

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE POLANCO

CVE-2020-7838 *Aprobación definitiva de la Modificación Puntual número 2 del Plan General de Ordenación Urbana.*

El Pleno del Ayuntamiento de Polanco, en sesión extraordinaria celebrada el día 15 de octubre de 2020, acordó aprobar definitivamente la Modificación Puntual N.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco, sometida a Evaluación Ambiental Estratégica, y su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

De conformidad con lo establecido en el artículo 81.1 de la Ley 2/2001, de 21 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen del Suelo de Cantabria, se procede a la publicación del contenido normativo de esta Modificación Puntual, comprendido de los siguientes documentos:

- Memoria Tomo I.
- Anexos (8) Tomo 2.

Además se hace constar la referencia a la dirección electrónica en la que el Ayuntamiento ponga a disposición del público el contenido íntegro de dicha modificación (<http://www.aytopolanco.org/> y dentro de ella en la Sede Electrónica), y la referencia al diario oficial en el que se ha publicado el informe ambiental estratégico (B.O.C. n.º 143, de 27/07/2020).

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, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y 10 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

Polanco, 19 de octubre de 2020.

La alcaldesa,
Rosa Díaz Fernández.

CVE-2020-7838

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.

DOCUMENTO:

**INTEGRACIÓN DEL PARQUE MUNICIPAL DE POLANCO
EN EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE POLANCO**

TOMO 1 DE 2

MEMORIA

FASE:

APROBACIÓN PROVISIONAL
08/2020

REDACTOR:



PROMOTOR:



AYUNTAMIENTO
DE POLANCO



CVE-2020-7838

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE POLANCO: INTEGRACIÓN DEL PARQUE MUNICIPAL DE POLANCO EN EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

ÍNDICE

1.- OBJETO Y FINALIDAD	2
2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA	4
2.1.- EMPLAZAMIENTO	4
2.2.- CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL	4
2.2.1.- Entorno	4
2.2.2.- Paisaje	5
2.2.3.- Suelos	6
2.2.4.- Construcciones y servicios afectados	6
2.3.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL	7
2.3.1.- Situación de partida	7
2.3.2.- Respecto a la propuesta de la modificación	9
2.4.- DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL (POL)	10
2.5.- DETERMINACIONES DE LA LEY DE SUELO DE CANTABRIA	18
3.- JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA	20
3.1.- NECESIDAD DE ZONAS VERDES DE CARÁCTER GENERAL	20
3.2.- MEJORA DE LA DOTACIONES Y GARANTÍA DE CENTRALIDAD	23
3.3.- ADECUACIÓN DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL, INTERÉS GENERAL Y OBTENCIÓN DE LOS TERRENOS	27
4.- ALCANCE Y DESCRIPCIÓN	28
4.1.- ALTERNATIVAS CONSIDERADAS	28
4.1.1.- Planteamiento de alternativas	28
4.1.2.- Alternativas de obtención de los terrenos	30
4.1.2.1.- Alternativa A	30
4.1.2.2.- Alternativa B	31
4.1.2.3.- Alternativa de gestión seleccionada	31
4.1.3.- Alternativas de localización del espacio libre	32
4.1.3.1.- Alternativa 1	32

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

4.1.3.2.- Alternativa 2	34
4.1.3.3.- Alternativa de localización seleccionada.....	35
4.1.4.- Resumen de la justificación de la alternativa seleccionada.....	36
4.2.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	37
4.2.1.- Cambios en la categorización del suelo rústico.....	37
4.2.2.- Delimitación e integración del nuevo espacio libre de sistema general en el PGOU	39
5.- EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN	41
5.1.- SOBRE EL PLANEAMIENTO GENERAL	41
5.2.- SOBRE LA HACIENDA LOCAL	42
5.2.1.- Obtención de los terrenos (coste del suelo)	42
5.2.2.- Desarrollo de la actuación (coste de ejecución)	43
5.3.- SOBRE PARCELAS Y TERRENOS	43
5.4.- SOBRE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS	48
6.- EVALUACIÓN AMBIENTAL	49
6.1.- SITUACIÓN.....	49
6.2.- OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	50
6.3.- VALORACIÓN DEL INVENTARIO.....	54
6.4.- DIAGNÓSTICO GLOBAL DEL ÁREA DE ESTUDIO	55
6.5.- EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE	56
6.5.1.- IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS	56
6.5.1.1.- Acciones generales susceptibles de generar impactos.....	56
6.5.1.2.- Elaboración de la matriz de impactos	57
6.5.2.- DESCRIPCIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE IMPACTOS	57
6.5.2.1.- Descripción de impactos	58
6.5.2.2.- Caracterización de impactos.....	60
6.6.- MEDIDAS AMBIENTALES.....	65
6.6.1.- MEDIDAS DE ESPECIAL INTERÉS CONTEMPLADAS EN EL PGOU	65
6.6.2.- MEDIDAS ADICIONALES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	70
6.6.3.- MEDIDAS DERIVADAS DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	77
6.7.- PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL	78
6.7.1.- OBJETIVOS DEL CONTROL	78

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

6.7.2.- ESTRUCTURA Y RESPONSABILIDADES	78
6.7.3.- ACTUACIONES DE VIGILANCIA Y SEGUIMIENTO	80
6.7.3.1.- Evaluación del proyecto o proyectos de ejecución del parque.....	80
6.7.3.2.- Vigilancia ambiental de las obras.....	81
6.7.3.3.- Seguimiento de la evolución ambiental de la modificación puntual.....	83
6.7.3.4.- Modificaciones de la modificación puntual y de las medidas ambientales.....	84
6.7.4.- INDICADORES DE SEGUIMIENTO	84
6.7.5.- RESUMEN ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO.....	86
6.8.- VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS MEDIDAS.....	87
7.- CONCLUSIONES	88

ANEXOS

Anexo I. PLANOS DE LA MODIFICACIÓN
Anexo II. DOCUMENTOS Y PLANOS DEL PLAN GENERAL MODIFICADOS
Anexo III. INFORME DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO
Anexo IV. RESUMEN EJECUTIVO
Anexo V. INFORME PATRIMONIO CULTURAL
Anexo VI. ANÁLISIS PAISAJÍSTICO
Anexo VII. INFORME DE ALEGACIONES Y TOMA EN CONSIDERACIÓN
Anexo VIII. RESULTADOS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y CUMPLIMIENTO DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

ÍNDICE DE TABLAS, FIGURAS Y FOTOGRAFÍAS

TABLAS

Tabla 1. Tiempo de desplazamiento desde núcleos de población a la Modificación Puntual.....	25
Tabla 2. Valoración global y comparación de alternativas.....	35
Tabla 3. Documentos del PGOU alterados por la presente modificación.....	41
Tabla 4. Planos del PGOU alterados por la presente modificación.....	41
Tabla 5. Listado de parcelas, según referencia catastral, afectadas por la presente modificación	43
Tabla 6. Resumen comparativo de superficies y determinación de afecciones	47
Tabla 7. Objetivos de protección ambiental	53
Tabla 8. Sostenibilidad de los objetivos de protección	53
Tabla 9. Valoración del inventario	54
Tabla 10. Matriz de impactos	57

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.

Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

FIGURAS

Figura 1. Esquema de situación. Mapa base: callejero municipal del Ayuntamiento de Polanco.....	4
Figura 2. Entorno del ámbito de la modificación puntual sobre ortofoto aérea (PNOA), 2014.....	5
Figura 3. Vista general (desde el sur) del ámbito y entorno de la modificación.	7
Figura 4. Plan de Ordenación del Litoral, según documento aprobado en 2004. Hoja nº 8 y detalle. En amarillo suave "Área No Litoral" (zona sur del ámbito) y en blanco "Suelo Urbano" (zona norte).	12
Figura 5. Planos de zonificación del POL: Información I.5.1 (arriba) y propuesta de ordenación O.10 (abajo)	13
Figura 6. Situación previa. Planos de clasificación del suelo (arriba) y de propuesta zonificación del POL (abajo).	14
Figura 7. Resultado de la modificación. Planos de clasificación del suelo (arriba) y de la propuesta zonificación del POL (abajo).	15
Figura 8. Municipio de Polanco. Localización de los ZEL _G existentes.	20
Figura 9. Municipio de Polanco. Localización de los ZEL _G a obtener según PGOU.....	22
Figura 10. Plano de ordenación del PGOU destacando situación de los espacios ZEL _G 2 y ZEL _L P3 y el ámbito de la presente modificación.....	23
Figura 11. Localización de pozos salinos (a restaurar), de la ANEI Pozo Tremeo y del ámbito de esta modificación.....	24
Figura 12. Esquema de accesibilidad al sistema general desde las poblaciones municipales.....	26
Figura 13. Accesibilidad al parque desde los núcleos de población de Polanco	27
Figura 14. Ortofoto del ZEL _G 4.....	28
Figura 15. Ortofoto del ZEL _G 9	29
Figura 16. Delimitación de la Alternativa 1 sobre el plano de Ordenación del PGOU vigente (2016) .	33
Figura 17. Delimitación de la Alternativa 2 sobre el plano de Ordenación del PGOU vigente (2016) .	34
Figura 18. Parcela a incorporar a la categoría R_EPP.....	38
Figura 19. Extracto plano catastral en la zona de la modificación (a fecha de elaboración de esta)...	46
Figura 20. Solape sobre el mismo plano de la figura anterior de los límites urbano y urbanizable, y también de la delimitación del ámbito de la modificación.	46
Figura 21. Resumen de actuaciones previstas en el Programa de Seguimiento Ambiental	86

FOTOGRAFÍAS

Fotografía 1. Vista general (desde el sur) del ámbito y entorno de la modificación. Al fondo, a la izquierda Ayuntamiento de Polanco, y a la derecha Iglesia de San Pedro Advíncula.	6
---	---

APROBACIÓN PROVISIONAL, AGOSTO 2020

CVE-2020-7838

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.

Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

CONSIDERACIONES INICIALES

El presente documento se corresponde con la memoria de la Modificación Puntual nº2 (en adelante la modificación o MPn2) del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco (PGOU), que será objeto de aprobación provisional.

Respecto a la precedente de aprobación inicial cabe destacar los siguientes cambios:

- Se modifican algunos contenidos para incorporar el resultado de la información pública, las consultas ambientales y la Declaración Ambiental Estratégica (DAE), fundamentalmente:
 - ✓ Se completan las medidas ambientales adicionales y se genera unas medidas ESPECÍFICAS para incorporar las determinaciones ambientales de la DAE (apartado 6.6.3).
 - ✓ Se revisa el apartado 5.3 para clarificar la afección a parcelas, debido a una alegación presentada y teniendo en cuenta la posterior situación catastral.
 - ✓ Se añaden algunas aclaraciones en los apartados 3.2, 4.1 y 5.1 para enfatizar la importancia de la relación del nuevo sistema general con otros espacios libres colindantes.
 - ✓ Se integran desde el Estudio Ambiental Estratégico los apartados 6.2, 6.3 y 6.4, a título informativo.
 - ✓ Se traslada íntegramente el Programa de Seguimiento Ambiental (6.7), que se matiza con algunas aportaciones desde la DAE. Se ha corregido y puntualizado para facilitar su comprensión y aplicación.
 - ✓ Se reformula el apartado 6.8 relativo a la Valoración Económica de las Medidas Ambientales, también en cumplimiento de indicaciones desde la DAE, para especificar la obligatoriedad de que los proyectos realicen, además de una justificación del cumplimiento, una valoración económica de las medidas.
- Se añaden cuatro nuevos anexos:
 - ✓ Dos procedentes del EAE; Anexo V. INFORME SOBRE PATRIMONIO CULTURAL y Anexo VI. ANÁLISIS DE IMPACTO E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA, para aportar información adicional.
 - ✓ Un nuevo Anexo VII. INFORME TÉCNICO SOBRE LA INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE POLANCO: TOMA EN CONSIDERACIÓN DE CONSULTAS, ALEGACIONES E INFORMES
 - ✓ Y un último y nuevo Anexo VIII. RESULTADOS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y CUMPLIMIENTO DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA, motivado por las propias exigencias de la Declaración.
- Otras correcciones de formato o de redacción no sustanciales y con la única finalidad de mejorar la claridad expositiva de esta memoria.

Los cambios introducidos en el documento de aprobación provisional, respecto al precedente de aprobación inicial, están motivados y no tienen carácter sustancial ni afectan a los criterios básicos de esta modificación.

Por otro lado, es importante reseñar que se ha suprimido de la documentación de la Modificación Puntual el propio Estudio Ambiental Estratégico que la acompañó hasta la aprobación inicial. Se hace así para evitar que los cambios introducidos con posterioridad pueden generar situaciones de discrepancia entre el EAE y la actual memoria y anexos de la modificación, que se han revisado y completado con posterioridad. No obstante, todos los contenidos fundamentales y vinculantes contenidos en el EAE han sido integrados en la memoria.

DOCUMENTO URBANÍSTICO
AGOSTO 2020

1 | P á g

CVE-2020-7838

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.

Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

En cualquier caso, ese EAE de la aprobación inicial seguirá teniendo una vigencia supletoria en aquello no recogido en la presente memoria, siempre y cuando no se contradiga con lo dispuesto en esta última. El EAE podrá ser especialmente útil a la hora de valorar la adecuación de los proyectos que pretendan autorizarse dentro del sistema general que introduce esta modificación.

1.- OBJETO Y FINALIDAD

El presente documento constituye la Modificación Puntual nº2 (en adelante la modificación o MPn2) del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco (PGOU). Este último fue aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Cantabria en su sesión de 18 de diciembre de 2015, posponiendo su publicación a la remisión de un Texto Refundido, que finalmente fue publicado en el Boletín Oficial de Cantabria Extraordinario nº 11 de 7 de abril de 2016.

Se redacta al amparo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 y cc. de la vigente *Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria* (LOTUSCA), así como con lo señalado en el artículo 1.1.5 del citado PGOU.

La finalidad de la modificación es la integración, en el sistema general de espacios libres del municipio, de nuevos terrenos que albergarán una gran zona verde dotada como un parque equipado de interés y ámbito municipal. Para ello, además de la estricta inclusión del espacio libre en los planos y documentos del PGOU, la modificación altera la categoría de suelo rústico, asignada previamente por el PGOU, a una pequeña parte de los terrenos que se incluyen en su ámbito, pasando así todo el conjunto a la categoría de suelo rústico especial protección paisajística (R_EPP). La inclusión de la totalidad del nuevo sistema general en esta categoría se realiza, sin ser un requisito indispensable, para dar mayor coherencia al resultado de la modificación, en especial respecto al régimen de usos particular que contempla el PGOU para dicha categoría, en la que se prevé de forma expresa que este tipo de sistema general de espacios libres es un uso autorizable o permitido.

La voluntad del Ayuntamiento es que el nuevo espacio libre público a integrar en el sistema general se constituya en un elemento protagonista y central en la estructura dotacional del municipio, creando un nuevo tipo de espacio -del que ahora se carece- en el que puedan desarrollarse actividades de ocio y esparcimiento de interés general. En este sentido, resulta necesario que el futuro espacio tenga la suficiente entidad y superficie para poder albergar los usos y dotaciones deseadas, y ofrezca además una ubicación lo más accesible posible al mayor número de habitantes del municipio.

