

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2018-11069 *Aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana para compatibilizar usos no residenciales en zonas de edificación abierta y unifamiliar.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, en sesión celebrada el 29 de noviembre de 2018, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

"Por Acuerdo del Pleno de 31 de mayo de 2018, se aprobó provisionalmente la modificación del Plan General de Ordenación (PGOU) consistente en la modificación de los artículos 11.2.3; 11.2.8; 11.2.10 y 11.3.9 de la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, con el fin de facilitar la implantación de usos no residenciales en las Zonas de Edificación Abierta y Unifamiliar; recuperando las soluciones que contenía el anulado PGOU de 2012, soluciones que se introdujeron en el mismo tras comprobar las dificultades que para la implantación de usos distintos al residencial suponían las disposiciones y regulaciones arquitectónicas de las citadas ordenanzas zonales del PGOU de 1997, hoy nuevamente vigente tras la anulación del PGOU de 2012.

La modificación, cuyo objetivo final es el enunciado en el párrafo anterior, plantea:

— Eliminar del techo del 10% de la edificabilidad de la Unidad de Actuación para usos productivos comerciales y de oficinas en las zonas de edificación abierta y unifamiliar; manteniendo el techo de edificabilidad de los establecimientos en 2.500 m² para usos comerciales en ambas zonas; y en 1.500 m² en la zona de edificación abierta y 1.000 m² en la zona de edificación unifamiliar, para uso de oficinas.

— Establecer condiciones de diseño, composición y materiales para los establecimientos comerciales en zonas de edificación abierta y unifamiliar, que eviten la imagen de nave industrial.

— Posibilitar un incremento del 30% en los porcentajes de ocupación de parcela en zonas de edificación abierta para los usos dominantes permisibles (oficinas, comercial, dotacional e infraestructuras básicas), mediante Estudio de Detalle.

— Eliminar las alturas mínimas en la Zona de Edificación Abierta.

Producida la aprobación provisional, el 25 de octubre de 2018 se emitió informe favorable a la citada Modificación Puntual, por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, conforme a lo previsto en el artículo 83.3.b) de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Jurídico del Suelo de Cantabria.

Por tanto y visto lo establecido en el citado artículo 83.3.b) de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Jurídico del Suelo de Cantabria y en el artículo 123.1.i) de la Ley de Bases de Régimen Local; este concejal-delegado de Infraestructuras, Urbanismo y Vivienda propone al Pleno el siguiente,

ACUERDO

Aprobar definitivamente la modificación de los artículos 11.2.3; 11.2.8; 11.2.10 y 11.3.9 de la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, de acuerdo con la siguiente redacción:

Artículo 11.2.3. Condiciones del sólido capaz.

1. El área de movimiento está constituida por: la totalidad de la parcela neta; menos los espacios correspondientes a las condiciones de posición fijadas en este capítulo complementados con las obligaciones derivadas de las reglas generales de colindancia, separación entre edificios, condiciones generales de la edificación; u otras servidumbres vinculantes.

CVE-2018-11069

2. Las alturas límite de la edificación, en número de plantas son:

- Intensiva: 7 máximo.
- Media: 5 máximo.
- Extensiva: 3 máximo.

Artículo 11.2.8. Estudios de Detalle.

1. Cuando se den situaciones preexistentes difícilmente eliminables, entendiendo por tales, situaciones consolidadas con edificación no calificable como fuera de ordenación ni como fuera de Ordenanza, con una edificabilidad materializada superior al 50% del aprovechamiento patrimonializable, que impidan el cumplimiento de los parámetros generales de parcela mínima, se permitirá adecuar éstos a la situación preexistente, mediante Estudio de Detalle.

2. La edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que existiera una situación preexistente medianera difícilmente removible en los términos referidos en el punto 1, mediante Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la idoneidad de la ordenación conjunta de ambos.

3. Cuando se desarrollen usos dominantes permisibles de los regulados en el artículo 11.2.10, se podrá aumentar la ocupación en planta un 30% sobre lo contemplado en el artículo 11.2.6 (52%, 45,5% y 39% para A1, A2 y A3 respectivamente); asimismo el fondo y la longitud de la edificación podrá aumentarse para adaptarse al uso; todo ello siempre y cuando medie Estudio de Detalle en el que se justifique la adecuación de la solución adoptada.

Artículo 11.2.10. Grados: condiciones de uso.

1. A efectos de regulación de uso se divide la zona en los siguientes grados:

- A: Residencial.
- B: Terciario.

2. En el grado A, residencial:

- a) Uso dominante prioritario: Residencial.
- b) Usos dominantes permisibles.

— Productivo de oficinas en parcela independiente, o como uso individualizado en situación tercera sin establecimientos que superen 1.500 m² de edificabilidad.

