

AYUNTAMIENTO DE SANTOÑA

CVE-2015-8612 *Aprobación definitiva de la modificación puntual número 36 del Plan General de Ordenación Urbana de Santoña sobre ampliación de usos en los patios de manzana.*

Aprobación definitiva por el Pleno del ayuntamiento de Santoña en sesión de 27 de abril de 2015 de la modificación puntual número 36 del PGOU de Santoña sobre ampliación de usos en los patios de manzana.

El Pleno del Ayuntamiento de Santoña acordó en sesión de 27 de abril de 2015 por 10 votos a favor y 6 abstenciones la Modificación Puntual número 36 del PGOU de Santoña sobre Ampliación de Usos en los Patios de Manzana, de acuerdo con la siguiente memoria, documentos y texto del contenido de la modificación:

Índice

0. Los antecedentes
1. Los objetivos de la modificación
2. El alcance y contenido de la modificación propuesta así como de sus alternativas
3. El desarrollo previsible de la modificación
4. Los efectos ambientales previsibles tomando en consideración el cambio climático
5. La incidencia de la modificación sobre el territorio y sobre la planificación territorial o sectorial implicada.
6. Plano anexo.

El presente documento ha sido redactado por los Servicios de Arquitectura y Urbanismo del Ayuntamiento de Santoña y se promueve por el mismo Ayuntamiento para su tramitación ante la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística del Gobierno de Cantabria como Memoria Inicial Ambiental en el procedimiento de modificación puntual del PG. Santoña en el régimen de usos de los patios de manzana de la Ordenanza de alojamiento en la categoría de manzana cerrada perimetral de su Normativa Urbanística, y ello para, tras las consultas ambientales, conocer la necesidad de abordar un procedimiento de evaluación ambiental y, en ese caso, recibir el documento de alcance del futuro estudio ambiental, o, en caso de que esa evaluación no se considere necesaria, continuar la tramitación urbanística de la MOD_PG.MCP.

Antecedentes.

El presente documento constituye el Memoria Inicial Ambiental de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Santoña (en adelante MOD_PG.MCP) en relación con la ampliación de los usos posibles en los fondos de las plantas bajas de los solares y edificaciones dentro de la Ordenanza de manzana cerrada perimetral dentro del casco urbano de la villa de Santoña con el objetivo principal de favorecer la ocupación de los mismos preferentemente por usos comerciales o de almacenaje y no sólo por el único uso de estacionamiento de vehículos que el actual Plan General propicia.

La MOD_PG.MCP se realiza respecto al vigente Plan General de Ordenación urbana de Santoña (en adelante PG. Santoña), aprobado por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en su sesión de fecha 20 de noviembre de 1987, y publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de 19 de agosto de 1988, así como de sus modificaciones posteriores que puedan verse afectadas.

El procedimiento de aprobación se ajustará, en cuanto a su fase urbanística, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo (en adelante RDL.2/08), así como por la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de Cantabria (en adelante LOT.2/01), así como en sus modificaciones aprobadas definitivamente hasta el momento actual, mientras que el trámite de la fase ambiental se sustanciará de acuerdo tanto con la legislación estatal, saber, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante LEA.21/13), como en la legislación autonómica, contenida en la ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de control ambiental integrado (en adelante LCAI.17/06), así como en su reglamento de desarrollo aprobado por el Decreto de Cantabria 19/2010, de 18 de marzo (en adelante DCAI.19/10).

Hay que señalar, en relación con este trámite ambiental, que la propia LEA.21/13 contiene una Disposición derogatoria única Derogación normativa en la que expresamente se indica lo siguiente:

2. La derogación de las normas previstas en el apartado anterior (a saber, principalmente la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación ambiental de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente), en su condición de normativa básica y respecto de las Comunidades Autónomas se producirá, en todo caso, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente ley. No obstante, si antes de que concluya este plazo, las Comunidades Autónomas aprueban nuevos textos normativos adaptados a esta ley, la derogación prevista en el apartado anterior se producirá en el momento en que las nuevas normas autonómicas entren en vigor.

En este sentido, la Comunidad Autónoma de Cantabria va a mantener la vigencia de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación ambiental de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (en adelante LEA.9/06), mientras realice el ajuste normativa preceptivo en su legislación ambiental, por lo que el procedimiento para esta MOD_PG.MCP se ajustará al trámite de esta última y de la normativa autonómica vigente.

Así, pues, será el artículo 45 del DCAI.19/10 el que se regule el contenido de la Memoria Inicial Ambiental según el siguiente tenor literal:

Artículo 45.

Preparación y presentación del informe de sostenibilidad ambiental.

2. El órgano promotor del plan o programa solicitará al órgano ambiental que, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal básica, le indique la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que deba tener aquél, considerando el carácter, contenido y nivel de detalle del plan o programa a evaluar. A tal efecto el órgano promotor incorporará a su solicitud una memoria inicial con suficiente información sobre:

- a) Los objetivos del plan o programa.
- b) Su alcance y contenido, así como sus propuestas y alternativas.
- c) Su previsible desarrollo.
- d) Sus efectos ambientales previsibles, incluyendo, en su caso, la incidencia sobre la Red de Espacios Naturales Protegidos de Cantabria y, en particular, sobre los hábitat, especies silvestres y ecosistemas.
- e) Su incidencia sobre el territorio y la planificación territorial o sectorial implicada.
- f) Las normas aplicables para su aprobación o desarrollo.

Sirve, pues, esta remisión normativa para configurar el contenido de la presente Memoria Inicial Ambiental y, sobre todo, para iniciar el procedimiento relativo a la evaluación ambiental de la presente MOD_PG.MCP, en cuyo primer trámite se trata de que el órgano ambiental sustantivo, en la actualidad la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, indique si resulta necesaria la elaboración misma del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) y, en su caso, la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que deba tener considerando el carácter, contenido y nivel de detalle de la modificación de planeamiento que se plantea y cuyas principales determinaciones se describen en este documento.

1. Objetivos de la modificación.

El PG. Santoña establece en su apartado 4. Condiciones generales de aprovechamiento del Capítulo I del Título III. Ordenanzas, que, en relación con los patios de manzana (página 3.90), que "No se permitirán construcciones en los patios de manzana, más allá del fondo máximo admisible para la edificación, salvo para Garaje".

Esta limitación, que afecta claramente a las zonas de edificación en tipología de manzana cerrada (pues, si no, el patio de manzana no tendría sentido), determina que más allá de los doce (12) metros de fondo de la edificación con uso de alojamiento en las plantas superiores de la Ordenanza de manzana cerrada perimetral "no se permitirá edificación alguna en los patios de manzana salvo si su destino es para garaje permanente. Y en este caso sólo se podrá construir una planta baja" (página 3.126 del PG. Santoña), con lo que queda perfectamente definido el modelo que el planeamiento buscaba en el año 1987, siendo esos espacios destinados al estacionamiento de vehículos, además, espacios no computables a los efectos de edificabilidad.