La localización elegida se caracteriza por una posición óptima de centralidad (respecto al conjunto de poblaciones del municipio, de la red viaria y del resto de servicios), se trata de un emplazamiento singular y con aptitudes para albergar este tipo de uso (por el entorno, por la topografía, por la ausencia de condicionantes, ...), y además se define por la cercanía a elementos de interés municipal. Entre estos últimos cabe destacar; por un lado, el propio centro urbano de Polanco, capital municipal en la que se localizan varios de los principales usos y dotaciones de municipio (ayuntamiento, iglesia, biblioteca, etc.), y por otro, la zona de los pozos salinos explotados por la empresa Solvay, que está siendo objeto de clausura y restauración ambiental. Cuando esta finalice, los terrenos de esta zona revertirán al Ayuntamiento, por lo que el futuro

DOCUMENTO URBANÍSTICO
AGOSTO 2020

2 | P á g

CVE-2020-7838

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

espacio libre quedará ubicado junto a una gran zona verde pública y de interés ambiental, científico y cultural, que ofrecerá además un entorno ambiental y paisajístico idóneo.

Por otra parte, el nuevo espacio libre que contempla esta modificación se caracterizará también porque habrá de ser ejecutado cumpliendo con todos los criterios y requisitos que garanticen su integración funcional, ambiental y paisajística. Para ello, aparte de las condiciones ya aplicables contenidas en la normativa el PGOU (como las relativas a los parques y jardines o a la categoría de suelo rústico en la que se ubica), la modificación incluye una serie de medidas y criterios adicionales.

Por último, es oportuno indicar que en el Anexo IV del presente documento se incluye un Resumen Ejecutivo en el que se expone de forma breve y no técnica el contenido sustancial de esta Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Polanco, con especial énfasis en los motivos que la justifican y en los previsibles efectos ambientales, económicos y sociales que pudiera generar.

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1.- EMPLAZAMIENTO

Los terrenos objeto de esta modificación se sitúan al sur del barrio de La Iglesia, en el núcleo urbano de Polanco. Se localizan, por tanto, es una posición de absoluta centralidad respecto al territorio y la red de poblamiento municipales.

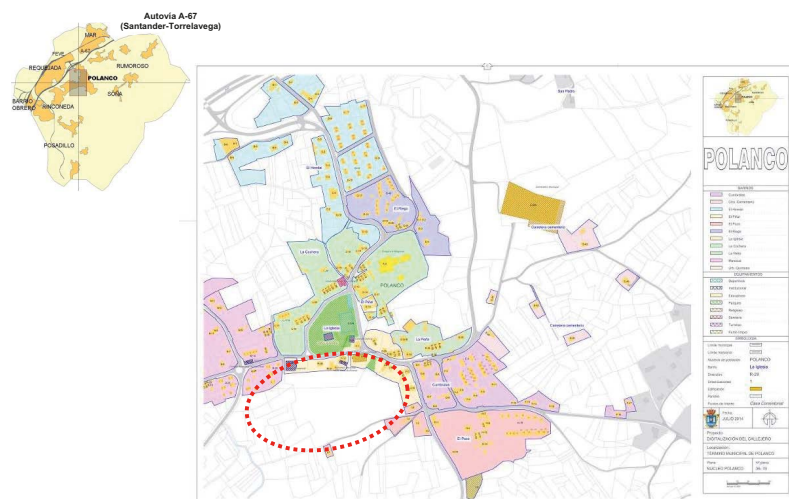


Figura 1. Esquema de situación. Mapa base: callejero municipal del Ayuntamiento de Polanco

2.2.- CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL

2.2.1.- Entorno

El entorno de la modificación se corresponde con una zona de praderías que ocupa terrenos de relieve suave que conforman un paisaje rural y agrario común que presenta, pese a la proximidad de zonas urbanas, un bajo grado de transformación y ocupación.

Según los estudios realizados en el documento de evaluación ambiental no presenta elementos de valor patrimonial o ecológico sobresalientes, siendo terrenos usados fundamentalmente como prados de siega.

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.

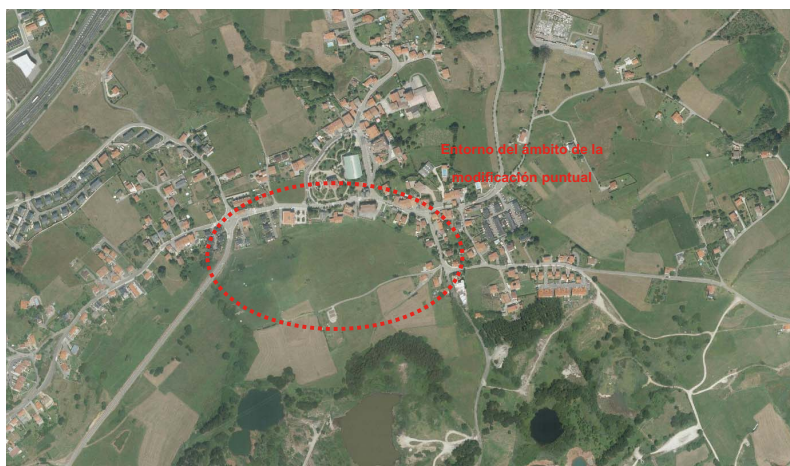
Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

Figura 2. Entorno del ámbito de la modificación puntual sobre ortofoto aérea (PNOA), 2014.

Sin perjuicio de su tradicional vocación agrícola, el ámbito de la modificación se caracteriza por un emplazamiento estratégico que está determinado por: 1. su proximidad al núcleo urbano de Polanco -capital municipal-, y 2. por su posición de centralidad respecto a la red de poblamiento y los principales ejes de comunicación.

2.2.2.- Paisaje

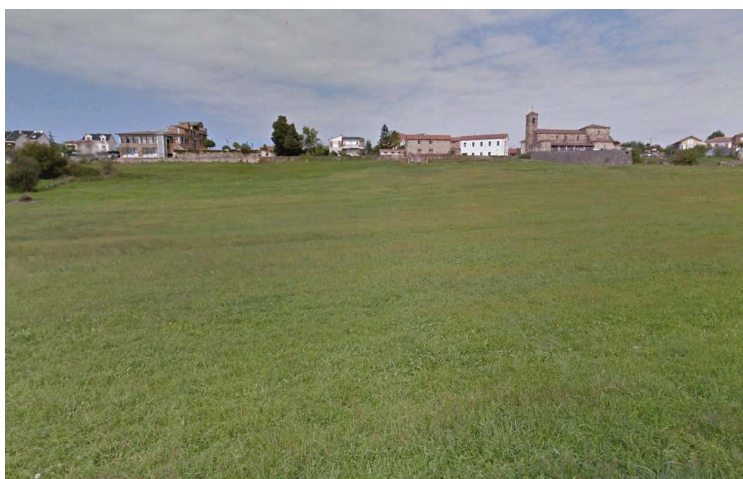
Probablemente, la prevalencia de esa protección paisajística se sustenta en algunas características particulares de este ámbito como son; un relieve o topografía de ladera, la colindancia con el centro urbano de Polanco, la cercanía de algunos edificios de interés (ayuntamiento, iglesia, ...) o incluso, la proximidad de la zona de los pozos salinos. Es decir, su potencial interés paisajístico no parece responder a valores intrínsecos o propios, ya que el ámbito, en sí mismo, carece de elementos singulares o merecedores de protección. Más bien, puede entenderse que responde a otros factores como una alta exposición y fragilidad visual -respecto al poblamiento circundante- y su función como parte integrante de un paisaje urbano más extenso.

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres



Fotografía 1. Vista general (desde el sur) del ámbito y entorno de la modificación. Al fondo, a la izquierda Ayuntamiento de Polanco, y a la derecha Iglesia de San Pedro Advíncula.

2.2.3.- Suelos

Según la información edafológica disponible, recogida en el plano de información I.2.06 del PGOU, los terrenos afectados por esta modificación se corresponden con suelos de alta y moderada capacidad agrológica (tipos B y C), es decir, no poseen un interés agrícola destacable o sobresaliente. Por ello, y pese al actual uso agrario, en el vigente PGOU se clasificaron como suelo rústico de especial protección paisajística (EPP), haciendo prevalecer este rasgo sobre el productivo/agrario.

2.2.4.- Construcciones y servicios afectados

En el ámbito objeto de la modificación no se han identificado edificaciones o construcciones.

Según la información aportada desde el PGOU, los únicos servicios existentes se corresponden con dos conducciones de saneamiento que discurren por el norte y sur del ámbito, casi en paralelo y en sentido este-oeste. No se prevé que la modificación, ni los potenciales usos que de ellas pudieran derivarse, afecten a esas infraestructuras existentes.

Las actuales redes e infraestructuras generales existentes son suficientes para atender las demandas previsibles que deriven de las actuaciones que se acometan en el futuro sistema general. En caso necesario, los futuros proyectos de ejecución deberán garantizar la prestación y suficiencia de los servicios y suministros que se requieran.

DOCUMENTO URBANÍSTICO
AGOSTO 2020

6 | P á g

CVE-2020-7838

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

2.3.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

2.3.1.- Situación de partida

De la consulta de los planos de ordenación del PGOU (hoja 8 de la serie O.4) se constata que el ámbito de esta modificación se corresponde –íntegramente- con suelos rústicos; de especial protección paisajística (clave R_EPP, en la nomenclatura del plan) o minera (R_EPM).

Limita: Al norte, con suelo urbano y urbanizable –en particular, con terrenos destinados a espacios libres adscritos al sector URB 8-, y en el resto de los vientos con suelo rústico de especial protección.

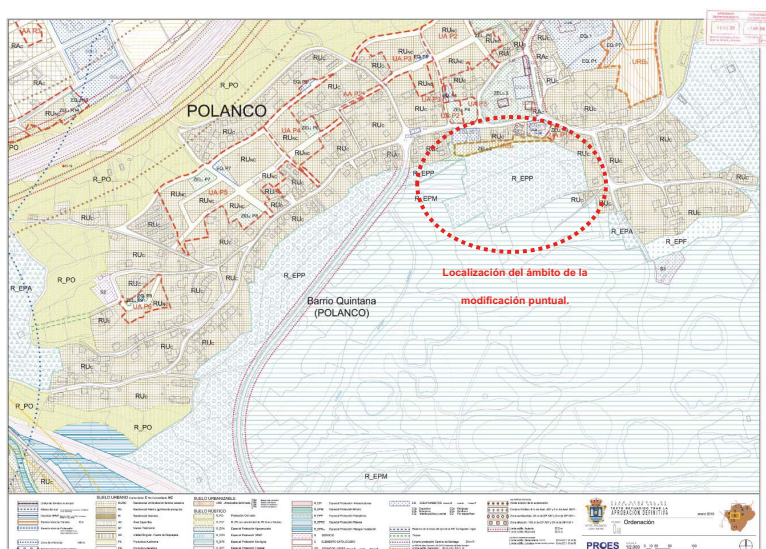


Figura 3. Vista general (desde el sur) del ámbito y entorno de la modificación.

Las condiciones y determinaciones urbanísticas aplicables a las mencionadas categorías – minera y paisajística - están reguladas, en lo fundamental, en el Título 7 de la Normativa Urbanística del PGOU, y en lo particular en los capítulos 9 y 10, respectivamente.

El PGOU define cada una de estas categorías del siguiente modo:

Minera (R_EPM) (art. 7.9.1): “Son aquellos suelos así clasificados por el PGOU, y grafiados en sus Planos de Ordenación con las siglas R_EPM, con el objeto de preservar su riqueza minera posibilitando la explotación y posterior recuperación”.

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

Paisajística (R_EPP) (art. 7.10.1): son aquellos que “destacan por su excepcionalidad o singularidad física, por sus caracteres geomorfológicos, por su incidencia como escenario del paisaje o por la calidad visual de la percepción o de la perspectiva. Responden la ladera sur del Ayuntamiento desde la carretera que lo separa de las lagunas formadas por las extracciones mineras”.

Se muestra a continuación a título informativo la regulación contemplada en el vigente PGOU para estas mismas categorías:

R_EPM “Art. 7.9.2. Usos

- 1. Se consideran Usos permitidos:
 - ✓ Sobre suelo sin construcciones:
 - las actividades extractivas y sus complementarios
 - los de recuperación medioambiental
 - los agrícolas, forestales y ganaderos
 - ✓ En construcciones:
 - las vinculadas a las actividades extractivas y sus complementarios
 - los de recuperación medioambiental.
- 2. Se consideran Usos autorizables:
 - ✓ los de utilidad pública e interés social promovidos por administraciones o entidades públicas.
 - ✓ obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen al 20% ni alteren sus caracteres tipológicos.
- 3. Las actuaciones precisas para implantar los usos a que se refiere el apartado segundo del art.7.6.3.1 deberán someterse al trámite de evaluación de impacto ambiental regulado por la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.
- 4. Se consideran Usos prohibidos los restantes.

R_EPP “Art. 7.10.2. Usos

- 1. Se favorecerá la pervivencia de los usos agropecuarios, forestales, el mantenimiento de su capa fértil y la cubierta vegetada.
- 2. Se consideran Usos permitidos:
 - ✓ Las obras referidas a labores de conservación y mantenimiento de infraestructuras, equipamientos, así como las correspondientes a la conservación, mantenimiento y mejora de las instalaciones y servicios públicos existentes.
 - ✓ Los sistemas de espacios libres, tanto generales (ZEL_G) como locales (ZEL_L), que por su naturaleza sean compatibles con los valores de la categoría de protección.
 - ✓ Se favorecerá los usos que permitan el mantenimiento de su capa fértil y la cubierta vegetada.
- 3. Se consideran Usos autorizables:
 - ✓ Actuaciones, construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a un servicio público o a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras que sea necesario ubicar en estas áreas.
 - ✓ Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el carácter de la categoría de protección.

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

- ✓ Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.
- ✓ Instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca sin que alteren los caracteres tipológicos preexistentes debiendo ubicarse de la manera más respetuosa con el entorno.
- 4. Se consideran Usos prohibidos los restantes.”

2.3.2.- Respecto a la propuesta de la modificación

De acuerdo con lo expuesto en el apartado anterior, el desarrollo de un nuevo espacio libre de interés general en la localización prevista es un uso autorizable, e incluso expresamente permitido en el caso del suelo rústico de interés paisajístico. No obstante, la presente modificación pretende integrar formalmente ese espacio en la estructura general definida en el PGOU, planificar con antelación la localización y características del futuro espacio libre y, al mismo tiempo, ratificar el carácter e interés general del mismo, estableciendo las bases jurídicas y de gestión que permitan al Ayuntamiento la obtención de los terrenos necesarios.

La regulación en el PGOU de lo relativo al Sistema General de Espacios Libres se encuentra recogida en lo fundamental en el Título 6. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES del texto normativo, donde se establece que:

Art. 6.1.1. Definición y delimitación

- 1. Son suelos de sistemas generales **los que el PGOU señala como tales** por ser espacios libres, equipamientos, infraestructuras de transporte e infraestructuras urbanas destinadas al servicio de la generalidad de los ciudadanos, formando parte de la estructura global de la ciudad y garantizando al conjunto de sus habitantes un mínimo inderogable de calidad de vida.
- 2. **El Plan señala expresamente los suelos de sistemas generales** mediante la delimitación en el Plano de estructura general del territorio, y los individualiza en los planos de sistemas generales de viario, transporte y comunicaciones, sistemas generales de equipamientos, sistemas generales de espacios libres y sistemas
- 3. En cuanto a la relación entre los sistemas generales y la revisión, modificación o adecuación del PGOU:
 - ✓ La eliminación de cualquiera de ellos supondrá revisión.
 - ✓ **La incorporación de nuevos elementos supondrá modificación.**
 - ✓ Los ajustes de trazado y delimitación que no supongan merma de funcionalidad y la variación de los elementos de conexión, se entenderán como adecuación del PGOU, y lo mismo ocurrirá con cambios en la delimitación [...].