— Productivo comercial en su modalidad de salas de reunión, incluidos teatros y cinematógrafos, o en cualquier modalidad en parcela independiente, o como uso individualizado en situación tercera, sin establecimientos que superen 2.500 m² de edificabilidad. La calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones deberá corresponder al de una edificación acorde al carácter residencial de la zona, no admitiéndose construcciones que, por sus características de diseño, composición, materiales y calidad constructiva, se asemeje a tipologías e imágenes de nave.

- Uso dotacional.
- Infraestructuras básicas.

3. En el grado B, terciario.

- a) Uso dominante prioritario: Productivo de oficinas.
- b) Usos dominantes permisibles:

- Residencial de apartamentos o estudio, residencia comunitaria y hotelero.
- Dotacional.
- Garaje en situación cuarta.
- Infraestructuras básicas.

4. Será admisible el uso de gasolinera en colindancia con viario exterior a manzana sin perjuicio de sus condiciones de uso y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

5. A efectos de compatibilidad de usos individualizados en edificios con otro uso compatible, se estará al régimen general del artículo 5.9.1.; y a efectos de sustitución de usos individualizados, al 5.9.2.

Artículo 11.3.9. Grados: condiciones de uso.

1. A efectos de regulación de uso se establecen un único grado: A, Residencial; cuyo régimen de usos dominante será:

a) Uso dominante prioritario: residencial de vivienda y vivienda condicionada (VPO y otras).

b) Usos dominantes permisibles:

— Productivo de oficinas, en parcela independiente sin establecimientos que superen 1.000 m2 de edificabilidad.

— Productivo comercial en su modalidad de salas de reunión, incluidos teatros y cinematógrafos, o en cualquier modalidad en parcela independiente, o como uso individualizado en situación tercera, sin establecimientos que superen 2.500 m2 de edificabilidad. La calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones deberá corresponder al de una edificación acorde al carácter residencial de la zona, no admitiéndose construcciones que, por sus características de diseño, composición, materiales y calidad constructiva, se asemeje a tipologías e imágenes de nave.

— Dotacional.

— Infraestructuras básicas.

— Gasolinera en concordancia con viario exterior a manzana cuando así se prevea mediante estudio de detalle o proyecto unitario, y sin perjuicio de sus condiciones de uso y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.

2. A efectos de compatibilidad de usos individualizados en edificios con otro uso compatible, se estará al régimen general del artículo 5.9.1.; y a efectos de sustitución de usos individualizados, al 5.9.2".

Contra dicho Acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación del acuerdo.

Podrá, no obstante, formularse cualquier reclamación que entienda convenir a su derecho.

Santander, 4 de diciembre de 2018.

El concejal de Infraestructuras, Urbanismo y vivienda,
César Díaz Maza.

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha **29 NOV. 2018**
El Secretario

EXCMO. AYUNTAMIENTO
SANTANDER
20 JUN. 2017
ENTRADA
Folio.....M.º

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
- SECRETARÍA -

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha **31 MAYO 2018**
El Secretario P. D.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
- SERVICIO JURÍDICO
FOMENTO Y URBANISMO -

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE SANTANDER PARA COMPATIBILIZAR USOS NO
RESIDENCIALES EN ZONAS DE EDIFICACIÓN ABIERTA Y
UNIFAMILIAR">

MAYO, 2017

EXCMO. AYUNTAMIENTO
SANTANDER
20 JUN. 2017
ENTRADA
Folio.....M.º

Ingeniería:  **TransProjekt**
PROMOTORES Y CONSULTORES

Promotor: SEMARK AC GROUP S.A.

CVE-2018-11069

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha 31 MAYO 2018
El Secretario PD

TransProjekt®
INGENIERIA Y PROYECTOS

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha 20 NOV. 2018
El Secretario

Contenido:

0.1. Introducción
0.2. Marco normativo.....

DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1. Antecedentes y objeto - 5 -
1.2. La zonificación de la edificación abierta y unifamiliar..... - 7 -
1.3. Las concretas limitaciones de implantación de los usos comerciales..... - 8 -

DOCUMENTO Nº 2 MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

2.1. Objeto y alcance - 13 -
2.2. Régimen jurídico, naturaleza y procedimiento - 13 -
2.3. Potestad discrecional e *ius varandi* - 16 -
2.4. Interés general..... - 20 -
2.5. Necesidad, conveniencia y oportunidad técnica..... - 20 -
2.6. Descripción y estudio de alternativas - 21 -
2.7. Descripción de la alternativa seleccionada - 24 -
2.8. Justificación legal y técnica..... - 27 -
2.9. Sus efectos sobre el planeamiento - 32 -
2.10. Tramitación ambiental - 32 -

DOCUMENTO Nº 3. PROGRAMACIÓN Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

3.1. Alcance y contenido - 36 -
3.2. Programa de actuación y plan de etapas - 37 -
3.3. Estudio económico financiero - 37 -
3.4. Informe de sostenibilidad económica - 37 -