Esta circunstancia contrasta, sin embargo, con otras cuestiones como que el municipio y, en concreto, la villa de Santoña, la única población en que se aplica la Ordenanza de manzana cerrada perimetral, tenía numerosas construcciones en aquella fecha en las que la edificación ocupaba ya más de doce metros de fondo y no para usos de garaje, como el PG. Santoña predicaba, sino para usos tan diversos como fábricas y fabriquines de salazón y conservas de pescado, locales comerciales, espacios de almacenamiento, trastiendas de locales, cines y otros equipamientos culturales, y probablemente algunos otros más.

Esta situación, que ha perdurado a lo largo del tiempo en los últimos veinticinco años desde la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria del PG. Santoña, ha dado lugar en la obra nueva y de sustitución de los edificios que la promoción privada ha ido llevando a cabo a la garantía, al menos parcial, de la necesaria dotación de plazas de estacionamiento que las nuevas viviendas requerían para sus ocupantes toda vez que el problema es real en todos los cascos urbanos y que el coche constituye uno de los problemas principales de las ciudades.

No obstante, en aquellas edificaciones en las que la ocupación de los locales y espacios en las plantas bajas ya se había producido con anterioridad al propio PG. Santoña o que el tamaño de locales no ocupados permitía la existencia de usos comerciales más coherentes, en algún caso, que el estacionamiento de vehículos, se ha dado tradicionalmente la discusión teórica de la limitación dimensional del fondo de doce (12) metros para la limitación de esos usos que, preferentemente, han venido siendo de carácter comercial.

Así, algo tan habitual como un supermercado, plenamente compatible con los usos generales de la manzana cerrada perimetral en su categorización como uso terciario de comercio local (CL), tiene que hacer convivir un fondo máximo de doce (12) metros con una superficie máxima que, inicialmente, era de quinientos (500) metros cuadrados para todo el local hasta que se aprobó la modificación del PG. Santoña que permitió una interpretación más abierta como superficie máxima para la sala de ventas del supermercado, dentro de la definición que de esa sala de ventas hace la Ley de Cantabria 8/2006, de 27 de junio, de estructuras comerciales de Cantabria, y que fue derogada, junto con la Ley de Cantabria 1/2002, de 26 de febrero, del comercio de Cantabria, por la Ley de Cantabria 2/2010, de 4 de mayo, para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.

Se trata, pues, de una cierta incongruencia normativa si se quiere aplicar de forma estricta el que locales totalmente acordes con la Ordenanza de usos y que alcanzan hasta algo menos de ochocientos metros cuadrados incluyendo todos sus anejos de almacenamiento y servicios, deban desarrollarse con tan sólo doce (12) metros de fondo que la Ordenanza admitiría. La realidad del funcionamiento de este tipo de establecimientos lleva a otro tipo de dimensiones que, en el caso de espacios ya edificadas en planta baja, difícilmente podría entenderse que genere perjuicios al patio de manzana o al vecindario colindante o a la explotación de una lonja en detrimento del uso de garaje que el PG. Santoña demanda como único posible cuando, además, en ocasiones, los espacios tras la línea de los doce (12) metros de fondo se encuentran, debido precisamente a la presión comercial, con dificultades reales para adaptar su uso al estacionamiento de vehículos acorde con la Ordenanza municipal.

Locales anteriores al PG. Santoña de 1988 presentan, en este sentido, un déficit de utilidad por motivo de la limitación normativa del propio planeamiento, que obliga a un tipo de uso que, en ocasiones, se ha manifestado bien como no válido para el local, generalmente por sus dimensiones de acceso, bien como inadecuado para el mercado, que busca implantar usos más puramente comerciales, plateándose así la idoneidad o no de mantener esa limitación en un momento en que, formalmente, la extensión del uso comercial más allá del fondo máximo de edificación en manzana cerrada perimetral permitiría dar uso a unos cuantos espacios ya construidos en plantas bajas repartidas por toda la villa que, en otro caso, quedarán para el olvido, sin uso comercial (salvo incidencias de ilegalidad) pero también sin uso de garaje.

En esta tesitura, en la que incluso hay espacios edificados en que no es posible el uso comercial por situarse por detrás de la línea imaginaria de los doce (12) metros pero también es imposible el uso de estacionamiento porque no hay una vía de acceso con al menos tres (3) metros de anchura, parece razonable replantearse la limitación del PG. Santoña, al menos para aquellos locales y lonjas ya edificados en los que la extensión del uso comercial no generaría ningún tipo de problema pues los fondos difícilmente alcanzarán ya nunca un uso que no han tenido desde su origen.

Así, el objeto concreto de la presente MOD_PG.MCP es la ampliación de los usos posibles en las plantas bajas ya construidas de la Ordenanza de manzana cerrada perimetral en los patios de manzana más allá del uso de garaje que el vigente PG. Santoña autoriza en exclusividad, y aumentándolos con usos terciarios de comercio local y, también de cierto tipo de equipamiento comunitario, siempre que, por supuesto, se cumplan todas las limitaciones que la actividad a implantar requiera desde sus normativas sectoriales de aplicación, especialmente en materia de protección del medio ambiente por la posible emisión ruidos y vibraciones.

Se considera que la ampliación de usos posibles en esos espacios ya edificados y, por lo tanto, existentes en el momento de la aprobación inicial de esta MOD_PG.MCP, no hará sino mejorar las posibilidades del mercado en cuanto a la generación de negocios y puestos de trabajo al poner en el mercado superficies para usos lucrativos que hasta ahora no alcanzaban ese mercado real más que para un uso muy restringido como el de estacionamiento. Ello no impedirá que, en el caso de sustitución de edificaciones por otras de nueva planta, el uso de garaje continúe siendo prioritario frente a los restantes en el patio de manzana, pues lo que no se hace es renuncia municipal a dar solución al problema del aparcamiento, pero no se traslada este a la situación de numerosos locales ya existentes en los que su situación previa, el mercado y su evolución histórica, ha demostrado ya que su uso como garajes no tiene salida real. Tampoco esta Ordenanza afectará a los espacios acondicionados como tales garajes desde el año 1988 hasta la actualidad como consecuencia de la aplicación del PG. Santoña, que deberán mantener su uso.

El uso de aparcamiento integrado en edificación y en espacios de uso predominante distinto (excepto los situados en la calzada), que el PG. Santoña identifica como uso de infraestructuras de comunicación y transporte, en concreto en la categoría de transporte terrestre (TT0), es, por otro lado, un uso compatible con el uso de comercio local cuando este es el principal, por lo que ya en algún momento de la vigencia del PG. Santoña esta compatibilidad se hizo valer para autorizar (de forma muy puntual y luego no repetida) algún uso comercial por detrás de esa línea de los doce (12) metros.