Art. 6.1.2. Ejecución de sistemas generales

- El desarrollo de los sistemas generales se hará mediante:
 - ✓ Planes especiales.
 - ✓ Proyectos de urbanización o de obras para el total del sistema general.
 - ✓ Anteproyecto de urbanización o de obras para el total del sistema general y proyecto de cada una de las partes o etapas en que aquél lo subdivida.

DOCUMENTO URBANÍSTICO
AGOSTO 2020

9 | P á g

CVE-2020-7838

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

Art. 6.1.3. Régimen de obtención de suelo de los sistemas generales

- 1. A efectos de regular el régimen de obtención de suelo de los sistemas generales, los suelos pueden ser: obtenidos o a obtener.
- 2. Son suelos de sistemas generales obtenidos aquellos que, con independencia del uso que en ellos se dé y de que estén o no ejecutadas las obras, instalaciones o usos a que los destinasen las Normas Subsidiarias, sean de titularidad pública.
- 3. Son suelos de sistemas generales a obtener todos los demás. Éstos se obtendrán mediante alguno de los siguientes **mecanismos**, según lo dispuesto en el art. 142 de la LOTRUSCa:
 - ✓ En el Suelo Urbano Consolidado (UC) y en el Suelo Rústico (R):
 - Mediante expropiación forzosa.
 - Por convenio urbanístico.
 - ✓ En Suelo Urbano No Consolidado (UNC) y en Suelo Urbanizable (URB):
 - Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción en una unidad de actuación, cuando sea posible.
 - Mediante ocupación directa.
 - Mediante expropiación forzosa.
 - Por convenio urbanístico.

Art. 6.1.4. Régimen de los sistemas generales obtenidos

- 1. Los suelos de sistemas generales obtenidos se incorporarán y se afectarán al uso determinado por el PGOU, sin perjuicio de los procedimientos y regulaciones específicas que, en función de su titularidad, uso y estado, fuesen aplicables, ni de los derechos de aprovechamiento que, en su caso, les fueran inherentes.
- 2. Los cambios de uso dotacional, viario o de infraestructuras a que pudieran obligar las Normas Subsidiarias respecto de los preexistentes, no supondrán causa de reversión.

En el título se encuentran otras referencias más genéricas, como la presente en el siguiente artículo:

Art. 1.2.5. Sistemas Generales

- 1. Los Sistemas Generales definen los suelos destinados a acoger elementos esenciales de espacios libres, equipamientos e infraestructuras integrados en la estructura general y orgánica del territorio.
- 2. El suelo destinado a Sistema General lo hace sin perjuicio de que posea una clasificación, calificación y gestión urbanística.

La presente modificación no altera en absoluto la regulación normativa de los espacios libres de carácter general, teniendo plena cabida la propuesta en lo dispuesto en el PGOU de 2016.

2.4.- DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL (POL)

La Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, establece en su artículo 10 que la ordenación territorial se lleva a cabo a través del Plan Regional de Ordenación Territorial, las Normas Urbanísticas Regionales y los Proyectos Singulares de Interés Regional.

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



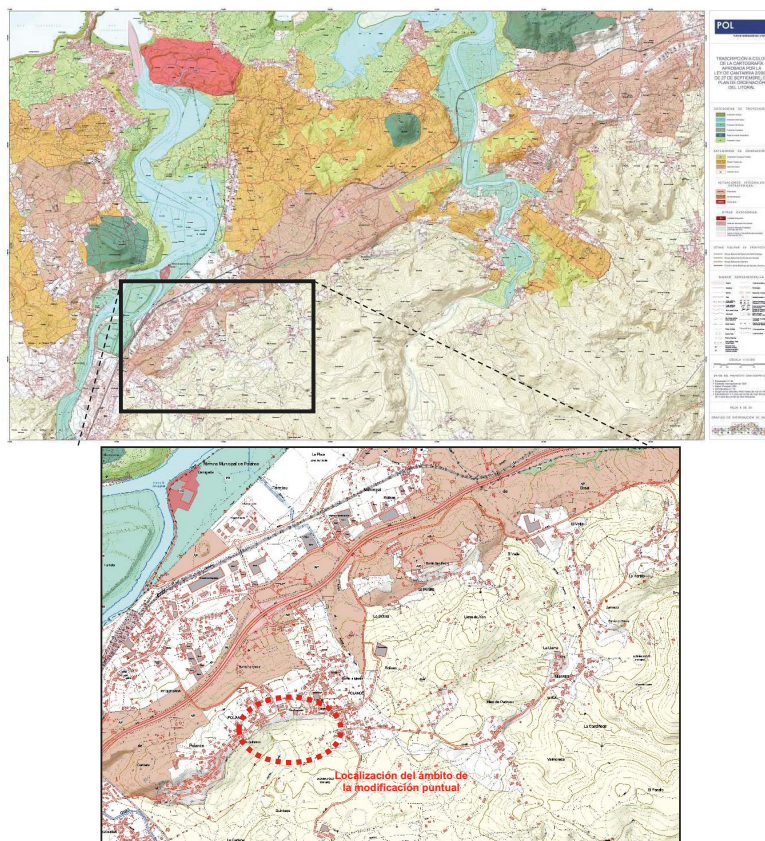
Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

En el caso de la Modificación Puntual que se propone, habrá que observar el cumplimiento del Plan Regional de Ordenación Territorial (PROT), las Normas Urbanísticas Regionales (NUR) y el Plan de Ordenación del Litoral (POL).

El PROT está en proceso de elaboración.

El municipio de Polanco, y por tanto esta modificación, se encuentra incluido en el ámbito de aplicación del Plan de Ordenación del Litoral (POL) aprobado mediante la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre.

Como se observa en la siguiente figura, la mayoría de los terrenos situados al sur de la Autovía A-67 fueron incluidos en el POL aprobado en 2004 en la denominada categoría Área No Litoral; dentro del Área de Ordenación.



DOCUMENTO URBANÍSTICO
AGOSTO 2020

11 | P á g

CVE-2020-7838

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.

Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres*Figura 4. Plan de Ordenación del Litoral, según documento aprobado en 2004. Hoja nº 8 y detalle. En amarillo suave**"Área No Litoral" (zona sur del ámbito) y en blanco "Suelo Urbano" (zona norte).*

Con la aprobación del PGOU de Polanco se procedió a la pertinente zonificación de la mencionada 'Área No Litoral', en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 50 de la Normativa del POL.

"Artículo 50 Régimen jurídico del Área No Litoral"

En el Área no litoral, los Planes Generales de Ordenación Urbana determinarán conforme a los criterios establecidos en la presente Ley las distintas áreas en función de su capacidad de carga, así como de sus valores naturales, culturales, paisajísticos y la existencia de riesgos acreditados."

El principio básico de esa zonificación es la traslación al POL de los criterios empleados por el planeamiento para la clasificación y categorización del suelo (entiéndase del territorio) al amparo de una mayor capacidad de análisis pormenorizado sobre lo que el POL de 2004 denominaba Área No Litoral. El plano de información del PGOU denominado I.5.01 muestra la zonificación 'previa' del POL y el plano de ordenación recogía O.10 la propuesta resultante, que fue finalmente aprobada como parte integrante del propio PGOU con los efectos oportunos.

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

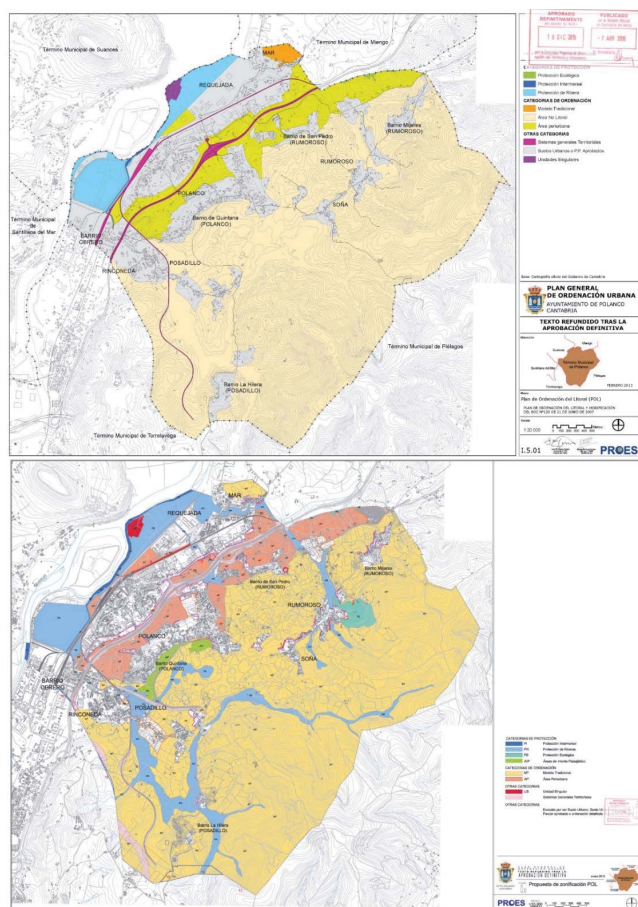


Figura 5. Planos de zonificación del POL: Información I.5.1 (arriba) y propuesta de ordenación O.10 (abajo)

Como se aprecia en las figuras anteriores, el PGOU categorizó el "Área No Litoral" del POL bajo los principios de este último, pero aplicando los criterios del planeamiento. En el ámbito de la presente modificación, esa labor se tradujo en la asimilación directa del suelo rústico de Especial Protección Paisajística (R_EPP) - clasificación urbanística del suelo del PGOU- a la categoría de Área de Interés Paisajístico (AIP) -categoría de ordenación del POL-.

DOCUMENTO URBANÍSTICO
AGOSTO 2020

13 | P á g

CVE-2020-7838

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

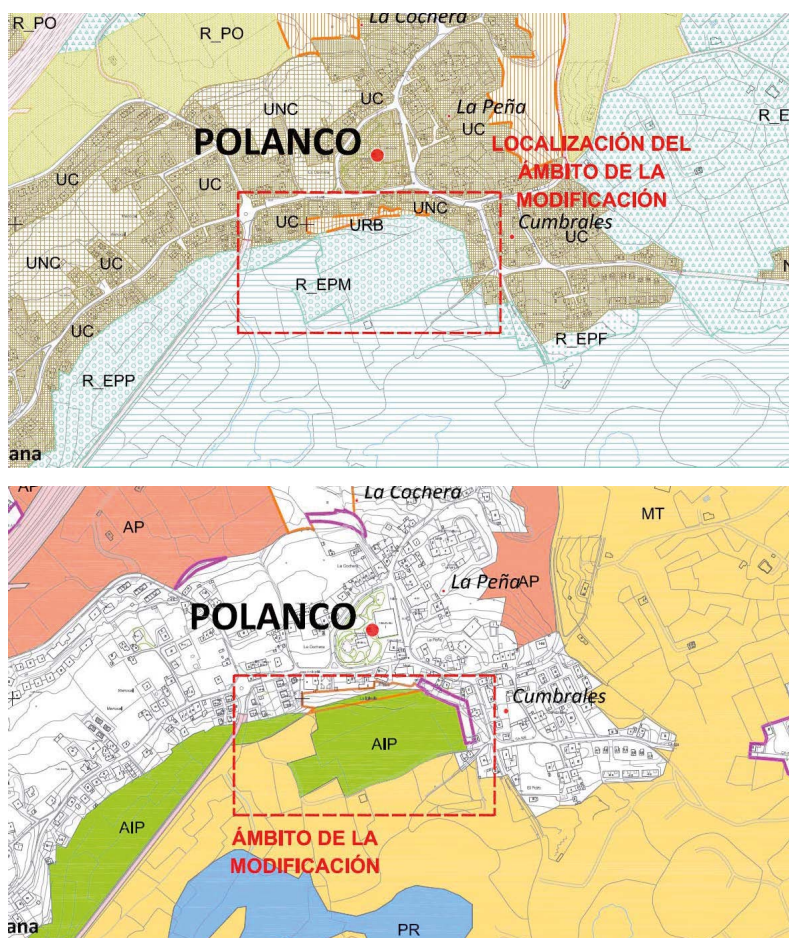


Figura 6. Situación previa. Planos de clasificación del suelo (arriba) y de propuesta zonificación del POL (abajo).

En la presente modificación no se altera esa equivalencia para la protección paisajística, pero si los límites precisos de esa categoría, lo que obliga a revisar la propia propuesta de zonificación del POL.

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

de aplicación lo dispuesto en los artículos 28 y 33 a la hora de determinar la compatibilidad y el régimen de usos. Se transcriben a continuación a título informativo:

(Ley de Cantabria 2/2004)

Artículo 28 Usos autorizables con carácter general

- Con carácter general, en las distintas categorías del Área de Protección se podrán autorizar:
 - ✓ a) **Actuaciones, construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a un servicio público o a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras que sea necesario ubicar en estas áreas.**
 - ✓ b) **Obras de rehabilitación, renovación y reforma que no impliquen aumento de volumen de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el artículo 44.1.d) de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, en los que se admitirá el cambio de uso para fines dotacionales públicos o de restauración conforme al artículo 15.2 de la Ley de Cantabria 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria.**
 - ✓ c) **Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el carácter de la categoría de protección en que se ubiquen.**

Artículo 33 Áreas de Interés Paisajístico

- 1. Además de los **usos autorizables** con carácter general en el Área de Protección, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 22, en los ámbitos incluidos en esta categoría de protección sólo se podrán autorizar:
 - ✓ a) **Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.**
 - ✓ b) **Instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca sin que alteren los caracteres tipológicos preexistentes debiendo ubicarse de la manera más respetuosa con el entorno.**
- 2. **En las Áreas de Interés Paisajístico que presenten elementos geomorfológicos de elevado interés o singularidad se prestará especial atención a la conservación de esos valores sin que puedan autorizarse construcciones, instalaciones y edificaciones que los oculten o alteren.**

Este régimen de usos autorizables es conforme con lo establecido en la normativa del PGOU (ver art. 7.10.2 anterior) y, por tanto, da cabida de igual modo al espacio libre objeto de la presente modificación.

Por otra parte, el artículo 14 establece los criterios aplicables a los espacios libres.

Artículo 14. Espacios libres y dotaciones.

1. Los instrumentos de desarrollo urbanístico de municipios adaptados a la presente Ley **no computarán como espacios libres de carácter local** aquellos terrenos que, una vez urbanizados, cuenten con **pendientes superiores al 10 por 100 en más de un 80 por 100 de la superficie** de su ámbito.
2. A fin de conseguir una mayor eficiencia de las dotaciones locales, los desarrollos urbanísticos podrán concentrar la localización de sus equipamientos, sin perjuicio de respetar las determinaciones mínimas establecidas en la legislación sectorial en cada caso.
3. El planeamiento establecerá entre sus objetivos la **consecución de una malla de espacios libres**, a fin de permitir el contacto de la población con la naturaleza y las áreas rurales, conservar unas condiciones ambientales adecuadas y salvaguardar las zonas con valores ecológicos y paisajísticos compatibles con las actividades humanas, integrándose en el modelo territorial propuesto.

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

4. El planeamiento deberá prever **corredores ecológicos** al objeto de crear un sistema de espacios libres que promuevan la permeabilidad del territorio además de garantizar la protección de las áreas más sensibles desde el punto de vista ecológico.

Respecto a las **NUR**, y dado que el caso que nos ocupa se sitúa en el municipio de Polanco, que cuenta con su propio PGOU, que tuvo que adaptarse a las determinaciones de las NUR, sólo tienen carácter o aplicación complementario o subsidiaria respecto a las normas de dicho Plan.