DOC. Nº 4: DOCUMENTACIÓN QUE MODIFICA A LA DEL PGOU

DOC. Nº5: PLANO

EXCMO. AYUNTAMIENTO
SANTANDER
20 JUN. 2017
ENTRADA
Folio N.º

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER">

- 2 -

CVE-2018-11069

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha

31 MAYO 2018

El Secretario

p.d



0.1. Introducción

El presente documento constituye una propuesta de **Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, aprobado definitivamente el lunes 21 de abril de 1997** mediante la cual se pretende propiciar la implantación de usos no residenciales en las parcelas de suelo urbano calificadas con ordenanza de edificación abierta y de unifamiliar, y en concreto, de usos comerciales. Estos usos ya son permitidos por el planeamiento, si bien, las ordenanzas que definen la volumetría y arquitectura de las ordenanzas zonales limitan su implantación real.

Para ello, propondrá la alteración de la normativa de una forma puntual y de alcance limitado adecuándola a las necesidades volumétricas y arquitectónicas de estos usos, sin que en ningún caso se aumente la edificabilidad asignada por el planeamiento.

0.2. Marco normativo

El marco urbanístico básico en la Comunidad Autónoma de Cantabria viene determinado por la **Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria**, y por el Reglamento de Planeamiento de 1979, al no existir un desarrollo reglamentario específico de la Ley del Suelo autonómica.

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha

28 NOV. 2018

El Secretario



<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER">

- 3 -

CVE-2018-11069

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25



DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha **31 MAYO 2018**
El Secretario *p.d*



p.d



DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha **29 NOV. 2018**
El Secretario



<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER*>

- 4 -

CVE-2018-11069

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha **31 MAYO 2018**
El Secretario

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha **31 MAYO 2018**
El Secretario

1.1. Antecedentes y objeto

El Plan General vigente data de 1997 por lo que han transcurrido veinte años desde su aprobación. Desde esta fecha, ha evolucionado el concepto del modelo urbanístico de las ciudades y los fines que debe perseguir, a la vez que se han ido modificando los hábitos de vida de los habitantes de las urbes.

Durante estas dos décadas, además ha habido un periodo con otro ordenamiento urbanístico, el correspondiente con la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, comprendido entre su aprobación el 17 de Septiembre de 2012 y su anulación mediante Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 8 de Noviembre de 2016. El motivo de nulidad nada ha tenido que ver con la ordenación de los usos ni con las ordenanzas zonales, por lo que las remisiones que se incluyen en este documento a la normativa de 2012 y la valoración positiva de su aplicación no se encontrarían en ningún caso puestas en entredicho por la Sentencia.

Por tanto ha habido dos experiencias de funcionamiento real en cuanto a la compatibilidad de los usos en las ordenanzas abierta y unifamiliar, habiendo sido más fructífero el correspondiente a la aplicación de la Revisión del Plan General de 2012.

Esto no es casual, sino que deriva de que este planeamiento detectó tanto la necesidad como los motivos por los que con el Plan General al que revisaba, el de 1997, no se implantaron los usos compatibles, sobre todo terciarios necesarios, pese a permitir expresamente la compatibilidad de uso. En concreto es muy esclarecedor el siguiente apartado de la memoria de ordenación (pág. 211-212):

"La implantación de usos terciarios en zonas calificadas de edificación abierta"

Entre los objetivos de la Revisión del Plan General se encuentra el de buscar una mezcla equilibrada de usos, actividades y funciones de los nuevos desarrollos, lo que por extensión, y unido al diagnóstico de la Información Urbanística en la que se detecta que el modelo de ciudad desarrollado desde 1997, sobre todo al Norte de la S-20, ha llevado a una exclusividad de usos que requiere un reequilibrio de

EXCMO. AYUNTAMIENTO
SANTANDER
0 JUN. 2017
ENTRADA

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER">

- 5 -

CVE-2018-11069

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado PROVISIONALMENTE en sesión plenaria de fecha **31 MAYO 2018**
El Secretario *p.d*

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria de fecha **14 NOV. 2018**
El Secretario *p.d*

usos y funciones, da lugar a introducir algunas modificaciones que permitan la posibilidad real de implantar usos compatibles en las zonas de edificación abierta y unifamiliar.

Si se analiza el planeamiento en vigor, se puede concluir que en dichas zonas eran compatibles los usos terciarios, sin embargo en la práctica su desarrollo era muy complicado, sobre todo en el caso de construcciones comerciales, dando lugar a un entorno carente de servicios - al no estar permitida su implantación en bajo comercial y no ser favorable el desarrollo en parcela independiente pese a la compatibilidad de uso -, y del que sólo ha existido la implantación de un supermercado en condiciones muy concretas.

