

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

WSP

ANEXO IV. RESUMEN EJECUTIVO

CVE-2020-7838

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

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



ANEXO IV. RESUMEN EJECUTIVO

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN.....	[Error! Marcador no definido.]
2.- ÁMBITO Y FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN.....	2
3.- EMPLAZAMIENTO.....	2
4.- NECESIDAD Y MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	3
4.1.- NECESIDAD DE ZONAS VERDES DE CARÁCTER GENERAL.....	3
4.2.- MEJORA DE LA DOTACIONES Y GARANTÍA DE CENTRALIDAD.....	4
4.3.- ADECUACIÓN DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL, INTERÉS GENERAL Y OBTENCIÓN DE LOS TERRENOS.....	6
5.- ALTERNATIVAS CONSIDERADAS.....	7
5.1.- PLANTEAMIENTO DE ALTERNATIVAS.....	7
5.2.- RESUMEN DE LA JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.....	8
6.- ÁMBITO Y EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN.....	8
6.1.- SOBRE LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.....	8
6.2.- SOBRE PARCELAS Y TERRENOS AFECTADOS.....	10
6.3.- SOBRE EL COSTE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN.....	12
6.3.1.- Obtención de los terrenos (coste de ejecución).....	12
6.3.2.- Desarrollo de la actuación (coste de ejecución).....	12
6.4.- SOBRE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.....	12
7.- PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA.....	12
8.- CONCLUSIONES.....	13

ANEXO IV. RESUMEN EJECUTIVO

1 | P á g

ÍNDICE DE TABLAS Y FIGURAS

TABLAS

Tabla 1. Listado de parcelas, según referencia catastral, afectadas por la presente modificación.....	[Error! Marcador no definido.]
Tabla 2. Resumen comparativo de superficies y determinación de afectaciones [Error! Marcador no definido.]	

FIGURAS

Figura 1. Esquema de situación. Mapa base: callejero municipal del Ayuntamiento de Polanco.....	2
Figura 2. Entorno del ámbito de la modificación puntual sobre ortofoto aérea (PNOA), 2014.....	2
Figura 3. Vista general (desde el sur) del ámbito y entorno de la modificación. Al fondo, a la izquierda, el Ayuntamiento de Polanco, y a la derecha Iglesia de San Pedro Adv/inoulla.....	3
Figura 4. Municipio de Polanco. Localización de los ZELs existentes.....	3
Figura 5. Municipio de Polanco. Localización de los ZELs a obtener según PGOU.....	4
Figura 6. Plano de ordenación del PGOU destacando situación de los espacios ZELs2 y ZELs3 y el ámbito de la presente modificación.....	5
Figura 7. Localización de pozos salinos (a restaurar), de la ANEI Pozo Tremeco y del ámbito de esta modificación.....	5
Figura 8. Esquema de accesibilidad al sistema general desde las poblaciones municipales.....	6
Figura 9. Plano de ordenación del PGOU, según situación vigente previa.....	9
Figura 10. Plano de ordenación del PGOU, tras la presente modificación.....	9
Figura 11. Extracto plano catastral en la zona de la modificación (a fecha de elaboración de esta).....	[Error! Marcador no definido.]
Figura 12. 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.....	[Error! Marcador no definido.]

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

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



PRESENTACIÓN

Este Anexo IV Resumen ejecutivo tiene como principal objetivo exponer de forma breve y no técnica el contenido sustancial de la 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. Pese a que está orientado especialmente a las fases iniciales y de información pública se ha considerado conveniente mantener este documento como parte del contenido de la Modificación. En este sentido, en caso de contradicciones o discrepancias, prevalecerá sobre este Anexo IV la memoria de la propia modificación, ya que ésta ha experimentado algunos cambios con posterioridad a la redacción de este resumen.

Los contenidos del presente resumen son los siguientes:

- 1.- ÁMBITO Y FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN
- 2.- EMPLAZAMIENTO
- 3.- NECESIDAD Y MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
 - 3.1.- CARENANCIA
 - 3.2.- MEJORA DE LA DOTACIONES
 - 3.3.- ADECUACIÓN DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL, INTERÉS GENERAL Y OBTENCIÓN DE LOS TERRENOS
- 4.- ALTERNATIVAS CONSIDERADAS
- 5.- EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN
 - 5.1.- SOBRE LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO
 - 5.2.- SOBRE PARCELAS Y TERRENOS AFECTADOS
 - 5.3.- SOBRE EL COSTE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN
 - 5.3.1.- Obtención de los terrenos (coste del suelo)
 - 5.3.2.- Desarrollo de la actuación (coste de ejecución)
 - 5.4.- SOBRE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS
- 6.- PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA
- 7.- CONCLUSIONES

En el documento urbanístico de la Modificación Puntual, así como en el Estudio Ambiental Estratégico que lo acompaña, pueden consultarse con mayor detalle los aspectos que se exponen a continuación y aquellas otras cuestiones más particulares o específicas relacionadas.