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

2.5.- DETERMINACIONES DE LA LEY DE SUELO DE CANTABRIA

Pese a que el municipio de Polanco dispone de un planeamiento urbanístico general, de reciente aprobación (aprobado en 2015 y publicado en 2016) y adaptado a la vigente *Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria* (LOTRUSCA), parece oportuno poner de manifiesto la compatibilidad del objeto y finalidad de la presente modificación con esta norma autonómica.

En línea con lo anterior, y sin perjuicio de cuestiones administrativas y procedimentales, hay dos artículos de especial interés en la LOTRUSCA:

(Ley de Cantabria 2/2001)

Artículo 39 Espacios libres y equipamientos de sistemas generales

- 1. El planeamiento municipal preverá como sistema general una superficie mínima total de espacios libres públicos en los que se incluirán, entre otros, parques, jardines, zonas deportivas al aire libre y áreas de ocio y descanso, que se distribuirán homogéneamente procurando la máxima accesibilidad de todas ellas. Las decisiones del Plan serán expresamente motivadas.
Se entiende a estos efectos por sistema general el conjunto de espacios libres y equipamientos destinados al servicio de la generalidad de los ciudadanos, que forman parte de la estructura global de la ciudad y tienen como función garantizar al conjunto de sus habitantes un mínimo inderogable de calidad de vida.
- 2. La superficie mínima de espacios libres a que se refiere el apartado anterior no será en ningún caso inferior a cinco metros cuadrados por habitante o la superior a ésta que para los municipios turísticos en los que haya hecho uso de la opción que permite el apartado 3 del artículo 38 resulte proporcional a dicho aumento.
En el cómputo de la superficie no se incluirán los espacios naturales protegidos existentes, ni los sistemas locales al servicio directo de una unidad de actuación.
- 3. Asimismo, y con idéntico carácter general para todo el término municipal, el planeamiento municipal contemplará la existencia de suelo para construcciones y espacios destinados a equipamientos sociales, como centros sanitarios, educativos, culturales, religiosos, asistenciales, deportivos cerrados y otros en proporción no inferior a cinco metros cuadrados de suelo por habitante o la superior a ésta que para los municipios turísticos en los que haya hecho uso de la opción que permite el apartado 3 del artículo 38 resulte proporcional a dicho aumento.

Artículo 112 Régimen del suelo rústico de especial protección

- 1. En el suelo rústico de especial protección estarán prohibidas las construcciones, instalaciones, actividades y usos que impliquen la transformación de su naturaleza y destino o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por el planeamiento territorial y la legislación sectorial. En los suelos rústicos especialmente protegidos incluidos en un ámbito regulado por instrumentos de planificación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en esos instrumentos, salvo que el planeamiento municipal establezca un régimen más restrictivo.
- 2. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizadas, con carácter excepcional, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:
 - ✓ a) Las que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación. Cuando se trate de instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, excepcionalmente se podrá autorizar una vivienda para las personas que hayan de vivir real y permanentemente

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

vinculadas a la misma, siempre que se trate de una actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden.

- ✓ *b) Las que sean complementarias de las explotaciones a las que se refiere el párrafo a), teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos agrarios, así como las actividades turísticas, cinegéticas, artesanales, culturales, educativas, y cualesquiera otras complementarias de la actividad realizada en dichas explotaciones.*
- ✓ *c) Las que estén vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.*
- ✓ *d) Las que sean consideradas de interés público o social por la Administración sectorial correspondiente.*
- ✓ *e) Aquellas en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico, bien por ser ése su normal ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para ello el suelo urbano.*
- ✓ *f) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo rústico especialmente protegido para esa finalidad.*
- ✓ *g) La ampliación de usos, instalaciones y construcciones cuya ubicación en suelo rústico sea imprescindible por ser la única clase de suelo adyacente en la que puede llevarse a cabo esta ampliación, adoptándose las medidas de integración paisajística adecuadas.*
- ✓ *h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial y urbanístico, incluido el uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen.*
- ✓ *[...].*
- 3. Para autorizar las construcciones y usos a los que se refiere este artículo, se tendrá en cuenta el carácter tasado de la excepción y el principio de que las construcciones autorizables no lesionen de manera importante o sustancial el valor que fundamentó la clasificación del suelo como especialmente protegido.

Como en los casos anteriores del PGOU y el POL, la legislación también contempla como usos autorizables los vinculados a obras públicas y los que sean de interés general.

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

3.- JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA

En la actualidad, el municipio de Polanco presenta una notable carencia de espacios de libres públicos que tengan una superficie y características adecuadas como para tener la consideración de interés general. A partir de esta premisa, surge la voluntad por parte de la corporación municipal de promover e impulsar la creación de un nuevo espacio libre público de interés general que subsane ese déficit, que servirá, además, por sus dimensiones, emplazamiento y características, para crear un futuro elemento dinamizador capaz de mejorar las condiciones de bienestar y dotación pública del conjunto del municipio.

3.1.- NECESIDAD DE ZONAS VERDES DE CARÁCTER GENERAL

El PGOU de 2016 definió un sistema general de espacios libres existentes conformado por tres elementos (identificados bajo la clave ZEL_G).



Figura 8. Municipio de Polanco. Localización de los ZEL_G existentes.

- ZEL_G3: Se encuentra en la localidad de Polanco, en el Bº de La Iglesia, y se corresponde con una finca que alberga en la actualidad un Pabellón Polideportivo y la sede del Centro de Recursos, Interpretación y Estudios en materia educativa (CRIEME), dependiente de la Consejería de Educación. Es un espacio importante y de centralidad, pero el espacio libre existente está directamente al servicio de los citados equipamientos y, dada su configuración como jardín o parque urbano, el único uso posible es el de estancia y paseo. Por tanto, al margen de su relativa escasa

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.

Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

superficie –unos 9.400 m²–, es ya un espacio saturado y sin capacidad para albergar nuevos usos y actividades.

- ZEL_G4: Ubicado al norte del Bº de Quintana, se trata de terrenos ya obtenidos por el Ayuntamiento pero que presentan varias desventajas para desempeñar su función; entre otras, no está acondicionado ni urbanizado, no alcanza los 6.000 m² de superficie –además con un perímetro irregular–, colinda con la autovía A8 y su emplazamiento es periférico.
- ZEL_G9: Situado en el Polígono de Rolisas, en la localidad de Requejada, se trata como en el caso anterior de terrenos sin acondicionar o con una mínima dotación interior. Pese a que suma cerca de 20.000 m², su emplazamiento y entorno, lejos de los principales centros de población y en un área industrial, hacen que no sea un destino apropiado para promover el uso lúdico-recreativo característico de este tipo de espacios libres de carácter general.

En conjunto, estos tres espacios suman unos 48.850 m², lo que arroja un ratio cercano a 6 m² por habitante, considerando el dato de población del año 2014 que era de 5.633 hab. Sin embargo, es evidente que, al menos los dos últimos, no tienen las condiciones de funcionalidad suficientes y no están desempeñando de forma práctica su condición. Por el contrario, presentan desventajas que desaconsejan su uso efectivo como zonas de recreo y esparcimiento.

Por otra parte, el mismo PGOU contiene una previsión o programación de obtención de los siguientes nuevos espacios libres de sistema general:

- ZEL_G1: En el polígono de Requejada, vinculado al sector de suelo urbanizable URB2, tiene menos de 200 m².
- ZEL_G2: Al sur del Ayuntamiento, vinculado al sector URB8, con unos 3.000 m².
- ZEL_G5: En la localidad de Rinconeda, adscrito también al URB2, con unos 33.253 m².
- ZEL_G6: Al norte del núcleo de Mar, como parte integrante del sector URB3, es una reserva de 11.815 m².
- ZEL_G8: En el Bº El Hondal, vinculado al URB9, supondría unos 21.217 m².
- ZEL_GURB1: Previsto en el Bº Quintana y adscrito al URB1, tiene 675 m².
- ZEL_GURB10: Previsto en la localidad de Rumoroso (Alto Pedroa) y adscrito al URB10, tiene 11.450 m².
- Y el ZEL_GURB11: Previsto en el Bº San Pedro y adscrito al URB11, tiene 1.050 m².

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

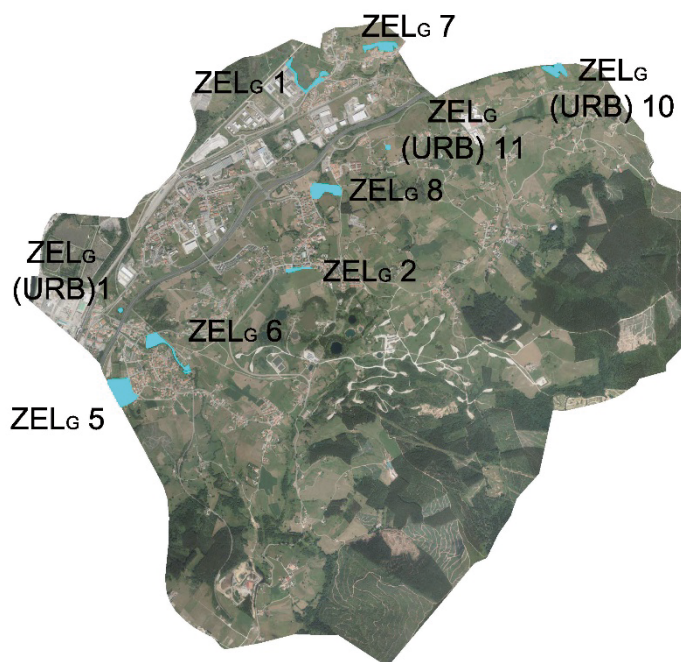


Figura 9. Municipio de Polanco. Localización de los ZELG a obtener según PGOU.

La totalidad de espacios previstos en el PGOU sumaba algo más de 96.000 m², con lo que prácticamente se duplicaría la superficie de los existentes. Ello se traduciría, incluso con la proyección de población en el horizonte del Plan (estimada en 12.899 hab), en un incremento proporcional del ratio hasta los 10,35 m²/hab., lo que se sitúa por encima de estándar mínimo de 5m²/hab establecido en el artículo 39 de la Ley de Suelo de Cantabria 2/2001.

Sin embargo, y como puede observarse, varios de los espacios previstos presentan superficies muy reducidas y/o desventajas de emplazamiento similares a las ya señaladas para algunos de los existentes. Además de esto, la totalidad de ellos están vinculados o adscritos a sectores de suelo urbanizable, por lo que su obtención y urbanización está condicionada al desarrollo urbanístico de aquéllos por la iniciativa privada. Así pues, y pese a la programación teórica que establece el PGOU, se introduce una variable adicional de incertidumbre en la disponibilidad de estos futuros espacios.

En vista de lo anterior, es decir, de la carencia de grandes espacios libres y de la problemática que presentan los previstos por el planeamiento, se estima aconsejable promover esta modificación como mecanismo más racional y efectivo para dotar al municipio de un nuevo espacio necesario.

DOCUMENTO URBANÍSTICO
AGOSTO 2020

22 | P á g

CVE-2020-7838

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

Es importante destacar que al sur del ámbito propuesto se encuentra la antigua explotación de salmuera de la empresa Solvay, que está en proceso de clausura y restauración ambiental. A este respecto, según el convenio marco suscrito el 27 de junio de 2016 entre el Ayuntamiento y Solvay (responsable de la explotación y de la restauración), entre los fines que establece se incluye:

"3.- La incorporación de los terrenos una vez rellenados y estabilizados al patrimonio municipal de suelos del Ayuntamiento de Polanco.

Una vez completado el relleno de un cráter se procederá a regularizar la superficie final, sellándola mediante una capa de arcillas compactadas, tierras seleccionadas y tierra vegetal que servirá de base a la revegetación. Una vez se concluya el relleno proyectado, los terrenos serán cedidos por la empresa al Ayuntamiento gratuitamente".

La futura obtención de ese espacio restaurado, con un alto potencial ambiental y ecológico, generará sinergias positivas adicionales con el espacio libre propuesto en esta modificación. Sin ser espacios contiguos, la proximidad entre ambos, unidos a la cercanía del Pozo Tremeo (declarado Área de Natural de Especial Interés en 2016), pudiera generar a medio largo plazo un complejo ambiental de gran valor e interés.

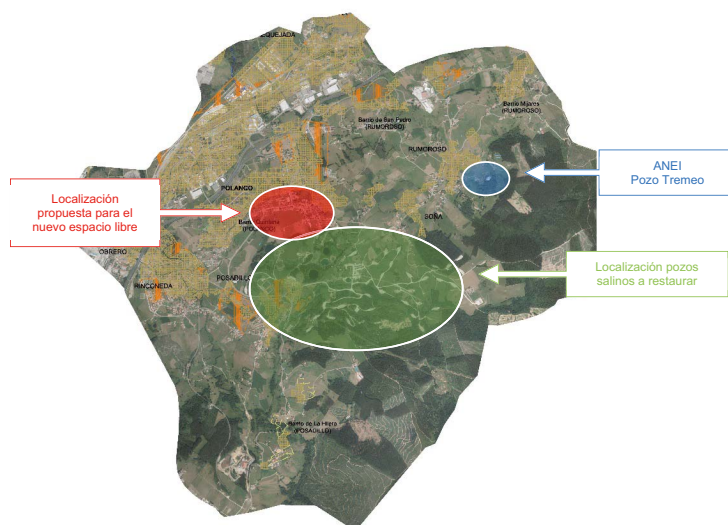


Figura 11. Localización de pozos salinos (a restaurar), de la ANEI Pozo Tremeo y del ámbito de esta modificación

La localización elegida también está directamente relacionada con la proximidad de otros dos elementos; el ZELc2 y ZELcP3, dos espacios libres –uno general y otro local- que están vinculados, según establece el

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

PGOU, al desarrollo urbanístico del sector de suelo urbanizable URB-8 y la unidad de actuación en suelo urbano UA-P1, respectivamente.

Los plazos contemplados para el desarrollo de dichos elementos (ZEL_{G2} y ZEL_{P3}) en el PGOU, tercer y cuarto cuatrienio, acrecientan las variables de incertidumbre en la disponibilidad de estos dos elementos, por lo que estaría justificada su obtención anticipada de los mismos, en los términos previstos en la Ley 2/2001 del Suelo.

El nuevo sistema general planteado en el ámbito de esta modificación permitirá, en conjunción con los otros dos espacios previstos, desarrollar un gran espacio público colindante al área de centralidad conformada por el Ayuntamiento, la biblioteca, la iglesia, el polideportivo y otras dotaciones menores. La proximidad entre todos estos elementos generará sinergias y fomentará el uso y el acceso a la nueva zona verde que, además de poder albergar dotaciones y usos singulares, se transformará en un lugar de uso cotidiano, de convivencia, de cohesión social, impulsando el uso tradicional del espacio público, que es tan importante. Y lo es especialmente en este tipo de municipios de sustento y tradición rural, pero que está sometido a procesos de transformación y cambio tanto de su modelo territorial como de los hábitos y necesidades sociales de sus habitantes.

Respecto a la centralidad del mismo, se presenta a continuación una tabla con el tiempo de desplazamiento en diferentes medios de transporte desde los diferentes núcleos de población hasta el emplazamiento de las alternativas consideradas. Para el cálculo del tiempo de desplazamiento se ha tomado como referencia una velocidad media de 4,5 km/h a pie y de 12km/h en bicicleta. En el caso del coche, se toma como referencia las velocidades que cumplen con los límites establecidos.

Las distancias han sido establecidas a partir de las pistas y vías en las que es posible el uso de los tres medios de transporte de forma segura.