Los motivos que han dificultado su ubicación son principalmente dos: en zona de edificación abierta (A1A, A2A y A3A, respectivamente) el plan general que se revisa exige un número mínimo de alturas de 4, 3 y 2 plantas y la ocupación máxima se limita al 40%, 35% y 30% sin que estos parámetros puedan alterarse mediante Estudio de Detalle ni procedimiento alguno, y en similares condiciones para la ordenanza de vivienda unifamiliar. Esto lleva a que para implantar una superficie comercial estándar en una planta, sean necesario parcelas muy grandes y además haya que implantar 1, 2 ó 3 plantas de más sin apenas uso para este tipo de establecimientos, lo que ha tenido como consecuencia que no se hayan desarrollado tales usos y que se constate que la ordenanza pese a permitir el uso, realmente no hacía factible su implantación.

Para solventar esta circunstancia se permite un aumento de ocupación mediante Estudio de Detalle cuando se desarrollen usos dominantes permisibles, tanto terciarios como de equipamiento privado u otros, además de haber eliminado el criterio de altura mínima, no en pro de la implantación de usos permitidos, sino por ampliar el espectro de la arquitectura que se desarrolle en la ciudad.

Dentro de esta política de mezclar usos, se ha incluido otra novedad haciendo compatibles con los usos residenciales los denominados "productivos mixtos compatibles" que son de entre los usos productivos mixtos los "blandos" y que aportan servicios al entorno residencial o que simplemente pueden coexistir con estos "creando ciudad".

Al retomarse el Plan General de 1997, tras la anulación del Plan de 2012, resurgen las cuestiones que limitaban la implantación de usos comerciales, deteniéndose proyectos

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER>

- 6 -

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
20 JUN. 2017
ENTRADA
Folio... Nº...

CVE-2018-11069

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha **31 MAYO 2018**
El Secretario

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha **19 NOVIEMBRE 2018**
El Secretario

que estaban en tramitación así como futuras posibles iniciativas de implantación de usos compatibles con los usos residenciales dominantes.

Es por ello, por lo que se plantea esta modificación puntual, cuyo objeto es regular las condiciones de los usos compatibles en las ordenanzas de edificación abierta y unifamiliar, siendo éstas las ordenanzas donde se ha producido una mayor zonificación de usos con la dominancia casi exclusiva del residencial.

En concreto se matizan las condiciones de implantación de los usos comerciales en las ordenanzas de edificación abierta y unifamiliar, donde el uso ya está expresamente permitido.

1.2. La zonificación de la edificación abierta y unifamiliar

Para identificar aproximadamente las zonas de edificación abierta y unifamiliar a las que afectaría esta ordenanza, se han identificado en el plano nº 1 las áreas de reparto y áreas específicas donde estas tipologías pueden considerarse como dominantes o subsidiarias.

Al dividirse todo el suelo urbano en áreas de reparto, áreas específicas y sistemas generales, la metodología seguida consigue identificar de una forma aproximada la totalidad de los suelos urbanos susceptibles de acoger las tipologías abierta y unifamiliar del PGOU.

Sin embargo, cabe decir que las zonas sombreadas incluyen también las zonas dotacionales, viarios, e incluso parcelas de otra calificación que se encuentran en áreas de tipología dominante abierta o unifamiliar.

Las zonas de suelo urbano con calificación de ordenanza de edificación abierta se desarrollan en las laderas Norte y Sur de General Dávila, el Sardinero, Monte - Valdenoja, el Alisal y unas zonas más puntuales de San Román y Peñacastillo. La mayor parte de estas zonas se encuentran colmatadas por la edificación, quedando espacios urbanos vacantes principalmente en la zona de Valdenoja y Monte.

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER>

- 7 -

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha 31 MAYO 2018

El Secretario p.d



Las zonas de suelo urbano con calificación de ordenanza de edificación unifamiliar se extienden por San Román, Barrio de la Sierra y Peñacastillo. Existen en estas zonas suelos sin gestionar principalmente en la zona de Peñacastillo.

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha 21 JUN 2018

El Secretario

1.3. Las concretas limitaciones de implantación de los usos comerciales

En el presenta apartado se indican y justifican las cuestiones de la ordenanza de edificación abierta y unifamiliar que en la práctica están limitando la implantación efectiva los usos comerciales:

1. La altura mínima en número de plantas en edificación abierta: la vigente ordenanza establece un número mínimo de 4, 3 y 2 plantas para las categorías A1, A2 y A3, respectivamente.

En general los usos comerciales, así otros usos compatibles como por ejemplo algunos dotacionales privados, solamente requieren de una planta para el desarrollo de su actividad, por lo que desarrollar dos o más "ficticiamente", sobre todo en ocupaciones elevadas, genera volúmenes de gran magnitud y con un fuerte impacto que realmente es innecesario. Esto unido al sobrecoste de esa segunda, tercera o cuarta planta, dificulta en gran medida el desarrollo de estos usos. Por ello ni desde el punto de vista de la imagen pública ni desde la privada de generación de este tipo de actividades, el número mínimo de alturas favorece a la ciudad.