La documentación de la modificación puntual sometida a aprobación inicial y sometida a información pública estaba compuesta por:

- DOCUMENTO URBANÍSTICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DEL PGOU DE POLANCO
 - o ANEXO I. PLANOS DE LA MODIFICACIÓN (A3)
 - o ANEXO II. PLANOS DEL PLAN GENERAL MODIFICADOS (A1)

ANEXO IV. RESUMEN EJECUTIVO

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

- o ANEXO III. INFORME DESDE PERSPECTIVA DE GÉNERO
- o ANEXO IV. RESUMEN EJECUTIVO
- DOCUMENTO ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
 - o ANEXO I. CONSIDERACIONES AMBIENTALES RESULTANTES DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA
 - o ANEXO II. LIMITACIONES DE CONTENIDO Y ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
 - o ANEXO III. CARTOGRAFÍA
 - o ANEXO IV. INFORME SOBRE PATRIMONIO CULTURAL
 - o ANEXO V. ANÁLISIS DE IMPACTO E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
 - APÉNDICE 1. DOCUMENTO DE SÍNTESIS
 - APÉNDICE 2. FOTOGRAFÍAS Y SIMULACIONES
 - APÉNDICE 3. CARTOGRAFÍA

En las últimas fases de aprobación provisional y definitiva, se ha suprimido el documento del Estudio Ambiental Estratégico, porque ya se incorporan en la propia memoria de la modificación sus contenidos fundamentales y vinculantes, y para evitar posibles contradicciones entre el EAE y la referida memoria derivados de los cambios que se han introducido desde la aprobación inicial.

Por tanto, el contenido final de la modificación puntual nº2 del PGOU de Polanco es el siguiente:

- DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DEL PGOU DE POLANCO
 - o MEMORIA
 - ANEXO I. PLANOS DE LA MODIFICACIÓN (A3)
 - ANEXO II. PLANOS DEL PLAN GENERAL MODIFICADOS (A1)
 - ANEXO III. INFORME DESDE PERSPECTIVA DE GÉNERO
 - ANEXO IV. RESUMEN EJECUTIVO
 - ANEXO V. INFORME SOBRE PATRIMONIO CULTURAL
 - ANEXO VI. ANÁLISIS DE IMPACTO E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
 - 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
 - ANEXO VIII. RESULTADOS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y CUMPLIMIENTO DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

1 | P á g

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

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



1.- ÁMBITO Y FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN

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 público 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 reverterán al Ayuntamiento, por lo que el futuro 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 previsible efectos ambientales, económicos y sociales que pudiera generar.

2.- EMPLAZAMIENTO

Los terrenos objeto de esta modificación se sitúan al Sur del barrio de La Iglesia, en el núcleo de Polanco.

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

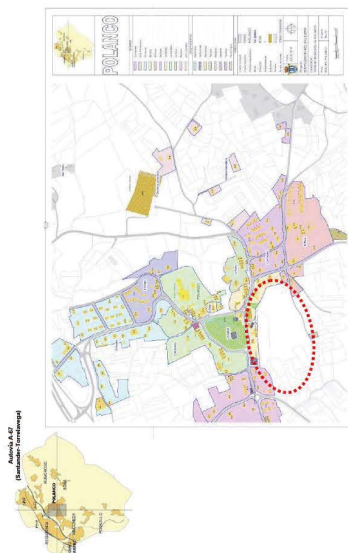


Figura 1. Esquema de situación. Mapa base: callejero municipal del Ayuntamiento de Polanco

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

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

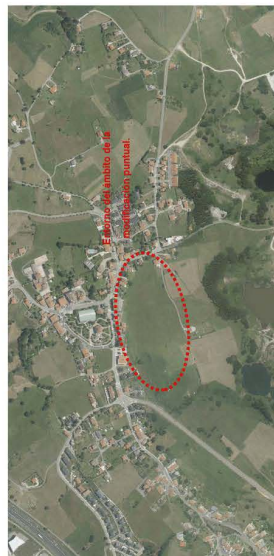


Figura 2. Entorno del ámbito de la modificación puntual sobre ortofoto aérea (PNOA), 2014.

ANEXO IV. RESUMEN EJECUTIVO

2 | P á g

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

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



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.

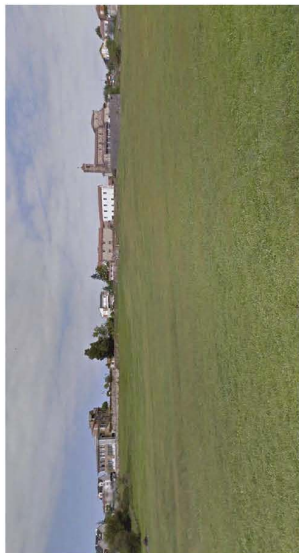


Figura 3. Vista general (desde el sur) del ámbito y entorno de la modificación. Al fondo, a la izquierda, el Ayuntamiento de Polanco, y a la derecha Iglesia de San Pedro Adórnica.

3.- NECESIDAD Y MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En la actualidad, el municipio de Polanco presenta una notable carencia de espacios de libres públicos que tengan una superficie y utilidad suficientes 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 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 ZELu).

ANEXO IV. RESUMEN EJECUTIVO

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. Municipio de Polanco. Localización de los ZELu existentes.