Tabla 1. Tiempo de desplazamiento desde núcleos de población a la Modificación Puntual

NÚCLEO DE POBLACIÓN	DISTANCIA	A PIE	BICICLETA	COCHE
Mar	2,1	28 min	10 min	5 min
Polanco	0,1	1 min	-	-
Rinconeda	1,4	18 min	7 min	4 min
Requejada	1,2	16 min	6 min	3 min
Rumoso	1,6	21 min	8 min	3 min
Posadillo	1,5	20 min	8 min	4 min
Barrio Obrero	1,85	24 min	9 min	4 min
Soña	0,9	12 min	4 min	2 min

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.

Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

Figura 13. Accesibilidad al parque desde los núcleos de población de Polanco. Destaca que las poblaciones más distantes son, precisamente, las que albergan menos población

Atendiendo a la población de cada núcleo de población, se puede concluir que casi un 75% de la población de Polanco podrá acceder al sistema general del futuro parque en un tiempo de recorrido a pie menor de 18-20 minutos. Y en un tiempo de 14-16 minutos lo puede hacer cerca del 50%.

Como puede deducirse de los tiempos, las localizaciones propuestas para el sistema general se sitúan en emplazamientos a distancias 'ponderadas' respecto a las distintas poblaciones del municipio en función del número de habitantes de éstas.

3.3.- ADECUACIÓN DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL, INTERÉS GENERAL Y OBTENCIÓN DE LOS TERRENOS

La tercera premisa o factor que motiva la presente modificación es la conveniencia de integrar el futuro sistema general en la denominada estructura del territorio que define el PGOU, y que está conformada por la clasificación del suelo y los distintos sistemas generales.

Esa integración, y la consiguiente calificación de los terrenos afectados como parte integrante del sistema general de espacios libres, ratifica el interés público y general de la actuación y al mismo habilita al Ayuntamiento para la obtención de aquellos mediante los mecanismos legalmente establecidos. Es decir, con la modificación puntual se consigue la preceptiva seguridad jurídica tanto para la propiedad como para el propio Ayuntamiento.

Para ello es recomendable acometer una modificación puntual del planeamiento conforme a lo establecido en el artículo 83 y cc. de la LOTRUSCa y en artículo 1.1.5 del propio PGOU. Sólo la mera inclusión de un nuevo espacio libre general a obtener implica una alteración de las determinaciones básicas del PGOU y motiva, por sí misma, la modificación. Pero es que, además, en el caso de la presente modificación, se incluyen también cambios en la categorización de algunos suelos rústicos, por lo que también procedería.

Por otro lado, teniendo en cuenta el alcance de lo modificado se descarta el supuesto de revisión, ya que no supone "alteraciones [del PGOU] que afecten de manera sustancial a su estructura y ordenación general".

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

4.- ALCANCE Y DESCRIPCION

4.1.- ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

4.1.1.- Planteamiento de alternativas

El documento ambiental de alcance establece que se ha de valorar una **alternativa cero** que incluya un análisis de la adecuación de los espacios destinados a Sistema General de Espacios Libres ya planificados en el PGOU y cuyos terrenos se encuentran a disponibilidad del Ayuntamiento.

Teniendo en cuenta la justificación y los motivos de la modificación expuestos, ninguno de los espacios libres de carácter general -existentes o previstos- es susceptible de cumplir con los objetivos de la propia Modificación Puntual y, por tanto, no puede considerarse que el mantenimiento de la situación actual sea una alternativa 0 viable, por lo que no procedía su evaluación efectiva en el Estudio Ambiental Estratégico. Concretamente, esta supuesta alternativa 0 incumpliría los tres objetivos clave que han impulsado al Ayuntamiento a promover la Modificación Puntual, que son: la creación de un sistema libre con la suficiente entidad para la mejora de las dotaciones existentes, la centralidad adecuada para ser disfrutado por todos vecinos y la cercanía a la futura área minera restaurada que pasará a ser de su propiedad, y junto a la cual pretende la creación de un área de interés ambiental.

En la actualidad, el sistema general de espacios libres consta de tres elementos; denominados ZEL₃, ZEL₄ y ZEL₉. De ellos, sólo el primero está acondicionado como tal y en la actualidad alberga un parque urbano.

Respecto a los otros dos, el ZEL₄ se sitúa en unos terrenos que lindan al oeste con la A-67 y al este con la vía del tren y cuenta con una superficie de tan sólo 6000 m², insuficiente para las dotaciones con las que quiere contar el Ayuntamiento en el parque.



Figura 14. Ortofoto del ZEL₄

DOCUMENTO URBANÍSTICO
AGOSTO 2020

28 | P á g

CVE-2020-7838

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

El ZELg9 se encuentra en una zona industrial y linda al norte con la vía del tren de cercanías. Además, ambos presentan la desventaja de no tener una posición de centralidad y carecer de las condiciones necesarias para favorecer la movilidad sostenible.



Figura 15. Ortofoto del ZELg9

Además de los inconvenientes señalados y los ya descritos en el apartado 3, el art.4.4.3. de la Normativa Urbanística del PGOU indica que los parques y jardines no deben estar sometidos a "los ruidos y riesgos provocados por las vías rápidas u otras infraestructuras similares". Por tanto, los espacios libres generales existentes sin desarrollar (ZELg4 y ZELg9) no parecen apropiados para el uso recreacional y dinamizador del municipio que se pretende con el nuevo sistema general. No reúnen las características ni los requerimientos necesarios para cumplir con los objetivos que establece esta modificación para el futuro nuevo espacio libre.

En cuanto a los espacios libres futuros o a obtener, como se señala en la justificación de la modificación, ninguno (ni ninguna solución con ellos) reúne los requisitos para poder constituirse en una alternativa factible respecto a las que finalmente se formulan o evalúan. Como sucede con los existentes, incumple los objetivos de la modificación ya indicados (superficie y localización adecuadas, entorno, proximidad a la zona minera, etc.).

En otro orden, es interesante destacar que el coste sustancial asociado a los espacios libres se corresponde con la ejecución material del propio espacio (la urbanización, la dotación y el funcionamiento) y en mucha menor medida con los costes asociados a la obtención de los terrenos. Por ello, el factor económico tampoco sería un factor determinante para decantarse por los espacios libres ya existentes o previstos como una alternativa.

DOCUMENTO URBANÍSTICO
AGOSTO 2020

29 | P á g

CVE-2020-7838

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.

Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

En vista de lo anterior, descartada la alternativa cero y establecida la necesidad de un nuevo espacio libre de carácter general, se plantean distintas alternativas; primero, respecto al sistema de obtención de los terrenos, y segundo, sobre la localización concreta del futuro espacio libre.

En cuanto a la obtención de los terrenos -como requisito necesario-, se formulan dos alternativas u opciones, que se denominan A y B. Una vez seleccionada una de ellas, se plantean otras dos alternativas para la selección del mejor emplazamiento, que se identifican como 1 y 2. Esto implica que habría cuatro posibles soluciones o alternativas combinadas (A1, B1, A2 y B2).

Sin embargo, dado que las alternativas de gestión (A y B) no tiene efectos ambientales (ya que se diferencia por cuestiones de gestión urbanística), el análisis y la evaluación ambiental se centra sobre todo en las alternativas de localización final (1 y 2).

Por último, hay que indicar que lo que pudiera ser una alternativa 0 -o situación base- tampoco es evaluada, ya que supondría el mantenimiento del estado actual y, por tanto, el incumplimiento de los objetivos y la finalidad de la propia modificación.

4.1.2.- Alternativas de obtención de los terrenos

4.1.2.1.- Alternativa A

En esta Alternativa A se plantea la 'reestructuración' de los distintos espacios libres de sistema general a obtener que el PGOU adscribe a los distintos sectores y ámbitos de actuación. A cada uno de estos últimos se les incrementaría la 'carga' de sistemas generales adscrita con el objetivo de concentrar las cesiones de terreno añadidas para crear el nuevo sistema general. Esta adscripción adicional debiera hacerse procurando mantener el aprovechamiento urbanístico asignado y la máxima equidad en las cargas. Para ello, las fincas que fuesen a formar parte de dicho sistema pasarían a participar como nueva propiedad en los sectores o ámbitos en los que se incrementasen las cargas.

El resultado esperado sería la delimitación de un nuevo sistema general en el que cada sector o ámbito involucrado tendría una participación proporcional a su aprovechamiento y a la 'carga' de sistemas generales que tuviese previamente.

Esta solución pudiera ser más adecuada, al menos en términos urbanísticos, en cuanto que se mantiene el mecanismo de obtención previsto en el PGOU para el resto de nuevos elementos del sistema general de espacios libres. No obstante, presenta también serios inconvenientes. El primero, es que sigue quedando supeditada la obtención efectiva del sistema general al paulatino desarrollo de las actuaciones urbanísticas de iniciativa privada y, pese a que existen mecanismos para la 'ocupación directa' de un sistema general a obtener, la implicación de múltiples sectores y propiedades complicaría en exceso las gestiones necesarias. Y el segundo inconveniente es que esta alternativa requiere una revisión íntegra de todos los sectores implicados, ajustando los parámetros, las fichas, las delimitaciones, etc., lo que se agrava aún más en los

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.

Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

numerosos casos en los que el PGOU contempla ya una ordenación detallada para aquellos. Una tarea muy compleja frente a otras soluciones más razonables y sostenibles.

4.1.2.2.- Alternativa B

En la Alternativa B el planeamiento es acometer la modificación como mecanismo necesario para poder ejecutar una actuación -un nuevo espacio libre de determinadas características- que persigue subsanar una carencia que no parece tener solución con el desarrollo del PGOU. Para ello, tras determinarse la localización, se delimitaría *ex novo* un espacio libre de carácter general a obtener por el Ayuntamiento, previsiblemente mediante expropiación, pero en cualquier caso sin vinculación con la gestión y la ordenación de los sectores de suelo urbanizable y urbano no consolidado que contempla el vigente PGOU.

Se requiere igualmente la modificación del PGOU, pero en esta solución se minimiza el alcance y los efectos.

Como factores positivos, cabe destacar precisamente esa mínima alteración de las determinaciones del PGOU. Los cambios que se plantean se circunscribirían a un ámbito delimitado y localizado, no viéndose alterada la ordenación urbanística del resto del municipio. Esta propuesta ofrece una solución más racional y sencilla para la obtención de los terrenos necesarios y con ello se contribuye a su propia viabilidad.

Por el contrario, el principal inconveniente de este planteamiento es que el coste económico, esto es, la obtención del suelo y la ejecución material del futuro sistema general, recae íntegramente sobre el Ayuntamiento.

4.1.2.3.- Alternativa de gestión seleccionada

Las dos alternativas planteadas en cuanto a obtención de los terrenos no conllevan ninguna diferencia desde el punto de vista funcional ni ambiental, ya que el futuro emplazamiento, dimensiones o diseño del espacio libre no se verían afectados por este aspecto.

Sin embargo, desde el punto de vista urbanístico, es fundamental que la modificación concrete cual será el mecanismo de gestión y obtención del sistema general que prevé. Analizando las ventajas e inconvenientes de cada planteamiento se concluye que las principales diferencias entre ellas son:

- La Alternativa A presenta un mayor impacto sobre el planeamiento porque implica la revisión y modificación de múltiples contenidos del PGOU vigente, con la consiguiente complicación en la gestión, y no ofrece la misma garantía de ejecución que la B, ya que su obtención seguirá vinculada a múltiples ámbitos de actuación de iniciativa privada. Por el contrario, la Alternativa B requiere muchos menos ajustes en el planeamiento y otorga al Ayuntamiento la iniciativa y una capacidad de acción directa.
- La Alternativa A es mejor valorada en lo relativo a inversión económica, puesto que, *a priori*, los terrenos, e incluso la urbanización, pudieran plantearse en la modificación con cargo a los ámbitos de desarrollo urbanístico afectado, aunque no la exime de otros gastos comunes en ambas alternativas (de gestión, de redacción de proyectos, de mantenimiento, etc.). En contrapartida, la B sí requiere de

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.

Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

inversión municipal para la adquisición del suelo y la urbanización, aunque es fácilmente asumible por el Ayuntamiento dada su capacidad inversora.

En vista de lo anterior, el Ayuntamiento ha optado por adoptar la **Alternativa B**, primando así la facilidad de gestión, la menor afección a los sectores, y la rapidez y garantía en la obtención de los terrenos para la ejecución del nuevo espacio libre. Por otra parte, la iniciativa de la actuación, que surge del Ayuntamiento, cuenta con los recursos suficientes para acometerla, teniendo en cuenta que el coste que se requiere no tiene un impacto significativo en el cómputo de los gastos previstos en el estudio económico del propio PGOU.

Determinada la alternativa de gestión, las siguientes alternativas de localización compartirán la selección de la alternativa B.

4.1.3.- Alternativas de localización del espacio libre

Tal y como se justifica en el apartado 3 anterior, la zona del municipio óptima para la localización del futuro espacio libre es la comprendida al sur del núcleo de Polanco, un espacio bien conectado con la capital y la red viaria que, al mismo tiempo, funciona como área de transición respecto al entorno rural, natural o minero.

Se plantean dos alternativas de localización (en adelante se hará referencia a las mismas como Alternativas 1 o 2, ya que ambas comparten la misma alternativa B de gestión). Ambas se localizan en los terrenos de la citada zona que están clasificados como suelo rústico bajo la categoría de especial protección paisajística (R_EPP). En gran medida, se eligen estos emplazamientos en consonancia a lo que señala el propio PGOU (que en esta categoría contempla expresamente los sistemas generales de espacios libres como un uso permitido).

Las delimitaciones concretas de cada alternativa se corresponden con sendas 'manchas' de suelo R_EPP; la dos únicas en la zona considerada que tienen una localización, dimensiones y características adecuadas para albergar el nuevo sistema general de espacios libres que se prevé.

4.1.3.1.- Alternativa 1

La primera alternativa planteada se ubica en el paraje de Los Infantes, al sur del barrio de La Iglesia (Polanco), junto al Ayuntamiento, en una posición estratégica de centralidad respecto a las redes de transporte y de poblamiento municipales. En su inmensa mayoría ocuparía terrenos clasificados como Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística; más un enclave clasificado como de Protección Minera que debiera reasignarse mediante la presente modificación.

Es un emplazamiento que además ya había sido contemplado en iniciativas precedentes a esta modificación, como un anteproyecto que llegó a aprobarse en 2018, por lo que parece razonable que se constituya en una primera alternativa.

La localización elegida también está directamente relacionada con la proximidad de otros dos elementos; el ZEL_{G2} y ZEL_{P3}, dos espacios libres –uno general y otro local- que están vinculados, según establece el

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

PGOU, al desarrollo urbanístico del sector de suelo urbanizable URB-8 y la unidad de actuación en suelo urbano UA-P1, respectivamente. En el momento en el que el Ayuntamiento pretendiese acometer la ejecución de actuaciones en el nuevo sistema general sería aconsejable que pusiera en marcha los mecanismos oportunos para la ocupación de estos dos elementos adyacentes (en caso de que aún no dispusiera de ellos de forma efectiva) para asegurar la integración y coherencia de la actuación. Ante ello, se debe posibilitar que se pueda acudir a cualquiera de los mecanismos legalmente previstos en la Ley 2/2001 del Suelo, para que se puedan obtener anticipadamente dichos espacios, a fin de lograr el desarrollo conjunto y uniforme de las actuaciones en el nuevo sistema general.

El nuevo sistema general planteado en el ámbito de esta modificación permitiría, en conjunción con los otros dos espacios previstos, desarrollar un gran espacio público colindante al área de centralidad conformada por el Ayuntamiento, la biblioteca, la iglesia, el polideportivo y otras dotaciones menores.