Más allá de todas esas consideraciones y posibles referencias previas, lo cierto es que el uso comercial en sí mismo no supone un perjuicio para la ocupación en planta baja de los patios de manzana y, en mayor medida, no lo supone cuando esos patios ya están edificados y la presente MOD_PG.MCP no pretende más que dar sentido y posibilidades de uso a unos espacios ubicados en el casco urbano de la villa de Santoña, en el corazón de sus manzanas, que, por un exceso de prevención en la vigente normativa, no pueden desarrollarse más que para uso de garaje cuando, en la realidad, ese uso no ha encontrado realmente la demanda que hubiera podido preverse en el momento de aprobación del planeamiento, en 1987, y, en el caso de locales ya edificados en aquellas fechas, ver mermadas sus posibilidades reales de uso y desarrollo por motivo de una Ordenanza un tanto ajena a la realidad en esa estricta limitación del fondo útil para el uso comercial.

VIERNES, 3 DE JULIO DE 2015 - BOC NÚM. 126

La MOD_PG.MCP no pretende afectar de forma alguna a la edificabilidad del casco urbano ni a sus parámetros volumétricos sino que pretende la mejor inserción en la trama urbana de usos que no representarán perjuicio alguna para la misma, ni en la estructura de la ciudad ni en su realidad futura de uso y funcionamiento, pues quiere aplicarse a espacios ya construidos en la actualidad, muchos sin uso concretado y algunos con usos comerciales pretéritos ya consolidados, aunque también hay todavía algún solar no construido en el interior de manzanas totalmente edificadas en su perímetro. Las actuaciones de sustitución de edificaciones antiguas por otras de nueva construcción, en cualquier caso, darán prioridad a la dotación de plazas de estacionamiento a las viviendas que se construyan frente a la posible ocupación de los patios de manzana por usos comerciales ya que esa consideración inicial del vigente PG. Santoña sigue manteniendo su vigencia en ese tipo de intervenciones de sustitución.

2. Alcance y contenido de la modificación propuesta así como de sus alternativas.

Para conseguir los objetivos planteados en el apartado anterior, la presente MOD_PG.MCP se propone una afección muy leve al PG. Santoña, siendo sus planteamientos concretos los que se indican a continuación.

Primero. Modificación del régimen de usos de los patios de manzana en la Ordenanza de manzana cerrada perimetral, vinculada únicamente a la villa de Santoña y sin incidencia, pues, en el resto de los ámbitos urbanos del municipio (Piedrahita, Berria y El Dueso). La afección se concretará en la ampliación de las posibilidades de uso de los espacios de patio de manzana ubicados por detrás del fondo máximo de la edificación, en general, los ya tradicionales doce (12) metros de la Ordenanza municipal, que se concretan en la categoría más extendida, que es la M4.12, aunque no es la única, obviamente, pues están también la M3.12 y la M5.12. En estos patios, además del uso prioritario de garaje para las operaciones de construcción de nueva planta en patios de manzana asociadas a la sustitución de edificaciones de uso residencial, se introducirá la posibilidad de implantación de usos terciarios de comercio local (CL) además del uso de equipamiento comunitario (EQ) en todas las categorías que sean compatibles con este tipo de ubicación en función de sus características de funcionamiento, excepción hecha, por supuesto, de los usos más reglados en cuanto a sus necesidades, como podrían ser los educativos (excepto guarderías y centro de ocio infantil), sanitarios, deportivos (excepto gimnasios), tanatorio y residenciales de cualquier tipo (de ancianos o de religiosos), tal como ya permite el PG. Santoña vigente en las zonas del perímetro (con doce metros de fondo) de las manzanas sujetas a la Ordenanza señalada.

Se plantea, igualmente, que la prioridad que el PG. Santoña concede y ha concedido hasta ahora al problema del estacionamiento de vehículos siga manteniendo su vigencia en el sentido tanto de que se mantengan las zonas de garaje comunitario que se han construido bajo las directrices del vigente PG. Santoña en las plantas bajas de los patios de manzana y no puedan ser objeto de cambio de uso, como también de que las actuaciones de sustitución de edificaciones existentes en el tejido de las manzanas del casco urbano sujetas a esta Ordenanza de manzana cerrada perimetral deban asegurar el máximo número de cocheras posibles en relación con el número de viviendas objeto de la promoción (hasta el tope previsto por el PG. Santoña) antes de poder ocupar los patios de manzana por usos distintos al de garaje.

Segundo. No se plantea la modificación de los parámetros volumétricos en la ocupación de los espacios de patio de manzana, esto es, no se podrá superar en altura la del suelo de la planta baja de la edificación residencial que cierra la manzana, siendo plenamente vigente, además, el apartado del PG. Santoña (página 3.90) que establece que "En todos los patios, la cubierta de las plantas bajas de la edificación causada por el retranqueo de las plantas superiores, en relación con el fondo máximo admisible, deberá ser dotada de un acceso que será diseñado de forma que no suponga limitación del horizonte visual de los usos situados en la planta inmediatamente superior". La presente MOD_PG.MCP sólo afectará, como se ha indicado, al régimen de usos posibles, no a la volumetría de los mismos.

Tercero. En lo que se refiere a las posibles alternativas a la propuesta contenida en la MOD_PG.MCP y a su análisis, se podría plantear acaso una única alternativa más allá de la habitual alternativa 0 que se correspondería con la situación actual, y que pudiera entenderse

CVE-2015-8612

como razonable, técnica y ambientalmente viable, que sería la alternativa 1 y que consistiría simplemente una mayor acotación de la ampliación de usos y no tanto en lo físico, fijando una segunda distancia máxima de quince o veinte metros de fondo máximo, que sería ciertamente inoperante y bastante ilógica, sino en su amplitud, esto es, restringiendo el margen de ampliación sólo a aquellos usos que, para conseguir una razonable implantación con ajuste a las actuales determinaciones normativas de la Ordenanza municipal, requieren superficies que difícilmente pueden darse con sólo doce metros de fondo, esto es, los establecimientos comerciales que pueden tener hasta quinientos (500) metros cuadrados de sala de ventas y que, con sus espacios adyacentes, están alcanzando superficies cercanas casi a los ochocientos metros cuadrados. Sería una alternativa 1 que se dirigiría, pues, recintos comerciales de gran tamaño, los tradicionales supermercados o medianas superficies, cuya implantación real en el municipio en las actuales condiciones de la Ordenanza es bastante difícil y, de hecho, están ubicados, en general, en locales que ya en el momento de aprobación del PG. Santoña contaban con un uso comercial más allá de las limitaciones actuales de la Ordenanza.

Esta alternativa 1, más generosa que el vigente PG. Santoña pero más restrictiva que la que la MOD_PG.MCP propone, tendría cierto sentido pero, en el fondo, su mínima permisividad añadida a lo actualmente regulado por el PG. Santoña realmente daría una solución parcial y muy dirigida que, quizá, podría llegar a entenderse incluso como dudosa en lo legal por la pormenorización excesiva en la aceptación de un uso comercial tan concreto como el de supermercado frente a otras opciones que también consumen superficies comerciales notables como podrían ser los bazares o las mueblerías o cierto tipo de tiendas de ropa, que quedarían penalizados frente al modelo del supermercado o de la mediana superficie comercial.

