar de 11.713 m² (suma de los viales, el aparcamiento y las zonas verdes).

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

- Ic Incremento de costes resultante de la valoración de obras adicionales no consideradas en el módulo anteriormente definido, costos de las acometidas o conexiones a las redes de infraestructuras exteriores al ámbito, de la urbanización, de la urbanización de los espacios libres públicos y de las medidas complementarias de protección ambiental.

Siendo:

$$Ic = Ic1 + Ic2 + Ic3$$

- Ic1 Costo de obras de acometida o acometidas a las redes de infraestructuras exteriores al ámbito.
Ic2 Costo de la urbanización de los espacios libres públicos, 10.223 m². No se incluye el costo de la urbanización de los espacios libres privados vinculados a la edificación.
Ic3 Costo de la urbanización de los aparcamientos públicos, 589 m².
Ic4 Costo de las medias de protección ambiental de la fase de urbanización no repercutidas en las partidas anteriores, incluidas en la propia Modificación, en el Plan de Restauración o Integración Paisajística y en el Plan de Vigilancia Ambiental.

En el ámbito de la Modificación no existen edificios que se deban demoler, no existiendo por tanto un coste adicional de derribos.

$$Ic1 = 90.000 \text{ €}$$

$$Ic2 = 10.223 \text{ m}^2 \times M \times 0,82 \times 0,08 = 10.223 \text{ m}^2 \times 380 \text{ €/m}^2 \times 0,82 \times 0,08 = 254.839 \text{ €},$$

conforme al sistema del cálculo de costes de referencia aproximados del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria.

$$Ic3 = 589 \text{ m}^2 \times M \times 0,82 \times 0,08 = 589 \text{ m}^2 \times 380 \text{ €/m}^2 \times 0,82 \times 0,19 = 34.871 \text{ €},$$

conforme al sistema del cálculo de costes de referencia aproximados del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria.

$$Ic4 = 18.000 \text{ €}$$

$$Ic = 397.710 \text{ €}$$

Resultando:

$$Cest = 901 \text{ m}^2 \times 380 \text{ €/m}^2 \times 0,82 \times 0,25 \times 100\% + 397.710 \text{ €} = 70.187,90 \text{ €} + 397.710 \text{ €} = 467.897,90 \text{ €}$$

La estimación de los costos de ejecución material de las obras de la urbanización y la implantación de servicios asciende según los cálculos anteriores a CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS.

Si a la cantidad anterior le sumamos los porcentajes habituales de beneficio industrial y gastos generales de la contrata (6%+13%), así como el Iva correspondiente (10%), el coste de las obras de la urbanización y la implantación de servicios asciende a (603.588,29 €) SEISCIENTOS TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS.

Sumando a esta cantidad el coste de los honorarios técnicos de la redacción de los proyectos, planes y dirección de las obras, calculados en el apartado 16.3.1., así como otros gastos y trabajos de gestión, resulta la estimación real de los Costes de Urbanización que asciende a 750.245,09 € (SETECIENTOS CINCUENTA MIL DOSCIENTAS CUARENTA Y CINCO EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS)

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

16.3. Evaluación de la inversión.

A efectos de estimar la inversión necesaria para el desarrollo del Sector SS3, consideramos los siguientes capítulos:

- Honorarios de redacción de la Memoria Inicial para la Evaluación Ambiental, la Modificación Puntual número 9, Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización, Plan de Restauración o Integración Paisajística, Plan de Vigilancia Ambiental...
- Costo de las obras de urbanización e implantación de servicios, incluyendo medidas de protección ambiental.
- Costo de las obras de la edificación.
- Gastos complementarios y honorarios técnicos de la edificación.
- Gastos de financiación, gestión y comercialización.

16.3.1. Honorarios de redacción de la memoria Inicial para la Evaluación Ambiental, la Modificación Puntual número 9, Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización, Plan de Restauración o Integración Paisajística, Plan de Vigilancia Ambiental...