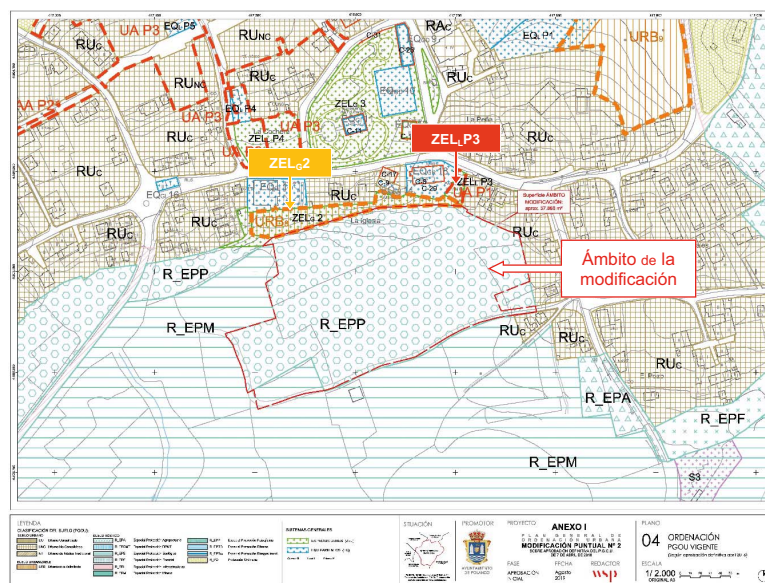


Figura 16. Delimitación de la Alternativa 1 sobre el plano de Ordenación del PGOU vigente (2016)

Por otra parte, sería casi colindante con la zona de los pozos mineros que está siendo objeto de restauración ambiental, por lo que se incrementarían aún más las sinergias del conjunto. En un futuro a medio-largo plazo sería factible conectar o comunicar la zona urbana con el nuevo sistema general y con la zona minera restaurada.

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

4.1.3.2.- Alternativa 2

La Alternativa 2 se ubica al sur del barrio de Menocal, al norte de la carretera autonómica CA-330. En este caso, se ocuparían exclusivamente terrenos clasificados como Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística.

Los terrenos delimitados permitirían la creación de una zona verde paralela a la carretera entre Polanco y Posadillo y a su carril peatonal asociado, que se iniciaría a unos 200 m de distancia del Ayuntamiento y concluiría en el principal vial de acceso a Rinconeda.

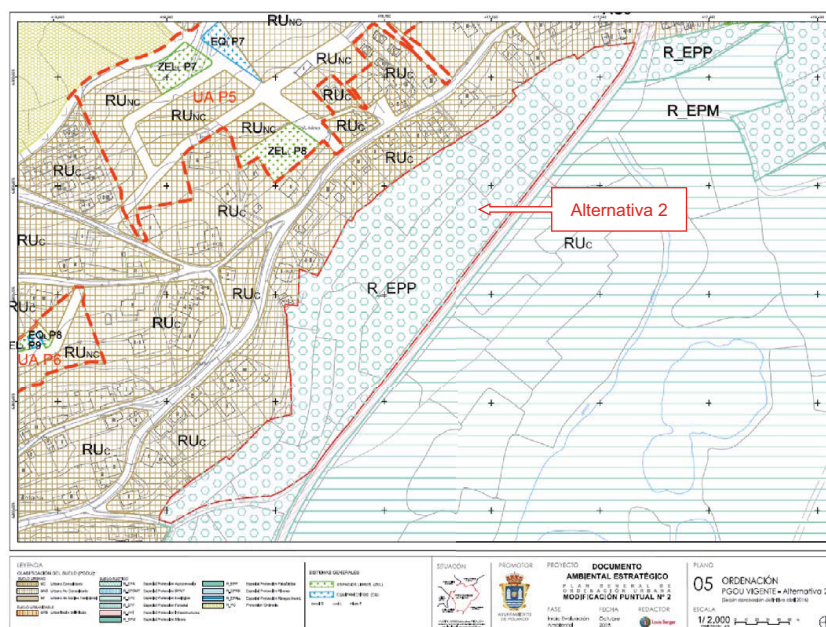


Figura 17. Delimitación de la Alternativa 2 sobre el plano de Ordenación del PGOU vigente (2016)

El acceso y la proximidad a las principales zonas urbanas del municipio están garantizados, sobre todo a través de la recientemente construida carretera CA-330, y no se requieren ajustes en la clasificación/categorización urbanística del suelo del PGOU vigente de 2016. Sin embargo, esta alternativa se sitúa algo más alejada de lo que podría denominarse la centralidad de la zona urbana y también más distante de otros elementos públicos de interés y de la citada zona minera en proceso de restauración.

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

4.1.3.3.- Alternativa de localización seleccionada

La evaluación ambiental comparada de las alternativas consideradas (A y B / 1 y 2) concluye que la combinación B1 es la que presenta, con una diferencia significativa, menores efectos e impactos ambientales previsibles. En las soluciones de gestión (A y B) no se identificaron efectos ambientales y en las alternativas de localización analizadas (1 y 2) los impactos negativos identificados lo son como poco significativos o compatibles. A esta circunstancia debe añadirse que, desde el punto de vista funcional y urbano, la alternativa 1 presenta ventajas significativas sobre la 2.

- La Alternativa 1, como puede comprobarse en la tabla resumen que muestra los impactos en cada una de las alternativas, no presenta para ninguna variable un impacto negativo superior a la 2. Por el contrario, en el caso de los impactos positivos, que se producen en la vegetación, la fauna, la conectividad ecológica, el paisaje y el bienestar social, la incidencia es mayor en el caso de la Alternativa 1.

Tabla 2. Valoración global y comparación de alternativas

	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Climatología y cambio climático	Poco significativo	Poco significativo
Calidad del aire	Poco significativo	Poco significativo
Situación fónica	Poco significativo	Poco significativo
Geología y geomorfología	COMPATIBLE NEGATIVO	MODERADO NEGATIVO
Edafología y capacidad agrológica	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Hidrología e hidrogeología	Sin impacto	Poco significativo
Consumo de recursos	Poco significativo	Poco significativo
Impacto lumínico	Poco significativo	Poco significativo
Riesgos naturales y tecnológicos	Sin impacto	Sin impacto
Vegetación	MODERADO POSITIVO	COMPATIBLE POSITIVO
Fauna	MODERADO POSITIVO	COMPATIBLE POSITIVO
Espacios naturales	Sin impacto	Sin impacto
Conectividad ecológica	MODERADO POSITIVO	COMPATIBLE POSITIVO
Paisaje	MODERADO POSITIVO	COMPATIBLE POSITIVO
Bienestar social	SEVERO POSITIVO	MODERADO POSITIVO
Movilidad urbana	Poco significativo	Poco significativo
Patrimonio cultural	Poco significativo	Poco significativo
Dominio público y servidumbres sectoriales	Sin impacto	Sin impacto
Usos de suelo	COMPATIBLE	COMPATIBLE

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.

Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

En cuanto a las ventajas urbanísticas del emplazamiento cabría destacar una mayor proximidad al centro urbano de Polanco y unas mejores conexiones con la red de poblamiento, viaria y de infraestructuras. Otra cuestión crucial que aconseja la elección de la alternativa 1 es la mayor facilidad para vincular el futuro sistema general que se plantea con el ámbito de restauración de los pozos mineros que, como se ha indicado, revertirá al Ayuntamiento. Asimismo, conviene destacar la colindancia con otros dos espacios libres ya previstos en el PGOU, lo que generará un previsible efecto sinérgico y permite conectar el futuro sistema general con otros elementos de interés y/o equipamientos públicos. También pueden esgrimirse otros factores positivos de la alternativa 1 como una menor fragmentación de la propiedad o unas mejores condiciones topográficas.

- La Alternativa 2, en un análisis comparativo con la 1, no destaca positivamente en ningún factor o cuestión sobresaliente. Siendo una solución técnica, económica, ambiental y urbanística viable, lo cierto es que el emplazamiento que se propone no aporta ninguna mejora relevante frente al 1.

Teniendo en cuenta lo anterior, y especialmente los resultados del Estudio Ambiental Estratégico realizado, en lo relativo a las alternativas de emplazamiento o localización debe concluirse con la elección de la Alternativa 1.

4.1.4.- Resumen de la justificación de la alternativa seleccionada

Conforme a la expuesto en los apartados anteriores, la alternativa finalmente selección es la B1, lo que supone que la 'Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres' que propugna la presente modificación puntual se realizará:

- B. Con la creación en suelo rústico de un nuevo espacio libre *ex novo*, y sin vinculación con la gestión de sectores de suelo urbanizable y no consolidado que contempla el PGOU, y a obtener de forma directa por el Ayuntamiento, mediante expropiación o por el mecanismo que proceda.
- 1. Localizado en el paraje conocido como de 'Los Infantes' situado al sur del Ayuntamiento sobre una superficie de unos 36.000 m².

Como se justifica en los apartados anteriores, ambas alternativas presentan un impacto ambiental global positivo a causa de las mejoras ecológicas, paisajísticas y sociales aparejadas al nuevo espacio libre, que superan con creces los impactos negativos. En el documento de Estudio Ambiental Estratégico (EAE) que acompañó a esta modificación se analizan con mayor detalle y profundidad las alternativas y los motivos que justifican la adopción de la solución seleccionada. Dado que, ese estudio es parte integrante de la documentación que conforma la presente modificación, no procede extenderse en este documento en los detalles.

Desde la perspectiva urbanística ya se han señalado en apartados anteriores las principales ventajas de la alternativa 1 sobre la 2 que, en términos generales, pueden resumirse en: mayor proximidad a la centralidad urbana, integración con otros elementos de interés, mayor facilidad en la gestión, condiciones topográficas más favorables, y mejores conexiones a las redes generales de infraestructuras y servicios existentes.

Por lo tanto, **la Alternativa B1 es la seleccionada** (en adelante se hará referencia a la misma exclusivamente como Alternativa 1).

DOCUMENTO URBANÍSTICO
AGOSTO 2020

36 | P á g

CVE-2020-7838

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.

Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

4.2.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Esta modificación del planeamiento general vigente supone la inclusión de un nuevo espacio libre integrante del sistema general sobre suelos rústicos de especial protección paisajística próximos al Ayuntamiento, requiriendo adicionalmente ajustes y cambios en la categorización urbanística de algunas parcelas.

En ese futuro espacio libre o zona verde se prevé crear un parque naturalizado de unos 36.000 m² de superficie que se caracterizará por un alto grado de integración paisajística y ambiental.

Pese a que el vigente Plan General de Ordenación Urbana contempla los espacios libres (locales y generales) como un uso permitido en el suelo rústico de especial protección paisajística, se considera oportuno incluir el citado espacio libre en el planeamiento general, estableciendo su localización y delimitación, integrándolo en el pertinente sistema general y en la estructura territorial que define el propio plan. Ello incrementa las garantías y la coherencia de la propuesta.

4.2.1.- Cambios en la categorización del suelo rústico

Como se ha señalado, desde el PGOU ya se propugnaba el desarrollo de espacios libres públicos en la categoría de suelo rústico de especial protección paisajística (o R_EPP) a través del régimen de usos y de la reserva de este suelo de las actuaciones de urbanización, pero también lo hizo de forma más indirecta con la proposición de espacios libres en la franja de contacto entre esa categoría y el suelo urbano.

A lo anterior se debe que el futuro espacio libre quede circunscrito a esa categoría de suelo rústico que, a su vez, el PGOU (art. 7.10.1) acota "a la ladera sur del Ayuntamiento desde la carretera que lo separa de las lagunas formadas por las extracciones mineras". Suelos "que destacan por su excepcionalidad o singularidad física, por sus caracteres geomorfológicos, por su incidencia como escenario del paisaje o por la calidad visual de la percepción o de la perspectiva [...]".

Esta categoría la forman dos zonas;

- una, incluye los terrenos entre la carretera autonómica CA-330 y el barrio de Quintana; es una franja de terreno con una pendiente considerable,
- y la otra en el barrio de Polanco; se extiende por la ladera sur de la calle que alberga el Ayuntamiento, la biblioteca municipal y la iglesia de San Pedro Ad Vincula.

Tras el resultado del pertinente planteamiento y evaluación de alternativas, el espacio libre que propone esta modificación se desarrollará íntegramente sobre esa segunda zona, entre otros motivos, por la proximidad de esos equipamientos y de otras zonas verdes, por su centralidad y facilidad de acceso, y por sus mejores condiciones topográficas y ambientales.

A la hora de delimitar con mayor detalle cual sería la mejor extensión y delimitación del espacio libre, se detectó la necesidad de acometer algunos ajustes sobre los límites del suelo R_EPP con dos únicos fines:

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

- Adecuarlo al actual parcelario, evitando pequeños solapes y desajustes innecesarios. Básicamente, se excluyen del R_EPP terrenos de 4 parcelas que suman menos de 600 m².
- Obtener un perímetro más regular y una forma más compacta, apoyándose en el límite sur sobre el camino público existente. Ello requiere incorporar al R_EPP una parcela de unos 1.872 m², en detrimento de la anterior protección minera que tenía.

Respecto a este último cambio, no consta que la parcela incorporada a la categoría de protección paisajística albergue un interés minero que pudiera ser predominante sobre su valor paisajístico. De hecho, de acuerdo con las ortofotos consultadas y el trabajo de campo realizado, se trata de una finca que presenta mayores similitudes con las colindantes que sí estaban ya integradas en la categoría paisajística. Tal como se observa en la siguiente figura, el uso de la parcela es como prado de siega, al igual que los terrenos colindantes al norte, clasificados como de protección paisajística, y además, se encuentra separada del resto de la zona clasificada como de especial protección minera por la presencia de un camino.



Figura 18. Parcela a incorporar a la categoría R_EPP

Precisamente, ese camino o vial municipal constituye un elemento físico y reconocible que puede, y debe servir, para delimitar de forma más objetiva las categorías minera y paisajística, quedando así al sur los terrenos más vinculados y próximos a la antigua explotación minera de los pozos, y al norte, los prados y terrenos más cercanos al núcleo urbano que comparten una topografía y un mismo fondo escénico que pueden justificar la prevalencia de la especial protección paisajística, al menos respecto a su hipotético interés o valor minero.

En resumen, esta modificación propicia el cambio de categoría de suelo rústico sobre cinco parcelas catastrales, variando entre la especial protección paisajística y la minera. Salvo en el caso particular de la

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.

Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

parcela anterior en el resto se trata de meros ajustes cartográficos o de adecuación de la categorización urbanística al parcelario existente.

4.2.2.- Delimitación e integración del nuevo espacio libre de sistema general en el PGOU

Partiendo de la premisa expuesta en el punto anterior, el futuro espacio libre de sistema general se corresponde con la superficie clasificada como suelo rústico de especial protección paisajística existente al sur del Ayuntamiento, con los pertinentes ajustes en los límites.

Esa equivalencia ha tenido que ser necesariamente matizada para solventar dos situaciones particulares sobre las fincas identificadas como 1 y 2 (con referencia catastral 39054A01000001 y 39054A01000002, respectivamente). En el primer caso, para garantizar el acceso a una construcción existente en una parcela colindante se ha preservado un paso de unos 10 metros de sección. Y en el segundo caso, se ha estimado conveniente excluir del futuro sistema general la mayor parte de la superficie de la parcela; por sus reducidas dimensiones (apenas 350 m²) y porque forma parte, junto a una urbana colindante ya edificada- de una única finca. No se excluye en su totalidad porque es necesario prever una ampliación del acceso viario actual, lo que requiere incorporar una banda de unos 2,5 a 3 m de ancho. Esta banda afecta también a la finca 1.