Es por ello que, aún siendo una opción que pudiera llegar a tomarse como alternativa 1 y que, de hecho, se considera como tal, la realidad es que estaría representando la adopción de un modelo extrañamente dirigido al fomento de un solo tipo de actividad comercial demasiado específica en una modificación puntual en la que de lo que se está hablando es de cómo llenar ciertos espacios de la trama urbana (muchos de ellos ya existentes) y no de definir la política en materia comercial del municipio que, en el caso de adoptar la alternativa 1 sí estaría tomando ese partido.

Por ello, y más allá de que la incidencia ambiental de la alternativa 1 sería exactamente igual que en el caso e la propuesta de MOD_PG.MCP, pues no cabe sino entender que se trata de dos propuestas ambientalmente iguales en cuanto a sus afecciones, se estima que, sin duda, el abanico de opciones contenidas en la presente MOD_PG.MCP supera y mejora de una forma notable tanto las determinaciones del PG. Santoña como las de la alternativa primera.

3. Desarrollo previsible de la modificación.

La presente MOD_PG.MCP seguirá en su desarrollo un proceso que dependerá simplemente de las necesidades que en cuanto a implantación de locales comerciales o de los equipamientos compatibles con ella vayan dándose en el devenir normal del municipio, pudiendo servir, en todo caso, para la plena adaptación de algunos locales preexistentes que, en su situación actual podrían sufrir inconvenientes claros para su posible puesta al día y que, una vez aprobada la MOD_PG.MCP, podrán perfectamente alcanzar su total desarrollo en lo que a su máxima superficie se refiere para los nuevos usos ampliados.

No se dará, pues, una avalancha de actuaciones relacionadas con la propia MOD_PG.MCP aunque sí es probable que, desde los primeros momentos de su aprobación, algunos locales de la villa que han venido siendo objeto de consultas respecto a sus posibles usos ajustados a la normativa del vigente PG. Santoña puedan verse ya favorecidos por este cambio en los usos propios de los patios de manzana.

La afección real, en la villa en cuanto a nuevas superficies a edificar, sin embargo, no será muy sensible, ya que pocos patios de manzana se encuentran realmente sin construir, si bien es cierto que hay dos realmente interesantes en este sentido, uno en la manzana norte de la plaza de San Antonio y otro en la manzana sur de la calle Méndez Nuñez (enfrentada con el lateral del Instituto de Enseñanza Secundaria "Marqués de Manzanedo"), aunque en ambos

casos es más probable que tengan un futuro más de usos de garaje comunitario que de usos comerciales.

Se trata, pues, de un cambio normativo apacible y tranquilo en sus futuros resultados sobre la trama urbana, que serán prácticamente inapreciables desde el viario público, por ejemplo, e incluso desde el propio tejido edificado, pues no tendrá manifestación exterior palpable y, sin embargo, sí permitirá un mayor (y se supone que mejor) desarrollo funcional de un buen número de futuras (y actuales) estructuras comerciales, que podrán alcanzar superficies mayores en su implantación sobre las parcelas.

Todo ello, por supuesto, dejando a salvo las necesidades de estancia y guarda de vehículos actualmente existentes en el interior del casco urbano que no cambiarán por la aprobación de la presente MOD_PG.MCP ya que todos los garajes comunitarios actuales en las plantas bajas de los edificios con una cabida actual de más seis vehículos se estima que no deberán ser objeto de licencias de cambio de uso ya que su implantación responde a los objetivos prioritarios del vigente PG. Santoña que, pesar de esta MOD_PG.MCP, sigue manteniendo para las operaciones de sustitución y de nueva planta la obligación de dotar a las actuaciones inmobiliarias del mayor número posible de plazas de estacionamiento de vehículos vinculado a las viviendas construidas, por lo que los garajes comunitario derivados de su aplicación son tan obligados como el día en que se concedió la licencia de construcción y de primera ocupación, por lo que no se podrá autorizar su desaparición por cambio de uso.

4. Efectos ambientales previsibles tomando en consideración el cambio climático.

La presente MOD_PG.MCP se considera que no ha de tener efectos significativos sobre el medio ambiente ya que no propone la implantación de nuevas actividades sino la posibilidad de ampliación bien de algunas existentes bien de algunas de ya podrían ser instaladas en la actualidad, por lo que la simple opción de una mayor superficie para un uso ya previsto y que el vigente PG. Santoña permite no ha de suponer mayores repercusiones ambientales respecto a las ahora ya compatibles dentro de la Normativa municipal.

No obstante, y en relación con las exigencias que en este sentido se plantean en la LEA.9/06 respecto al contenido de la Memoria Inicial Ambiental de un plan o programa en cuanto a los potenciales impactos ambientales, continuación se realizan algunas consideraciones de interés, haciendo especial incidencia voluntaria en este caso a un matiz que la LEA.21/13 ya incorpora como novedad, y que es el de la toma en consideración el cambio climático.

El nuevo matiz introducido por la legislación estatal respecto al cambio climático en el análisis de los potenciales impactos ambientales, que el DCAI.19/10 simplemente denominaba "efectos ambientales previsibles", supone introducir en la discusión ambiental criterios adicionales que hacen referencia al concepto de desarrollo sostenible, aparecido en el Informe BURDLAND en 1987 para las Naciones Unidas e internacionalmente reconocido y asumido desde la Cumbre de RIO, denominación de la Conferencia de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente y el Desarrollo celebrada en la ciudad de RIO de JANEIRO (BRASIL) en 1992.

El cambio climático es uno de los conceptos que se introducen en relación con ese desarrollo sostenible de cara a su limitación, principalmente incrementando el control y uso de energías limpias y renovables, para así mitigar, entre otras cuestiones de importancia, la incidencia sobre la atmósfera de los gases de efecto invernadero.

Desde 1992 hasta la actualidad, y con la próxima Cumbre sobre el Cambio Climático, conocida ya como la COP.20, que se celebrará en Lima en el mes de diciembre de 2014, serán ya veinte las cumbres internacionales sobre este tema, lo que da idea de que, evidentemente, es una cuestión de alto interés para el futuro del planeta.

En cualquier caso, considerando que el ámbito de interés para la presente MOD_PG.MCP es ciertamente solo el de la esfera municipal centrada en la villa de Santoña, las consideraciones sobre el cambio climático han de moverse, por tanto, en un perfil bastante más bajo para el establecimiento de conclusiones que puedan ser mínimamente interesantes y lógicas en lo que un simple cambio del régimen de usos de la Ordenanza del PG. Santoña en los espacios de los patios de manzana puede significar.