- ZELu3: 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 (CREIME), 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 superficie –unos unos 9.400 m²-, es ya un espacio saturado y sin capacidad para albergar nuevos usos y actividades.
- ZELu4: 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 para un uso específico, no alcanza los 6.000 m² de superficie –además con un perímetro irregular-, colinda con la autovía A8 y su emplazamiento es periférico.
- ZELu9: Situado en el Polígono de Rolisas, en la localidad de Requejada, se trata como en el caso anterior de terrenos sin acondicionar o 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 propicio 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

3 | P á g

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

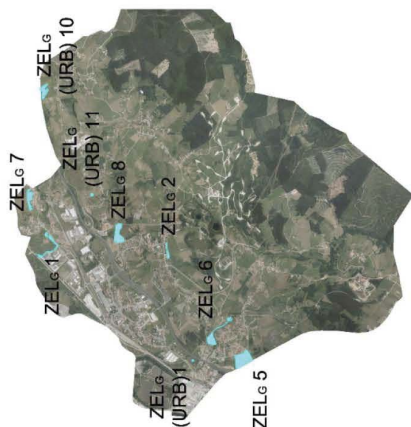


Figura 5. Municipio de Polanco. Localización de los ZELs a obtener según PGOU.

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. 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 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.

3.2.- MEJORA DE LA DOTACIONES Y GARANTÍA DE CENTRALIDAD

El otro factor determinante motivador de la modificación, es la voluntad por parte del Ayuntamiento de crear un gran espacio libre público. Haciéndolo además en un espacio emblemático del municipio, como es el paraje de Los Infantes, en el barrio de Polanco, junto al Ayuntamiento, en una posición estratégica de centralidad.

ANEXO IV. RESUMEN EJECUTIVO

4 | P á g

dos últimos, no tienen las condiciones de funcionalidad suficientes y, por el contrario, presentan desventajas que prácticamente imposibilitan su uso efectivo como zonas de recreo y esparcimiento.

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

- ZELo1: En el polígono de Requejada, vinculado al sector de suelo urbanizable URB2, tiene menos de 200 m².
- ZELo2: Al sur del Ayuntamiento, vinculado al sector URB8, con unos 3.000 m².
- ZELo5: En la localidad de Rinconeda, adscrito también al URB2, con unos 33.253 m².
- ZELo6: Al norte del núcleo de Mar, como parte integrante del sector URB3, es una reserva de 11.815 m².
- ZELo8: En el Bº El Hondal, vinculado al URB9, supondría unos 21.217 m².
- ZELoURB1: Previsto en el Bº Quintana y adscrito al URB1, tiene 675 m².
- ZELoURB10: Previsto en la localidad de Rumoso (Alto Pedraza) y adscrito al URB10, tiene 11.450 m².
- Y el ZELoURB11: Previsto en el Bº San Pedro y adscrito al URB11, tiene 1.050 m².

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.

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

Acordado 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 futuro espacio completaría la oferta de dotaciones del municipio, aportando una gran zona verde capaz de albergar instalaciones y actividades para el uso, recreo, ocio y esparcimiento de la población; residente y visitante. Permitiendo, por ejemplo, organizar eventos y actividades que requieran un gran recinto. Un tipo de infraestructura de la que ahora mismo carece el municipio. La futura zona verde está avocada a convertirse en un lugar de referencia para el conjunto de vecinos y en un atractivo turístico y cultural del municipio.

Por otro lado, dado el emplazamiento en una zona de interés paisajístico, el futuro espacio será diseñado primando la integración ambiental y visual con el entorno y con el menor grado de transformación y urbanización posibles.



Figura 6. Plano de ordenación del PGOU destacando situación de los espacios ZELU2, ZELU3 y el ámbito de la presente modificación

La localización elegida también está directamente relacionada con la proximidad de otros dos elementos; el ZELG2 y ZELLP3, dos espacios libres –uno general y otro local– que están vinculados, según establece el PGOU, al desarrollo urbanístico del sector de suelo urbanizable URB-3 y la unidad de actuación en suelo urbano UA-P1, respectivamente.

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

ANEXO IV. RESUMEN EJECUTIVO

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.

En relación con lo anterior, es oportuno señalar que el acceso al futuro sistema general, incluso en desplazamientos a pie, bicicleta u otros medios no motorizados, se puede realizar en tiempos de recorridos asumibles desde cualquier núcleo de población del municipio.

Por último, también es importante destacar que al sur del ámbito 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.

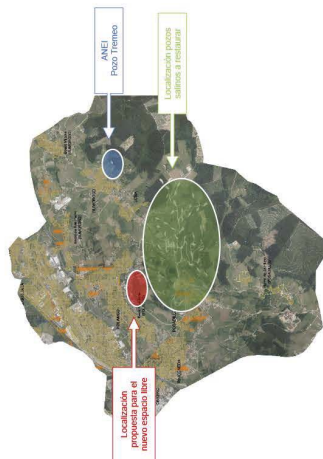


Figura 7. Localización de pozos salinos (en proceso de restauración), del ANE/ Pozo Tremeo y del ámbito de esta modificación

5 | P á g

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

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



4.- ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

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 viable, por lo que no procede su evaluación efectiva en el Estudio Ambiental Estratégico. Concretamente, esta supuesta alternativa o 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 ZELG3, ZELG4 y ZELG6. De ellos, sólo el primero está acondicionado como tal, y en la actualidad alberga un parque urbano y varios equipamientos.