Honorarios convenidos de la redacción de la Memoria Inicial y la Modificación Puntual
 $H_m = 39.376 \text{ €} + 1.200 \text{ € (Informe Medio Ambiental previo)} + 21\% \text{ IVA} = 49.097 \text{ €}$

Honorarios de asesoramiento de abogados en la redacción de la Modificación:
 $H_{am} = 9.000 + 21\% \text{ IVA} = 10.890 \text{ €}$

Honorarios del Estudio Geotécnico y el Levantamiento topográfico:
 $H_{gt} = 10.400 \text{ €} + 21\% \text{ IVA} = 11.985,76 \text{ €}$

Comisiones avales y gastos de notaría:
 $G_n = 6.000 \text{ €}$

Honorarios por la redacción de las Bases y Estatutos y el Proyecto de Compensación, incluyendo asistencia de abogados:
 $H_{pc} = (16.000 \text{ €} + 6.000 \text{ €}) + 21\% \text{ IVA} = 26.620 \text{ €}$

Gastos de anuncios, tasas, reprografía...
 $G_v = 3.000 \text{ €}$

Honorarios del Proyecto de Urbanización y Dirección de Obras, incluyendo el Plan de Restauración o Integración Paisajística y el Plan de Vigilancia Ambiental, de acuerdo con los baremos orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria.

$H_u = PBA \times Cs/100 \times K + \text{IVA}$,

Siendo:

PBA: el PEM de las obras de Urbanización, 467.897,90 €.

Cs: 6,90 en función de la superficie a urbanizar 10.223 m²

K: Factor de complejidad = 1

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

$$H_u = 467.897,90 \text{ €} \times 6,90/100 \times 1 + \text{IVA} = 32.284,96 \text{ €} + \text{IVA} = 39.064,80 \text{ €}$$

Honorarios profesionales totales y otros gastos:

$$H = H_m + H_{am} + H_{gl} + G_n + H_{pc} + G_v + H_u = 49.097 \text{ €} + 10.890 \text{ €} + 11.985,76 \text{ €} + 6.000 \text{ €} + 26.620 \text{ €} + 3.000 \text{ €} + 39.064,80 \text{ €} = 146.656,80 \text{ €} \text{ (IVA incluido).}$$

El costo de los honorarios profesionales y otros gastos asciende a CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL SEICIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS.

16.3.2. Costo de las obras de urbanización e implantación de servicios.

El costo de dichas obras, sin contabilizar los gastos de honorarios y otros considerados en el apartado anterior, de acuerdo con la Evaluación de los Costes de Urbanización y de Implantación de los Servicios, calculados en el apartado 16.2 asciende a 603.588,29 € SEISCIENTOS TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS.

16.3.3. Costo de las obras de la edificación.

Calcularemos el costo de la construcción de los diversos edificios que se ejecutarán en el desarrollo del Sector SS3. Dada la diversidad de posibles tipologías y usos, difícilmente previsibles en la actualidad, consideraremos de forma global la totalidad de las superficies construidas destinadas a usos residenciales u hoteleros, entendiéndose que otros posibles usos pueden tener costos de construcción y valores de venta análogos.

Superficies aproximadas de las edificaciones de las edificaciones del Sector:

Superficie de de tipología variada y uso característico básicamente residencial hotelero	13.811 m ²
Superficie de aparcamientos en edificios anteriores para resolver 138 plazas aproximadamente	4.140 m ²
Superficie de Espacios Libres Privados Parque Histórico	31.611 m ²
Superficie de Espacios Libres Privados vinculados a la edificación	16.443 m ²

Considerando de manera global los costos de contrata habituales de la construcción en edificaciones similares a las que presumiblemente se desarrollarán en el Sector. Conforme a la nueva legislación con la figura técnicamente denominada inversión del sujeto pasivo, este presupuesto de obra no soporta IVA.

Costo de edificación de superficie de tipología variada y uso Característico básicamente residencial hotelero	770 €/m ²
Costo de edificación de aparcamientos en edificios anteriores para resolver 138 plazas aproximadamente	360 €/ m ²
Costo de Urbanización de superficie de Espacios Libres Privados. Parque Histórico	10€/ m ²
Costo de urbanización de superficie de Espacios Libres Privados vinculados a la edificación	22 €/ m ²

Resulta:

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

Costo de las obras: $13.811 \text{ m}^2 \times 770 \text{ €/m}^2 + 4.140 \text{ m}^2 \times 360 \text{ €/m}^2 + 31.611 \text{ m}^2 \times 10 \text{ €/m}^2 + 16.443 \text{ m}^2 \times 22 \text{ €/m}^2 = 10.634.470 \text{ €} + 1.490.400 \text{ €} + 316.110 \text{ €} + 361.746 \text{ €} = 12.802.726 \text{ €}$.