Así, se considera que los aspectos más relacionados con la parte ambiental de la MOD_PG.MCP podrían ser, respecto al cambio climático, cuestiones como las vinculadas con el transporte, la eficiencia energética o la gestión de residuos, por ser probablemente los que de alguna forma puedan tener una influencia más directa con ese cambio climático.

En este sentido, la incidencia de la presente MOD_PG.MCP sobre el transporte se vincularía a aspectos como los siguientes:

1. La movilidad en relación con los usos del suelo
2. La prioridad de las estructuras urbanas más densas, compactas y complejas para poder dar respuesta al mayor número de escenarios posibles de uso y disfrute de la ciudad, así como para evitar necesidades mayores de transporte motorizado y de consumo energético
3. El fomento de las actuaciones urbanísticas sobre espacios ya antropizados para evitar el aumento de consumo del recurso suelo
4. La optimización funcional de los espacios urbanos preexistentes mediante la rehabilitación, reutilización y recuperación de espacios infrautilizados, la generación de proximidad entre usos distintos del suelo y de la ciudad reduciendo la movilidad innecesaria

Es obvio que la propuesta contenida en la MOD_PG.MCP responde de forma plena a un modelo de sostenibilidad claro en cuanto que lo que se está proponiendo es la ampliación de los usos de las zonas ya antropizadas y urbanizadas del municipio, como son, sin duda, los patios de manzana, zonas interiores a la propia trama urbana que, según el vigente PG. Santoña, pueden entenderse ciertamente infrautilizadas, pues sólo se admite la implantación en ellas de un único uso, el de garaje y aparcamiento.

Frente a ello, y en plena concordancia con los criterios presentes en el artículo 33.d de la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural, cuando habla de "desincentivar el urbanismo disperso", la MOD_PG.MCP aboga por la densificación de usos dentro del tejido urbano ya existente con la posibilidad de ocupación de zonas preexistentes y fuertemente antropizadas (los patios de manzana, muchos de ellos ya edificadas en su planta baja) con nuevos usos ya presentes en la parte del perímetro exterior de esas plantas bajas de las edificaciones, con lo que se está actuando en favor de la consecución de los principales objetivos de las estrategias urbanas de sostenibilidad, con la apuesta a favor de esa ciudad densa, compacta y más compleja, donde la movilidad en el transporte motorizado se intenta reducir en favor de los trayectos más cortos (dentro de la trama y del caso urbano ya existente), optimizando así al máximo los espacios urbanos preexistentes. Todo ello dentro de un concepto global volcado en fomentar y favorecer la integración urbana de las actividades económicas más compatibles, como lo es el comercio local, evitando así la aparición de nuevas áreas comerciales periféricas (que suelen implicar la utilización imprescindible del vehículo a motor), así como en lograr un modelo urbanístico en el que el comercio urbano sea una herramienta clave también en temas como la habitabilidad urbana y la cohesión social.

La MOD_PG.MCP no producirá tampoco disminución alguna de espacios de estacionamiento en las calles de la trama urbana de la villa, pues no los afecta, e, incluso, tampoco lo hará en el interior de las propias manzanas, ya que en el caso de sustitución de edificaciones o de promoción de solares no edificadas, la implantación de plazas de estacionamiento para el servicio de las viviendas de la promoción seguirá siendo prioritaria respecto al resto de usos en el patio de manzana. En este sentido, la movilidad urbana y la dotación de plazas en garajes comunitarios y en el propio espacio público de las calles no se verá afectada, lo que, por tanto, no influirá negativamente en la movilidad urbana, que, en todo caso, se favorecerá respecto al vecino de la villa, que no requerirá del vehículo para poder acceder a cierto tipo de usos cuya implantación va a beneficiarse por la ampliación de usos propuesta.

En la cuestión de la eficiencia energética relacionada con el cambio climático, la presente MOD_PG.MCP es probable que no pueda ofrecer grandes mejoras sobre la situación existente, ya que, en el fondo, no se trata de una modificación que vaya a afectar a los constructivos o a las formas de construir, sino sólo a los usos posibles en parcelas existentes (y ya edificadas algunas), por lo que no cabe señalar en este tema más que el cumplimiento de las normativas sobre construcción y eficiencia energética (Código Técnico de la Edificación y otras similares)

VIERNES, 3 DE JULIO DE 2015 - BOC NÚM. 126

será el que pueda redundar en la mejora de los aspectos energéticos de la futura edificación. Lo que sí se puede afirmar de forma rotunda es que la MOD_PG.MCP no va a producir merma ni empeoramiento en las condiciones actuales de esa eficiencia energética, por lo que un teórico balance podría señalarse como equilibrado.

El último aspecto más vinculado al cambio climático sería el de la gestión de residuos, para el que la presente MOD_PG.MCP no crearía refuerzos respecto las prácticas habituales de los usos cuya ampliación se propone, aunque sí está claro que la recogida selectiva que ya existe se seguiría realizando, con un cierto posible incremento en su generación, pero no sensiblemente significativo, y que no habría una incidencia relevante en ningún otro aspecto relacionado con esta cuestión de los residuos. El posible incremento de carga en la instalación de saneamiento, por ejemplo, si es que llegara a darse, tampoco daría lugar a problemas singulares, ya que se está proponiendo una MOD_PG.MCP que afecta a un núcleo urbano consolidado, urbanizado y dotado de red de saneamiento municipal completa, lo que no originará especiales esfuerzos de su sistema de recogida y depuración de aguas.

Más allá de estas cuestiones expresamente vinculadas al tema del cambio climático, hay que hacer mención a los otros potenciales impactos ambientales que la presente MOD_PG.MCP pudiera generar, no todos ellos totalmente ajenos al cambio climático, aunque quizá sí menos directamente incidentes sobre él.

En primer lugar, y respecto a los espacios naturales protegidos, en especial la Red Natura 2000, surgida al amparo del artículo 3 de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, hay que señalar que la mayor parte del municipio de Santoña está inmerso dentro del Parque Natural de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel, según consta descrito en la Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de conservación de la Naturaleza de Cantabria, que incluye en su ámbito el Lugar de Importancia Comunitaria LIC.ES.13.0000143 del mismo nombre, que forma parte de la Red Natura 2000. No obstante, el suelo urbano de la villa de Santoña está fuera de la delimitación del mismo, por lo que, tratándose de una propuesta de MOD_PG.MCP en suelo urbano de ese casco urbano, se ha considerado que no afección ambiental alguna sobre el Parque Natural.

El municipio está dentro, también, de la Zona de Especial Protección de Aves ZEPA. ES.0000143, un ámbito que configura la categoría jurídica de protección denominada "Zonas de la Red Ecológica Europea Natura 2000", tal como establece el artículo 14 de la citada LCN.4/06, en la que también se describe el ámbito de esta ZEPA, pero la propuesta tampoco tiene relevancia ambiental sobre la misma dada su afección única las manzanas ya urbanizadas y construidas del casco urbano de la villa de Santoña. Y lo mismo ocurre con el humedal de importancia internacional para la conservación de las aves incluido en el ámbito del Important Bird Area IBA.ES027, catalogado por SEO.BirdLife.