Respecto a los otros dos, el primero de ellos (ZELG4) 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. Y el segundo 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.

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.).

4.1.- PLANTEAMIENTO DE ALTERNATIVAS

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).

En el pertinente Estudio Ambiental Estratégico se realizó un análisis y comparación de todas ellas, que puede sintetizarse del siguiente modo:

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

• Alternativas A y B. Para la gestión.

- ✓ Dada la naturaleza de la modificación, obtener un nuevo espacio libre, se plantearon dos soluciones relativas a la gestión y obtención de los suelos.
- ✓ En la 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 procurarse 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.
- ✓ La Alternativa B aboga por delimitar un nuevo espacio, independientemente de los existentes, en suelo rústico y sin vinculación ni afectación alguna sobre los sectores o ámbitos de desarrollo urbanístico. La única desventaja respecto a la anterior es la cuestión económica, pero incluso sin considerar los costes de la complicada gestión de la opción previa, la inversión requerida para un nuevo parque es asumible por la capacidad inversora municipal sin un impacto significativo.
- ✓ Se ha determinado que en cuanto a gestión la Alternativa B es la adecuada.

• Alternativas 1 y 2. De localización.

- ✓ Determinado el mecanismo se valoraron también al menos dos posibles ubicaciones. En ambos casos, condicionadas por el propio emplazamiento de los suelos rústicos de especial protección paisajística.
- ✓ La Alternativa 1 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 la red de poblamiento municipal. La localización elegida también está directamente relacionada con la proximidad de otros elementos: el ZELG2 y ZELLP3, dos espacios libres -uno general y otro local- que están vinculados.
- ✓ La Alternativa 2 se ubica al sur del barrio de Menocal, al norte de la carretera autonómica CA-330. Los terrenos delimitados permitirían la creación de un parque alargado y paralelo a la carretera entre Polanco y Posadillo y a su carripi peatonal asociado, que se iniciaría a unos 200 m de distancia del Ayuntamiento y concluiría en el vial de acceso a Rinconeda.

7

ANEXO IV. RESUMEN EJECUTIVO

7 | P á g

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

- ✓ Tras analizarlas y compararlas, se eligió la localización de la Alternativa 1, ya que presenta mejores condiciones topográficas, de centralidad, de oportunidad y de gestión. La Alternativa 2 implica además algunas afectaciones sectoriales.

Por tanto, la alternativa finalmente seleccionada para la Modificación Puntual nº2 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 la documentación, 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 (EsAE) que acompaña 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 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.

4.2.- RESUMEN DE LA JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

Conforme a lo expuesto en los apartados anteriores, la alternativa finalmente seleccionada 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 (EsAE) que acompaña a esta modificación

ANEXO IV. RESUMEN EJECUTIVO

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).

5.- ÁMBITO Y EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN

5.1.- SOBRE LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

El ámbito de la modificación engloba unos 37.465 m², de los que unos 36.016 m² se destinan al futuro espacio libre, lo que supone una ocupación efectiva superior al 95%.

La modificación puntual no altera la clasificación del suelo, en tanto que no altera ni la delimitación ni las determinaciones urbanísticas de las tres clases de suelo básicas: urbano, urbanizable y rústico.

Desde el propio 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 [...]".

Así, el principal cambio de la modificación es la inclusión de un nuevo Sistema General de Espacios Libres, denominado ZELs12. Esto supone completar y/o modificar algunos contenidos del Plan General, pero sobre todo importa en cuanto implica la obtención de los terrenos incluidos en el por parte del Ayuntamiento. Y a corto-medio plazo la obligación de éste de ejecutar y llevar a cabo ese nuevo espacio público.

Sin perjuicio de lo anterior, a la hora de delimitar con detalle cual sería la mejor extensión y delimitación del espacio libre, se detectó también la necesidad de acometer algunos ajustes entre los límites de las categorías de suelo rústico de especial protección paisajística (clave R_EPP en la nomenclatura del plan) y minera (R_EPM). Esos ajustes responden a dos únicos fines:

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

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

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



- Adecuar la delimitación del futuro espacio libre al actual parcelario, evitando pequeños solapes y desajustes. Básicamente, se excluyen del R_EPP terrenos de 4 parcelas que suman menos de 600 m² (ver plano 10 del Anexo I).
- Y 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.

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 si estaban ya integradas en la categoría paisajística. El uso actual 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.

Precisamente, ese camino o vial municipal constituye un elemento físico y reconocible que pueda, 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 parcela anterior en el resto se trata de meros ajustes cartográficos o de adecuación de la categorización urbanística al parcelario existente.