En sentido contrario, valorando la posible motivación que en su momento pudo suponer el implantar un número mínimo de plantas y que se desconoce, se puede pensar que fue para evitar que las construcciones en edificación abierta y por tanto de naturaleza plurifamiliar, se pudiera transformar en una imagen o tipología unifamiliar. Este motivo, sin embargo, sería contrario a la propia dinámica comercial de los usos residenciales, que lo que buscan es alcanzar la

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER>

- 8 -

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado PROVISIONALMENTE en sesión plenaria de fecha 31 MAYO 2016

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria de fecha 29 NOV 2018

mayor altura posible, cuyas viviendas tienen en general una mejor valoración por los futuros adquirentes.

2. La ocupación máxima en edificación abierta: la vigente ordenanza establece una ocupación máxima del 40%, 35% y 30% para las categorías A1, A2 y A3 respectivamente.

Estos porcentajes máximos implican que para desarrollar una superficie comercial exenta de 2.500 m2 construidos, hay que implicar una parcela de 6.250 m2 en A1, 7.143 m2 en A2, y 8.333 m2 en A3, cuando esas parcelas tienen una edificabilidad de 5.625 m2, 5.000 m2, y 4.166 m2 respectivamente.

Es decir, la implantación haría prescindir de la materialización de una edificabilidad de entre 1.666 y 3.125 m2, lo que transmitido al valor de repercusión de suelo haría inviable una intervención en ese sentido.

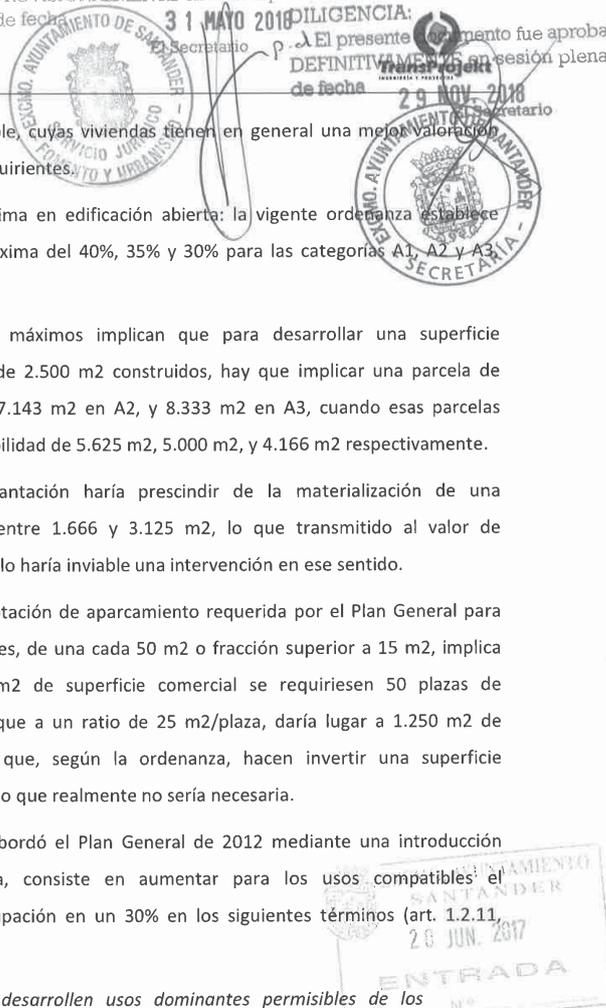
Pero es más, la dotación de aparcamiento requerida por el Plan General para los usos comerciales, de una cada 50 m2 o fracción superior a 15 m2, implica que para 2.500 m2 de superficie comercial se requiriesen 50 plazas de estacionamiento, que a un ratio de 25 m2/plaza, daría lugar a 1.250 m2 de aparcamiento, lo que, según la ordenanza, hacen invertir una superficie importante de suelo que realmente no sería necesaria.

Esta cuestión la abordó el Plan General de 2012 mediante una introducción normativa sencilla, consiste en aumentar para los usos compatibles el porcentaje de ocupación en un 30% en los siguientes términos (art. 1.2.11, ap.3):

“3. Cuando se desarrollen usos dominantes permisibles de los regulados en el artículo siguiente, se podrá aumentar la ocupación en planta un 30% sobre lo contemplado en el artículo 11.2.7 (52%, 45,5%, 39% y 52% para A1, A2, A3 y A.N.D., respectivamente); asimismo el fondo y longitud de la edificación podrá aumentarse para adaptarse al uso; todo ello siempre y cuando medie Estudio de Detalle en el que se justifique la adecuación de la solución adoptada.”

<“MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER”>

- 9 -



CVE-2018-11069

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha **31 MAYO 2018**
El Secretario *p.d.*

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha **29 JUN 2018**
TransProjeck
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER - SECRETARÍA

El resultado de su aplicación ha sido la implantación física de diversos usos comerciales en un breve periodo de tiempo en la zona de edificación abierta situada al Norte de la S-20- Avenida de la Constitución, y la tramitación de algún otro proyecto que por el cambio normativo no ha podido proseguir con su gestión.