El término municipal cuenta igualmente con la presencia en él de cinco hábitats de interés comunitario prioritario que se encuentran referidos en el Atlas de los Hábitats Naturales y Seminaturales de España, así como otros dieciséis hábitats de interés comunitario, y trece taxones de especies faunísticas catalogadas de interés especial incluidas en el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas. Ninguno de ellos, no obstante, estaría afectado por la MOD_PG.MCP dada su relación única con el suelo urbano interior de la villa de Santoña.

Respecto a los terrenos afectados por la Ley 33/1988, de 19 de julio, de costas, y sus posteriores modificaciones en relación con el Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT) y su servidumbre de protección, la presente MOD_PG.MCP no plantea afección alguna, pues todas las manzanas del suelo urbano residencial de la villa que cuentan con los patios de manzana que amplían su régimen de usos están fuera de la zona del deslinde del DPMT y de la definición de sus zonas de tránsito y de protección.

El patrimonio arquitectónico y cultural de la villa de Santoña tampoco se verá afectado por la presente MOD_PG.MCP, pues las edificaciones que se encuentran bien declaradas como Bien de Interés Cultural en el casco urbano de la villa, saber, la Iglesia de Nuestra Señora del Puerto, el Palacio de Manzanedo, su edificio de cocheras y sus jardines, la Casa-Palacio de los

CVE-2015-8612

Marqueses de Chiloeches, no se encuentran afectadas por su inclusión en manzanas en que las determinaciones del PG. Santoña den lugar a la existencia de patios de manzana colindantes con ellos ni que puedan dar lugar a afecciones de ningún tipo, ni siquiera visuales, para permitir la disminución de las condiciones de sus percepción y disfrute como bien común.

Respecto a los elementos del Catalogo de Patrimonio Cultural del PG. Santoña en sus niveles de protección más altos (integral y estructural), tampoco se da el caso de edificaciones cuya colindancia con patios de manzana pudiera afectar a su percepción y uso.

Otras afecciones ambientales se darían en el campo de la emisión de ruidos y vibraciones, aspecto este regulado por la normativa sectorial correspondiente, contenida principalmente en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la LR.37/03 en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. La MOD_PG.MCP no se plantea la existencia de nuevos impactos en este sentido ya que su propuesta no introduce usos nuevos en el casco urbano, sino que extiende a los patios de manzana los usos ya autorizables en el tejido urbano de la villa, con lo que no se alteran ni los objetivos de calidad acústica ni las emisiones acústicas posibles, debiendo ser las Ordenanzas relativas a estas cuestiones las que, mediante su aplicación estricta, aseguren la consecución de los objetivos de calidad y límites de emisión e inmisión que velen por la calidad de vida que la ciudad debe garantizar a sus pobladores.

Las afecciones por emisión lumínica han de entenderse también como un impacto territorial y ambiental más a unir al catálogo de los más tradicionales, y, en este sentido, la MOD_PG.MCP no representa problema alguno, pues su propuesta de ampliación de usos en los patios de manzana no ha de repercutir en nada sobre el régimen de zonificación lumínica del municipio, que viene determinado por las directrices de la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica, y por su Reglamento de desarrollo parcial aprobado por Decreto de Cantabria 48/2010, de 11 de agosto, ni sobre las limitaciones que, respecto a la misma, puedan plantearse de forma normativa por las legislaciones sectoriales aplicables.

Una última consideración ambiental sería la relativa al paisaje y su percepción, tratándose en este caso del paisaje urbano, y en este sentido la MOD_PG.MCP no ha de representar afección alguna al ya actual paisaje del casco de la villa de Santoña, que es el únicamente afectado. Ello es debido a que la modificación sólo se concretará en el interior de los patios de manzana, no visibles desde la vía pública, y que las condiciones de composición y diseño de las fachadas de los locales que se vieran afectados por la ampliación de los usos que esta MOD_PG.MCP ha de permitir no se ven tampoco modificadas por ella en relación con las ya presentes en el PG. Santoña, con lo que la afección visual o estética al paisaje urbano santosñés será nula, no produciéndose, pues, ninguna incidencia ambiental negativa en este sentido.

5. Incidencia de la modificación sobre el territorio y sobre la planificación territorial o sectorial implicada.

Dada la localización, la escala, el contenido y el alcance de la Ordenación planteada en la MOD_PG.MCP, su incidencia sobre el territorio, la planificación territorial o la planificación sectorial es prácticamente nula. Algunos de los aspectos más significativos de estas posibles incidencias han sido tratados en el apartado anterior. Resulta evidente que la ampliación de los usos posibles en los patios de manzana del casco urbano de la villa de Santoña, manteniendo los usos que el PG. Santoña ya permite en el perímetro de esas mismas manzanas, emplazado todo ello en un suelo urbano consolidado a los efectos de su consideración legal, tienen una incidencia prácticamente insignificante sobre el territorio.

Las normas sectoriales aplicables para la aprobación o desarrollo de esta intervención no están afectadas por el contenido de esta MOD_PG.MCP, que se adapta a las determinaciones de la legislación vigente aplicable, urbanística y otras normativas, como la Ley de Cantabria 31/1996, de 24 de septiembre sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación. La Ordenación propuesta deberá ser recogida por el documento de la revisión del PG. Santoña, en la actualidad en fase de elaboración, pues su contenido no compromete las determinaciones del mismo, y sí contribuye a resolver con el grado de

atención y detalle que permite su pequeño ámbito, las posibilidades reales de utilización racional de unos espacios que hasta el momento podría entenderse que se encuentra infrautilizados en ciertas manzanas del pueblo. No se aprecia que el desarrollo de la Ordenación propuesta pueda afectar a otras planificaciones sectoriales.

En todo caso, continuación se realiza una referencia somera a la distinta normativa sectorial que podría verse afectada en una actuación urbanística de este tipo:

1.- Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre, de carreteras de Cantabria. No se ve afectada ya que el ámbito no tiene contacto directo (los patios interiores de manzana) con ninguna carretera autonómica, ni se ve afectado por las zonas de servidumbre de las mismas, ni de tránsito ni de protección.

2.- Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas. No se ve afectada ya que el ámbito de la modificación no tiene contacto directo ni proximidad con el dominio público marítimo terrestre ni con sus zonas de servidumbre de tránsito y protección.

3.- Decreto de Cantabria 65/2010, de 30 de setiembre, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales (NUR). La MOD_PG.MCP no tienen incidencia sobre ellas ya que no plantea ninguna modificación más allá de la ampliación específica de usos dentro del ámbito de su afección, los patios de manzana del casco urbano de Santoña.