El costo de contrata de las obras de edificación, con aprovechamiento lucrativo asciende a 12.802.726 €, DOCE MILLONES OCHOCIENTOS DOS MIL SETECIENTOS VENTISEIS EUROS.

De esta cifra se deduce el Presupuesto de Ejecución Material (se podría haber hecho el cálculo inverso), que asciende a 10.758.593,28 € DIEZ MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON VENTIOCHO CÉNTIMOS.

16.3.4. Gastos complementarios a la ejecución de las obras, honorarios técnicos de la edificación, licencia municipal.

Los gastos complementarios incluyendo honorarios de proyecto de arquitectos y otros técnicos, honorarios de dirección de arquitecto y aparejador, honorarios técnicos relativos a la seguridad y salud del edificio ascienden al 10% más IVA del PEM, y por otro la licencia municipal, ascienden habitualmente al 6% del Presupuesto de Ejecución Material,

Resulta:

Honorarios varios y licencia: $(10 \% \text{ s/ } 12.802.726 \text{ €/1,19} + 21\% \text{ IVA}) + 6\% \text{ s/ } 12.802.726 \text{ €/1,19} = 1.301.790 \text{ €} + 645.516 \text{ €} = 1.947.306 \text{ €}$.

Por tanto los gastos complementarios correspondiente a los honorarios técnicos de la edificación y a la licencia municipal ascienden a 1.947.306 €. UN MILLÓN NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TRESCIENTOS SEIS EUROS.

16.3.5. Otros gastos, financieros, gestión y comercialización.

Los gastos financieros, considerando el desarrollo de otras unidades residenciales u hoteleras análogas, asciende al 5% de la totalidad de los costes incluidos en los apartados anteriores, honorarios técnicos, costo de obras de urbanización e implantación de servicios, costos de las obras de edificación y otros gastos complementarios $(5\% \text{ s/ } 15.500.277,09 \text{ €})$

Por tanto los gastos financieros ascienden a 775.013,85 € SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL TRECE EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS.

Los gastos de gestión y comercialización, considerando el desarrollo de otras unidades residenciales u hoteleras análogas, asciende al 3% de la totalidad de los costes incluidos en los apartados anteriores. $(3\% \text{ s/ } 15.500.277,09 \text{ €})$.

Por tanto los gastos de gestión y comercialización ascienden a 465.008,31€ CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHO EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMO.

16.3.6. Resumen.

En resumen, la estimación de la inversión necesaria para el desarrollo del Sector conforme a los datos y cálculos aportados en los apartados anteriores asciende a 16.740.299,25 € DIECISÉIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON VENTICINCO CÉNTIMOS.

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

16.4. Viabilidad económica.

De acuerdo con los cálculos anteriores, considerando un costo de la urbanización e implantación de servicios, incluyendo honorarios y gastos complementarios, de 750.245,09 €, resulta una repercusión sobre el m² edificable con aprovechamiento lucrativo, descontando las superficies de garajes de 54,32€/m², cantidad que resulta bastante ajustada dada la escasez de viario y que puede ser asumida en las futuras inversiones, considerando el producto que se pudiera construir.

Por otra parte, considerando la estimación total de la inversión de 16.740.299,25 € resulta una repercusión sobre el m² edificable con aprovechamiento lucrativo, descontando las superficies de garajes de 1.212,10 €/m², repercusión que considerando el posible valor en venta del m² construido de usos y residenciales y hoteleros resulta elevada pero aceptable.

Esta repercusión descendería ligeramente si consideramos el posible valor en venta de los aparcamientos. Esta fuerte inversión puede ser asumida por los promotores considerando que el Sector se desarrollará en fases y las condiciones de mercado pueden mejorar en los próximos años.

17. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Siguiendo los criterios vigentes sobre un concepto de sostenibilidad que incluye la sostenibilidad económica, trascendiendo la simple viabilidad económica, el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en el artículo 15.4 incluyen explícitamente la necesidad de que los instrumentos de ordenación justifiquen la sostenibilidad económica de sus propuestas:

“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”

Siguiendo los métodos habituales para justificar la sostenibilidad económica de la intervención, calcularemos el Balance Fiscal Municipal BMF, considerando los gastos e ingresos que conlleva la Modificación.