ANEXO IV. RESUMEN EJECUTIVO

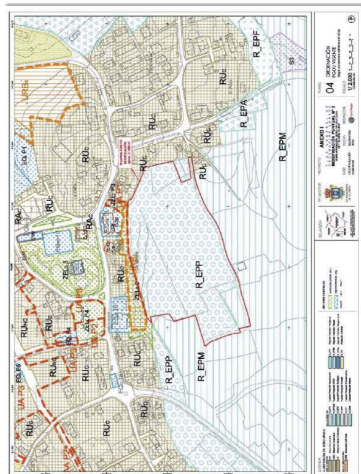


Figura 9. Plano de ordenación del PGOU, según situación vigente previa

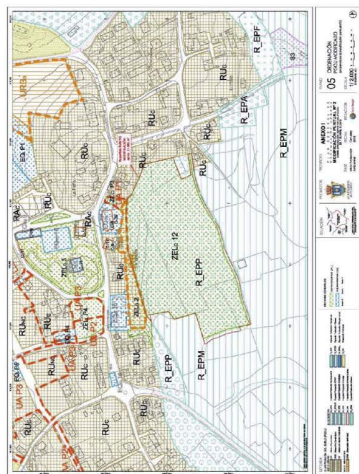


Figura 10. Plano de ordenación del PGOU, tras la presente modificación

9 | P á g

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

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



5.2.- SOBRE PARCELAS Y TERRENOS AFECTADOS

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

PARCELAS AFECTADAS Y CÓDIGOS DE FINCA ASIGNADOS		
Nº FINCA	CÓDIGO	REFERENCIA CATASTRAL
1	10-1	39054A010000010001EM / 39054A010000010000WX
2	10-2	39054A010000020000WX
3	7341641	341641VP107450001GG / 7341641VP107450000FF
4	10-199	39054A010001590000WZ
5	10-200	39054A010000000000WZ
6	10-201	39054A010000010000WU
7	7341638	7341638VP107450001GG
8	10-198	39054A010001580000WS
9	10-701	39054A010001010000WR
10	10-202	39054A010000020000WH

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 341641VP107450001GG (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 341641VP107450001GG 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 341641VP107450001GG quedan dentro del suelo rústico de especial protección, mientras la superficie restante está incluida en la inmensa mayoría dentro del suelo urbanizable.

ANEXO IV. RESUMEN EJECUTIVO

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

- Se incluye a continuación un croquis para mejor comprensión de la situación:

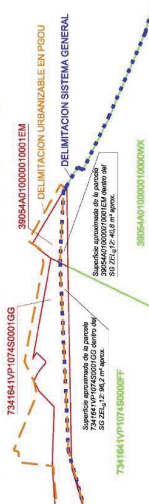


Figura 11. Fincas 1 (9054A010000010001EM / 39054A010000010000WX) y 3 (341641VP107450001GG / 7341641VP107450000FF) respecto a la delimitación del sistema general ZELC12 y el suelo urbanizable

- 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 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 fincas. 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 contribuya 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 anexa.

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.

10 | P á g

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

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



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:

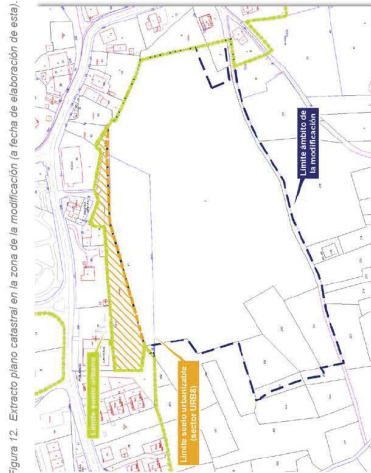


Figura 12. Extracto plano catastral en la zona de la modificación (a fecha de elaboración de esta).

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. 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.

La siguiente tabla muestra una comparación de las superficies consideradas, con indicación de las incluidas en el ámbito de la modificación y del ZELa12 que incorpora.

Tabla 2. Resumen comparativo de superficies y determinación de afectaciones

Nº FINCA	CÓDIGO	DATOS CATASTRO		COMPARACIÓN DE SUPERFICIES				DATOS MODIFICACIÓN PUNTUAL	
		Referencia catastral	Superficie según ficha catastral	Superficie final tras modificación	Superficie incluida en ámbito de la modificación	Superficie final tras modificación	Superficie incluida en ámbito de la modificación	Superficie final tras modificación	Superficie incluida en ámbito de la modificación
1	10-1	39054A010000010001EM / 39054A010000010000VX	27.432 (140 / 27.292)	27.462	26.876 (41 / 26.835) (idem)	26.876	26.876	26.876	26.876
2	10-2	39054A010000020000VW	353	351	60	60	60	60	60
3	7341641	7341641VP107450001GG / 7341641VP107450000FF	6.708 (2.685 / 4.023)	6.729	4.103 (97 / 4.005) (idem)	4.103	4.103	4.103	4.103
4	10-199	39054A010001990000VZ	1.383	1.383	1.383	1.383	1.383	1.383	1.383
5	10-200	39054A010002000000WZ	2.046	2.046	2.046	2.046	2.046	2.046	2.046
6	10-201	39054A010002010000WU	1.548	1.548	1.548	1.548	1.548	1.548	1.548
7	7341638	7341638P107450001GG	48	51	35	35	35	35	35
8	10-198	39054A010001980000WS	3.321	3.321	52	52	52	52	52
9	10-701	39054A010007010000WR	467	467	308	308	308	308	308
10	10-202	39054A010002020000WH	453	453	130	130	130	130	130
SUBTOTAL PARCELAS/FINCAS			43.759	43.810	36.542	36.542	36.542	36.542	36.542
VIAL PÚBLICO (SUR)			924	923	923	923	923	923	923
TOTAL			44.683	44.733	37.465	37.465	37.465	37.465	37.465

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, 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 podrían 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.