4.- Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de setiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (POL). Si bien el municipio de Santoña tiene carácter litoral, su afección por el POL se limita a unos pocos y pequeños espacios que quedaron fuera del ámbito de la delimitación del Parque Natural de las Marismas de Santoña (antigua Reserva Natural), pero que, en ningún caso, están en la proximidad de la zona afectada por esta MOD_PG.MCP

5.- Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de conservación de la naturaleza de Cantabria, en la que se recoge la delimitación del Parque Natural de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel. El ámbito de afección de la MOD_PG.MCP está incluido en el suelo urbano del PG. Santoña y, por ese motivo, quedó excluido en su día de la delimitación de la Reserva Natural y, posteriormente, de la del Parque Natural, por lo que no hay ninguna interferencia con dicho espacio natural toda vez que la actuación se localiza en plena trama urbana del municipio.

6.- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes. La actuación se desarrolla, como se ha indicado, dentro de una zona plenamente inserta en la trama urbana de la villa de Santoña, por lo que no se produce incidencia alguna sobre los espacios forestales del municipio.

7.- Ley de Cantabria 5/2004, de 16 de noviembre, de Puertos de Cantabria. La actuación se desarrolla en una zona de la villa que queda fuera del ámbito del Puerto de Santoña, cuya titularidad reside en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

8.- Ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras. La modificación no afecta a ninguna carretera de ámbito estatal pues el término municipal de Santoña no cuenta ya con ninguna carretera con esta catalogación.

9.- Ley 39/2003, de 17 de noviembre del sector ferroviario. No hay afección sectorial respecto a la legislación ferroviaria ya que el municipio no cuenta con trazado para el ferrocarril.

10.- Real Decreto 1844/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Santander, en relación con la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre navegación aérea, y el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas. La modificación no afecta ni se ve afectada por la normativa en materia de aviación civil ya que el pasillo aéreo del aeropuerto de Santander y sus servidumbres de aproximación no tienen incidencia en el casco urbano de Santoña.

11.- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. La modificación, dada su ubicación en pleno casco urbano de la villa de Santoña, no afecta a ningún curso de agua sobre el que deba intervenir la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental ni afecta tampoco a la posible modificación de calidad de las aguas ni superficiales ni subterráneas.

12.- Plan General de Ordenación Urbana de Santoña, aprobado por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en su sesión de fecha 20 de noviembre de 1987 y publicado en el

Boletín Oficial de Cantabria de 19 de agosto de 1988. Como aspecto más singular del apartado de incidencias previsibles sobre planes sectoriales y territoriales hay que señalar, sin duda, al documento que más afecta territorialmente al municipio de Santoña, que es el PG. Santoña, un texto legal cuyo "ámbito territorial (...) comprende la totalidad del término municipal de Santoña" (página 3.23 del propio PG. Santoña) y que urbanísticamente Ordena todo ese territorio en cuanto a regímenes legales de clasificación y calificación, y, por lo tanto, de uso y aprovechamiento. En este sentido, no obstante, hay que señalar que la incidencia de la presente MOD_PG.MCP sobre el planeamiento general santoñés es ciertamente escasa, ya que no altera en nada su modelo territorial ni sus posibilidades de desarrollo, sino que, de forma estricta y concreta, simplemente amplía a las plantas bajas de los patios de manzana la posibilidad de los usos ya permitidos en el perímetro exterior (con doce metros de fondo) de esas manzanas ya existentes. Se trata, pues, como ya se ha indicado en otros apartados, de una ampliación de usos en unos espacios muy concretos, sin aumentar su volumetría ni su capacidad edificatoria sino, sencillamente, dándoles mayores posibilidades de uso real, con lo que, además, se incide positivamente en la potenciación de las políticas de densificación y compacidad de los cascos urbanos preexistentes, aumentando la versatilidad y convivencia de usos múltiples en las tramas urbanas y favoreciendo así la puesta en uso de espacios infrautilizados o, en ocasiones, ni siquiera utilizados. No cabe, pues, mayor consideración que la de que la incidencia de la MOD_PG.MCP sobre el actual PG. Santoña se estima favorable, tanto urbanísticamente como en estos otros temas mencionados en relación, entre otros, con la sostenibilidad urbana, la economía en el consumo de nuevos suelos (que se minimiza), la evitación de desplazamientos con vehículos a motor para la realización de actividades comerciales por los ciudadanos, y otros muchos ya comentados en esta MOD_PG.MCP.

La afección directa al planeamiento municipal se concreta en la sustitución de los actuales textos presentes en el PG. Santoña:

Página 3.90.

No se permitirán construcciones en los patios de manzana, más allá del fondo máximo admisible para la edificación, salvo para Garaje

Se propone su sustitución por el siguiente:

Más allá del fondo máximo admisible para la edificación, en el patio de manzana de la Ordenanza de manzana cerrada perimetral estará permitido el uso de garaje, coincidente con el uso de infraestructuras de comunicación y transporte, en la categoría de transporte terrestre (TT0), así como también se permite de implantación de los usos terciarios de comercio local (CL) y de equipamiento comunitario (EQ) en todas las categorías que sean compatibles con este tipo de ubicación en función de sus características de funcionamiento, excepción hecha, por supuesto, de los usos más reglados en cuanto a sus necesidades, como son los educativos (excepto guarderías y centro de ocio infantil), sanitarios, deportivos (excepto gimnasios), tanatorio, así como los asimilables a un uso de alojamiento colectivo (residencias de ancianos o de religiosos).

Página 3.126.

2.8. No se permitirá edificación alguna en los patios de manzana salvo si su destino es para garaje (sic) permanente. Y en este caso sólo se podrá construir una planta baja.

Se propone su sustitución por el siguiente:

2.8. En los patios de manzana sólo será posible la edificación de una planta baja cuya cubierta no sobrepasará en ningún punto la altura del forjado de la primera planta de la edificación del perímetro de la manzana en que se sitúa, y su destino será bien para garaje permanente, coincidente con el uso de infraestructuras de comunicación y transporte, en la categoría de transporte terrestre (TT0), bien para usos terciarios de comercio local (CL) y de equipamiento comunitario (EQ) en todas las categorías que sean compatibles con este tipo de ubicación en función de sus características de funcionamiento, excepción hecha, por supuesto, de los usos más reglados en cuanto a sus necesidades, como son los educativos (excepto guarderías y centro de ocio infantil), sanitarios, deportivos (excepto gimnasios), tanatorio, así como los asimilables a uso de alojamiento colectivo (residencias de ancianos o de religiosos).

VIERNES, 3 DE JULIO DE 2015 - BOC NÚM. 126

En las actuaciones de nueva planta o de sustitución de la edificación preexistente, será preceptivo el cumplimiento de la dotación mínima de plazas de estacionamiento de vehículos en la parcela de la nueva promoción para alcanzar el mayor número posible de plazas al servicio de las viviendas, y ello por encima de cualquier otro uso en las plantas bajas de la edificación (incluido en el patio de manzana). Igualmente, en los garajes comunitarios ya existentes a la entrada en vigor de la MOD_PG.MCP, no será posible su cambio de uso a otros diferentes al de garaje en tanto no se produzca una actuación completa de sustitución de la edificación existente en el conjunto de la parcela, momento en que los nuevos usos deberán adaptarse a la normativa vigente.