En el Anexo 7 de esta Memoria se efectúa el cálculo de los ingresos y en los apartados siguientes se calculan los ingresos y se efectúa el balance en el período de desarrollo del Sector y en los años posteriores.

Los ajustes introducidos en este nuevo Documento no modifican ni los gastos, ni los ingresos del desarrollo del Sector ni por tanto el balance fiscal.

17.1. Gastos de desarrollo del Sector.

Al no ser el Ayuntamiento de Santillana del Mar propietario de ninguna parcela incluida en el Sector, no debe asumir los gastos de urbanización e implantación de servicios calculados en el

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 75

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

apartado anterior, que se estiman en 750.245,09 € y deben ser asumidos por los promotores de los futuros desarrollos.

Posteriormente, una vez ejecutadas la urbanización y los edificios, el Ayuntamiento de Santillana del Mar deberá soportar en el futuro los gastos derivados del mantenimiento de los espacios públicos y las infraestructuras: mantenimiento de las redes, recogida de basuras, limpieza viaria, mantenimiento de jardinería...

Para evaluar estos gastos resulta difícil recurrir a los presupuestos del Ayuntamiento de Santillana del Mar, ya que no existe una correspondencia directa de las partidas. Utilizaremos costos unitarios empleados en otros municipios de la región

a abastecimiento de agua y alcantarillado	105 €/viv.año
b recogida de basuras	100 €/viv.año
c limpieza viaria	30 €/ml/año
d mantenimiento de jardinería	2 €/m ² /año

Estos valores unitarios se aplican sobre las superficies de los nuevos crecimientos, considerando un hipotético número de viviendas o edificaciones análogas a razón de una equivalencia de una vivienda por cada 100 m² construidos 138 viviendas, aunque el planeamiento solo permita 104 y presumiblemente en el desarrollo del Sector se construya un número menor, la longitud de la nueva calle, 135 m, y la superficie de espacios verdes públicos, 10.223 m².

Resultando:

$105 \text{ €/viv.año} \times 138 \text{ viv.} + 100 \text{ €/viv.año} \times 138 \text{ viv.} + 30 \text{ €/ml.año} \times 135 \text{ ml} + 10.223 \text{ m}^2 \times 2 \text{ €/m}^2 = 14.490 \text{ €} + 13.800 \text{ €} + 4.050 \text{ €} + 20.446 \text{ €} = 52.786 \text{ euros}$

Por tanto, los gastos totales por estos conceptos de suministros y mantenimiento anual municipal de la urbanización alcanzarían la cantidad de 52.786 €, CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS.

17.2. Ingresos del desarrollo del Sector.

En el Anexo 7 de esta Memoria, se describen pormenorizadamente los ingresos que obtendrá el Ayuntamiento en el desarrollo del ámbito de esta Modificación, el Sector SS3, diferenciando los ingresos iniciales de aquellos que obtendrá periódicamente.

En el desarrollo del Sector, los propietarios deberán adquirir los derechos correspondientes a la cesión del aprovechamiento del 7% del techo edificable, 967 m², con un valor de acuerdo con la actualización de los valores del suelo aplicables en la gestión del Plan General de Ordenación Urbana aprobada por el Pleno de la Corporación el 28 de diciembre de 2006, y publicada en el BOC de 24 de agosto de 2007, de 447 €/m².

Por otra parte, el Ayuntamiento en el desarrollo del Sector, recibirá otros ingresos en concepto de licencias de obras, de actividad, de primera ocupación y de apertura de locales destinados a actividades de toda índole, que en resumen son los siguientes:

- a impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO)
- b tasas urbanísticas por licencia de obras
- c licencias de primera ocupación (LPO)

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 76

CVE-2017-8612

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

- 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 (antigua plusvalía)
- 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.

Posteriormente, con la ocupación y puesta en uso de las edificaciones, el Ayuntamiento obtendrá otros ingresos periódicamente, en su mayor parte anuales o asimilables:

- 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 Santillana de Mar, 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.