5.3.- SOBRE EL COSTE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

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.

5.3.1.- 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:

- Mediante expropiación forzosa.
- Por convenio urbanístico."

A efectos económicos, se presupone que los terrenos que engloba el nuevo ZELC12 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 €/m² (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 €/m².

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

La expropiación de los terrenos se prevé en una única fase o procedimiento.

5.3.2.- 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 EEP 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 ZELC12 no tendrá la urbanización y dotación de un parque urbano. 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 ZELC12 sería los 540.235 €.

Dadas las dimensiones del espacio delimitado la modificación prevé su ejecución en 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.

ANEXO IV. RESUMEN EJECUTIVO

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 n.º 2 del PGOU de Polanco determinará, 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.

6.- PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA

El presente documento (Anexo III. Resumen Ejecutivo) forma parte de la documentación de la modificación puntual n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco.

La principal función de este resumen era facilitar la participación del público en la elaboración de la modificación, para que todo aquel que esté interesado pueda comprender sus características y efectos y, en base a ello, formular las sugerencias y alegaciones que estime oportunas.

El procedimiento seguido hasta la fecha ha seguido los siguientes hitos principales:

- Diciembre 2018: El Ayuntamiento de Polanco envió el borrador de la Modificación Puntual n.º 2 del PGOU de Polanco, acompañado del preceptivo Documento Ambiental Estratégico, al órgano ambiental para iniciar el procedimiento de evaluación ambiental. En esta primera fase se realizan las denominadas consultas previas.
- Abril 2019: El órgano ambiental, la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio (entonces denominada Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Estratégica) emitió el correspondiente Informe Ambiental Estratégico y el Documento de Alcance, ya que determinó que debía seguirse el procedimiento ordinario.
- Octubre 2019: El Ayuntamiento de Polanco aprobó inicialmente la Modificación Puntual n.º 2 del PGOU de Polanco, junto al Estudio de Ambiental Estratégico, sometiendo ambos a información pública y realizando las consultas ambientales. En ese documento aprobado ya se incorporan las exigencias y/o determinaciones del IAE y del DA.
- Marzo 2020: El Ayuntamiento de Polanco solicita al órgano ambiental la emisión de la pertinente Declaración Ambiental Estratégica, para lo que remite la documentación objeto de aprobación inicial, las consultas, informes y alegaciones recibidas durante la información pública y el resto de los documentos exigibles. Aporta también en este momento el "INFORME TÉCNICO SOBRE LA INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE POLANCO: TOMA EN CONSIDERACIÓN DE CONSULTAS, ALEGACIONES E INFORMES" (ver anexo VII).
- Julio 2020: El citado órgano ambiental, formula la Declaración Ambiental Estratégica, que se resuelve en sentido favorable condicionado al cumplimiento de cinco aspectos. Ninguna de las cuestiones es fundamental

12 | P á g

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



o altera de forma significativa el contenido de la modificación tal y como se sometió a información pública. Lo más destacable es la inclusión de una serie de determinaciones ambientales que completan o complementan a otras de sentido similar ya propuestas.

Alcanzado este momento del procedimiento de aprobación de la modificación puntual sólo quedan dos hilos finales:

- Agosto 2020: La aprobación provisional, que compete al Ayuntamiento de Polanco, deberá realizarse sobre el presente documento, que incorporará las conclusiones de la información pública y del proceso de evaluación ambiental.
- Y la definitiva, que corresponde a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, implicará, en el caso de alcanzarse, la entrada en vigor de los efectos de esta modificación una vez se produzca la publicación en el BOC.

Por último, indicar que, en caso de iniciarse un procedimiento de expropiación sobre los terrenos afectados por la modificación, los propietarios serán expresamente notificados y tendrán ocasión de formular de nuevo cuantas alegaciones estimen oportunas.

7.- CONCLUSIONES

La modificación puntual nº2 supone la inclusión en el Plan General de Ordenación Urbana de Polanco de la previsión de obtención y la ordenación básica de un nuevo espacio libre público de interés general.

Se trataría de un gran espacio libre público de unos 38.000 m², ubicado al sur de la sede del Ayuntamiento, sobre suelo rústico, que estará caracterizado por un alto grado de integración ambiental y paisajística. La previsión es crear una gran zona verde concebida para el uso y esparcimiento de la población local y visitante, dotándolo de las instalaciones y dotaciones necesarias (accesos, dotaciones, aparcamientos, mobiliario, etc.) para su uso característico como zona verde y/o para albergar ocasionalmente otras actividades y eventos.

De la totalidad del ámbito sujeto a esta modificación, cerca del 95% de la superficie quedará incluida dentro del futuro sistema general de espacios libres, por lo que esos terrenos deberán ser obtenidos por el Ayuntamiento, previsiblemente mediante el pertinente procedimiento expropiatorio. En el resto del ámbito, la modificación sólo contempla el cambio en la categoría de suelo rústico asignada inicialmente (470 m² se incluyen en la protección minera y 1600 m² en la paisajística).