Por otro lado, la integración del futuro espacio libre al sistema general correspondiente requiere la revisión y actualización de algunos contenidos del PGOU (ver apartado 5.1.). Básicamente, se incorpora la delimitación a los planos de ordenación, en los que debe quedar reflejado el nuevo elemento, y se actualizan las tablas y contenido de la memoria y del estudio económico relativos a este sistema general.

Teniendo en cuenta los espacios libres existentes y previstos, el nuevo espacio libre se denomina con la clave ZELc12. Presenta las siguientes diferencias con el resto de los espacios previstos:

- Se ubica y desarrolla sobre suelo rústico.
- No está adscrito ni vinculado a ningún sector o ámbito de actuación.
- Se prevé obtener por expropiación, sin perjuicio de la cabida del resto de mecanismos previstos en la legislación.

Tiene una superficie prevista de unos 36.016 m², frente a los cerca de 38.100 m² de extensión del suelo rústico de especial protección paisajística en el que se integra, lo que equivale a una ocupación efectiva del 95% (debido a los ajustes ya descritos).

No se establecen condiciones o determinaciones particulares para su ordenación, entendiéndose que las ya contenidas en el PGOU y en la legislación vigente ofrecen suficientes garantías una correcta ejecución.

Sí se incluye en la programación y se divide su ejecución en dos fases; al final del primer y segundo cuatrienio (equivalentes a los años 2019 y 2023).

Se realiza una estimación del coste de obtención de los terrenos y de ejecución material del futuro sistema, con lo criterios del propio planeamiento y a los solos efectos de completar el estudio económico-financiero

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

que contiene el Plan. Se trata de meras estimaciones que quedan supeditadas a lo que se determine en los pertinentes proyectos posteriores (de expropiación, de ejecución, de urbanización, etc.).

Por último, hay que señalar que no procede una descripción del futuro espacio libre, porque excede de la finalidad y capacidad de la presente modificación puntual, que no puede ni debe anticipar la ordenación detallada o las características concretas que tendrá aquél.

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

5.- EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN

5.1.- SOBRE EL PLANEAMIENTO GENERAL

La inclusión de un nuevo espacio libre integrante del sistema general conlleva la necesidad de incluirlo en aquellos contenidos y documentos del PGOU que estén vinculados con estas cuestiones. Básicamente, se completan o modifican algunas páginas de la memoria y del estudio económico, y se modifican todos aquellos planos en lo que deba estar recogido gráficamente el futuro espacio libre (planos de ordenación correspondientes a: estructura del territorio, ordenación y gestión).

Respecto al ajuste en la delimitación de las categorías de suelo rústico especial protección, esto implica la modificación de diversos planos de ordenación del PGOU; estructura del territorio, clasificación, ordenación, gestión y zonificación POL.

En resumen, la presente modificación afecta a los siguientes contenidos y planos del PGOU:

Tabla 3. Documentos del PGOU alterados por la presente modificación

MEMORIA Y ESTUDIO ECONÓMICO		
Nº DOCUMENTO	APARTADOS / CONTENIDOS	PÁGS.
01. MEMORIA	– 10.5. Sistema de Zonas de Espacios Libres de carácter general (ZELG)	131 – 133
05. ESTUDIO ECONÓMICO	– Apartados 2.3, 3.3 y 4	27 – 36

Tabla 4. Planos del PGOU alterados por la presente modificación

PLANOS DE ORDENACIÓN		
Nº PLANO	TÍTULO DEL PLANO	ESCALA
PLANO 01	– CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	1 : 10.000
PLANO 01.2	– CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	1 : 5.000
PLANO 01.3	– CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	1 : 5.000
PLANO 02	– ESTRUCTURA DEL TERRITORIO	1 : 10.000
PLANO 04	– ORDENACIÓN	1 : 10.000
PLANO 04.8	– ORDENACIÓN	1 : 2.000
PLANO 05	– GESTIÓN	1 : 10.000
PLANO 05.8	– GESTIÓN	1 : 2.000
PLANO 010	– ZONIFICACIÓN POL	1 : 10.000

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

Por otro lado, debe destacarse que el sistema general que se formula en esta modificación afecta indirectamente a los espacios libres ya previstos en el PGOU denominados con las claves ZEL_G2 y ZEL_LP3. Indirectamente, porque parece conveniente que, en la futura ejecución o desarrollo del nuevo sistema general ZEL_G12, se tenga en consideración la existencia de esos dos pequeños espacios ya previstos que, por otro lado, son claves para mejorar la accesibilidad futura al referido sistema general. En este sentido, sería recomendable que el Ayuntamiento obtuviese anticipadamente esos espacios, a pesar de que su obtención sea por compensación e inicialmente estuviese programada por el PGOU para el tercer y segundo cuatrienio, de manera que se puedan coordinar con el desarrollo del nuevo sistema general.

En el documento Anexo II de esta memoria se incluyen los contenidos y planos resultantes que, una vez aprobada definitivamente la modificación, sustituirán a todos los efectos a sus respectivos contenidos en el PGOU.

5.2.- SOBRE LA HACIENDA LOCAL

La modificación puntual incluye en el PGOU la previsión de ejecución de un nuevo espacio libre público de más de 36.000 m² de superficie, lo que obliga como mínimo a realizar una estimación de los costes que ello conlleva, más aún en supuestos como este en el que la iniciativa del mismo es pública.

Hay al menos dos conceptos a valorar; la obtención del suelo y la ejecución material.

5.2.1.- Obtención de los terrenos (coste del suelo)

Según establece el artículo 142 de la LOTRUSCa, "1. Los terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales en el suelo urbano consolidado y en el suelo rústico, se obtendrán:

- a) Mediante expropiación forzosa.
- b) Por convenio urbanístico."

A efectos económicos, se presupone que los terrenos que engloba el nuevo ZEL_G12 delimitado se obtendrán por expropiación, como se indica en la redacción modificada del artículo 2.3.1.5 del estudio económico del PGOU. En este mismo documento se estima el coste de expropiación en suelo rústico en 1,5 €/m²s (3.3.1.3). Sin embargo, para situar la modificación del lado de la seguridad y para integrar otros gastos vinculados (como los de los proyectos o las gestiones necesarias) se propone un coste de 5 €/m²s.

Con ello, el **coste estimado para la obtención de los terrenos asciende a unos 180.078 €.**

La expropiación de los terrenos se prevé inicialmente en una única fase o procedimiento, aunque podrá desarrollarse en más de una.

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

5.2.2.- Desarrollo de la actuación (coste de ejecución)

Al tratarse de una iniciativa pública, el coste de ejecución del futuro espacio libre es responsabilidad del Ayuntamiento.

Siguiendo el ejemplo del caso anterior, para estimar este coste se recurre de nuevo a las previsiones del PGOU que, en el apartado 3.3.1.1 del EEF estima un coste unitario de urbanización de espacios libres de 12€/m². Aplicando la misma cautela que en el caso de la obtención del suelo, se establece un precio mayor de 15 €/m², aun cuando el ZEL₁₂ no tendrá la urbanización y dotación de un parque urbano como tal. En ese incremento se entiende incluidos otros gastos menores (anteproyectos y proyectos, estudios complementarios, seguimiento ambiental, etc.).

Considerando una superficie de 36.016 m² el coste de ejecución del ZEL₁₂ se estima en 540.235 €.

Dadas las dimensiones del espacio delimitado desde la modificación prevé su ejecución en al menos dos fases, de similar extensión, por lo que el coste anterior se divide en dos partidas de 270.117 €, que el Ayuntamiento deberá consignar en sendos presupuestos de los años que corresponda.

5.3.- SOBRE PARCELAS Y TERRENOS

La presente modificación afecta de forma directa a 10 parcelas catastrales, aunque en el ámbito que abarca algunas de ellas se incluyen sólo parcialmente.

De acuerdo con la información catastral consultada, esas parcelas afectadas son las siguientes:

Tabla 5. Listado de parcelas, según referencia catastral, afectadas por la presente modificación

PARCELAS AFECTADAS Y CÓDIGOS DE FINCA ASIGNADOS		
Nº FINCA	CÓDIGO	REFERENCIA CATATRAL
1	10-1	9054A010000010001EM / 39054A010000010000WX
2	10-2	39054A010000020000WI
3	7341641	341641VP1074S0001GG/ 7341641VP1074S0000FF
4	10-199	39054A010001990000WZ
5	10-200	39054A010002000000WZ
6	10-201	39054A010002010000WU
7	7341638	7341638VP1074S0001GG
8	10-198	39054A010001980000WS
9	10-701	39054A010007010000WR
10	10-202	39054A010002020000WH

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

Según la fuente catastral, las fincas 1, 3 y 7 están incluidas, total o parcialmente, en el catastro urbano de bienes inmuebles, mientras que las restantes pertenecen íntegramente al catastro rústico. Estarían dentro del catastro de urbana las parcelas con referencias catastrales 39054A010000010001EM (parte de la finca 1) y 341641VP1074S0001GG (parte de la finca 3).

Sin perjuicio de lo anterior, observando el vigente PGOU es preciso hacer las siguientes matizaciones:

- La parcela 39054A010000010001EM de la finca 1 tiene incluido, según límites catastrales, unos 100 m² en suelo urbanizable y el resto quedaría en suelo rústico de especial protección. Es decir, el sistema general incluye la parcela 39054A010000010000WX (excepto los terrenos que se excluyen al sur para un acceso) y un fracción de unos 41 m² de la 39054A010000010001EM, que es suelo rústico según el PGOU.
- Respecto a la parcela 341641VP1074S0001GG de la finca 3 se produce una situación similar al caso anterior. El deslinde catastral entre las dos parcelas que conforman la finca 3 es similar, pero no coincidente, con la delimitación del suelo urbanizable-rústico del PGOU, por lo que algo más de 97 m² de la parcela 341641VP1074S0001GG quedan dentro del suelo rústico de especial protección, mientras la superficie restante está incluida en la inmensa mayoría dentro del suelo urbanizable.
- Se incluye a continuación un croquis para mejor comprensión de la situación:

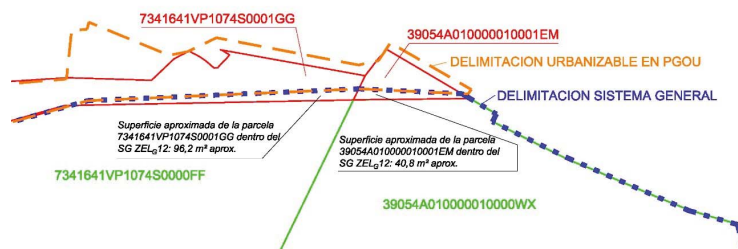


Figura 19. Fincas 1 (39054A010000010001EM / 39054A010000010000WX) y 3 (341641VP1074S0001GG / 341641VP1074S0000FF) respecto a la delimitación del sistema general ZELG12 y el suelo urbanizable

- La 7 está en su totalidad en suelo rústico. En este caso, no coinciden las condiciones catastral y urbanística.
- Por último, indicar que en las fincas 1 y 3 las superficies incluidas en el catastro urbano se aproximan, sin ser coincidentes, con las porciones de las mismas que quedan dentro de la delimitación del suelo urbanizable en el PGOU (sector URB-8, ver plano 10 en Anexo I). No se produce una correspondencia exacta porque existen esas discrepancias señaladas entre el deslinde catastral rústico-urbano y la delimitación del suelo urbanizable-suelo rústico del planeamiento. A los efectos de esta modificación se está teniendo en consideración la línea o

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.

Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

delimitación recogida en el PGOU, y la delimitación del nuevo sistema general se apoya en la cartografía y delimitaciones del PGOU frente a la cartografía catastral.

Al margen de lo anterior, a mayor escala, también se detectan otros desajustes entre los límites catastrales y los establecidos por el PGOU para el suelo urbano y urbanizable, incluso dentro de las mismas fuentes. En los casos de contacto rústico-urbano, la delimitación del ámbito de la modificación se apoya de forma prevalente en los límites del planeamiento, y en particular del suelo urbano. En el resto de ámbito, sin embargo, donde la cartografía del plan no ofrece información más fiable de deslindes, se toma como mejor referencia la base catastral, incluso para el camino que limita el ámbito por el sur.

En aquellos casos en que se produjesen dudas o se observasen discrepancias entre la delimitación del sistema general y la cartografía catastral, prevalecerá la realidad física sobre ambas referencias, previamente comprobada mediante levantamiento topográfico u otras técnicas que permitan determinar los límites precisos.

Como criterio general, no es voluntad de esta modificación alterar, sin justificación de su necesidad, los límites definidos en la clasificación del planeamiento urbanístico, así como tampoco los deslindes catastrales. Por ello, será admisible replantear o ajustar los límites del sistema general propuesto sin con ello se contribuye a un mejor acomodo de los mismos respecto al planeamiento o a los límites de las parcelas, siempre y cuando dicho ajuste no altere en más de un 2% la superficie total de dicho sistema. Ese ajuste o replanteo deberá apoyarse en mediciones taquimétricas y el resultado se acompañará a la presente modificación en modo de adenda.

En el consiguiente Proyecto de Expropiaciones, sin perjuicio del resto de mecanismos de obtención, se deberán precisar con mayor detalle las superficies afectadas. Para ello, deberá realizarse un levantamiento taquimétrico que permita el replanteo de los límites establecidos en esta modificación.

Se muestra a continuación un esquema con la cartografía catastral y el solape de los límites urbanísticos del suelo urbano y urbanizable en las proximidades del ámbito de la modificación:

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres



Figura 20. Extracto plano catastral en la zona de la modificación (a fecha de elaboración de esta).

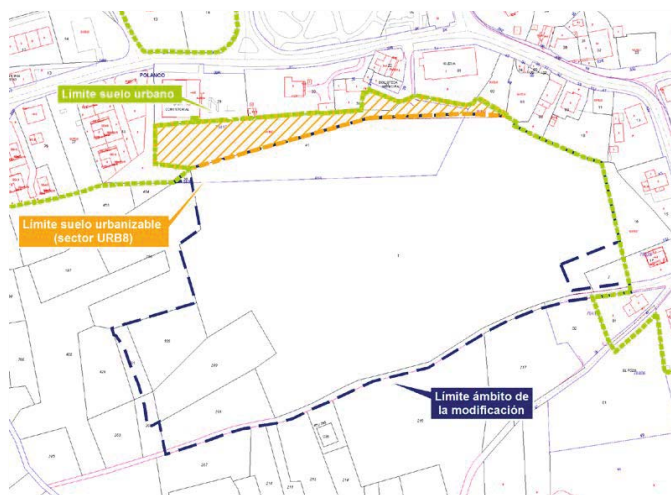


Figura 21. Solape sobre el mismo plano de la figura anterior de los límites urbano y urbanizable, y también de la delimitación del ámbito de la modificación.

DOCUMENTO URBANÍSTICO
AGOSTO 2020

46 | P á g

CVE-2020-7838

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

La siguiente tabla muestra una comparación de las superficies consideradas, con indicación de las incluidas en el ámbito de la modificación y del ZEL₆12 que incorpora.