El Ayuntamiento de Santillana en la actualidad no cobra licencia de vados.

Dada la escasa incidencia de la Modificación en el incremento de la población, no parece necesario incluir en el balance el posible incremento de la tasa por participación en los tributos del Estado.

En el desarrollo del Sector, los propietarios no deben adquirir ningún bien patrimonial al Ayuntamiento, salvo la monetización del 7% de aprovechamiento anteriormente descrita.

17.3. Balance fiscal municipal.

Calculados los gastos, los ingresos iniciales y los anuales, descritos en el anexo 7 de la Memoria, se puede efectuar el balance que verifique la sostenibilidad económica del desarrollo de Sector.

Los cálculos de ingresos se han efectuado con las hipótesis más desfavorables siendo presumible que en el desarrollo del sector se obtendrán cantidades mayores. No se consideran los ingresos patrimoniales.

En resumen, el resultado de las cuentas del BFM referido al ámbito de la Modificación, el Sector SS3 tanto su periodo de desarrollo como en los años siguientes, arrojaría las cifras siguientes:

VIERNES, 6 DE OCTUBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

MEMORIA

INGRESOS	582.931 euros/53.461 euros
GASTOS	52.786 euros
BALANCE BFM	582.931 euros/675 euros

Se describen los ingresos y el balance BFM tanto en el período de la construcción de los edificios como en los años siguientes. En ambos casos el BFM anual se estima favorable a la gestión municipal del ámbito, con un superávit, ello a pesar de que el capítulo de ingresos se ha realizado con las hipótesis más desfavorables. Este superávit se mantendría a lo largo del tiempo ya que gastos e ingresos evolucionarían en paralelo.

En lo que se refiere a la "suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos", el municipio de Santillana del Mar con un planeamiento que protege especialmente los suelos rústicos y productivos, tiene espacios productivos suficientes, desde el punto de vista agropecuario.

Por otra parte, el planeamiento califica diversas áreas, especialmente en la zona de Viveda, donde se pueden construir edificaciones industriales, existiendo una oferta suficiente para resolver la escasa demanda.

En todo caso la Modificación no afecta ni a los suelos rústicos ni a los suelos industriales.

18. DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN O DESARROLLAN.

La ordenación plantada en la Modificación se define en esta Memoria que incluye el Estudio Económico Financiero y la Memoria de Sostenibilidad Ambiental, y en los siguientes documentos, corrigiendo o completando los documentos que se indican del planeamiento vigente:

Fichas de gestión del Sector SS3 y de las Unidades de Actuación SS3A1N, SS3A1S y SS3A2, incluidas en el apartado 11.1.1. de la Memoria, que sustituyen a las fichas del Sector SS3 y de las Unidades de Actuación SS3A1S y SS3A2.

Normativa Urbanística. En el Sector son aplicables los artículos de la normativa urbanística, especialmente las ordenanzas particulares correspondientes a las diferentes calificaciones pormenorizadas, Edificación Residencial Agrupada, Ordenanza G, Grado 2, en las zonas calificadas como Suelo Urbanizable Delimitado Uso Residencial Agrupado Grado 2 y Equipamientos Públicos y Dotaciones Privadas, Ordenanzas D y E en las áreas calificadas como Espacios Libres Públicos, Equipamiento Público Asistencial (Ordenanza E) y Dotación Privada de Espacios Libres en Suelo Urbanizable Delimitado (Ordenanza D) con las matizaciones indicadas en diversos apartados de este documento y el incremento de la distancia de retranqueo a colindantes establecido en los casos indicados mediante la definición del área de movimiento de cada parcela, así como otras determinaciones establecidas en la Ordenación Pormenorizada, definida en el apartado 11.2. de la Memoria y en el plano correspondiente.

Planos de Ordenación de la Modificación. 10.1. Ordenación. Plan General y Especial. Zonificación que sustituye parcialmente y completa los planos Z.00 Zonificación, Z.6 Zonificación y CH.2 Centro Histórico. Zonificación, 10.2. Ordenación. Plan General y Especial. Ficha del Sector SS3

Mod. Puntual nº 9 del PGOU y Especial de Santillana del Mar en varias parcelas, situadas en el entorno del Palacio de Peredo-Barreda 78

CVE-2017-8612