ANEXO IV. RESUMEN EJECUTIVO

13 | P á g

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

WSP

ANEXO V. INFORME SOBRE PATRIMONIO CULTURAL

CVE-2020-7838

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

Acordado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15.10.2020.



Muriedas, junio de 2019.

1. INTRODUCCIÓN.

El estudio sobre el patrimonio cultural para el proyecto de modificación puntual nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Polanco, que pretende la identificación y valoración de los distintos elementos del interés histórico-artístico, cultural y arqueológico que se encuentran en el ámbito de estudio del proyecto.

El informe recoge toda aquella información previa conocida y catalogada a través de los distintos inventarios regionales y municipales, en relación con el patrimonio histórico y cultural del área comprendida en el estudio. El ámbito estimado para el estudio recoge aquellos elementos localizados a menos de 100 m del perímetro del proyecto.

Para ello se han recogido los datos sobre los yacimientos arqueológicos u otros elementos de interés del Patrimonio Cultural de la bibliografía publicada, así como los elementos inventariados en los distintos catálogos e inventarios oficiales depositados en el Servicio de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Cantabria.

En concreto se ha realizado la consulta de la información recogida en los siguientes:

- Inventario arqueológico de Cantabria (Carta Arqueológica de Cantabria).
- Catálogo de Ingenios Hidráulicos de Cantabria
- Inventario de Arquitectura Militar Defensiva de Cantabria. Edad Media-Siglo XVI.

Además, se han revisado los inventarios de Bienes de Interés Cultural (BIC), Bienes de Interés Local (BIL) y de Bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural de Cantabria.

Por último, se han considerado todos aquellos elementos incluidos en el Catálogo de bienes protegidos del municipio de Polanco, que recoge el PGOU.

Por otra parte, en el informe se realizan una serie de recomendaciones técnicas que deberán llevarse a cabo en la fase de ejecución del proyecto.

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

Para la realización del estudio sobre el patrimonio cultural se ha procedido a la revisión de las publicaciones generales y especializadas sobre la zona, extrayendo de ellas la información referida a los elementos de interés que pudieran verse afectados directa o indirectamente por el desarrollo de este proyecto.

2. ANÁLISIS GEO-ARQUEOLÓGICO Y POTENCIAL ARQUEOLÓGICO DE LA ZONA A ESTUDIO.

La zona analizada ocupa un espacio de algo menos de 4 Ha, al sur del barrio de La Iglesia, y del núcleo rural de Polanco. Se trata de una zona de mieses dedicadas a praderías de siega en ligera pendiente.

El municipio de Polanco (con 5 yacimientos) posee una baja densidad de yacimientos arqueológicos catalogados, posiblemente debido a las características geológicas de los suelos, dominados por terrenos con lutitas y limolitas del cretácico inferior, poco aptos para la conservación de depósitos arqueológicos.

Tampoco son frecuentes otro tipo de elementos inventariados, como son los Ingenios Hidráulicos (solamente un molino tiñuel inventariado en el municipio) o los elementos de arquitectura defensiva (ningún elemento catalogado).

El mayor potencial arqueológico del municipio se encuentra en la zona norte del término municipal, donde se encuentran los terrenos con depósitos aluviales de terrazas. La zona afectada por el proyecto, sin embargo, presente un potencial mucho más bajo, ya que, por sus características geológicas, nos encontramos en terrenos poco aptos para la conservación de depósitos arqueológicos.

3. ELEMENTOS DEL PATRIMONIO CULTURAL.

La presencia de elementos arqueológicos y de patrimonio histórico en el municipio de Polanco es, como acabamos de exponer, reducida, tanto en el número de elementos del patrimonio histórico construido, como de yacimientos arqueológicos.

En la zona de estudio propuesta para el proyecto del proyecto se han documentado los siguientes elementos del patrimonio cultural.

ANEXO V. INFORME SOBRE PATRIMONIO CULTURAL

1 | P á g

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

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15-10-2020.

isp

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

- Nº: 1.**
Denominación: Necrópolis de San Pedro *ad Vincula* de Polanco.
- Régimen de protección:** Bien incluido en el Inventario Arqueológico de Cantabria (INVAC 54004). Elemento incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos de Polanco (C29).
- Localización:** Bº la Iglesia (Polanco).
- Coordenadas (U.T.M. ETRS-89):** 417.668/4.804.040
- Descripción:** Con motivo de las obras de restauración en la Iglesia parroquial, tras su incendio durante la Guerra Civil, aparecieron sepulturas de lajas. Las tumbas se localizaron a escasos metros de la pared norte de la Iglesia. Con posterioridad a su excavación fueron cubiertas, al construirse en esa zona la casa rectoral.
- Observaciones:** Tiene un área de presunción arqueológica que abarca las coordenadas:
417.630 – 4804.078
417.705 – 4.804.078
417.705 – 4.804.003
417.630 – 4.804.003
- Bibliografía:**
- Bohigas Roldán R. (1986): *Yacimientos arqueológicos medievales del sector central de la Montaña cantábrica*. ACOPS. Pp.: 153. Santander
 - García Guinea, M.A. (1979): *El románico en Santander*. Tomo I. Editorial Estvilo. Pp.: 118. Santander.
- Nº: 2.**
Denominación: Iglesia de San Pedro *ad Vincula*.
- Régimen de protección:** Elemento incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos de Polanco (C08).