3. Limitación de superficie en unidades de actuación en la ordenanza de edificación abierta: la vigente ordenanza establece la limitación para la implantación de usos dominantes permisibles de oficinas y comercial siguiente: *"en el caso de actuar mediante unidades de ejecución, el uso productivo de oficinas/comercial no excederá el 10% de la edificabilidad total"*.

Se puede pensar que esta determinación se incorporó en el año 1997 para evitar que se perdiera el uso dominante de las unidades de actuación y que con ello se desvirtuara el modelo de ciudad; sin embargo, transcurridos estos veinte años, el resultado de su aplicación es el nulo desarrollo de usos compatibles en unidades de actuación.

Se considera que ello es debido principalmente al escaso tamaño con el que en general se han desarrollado las mismas, por lo que salvo algunas excepciones (como las unidades de El Mansín y El Recial) este porcentaje del 10% da lugar a superficies muy pequeñas, que no tiene sentido implantar.

4. Limitación de superficie en unidades de actuación en la ordenanza de edificación unifamiliar: en términos análogos al anteriormente señalado, existe la limitación de utilizar para uso dominante permisible de oficinas y comercial el 10% de la edificabilidad de la unidad de actuación, en un caso aun más llamativo puesto que las unidades de actuación en vivienda unifamiliar tienden aun a ser más reducidas que en el caso de edificación abierta.

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
28 JUN. 2017
ENTRADA
Folio N.º

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER>

- 10 -

CVE-2018-11069

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha

31 MAYO 2018
El Secretario p.d



Además, cabe señalar que en el caso de la edificación abierta se habla de metros cuadrados de superficie útil y en el caso de la edificación unifamiliar de metros cuadrados de edificabilidad, no existiendo ninguna motivación para esta diferencia en la definición de conceptos equivalentes.

5. Además de todo lo anterior, se aprecia que el PGOU de 2012 incorporó una cautela en relación con la calidad de las edificaciones comerciales a implantar en zonas de uso dominante residencial, tanto en edificación abierta como unifamiliar (arts. 11.2.12 y 11.3.13):

"La calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones deberá corresponder al de una edificación singular con valor arquitectónico, acorde al carácter residencial de la zona, no admitiéndose construcciones que por sus características de diseño, composición, materiales y calidad constructiva, se asemeje a tipologías de nave o edificios contenedores."

Con todo ello, se considera conveniente subsanar las cuestiones que impedían que de una manera real se implanten usos comerciales en zonas de edificación abierta y unifamiliar pese a tratarse de un uso permitido, pero también parece razonable "obligar" a que la calidad de esas edificaciones comerciales esté a la altura de los barrios residenciales en los que se imbrican, aunque se reconfigure parcialmente el texto del PGOU de 2012 con la finalidad de acotar su margen de discrecionalidad.

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha

29 NOV. 2018
El Secretario



<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER">

- 11 -

CVE-2018-11069

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25



DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha



31 MAYO 2018
El Secretario *p.d.*



DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha



<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER*>

- 12 -

CVE-2018-11069

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha 31 MAYO 2018
El Secretario p.d



2.1. Objeto y alcance

El objeto de la Modificación Puntual es propiciar la implantación de usos comerciales en el municipio, y más concretamente adaptar las ordenanzas de edificación abierta (A) y unifamiliar (U) que ya autorizan desarrollar estos usos, para que se puedan implantar en unas condiciones arquitectónicas adecuadas, introduciendo mecanismos de control para que el resultado sea proporcional y se integre adecuadamente en el entorno en que se ubican.

2.2. Régimen jurídico, naturaleza y procedimiento

De conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA)

"1. Se considera modificación de un instrumento de planeamiento la alteración de la delimitación de los Sectores, el cambio de la clasificación o calificación singular del suelo y, en general, cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que, por su entidad, no pueda considerarse un supuesto de revisión."

Dado el alcance del objeto y finalidad expuesto anteriormente, se trata de un supuesto de modificación, ya que no incide en aspectos sustanciales de ordenación sino en aspectos no esenciales y concretos, sin afectar al modelo territorial ni a la estructura general del planeamiento. Así lo reitera la jurisprudencia. El Tribunal Supremo, en su sentencia de 22 de enero de 1998, delimita el objeto de las modificaciones puntuales del siguiente modo:

a)....en la modificación se trata de corregir alguno o algunos de los elementos del Plan permaneciendo la subsistencia de éste que no es sustituido por otro.

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha 29 NOV. 2018
El Secretario



MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha 31 MAYO 2018

El Secretario p.d



b)...en la modificación se hace ineludible adecuar la ordenación urbanística a las exigencias de la realidad, todo ello porque el urbanismo no es totalmente estático sino dinámico y operativo.

c)...pueden ser objeto de modificación puntual todos los planes y su modificación ha de sujetarse al procedimiento en cada momento necesario para su aprobación.