Tabla 6. Resumen comparativo de superficies y determinación de afecciones

COMPARACIÓN DE SUPERFICIES						
Nº FINCA	CÓDIGO	DATOS CATASTRO		DATOS MODIFICACIÓN PUNTUAL		
		Referencia catastral	Superficie según ficha catastral	Superficie finca/parcela resultante	Superficie incluida en ámbito de la modificación	Superficie incluida en ZEL ₆ 12
1	10-1	39054A010000010001EM / 39054A010000010000WX	27.432 (140 / 27.292)	27.462	26.876 (41 / 26.835)	26.876 (idem)
2	10-2	39054A010000020000WI	353	351	60	60
3	7341641	7341641VP1074S0001GG / 7341641VP1074S0000FF	6.708 (2.685 / 4.023)	6.729	4.103 (97 / 4.006)	4.103 (idem)
4	10-199	39054A010001990000WZ	1.383	1.383	1.383	1.383
5	10-200	39054A010002000000WZ	2.046	2.046	2.046	2.046
6	10-201	39054A010002010000WU	1.548	1.548	1.548	1.548
7	7341638	7341638VP1074S0001GG	48	51	36	-
8	10-198	39054A010001980000WS	3.321	3.321	52	-
9	10-701	39054A010007010000WR	467	467	308	-
10	10-202	39054A010002020000WH	453	453	130	-
SUBTOTAL PARCELAS/FINCAS			43.759	43.810	36.542	36.016
VIAL PÚBLICO (SUR)			924	923	923	-
TOTAL			44.683	44.733	37.465	36.016

El ajuste efectuado afecta a las parcelas o fincas 1, 2, 3 y 7, precisamente las que están en contacto con el suelo urbano. En el cómputo global apenas se genera una diferencia de 50 m², que se concentran en las dos parcelas de mayores dimensiones.

De los 44.733 m² que suman la totalidad de fincas, quedan incluidos en el ámbito de la modificación unos 37.465 m², de los cuales forman parte del futuro espacio libre públicos unos 36.016 m² (se excluyen las fincas 7, 8, 9 y 10). En los terrenos restantes la modificación se limita a cambiar la categoría de suelo rústico asignada inicialmente en el PGOU.

Todas las superficies indicadas anteriormente tienen carácter meramente orientativo, ya que se han obtenido a partir de mediciones sobre la cartografía topográfica del PGOU y la catastral. Atendiendo al principio general de prevalencia de la realidad física, dichas superficies podrán ser objeto de ajustes o modificaciones mediante los pertinentes replanteos, comprobaciones taquimétricas o cualquier otro medio que aporte mayor precisión.

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

5.4.- SOBRE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

Conforme a lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, la aprobación inicial del presente documento de Modificación Puntual nº2 del PGOU de Polanco determina, por sí sola, la suspensión automática del otorgamiento de licencias en su ámbito.

Por tanto, el Ayuntamiento deberá suspender el otorgamiento de licencias, por el plazo que corresponda, en todo el ámbito de la modificación. Se aconseja suspender todo tipo de licencias, dada la ausencia de edificaciones preexistentes.

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.

Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

6.- EVALUACIÓN AMBIENTAL

Este apartado tiene como principal voluntad integrar lo fundamental de la evaluación ambiental en la modificación puntual. Incluye como mínimo los contenidos del Estudio Ambiental Estratégico de carácter vinculante para la modificación puntual, prestando especial atención a aquellas cuestiones que tienen mayor trascendencia normativa, debiendo tenerse en cuenta que las medidas ambientales y el programa de seguimiento ambiental son de obligado cumplimiento. Se incluyen adicionalmente los resultados del proceso de identificación de impactos con la intención de ayudar a contextualizar las medidas propuestas.

En caso de contradicción o inconcreción, el contenido del EAE que acompañó al documento de aprobación inicial prevalecerá sobre lo contenido en este apartado, salvo en aquellos aspectos que han sido incorporados o modificados con posterioridad como resultado de la información pública y consultas y/o de la obtención de la declaración ambiental.

Este apartado.

Por otra parte, cabe reseñar que los proyectos y actuaciones previstas en ejecución de esta Modificación estarán sujetos al régimen de evaluación y control que les corresponda conforme a lo dispuesto en la Ley de Cantabria 17/2006 y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Asimismo, cualquier modificación del presente documento se someterá a evaluación ambiental de planes y programas de acuerdo con lo dispuesto en la legislación aplicable, y en las disposiciones reglamentarias que se adopten.

6.1.- SITUACIÓN

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, establece las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente. La Comunidad Autónoma de Cantabria, en el ejercicio de sus competencias en materia de medio ambiente, ha aprobado su propia legislación en materia de evaluación ambiental: la Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de control ambiental integrado y sus sucesivas modificaciones, y el Decreto 19/2010, de 18 de marzo, por el que se aprueba su Reglamento.

De acuerdo con el Informe Ambiental Estratégico, emitido con fecha de 23 de abril de 2019, se concluyó que, conforme a los artículos 29, 30 y 31 de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental, la Modificación Puntual nº2 ha de someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria. Por ello, el órgano ambiental elaboró el Documento de Alcance para la evaluación ambiental, que ha sido considerado en la redacción del Estudio Ambiental Estratégico.

Por último, debe tenerse en cuenta que, la inmensa mayoría de impactos y medidas establecidas, se han evaluado y diseñado pensando en las actuaciones que pudieran ejecutarse en un futuro al amparo de la modificación puntual, y no tanto en ella misma, que se limita a un cambio en la categoría urbanística del suelo que no tendría impactos ambientales previsibles *per se*. No obstante, las medidas adquieren relevancia ante la redacción de los posteriores proyectos técnicos de ejecución o urbanización.

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.

Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

6.2.- OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Los objetivos de protección ambiental que guardan relación con la Modificación Puntual Nº2 del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Polanco son los definidos en las políticas regionales, nacionales e internacionales en materia de medio ambiente, desarrollo sostenible y ordenación del territorio y, en particular, los fijados en el PGOU de Polanco y cualquier otro Plan relacionado con el ámbito de actuación.

Política Comunitaria

- VII Programa de Acción en materia de Medio Ambiente (2013)
- Agenda Territorial Europea 2020 (2011)
- Estrategia de la Unión Europea sobre la biodiversidad 2020 (2011)
- Estrategia Europea 2020 (2010)
- Estrategia Temática de Medio Ambiente Urbano (2006)
- Estrategia de Desarrollo Sostenible de la Unión Europea (2006)
- Estrategia de Lisboa (2000)
- Convenio Europeo del Paisaje (2000)

Política Nacional

- Estrategia Española de Desarrollo Sostenible
- Estrategia de Medio Ambiente Urbano de la Red de Redes de Desarrollo Local Sostenible (EMAU)
- Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local (EESUL)
- Libro Verde de Sostenibilidad urbana y Local en la Era de la Información
- Estrategia Española de cambio climático y energía limpia. Horizonte 2007-2012-2020
- Plan nacional de Adaptación al Cambio Climático
- Plan Aire 2017-2019
- Estrategia Española de Movilidad Sostenible
- Plan Estratégico del Patrimonio natural y la Biodiversidad 2011-2017
- Estrategias de conservación de especies de fauna y flores silvestres
- Estrategia Forestal Española
- Programa Estatal de Prevención de Residuos 2014-2020
- Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos 2016-2022
- Plan nacional Integral de Residuos de España (PNIR)

Política Autonómica

- Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria
- Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral
- Decreto 65/2010, de 30 de septiembre, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales
- Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado
- Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje
- Plan de Residuos de Cantabria 2016-2022

Estos documentos elaborados en el marco de la política ambiental de la Unión Europea tratan sobre el papel estratégico que la ciudad y los sistemas urbanos tienen para lograr un desarrollo más equilibrado y sostenible

DOCUMENTO URBANÍSTICO
AGOSTO 2020

50 | P á g

CVE-2020-7838

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

y producir un cambio de las pautas actuales. El importante incremento de la conciencia medioambiental producido estos últimos años a nivel europeo, nacional y regional en relación con la sostenibilidad territorial y urbana ha generado ya un marco de reflexión y documentación suficiente como para asumir estos principios globales como propios.

La gestión ambiental sostenible exige una estrategia integrada de las poblaciones, de las actividades económicas, de los recursos naturales y la biodiversidad, de la energía, de la gestión de los residuos y de la salud humana con los objetivos genéricos, entre otros, de:

- Minimizar el consumo de recursos naturales, sobre todo de los no renovables y los de lenta renovación.
- Minimizar la producción de residuos mediante la reducción, la reutilización y el reciclaje, siempre que resulte posible.
- Minimizar la contaminación atmosférica, del suelo y de las aguas.
- Incrementar la proporción e interrelación de los espacios naturales favoreciendo la biodiversidad y la conectividad ecológica.

Además, atendiendo al Principio de desarrollo territorial urbano y sostenible recogido en el RDL 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional.

Concretamente, el desarrollo urbano sostenible hace referencia a:

- El desarrollo policéntrico para mejorar la accesibilidad a los servicios.
- El desarrollo de la ciudad compacta.
- La creación de espacios multifuncionales y complejos para favorecer la accesibilidad.
- La potenciación de los modos de transporte más sostenibles (transporte público, ciclista y peatonal).
- La optimización de las infraestructuras existentes frente a la construcción de nuevas infraestructuras.
- La vinculación de la nueva urbanización a la ya existente.
- La intervención prioritaria sobre los tejidos urbanos consolidados.
- La rehabilitación de las áreas urbanas deprimidas.
- El consumo eficiente del suelo.
- La eficiencia del transporte y de la energía.
- La prevención de los riesgos naturales y tecnológicos.
- La calidad ambiental de los espacios urbanos.
- La conservación y potenciación de la biodiversidad y del patrimonio natural.
- La conservación y potenciación del patrimonio histórico-artístico y cultural.
- La mejora de la calidad paisajística.
- La cohesión social de los territorios rurales y urbanos.

Además, el Plan General de Ordenación Urbana de Polanco establece las siguientes directrices:

Directrices técnicas

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.

Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

El crecimiento futuro del término municipal se llevará a cabo de forma que se eviten las afecciones a los paisajes urbanos y rústicos y se analicen las oportunidades que suponen para los usos emergentes. Para ello, los objetivos que se plantean son:

- Limitar las actuaciones a los terrenos con pendientes inferiores al 20%
- Adecuar los usos del Plan a la disminución de la actividad ganadera
- Evitar los impactos visuales de las construcciones
- Ampliar la parcela mínima de la vivienda unifamiliar
- Establecimiento de una ocupación máxima del 35% de la superficie de las parcelas donde se construyan viviendas unifamiliares

Directrices de intervención general

Las figuras urbanísticas se adecuarán a un futuro sostenible y solidario con el fin de cumplir los objetivos siguientes:

- Mejora de la calidad de vida de los habitantes del municipio
- Modelo territorial de desarrollo basado en principios de sostenibilidad
- Distribución solidaria de plusvalías generadas
- Protección del medio ambiente ajustando las distintas protecciones a las distintas restricciones sectoriales
- Protección del entorno cultural y del paisaje

Objetivos y criterios específicos

- Intervención racional y realista en los núcleos consolidados, que se lleven a cabo mediante acciones puntuales en terrenos susceptibles de procesos de reforma interior o mejora
- Búsqueda de mezcla equilibrada de usos, actividades y funciones en los nuevos desarrollos
- Aumento de la eficiencia energética del municipio y potenciación del uso de energías renovables
- Implantación de un modelo de movilidad sostenible

Tanto los objetivos del PGOU como las directrices y estrategias enumeradas anteriormente ha sido tenido en cuenta en la elaboración de la Modificación Puntual N°2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco.

A continuación, se presenta un cuadro en el que se determinan los objetivos de protección ambiental que guardan relación con la Modificación Puntual y se indica de qué estrategia, política o plan se han tomado.

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

Es decir, los objetivos de protección ambiental que tienen una mayor incidencia sobre las componentes de sostenibilidad son la minimización de la contaminación, el cumplimiento de las directrices de desarrollo urbano sostenible, la protección del entorno cultural, los modelos de movilidad sostenible y la prevención de riesgos naturales y tecnológicos.

Estos objetivos se han trasladado a la Modificación Puntual mediante la aplicación de medidas focalizadas en dar cumplimiento a estos objetivos globales y el establecimiento de un programa de seguimiento para garantizar la implantación de las medidas.

6.3.- VALORACIÓN DEL INVENTARIO

El inventario ambiental que se realizó en el Estudio Ambiental Estratégico incluía el Medio Físico, el Medio Biológico, el Paisaje y el Medio Humano, se valora ahora atendiendo a criterios de calidad, vulnerabilidad/fragilidad, singularidad y rareza.

Para valorar el inventario con los criterios descritos, se adjunta la siguiente tabla donde en diferentes columnas se enumeran los criterios y en las diferentes filas se describen los diferentes elementos del medio.

Para la valoración de los diferentes criterios, se utiliza los siguientes grados de valoración:

- Calidad: Alta, media, baja. Este criterio está relacionado con la desviación de un cierto aspecto del medio en relación a los valores normales o umbrales en los que se encuentra.
- Vulnerabilidad/Fragilidad – Muy alta, alta, media, baja o muy baja. Este criterio hace referencia al estado de debilidad del aspecto del medio que se valora.
- Singularidad – Sí, no. Este criterio identifica si el elemento que se valora es extraño o no dentro del marco geográfico donde se ubica la actuación.
- Rareza – Sí, no. Este criterio está en relación con la escasez de un determinado elemento en el ámbito de estudio o en el ámbito territorial más cercano o próximo al área de actuación.

Tabla 9. Valoración del inventario

UNIDADES DEL INVENTARIO	CALIDAD	VULNERABILIDAD/FRAGILIDAD	SINGULARIDAD	RAREZA
MEDIO FÍSICO				
Climatología	-	Muy baja	No	No
Calidad del aire	Media	Media	No	No
Situación fónica	Media	Media	No	No
Zonificación lumínica	-	Baja	No	No
Geología	Media	Muy baja	No	No
Geomorfología	Media	Media	No	No
Edafología	Media	Alta	No	No
Capacidad agrológica	Alta	Alta	No	No

MARTES, 27 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 91

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco:
Integración del Parque Municipal de Polanco en el Sistema General de Espacios Libres

UNIDADES DEL INVENTARIO	CALIDAD	VULNERABILIDAD/FRAGILIDAD	SINGULARIDAD	RAREZA
Hidrogeología	Media	Media	No	No
Hidrología y calidad del agua	Media	Media	No	No
MEDIO BIOLÓGICO				
Vegetación	Baja	Baja	No	No
Fauna	Baja	Baja	No	No
Espacios protegidos	Baja	Muy baja	No	No
CAMBIO CLIMÁTICO				
Sensibilidad cambio climático	Media	Media	No	No
PAISAJE				
Praderas	Media	Media	No	No
MEDIO HUMANO				
Usos del suelo	Media	Baja	No	No
Elementos patrimoniales	Media	Media	No	No

6.4.- DIAGNÓSTICO GLOBAL DEL ÁREA DE ESTUDIO

El área en el que se pretende realizar la Modificación Puntual se caracteriza por presentar explotaciones agropecuarias tradicionales, residencias unifamiliares, la proximidad del núcleo de Polanco, así como por la intervención de Solvay en los yacimientos de sal.

Desde el punto de vista de la vegetación y la fauna, no se localizan entornos de especial interés ni presencia de especies protegidas. Las zonas ocupadas por las alternativas consisten fundamentalmente en prados de siega. Sólo en la Alternativa 2 existe un pequeño bosque de ribera con cierto interés ambiental. No existen en la zona espacios protegidos.

En lo que respecta a la geología, solo el pozo de Tremeo presenta especial interés y está alejado de la zona de la Modificación Puntual. En cuanto a la hidrología, en la Alternativa 2 existe un corto tramo del Arroyo de la Secada o Lanice.

En lo que se refiere al paisaje, se trata de una unidad minero-industrial urbana en la cual la unidad de paisaje más directamente afectada, las praderas, tiene una calidad y fragilidad medias. Sin embargo, el PGOU ha clasificado como Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística la ladera sur del núcleo de Polanco hasta dar con la antigua carretera CA-330, base de la paisajística cornisa del núcleo de Polanco, presidida por el volumen de la Iglesia.

DOCUMENTO URBANÍSTICO
AGOSTO 2020

55 | P á g

CVE-2020-7838