- Localización:** Bº la Iglesia (Polanco).
- Coordenadas (U.T.M. ETRS-89):** 417.668/4.804.040
- Descripción:** La fábrica original parece datar de la Edad Media como atestigua la portada principal, de estilo románico, conservada hasta la guerra Civil. La localización de restos de una necrópolis de tumbas de lajas confirmaría esta cronología.
- La fábrica actual fue casi totalmente reedificada tras la Guerra Civil, aunque reproduciendo gracias a la documentación fotográfica, la Iglesia que se edificó en el siglo XVIII. En su interior conserva dos retablos barrocos, de los siglos XVII y XVIII.
- Observaciones:** En el interior se conserva una pila bautismal de estilo románico.
- Bibliografía:**
- García Guinea, M.A. (1979): *El románico en Santander*. Tomo I. Editorial Estvilo. Pp.: 118. Santander.
- Nº: 3.**
Denominación: Casa de la Cultura.
- Régimen de protección:** Elemento incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos de Polanco (C10).
- Localización:** Bº la Iglesia (Polanco).
- Coordenadas (U.T.M. ETRS-89):** 417.657/4.804.088
- Descripción:** Vivienda de estilo barroco. Tiene dos alturas y buhardilla, con cubierta a dos aguas. En la segunda planta de la fachada principal tiene un balcón corrido apoyado en los cortavientos. Los vanos son adintelados
- Observaciones:** El edificio fue rehabilitado como casa de cultura municipal.
- Bibliografía:**

ANEXO V. INFORME SOBRE PATRIMONIO CULTURAL

2 | P á g

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. RECOMENDACIONES SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DEL PROYECTO ANALIZADO.**

Tras el análisis del patrimonio histórico conocido en la zona afectada por el proyecto de la Modificación Puntual nº 2 del P.G.O.U. de Polanco, podemos determinar que el área no presenta mayores inconvenientes en relación con el Patrimonio Cultural.

Todos los elementos del Patrimonio Cultural que han sido considerados se encuentran fuera de los límites parcelarios que abarca el proyecto de modificación y no se verán afectados por el mismo.

Sin embargo, uno de ellos, la necrópolis de San Pedro de Polanco, incluida en el Inventario Arqueológico de Cantabria (INVAC 054004), tiene reconocido un área de presunción arqueológica que coincide en parte con dos de las parcelas propuestas para la Modificación Puntual (parcelas ref. 10-1 y 7341641).

Como medida preventiva de impactos, será necesario que, ante cualquier actuación que implique una afectación directa sobre el terreno en esta área, requiera de un estudio arqueológico previo. Este estudio previo deberá incluir la realización de sondeos arqueológicos manuales, con el fin de determinar la existencia de restos de la necrópolis en esa zona.

Como recomendación general para posteriores actuaciones en el ámbito propuesto para la Modificación Puntual, será necesaria la realización de un seguimiento arqueológico durante la fase de ejecución de cualquier proyecto que afecte al subsuelo, en previsión de una eventual presencia de yacimientos o evidencias arqueológicas en esta zona. Este seguimiento deberá contar necesariamente con la autorización de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Cantabria.

Fdo.: Jose Manuel Morille Expósito
Gaem arqueólogos S.C.
Arqueólogos, colegiado nº 1300.

ANEXO V. INFORME SOBRE PATRIMONIO CULTURAL

3 | P á g

Nº: 6.**Denominación:** Biblioteca municipal de Polanco.**Régimen de protección:** Elemento incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos de Polanco (C09).**Localización:** Bª la Iglesia (Polanco).**Coordenadas (U.T.M. ETRS-89):** 417.640/4.804.032**Descripción:** Edificio de planta rectangular, con dos alturas y tejado a dos aguas. La fachada, totalmente simétrica, presenta una entrada en arco de medio punto flanqueada por dos ventanas rectangulares. En el segundo piso hay una gran ventana geminada con arcos de medio punto**Observaciones:** Fue la antigua casa consistorial.**Bibliografía:**

En el ámbito de actuación del proyecto o en su entorno inmediato se han considerado seis elementos del patrimonio cultural. Todos ellos se encuentran fuera del ámbito del proyecto.

Cinco de ellos (Iglesia de San Pedro *ad Vincula*, Casa de la Cultura, Residencia de José María de Pereda, Edificio de viviendas en Polanco y Biblioteca municipal) son elementos que se encuentran protegidos a nivel municipal, al estar recogidos en el Catálogo de Bienes Protegidos de Polanco.

El otro elemento considerado es el yacimiento arqueológico de la necrópolis de San Pedro de Polanco, reconocido en el Inventario Arqueológico Regional de Cantabria.

En el caso de la necrópolis medieval de San Pedro, el yacimiento arqueológico fue localizado y así está inventariado, fuera del ámbito del proyecto (junto al muro norte de la iglesia parroquial) pero tiene considerada un área de presunción arqueológica que alcanzaría terrenos propuestos en el proyecto de Modificación Puntual.