El contenido exigido de la modificación se regula en los apartados siguientes del citado artículo 83:

"2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo, además de cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, una Memoria en la que conste expresa justificación y motivación de la necesidad o conveniencia de la reforma y un estudio o descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente.

Cuando se trate de modificaciones que tengan por objeto la construcción de un porcentaje determinado de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en la documentación de la modificación se establecerán las condiciones para que dichas viviendas se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.

3. El procedimiento para efectuar modificaciones en los instrumentos de planeamiento será el mismo que el previsto para su aprobación, con excepción de las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana en las que se atenderá a las siguientes reglas:

a) El trámite previsto en el art. 67 tendrá carácter meramente potestativo.

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha 9 NOV. 2018
El Secretario



MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha 31 MAYO 2018
El Secretario p.d

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
SECRETARÍA

TransProjekt
INGENIERÍA Y PROYECTOS

b) Con la excepción de lo dispuesto en el apartado 6, la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento. A estos efectos, una vez finalizado el trámite de información pública y aprobado provisionalmente el Plan, el Ayuntamiento lo enviará a la Comisión Regional de Urbanismo, que podrá emitir informe negativo vinculante por alguno de los motivos del apartado 2 del art. 71. Caso de no producirse dicho informe en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo el silencio se entiende estimatorio. No se producirá el efecto señalado si la modificación del Plan no incluyera su documentación formal completa o si contuviera determinaciones contrarias a la Ley o a Planes de superior jerarquía.

c) Los Planes Generales que contengan el tipo de determinaciones de detalle que autorizan los arts. 44.2, 54 y 55 seguirán respecto de ellas el régimen de modificación de los Planes Parciales.

4. Cuando la modificación del Plan suponga un incremento de la edificabilidad residencial o de la densidad se requerirá la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo. En suelo urbano consolidado, pueden ser sustituidas dichas cesiones por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado.

5. Cuando la modificación implique el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos colectivos será preciso que el cambio suponga el paralelo establecimiento de

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha 29 NOV. 2018
El Secretario

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
SECRETARÍA

EXCMO. AYUNTAMIENTO
SANTANDER
20 JUN. 2017
ENTRADA
Folio N.º

EXCMO. AYUNTAMIENTO DEL PGOU DE SANTANDER

- 15 -

CVE-2018-11069

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado PROVISIONALMENTE en sesión plenaria de fecha 31 MAYO 2018 El Secretario p.d



otros servicios que, aunque de diferente finalidad, sean de similar categoría.

6. Cuando la modificación del Plan tenga por objeto u ocasione una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el Plan la aprobación corresponde a la Comisión Regional de Urbanismo que tendrá en cuenta, además de las especificaciones generales del art. 71, la necesidad de mantener la misma o similar superficie de espacios libres previstos en el Plan vigente. La alteración de espacios libres privados previstos al amparo del apartado 4 del art. 40 de esta Ley, tendrá idéntico tratamiento.

7. Cuando la modificación del Plan General afecte los instrumentos de desarrollo ya existentes podrá tramitarse la modificación de éstos de forma simultánea a la de aquél. Se seguirán en paralelo expedientes separados, de aprobación sucesiva."

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria de fecha 29 NOV. 2018 El Secretario



El artículo 71.2 LOTRUSCA establece que la Comisión Regional de Urbanismo sólo podrá denegar la aprobación del Plan y obligar a introducir modificaciones por razones de legalidad o para tutelar intereses supramunicipales en relación con los cuales el Gobierno de Cantabria haya asumido competencias.

El cumplimiento de las determinaciones contempladas en los artículos 83 y 71.2 se justifican en el apartado 2.8 de la presente Memoria Justificativa tras la explicación concreta del contenido de la modificación puntual.

2.3. Potestad discrecional e ius varandi

Potestad

La alteración del Planeamiento es un ejercicio de la potestad discrecional de la administración local, en este caso del Ayuntamiento de Santander, lo que no sólo es



<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER>

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha 31 MAYO 2018
El Secretario p.d.



una facultad sino una verdadera obligación para la Administración competente, en caso de que las circunstancias concurrentes así lo demanden en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio (TS 26/6/1995 y 5/03/1997).

El ejercicio de la potestad discrecional supone la facultad del ente que la ostenta de elegir entre varias soluciones posibles la que considere más adecuada, con el único límite de que tal solución no sea incoherente o arbitraria en relación a los hechos determinantes que concurren.

Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de abril de 1.998:

"...la jurisprudencia de esta Sala viene declarando en forma constante que en el planeamiento se contiene una de las manifestaciones típicas del ejercicio administrativo de potestades discrecionales. La calificación y asignación de un destino a los distintos terrenos es actividad de oportunidad técnica, en la que el planificador elige una solución determinada de modelo del territorio entre varias alternativas admisibles".