6. Plano Anexo.

Plano catastral Santoña: identificación del ámbito de afección e_1:4000

En consecuencia, la Modificación Puntual tiene el siguiente contenido, referido al ámbito de afección que se refleja en el plano anexo:

El Plan General de Santoña, establece en su página 3.90:

"No se permitirán construcciones en los patios de manzana, más allá del fondo máximo admisible para la edificación, salvo para Garaje."

Y en la página 3.126, dentro de las Ordenanzas de Usos, en la correspondiente a Alojamiento, Manzana Perimetral M, apartado 2.8 se indica:

"No se permitirá edificación alguna en los patios de manzana salvo si su destino es para garaje permanente. Y en este caso sólo se podrá construir una planta baja."

La modificación consiste en la sustitución del citado texto de la página 3.90 por el siguiente:

"Más allá del fondo máximo admisible para la edificación, en el patio de manzana de la Ordenanza de manzana cerrada perimetral estará permitido el uso de garaje, coincidente con el uso de infraestructuras de comunicación y transporte, en la categoría de transporte terrestre (TTO), así como también se permite la implantación de los usos terciarios de comercio local (CL) y de equipamiento comunitario (EQ) en todas las categorías que sean compatibles con este tipo de ubicación en función de sus características de funcionamiento, excepción hecha, por supuesto, de los usos más reglados en cuanto a sus necesidades, como son los educativos (excepto guarderías y centro de ocio infantil), sanitarios, deportivos (excepto gimnasios), tanatorios, así como los asimilables a un uso de alojamiento colectivo (residencias de ancianos y de religiosos)."

Y la sustitución del citado texto de la página 3.126 por el siguiente:

"2.8. En los patios de manzana sólo será posible la edificación de una planta baja cuya cubierta no sobrepasará en ningún punto la altura del forjado de la primera planta de la edificación del perímetro de la manzana en que se sitúa, y su destino será bien para garaje permanente, coincidente con el uso de infraestructuras de comunicación y transporte, en la categoría de transporte terrestre (TTO), bien para usos terciarios de comercio local (CL) y de equipamiento comunitario (EQ) en todas las categorías que sean compatibles con este tipo de ubicación en función de sus características de funcionamiento, excepción hecha, por supuesto, de los usos más reglados en cuanto a sus necesidades, como son los educativos (excepto guarderías y centro de ocio infantil), sanitarios, deportivos (excepto gimnasios), tanatorio, así como los asimilables a uso de alojamiento colectivo (residencias de ancianos o de religiosos)."

Anexo: Incluye plano de zona afectada por la Modificación.

La presente Modificación del PGOU de Santoña entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

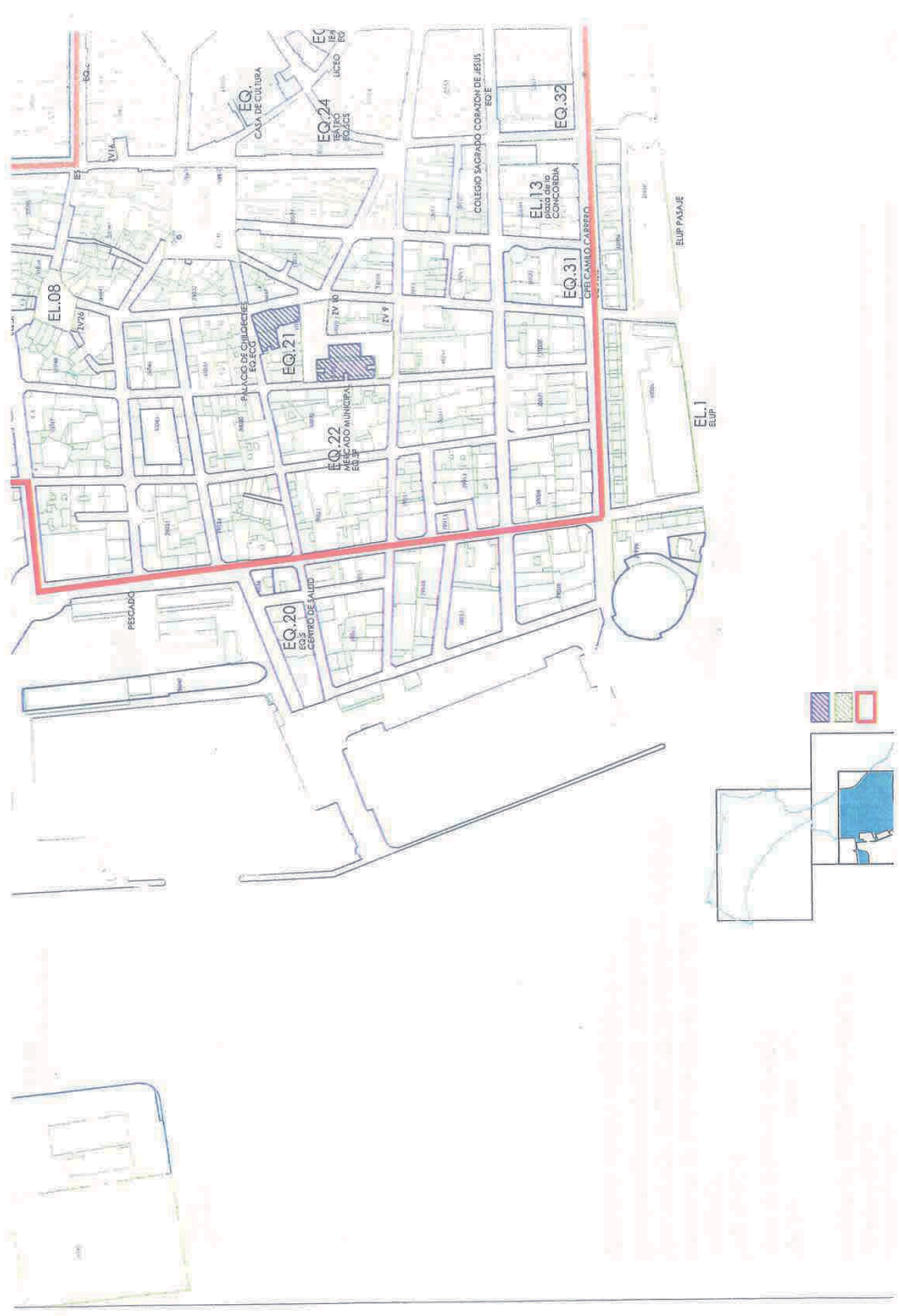
Santoña, 23 de junio de 2015.

El alcalde,

Sergio Abascal Azofra.

CVE-2015-8612

VIERNES, 3 DE JULIO DE 2015 - BOC NÚM. 126



2015/8612

CVE-2015-8612