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha 29 NOV. 2018
El Secretario

Titular de la potestad

La diversidad de intereses concurrentes en el campo del urbanismo hacen inicialmente del planeamiento una potestad de titularidad compartida por los Municipios y las Comunidades Autónomas, a través de un procedimiento bifásico en el que la aprobación provisional y definitiva es del Municipio, previo informe vinculante de la Administración Autonómica, y siempre sobre la base de que en la relación entre el interés local y el supralocal, es claramente predominante éste, como ya quedó fijado en la sentencia del Tribunal Constitucional 170/1989 de 19 de octubre EDJ1989/9283.

La LOTRUSCA recoge este esquema en el artículo 83 en cuanto a modificación de los instrumentos de planeamiento. La competencia está claramente delimitada en el artículo 71 de la LOTRUSCA:

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER">

- 17 -

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha 31 MAYO 2018

El Secretario p.d



“Artículo 71. Aprobación definitiva

1. La aprobación definitiva del Plan General corresponde a la Comisión Regional de Urbanismo.

2. La Comisión Regional de Urbanismo sólo podrá denegar la aprobación del Plan y obligar a introducir modificaciones por razones de legalidad o para tutelar intereses supramunicipales en relación con los cuales el Gobierno de Cantabria haya asumido competencias. A tal efecto, la Comisión Regional podrá devolver el Plan al Ayuntamiento para que éste subsane eventuales deficiencias formales o de documentación. En otro caso, y salvo que proceda la delegación, aprobará el Plan en su totalidad o parcialmente, señalando en este último caso las deficiencias y subsiguientes modificaciones que se deban introducir para que, subsanadas por el Ayuntamiento, se eleve de nuevo el Plan para su aprobación definitiva, salvo que ésta se considere innecesaria por la escasa importancia de las rectificaciones.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 72 en ningún caso la Comisión podrá imponer soluciones concretas de planeamiento que excedan de lo dispuesto en el apartado anterior.

(...)”.

El alcance del control de legalidad e intereses supralocales ha sido analizado por el TS a la luz de la legislación estatal anterior a la LOTRUSCA, aunque con el matiz del refuerzo a la autonomía municipal del apartado 3 del artículo 71, la regulación de ésta es similar a aquélla, por lo que nos sirve la jurisprudencia del TS para analizar el contenido y alcance de ambas competencias.

La doctrina jurisprudencial sobre la dicotomía entre la autonomía municipal y el control autonómico se condensa en la muy conocida sentencia de 18 de mayo de 1992 (dictada en el recurso de apelación número 1694 de 1990), ha concretado la extensión

<“MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER”>

- 18 -

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha **31 MAYO 2018**
El Secretario p.d.

del control de la Comunidad Autónoma en el momento de la aprobación definitiva del planeamiento en los siguientes términos:

A) Aspectos reglados del plan: control pleno de la Comunidad, con una matización para el supuesto de que entren en juego conceptos jurídicos indeterminados -es bien sabido que éstos admiten una única solución justa y que por tanto integran criterios reglados-:

a) Si la determinación del planeamiento que se contempla no incide en aspectos de interés supralocal, el margen de apreciación que tales conceptos implican corresponde a la Administración municipal.

b) Si el punto ordenado por el plan afecta a intereses superiores ese margen de apreciación se atribuye a la Comunidad.

B) Aspectos discrecionales. También aquí es necesaria aquella subdistinción:

a) Determinaciones del plan que no inciden en materias de interés comunitario. Dado que aquí el plan traza el entorno físico de una convivencia puramente local y sin trascendencia para intereses superiores ha de calificarse como norma estrictamente municipal y por tanto:

a') Serán, sí, viables los controles tendentes a evitar la vulneración de las exigencias del principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos tal como en este terreno las viene concretando la Jurisprudencia -SS. 1 y 15 diciembre 1986, 19 mayo y 11 julio 1987, 18-7-1988, 23 enero y 17 junio 1989, 20 marzo, 30 abril y 4 mayo 1990, 11 febrero, 2 abril y 27 marzo 1991, 20 enero, 14 abril y 12 mayo 1992, etc.-.

b') No serán en cambio admisibles revisiones de pura oportunidad: en este terreno ha de prevalecer el modelo físico que dibuja el Municipio con la legitimación democrática de que

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER>

- 19 -

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
SECRETARÍA
29 NOV 2018
El Secretario

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
SECRETARÍA
20 JUN 2017

TransProjekt
INGENIERÍA Y PROYECTOS

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha **31 MAYO 2018**
El Secretario *p.d*



le dota la participación ciudadana que se produce en el curso del procedimiento.

Determinaciones del planeamiento que tienen conexión con algún aspecto de un modelo territorial superior; además de lo ya dicho antes (apartado a'), aquí y dado que «en la relación entre el interés local y el supralocal es claramente predominante este último» -Sentencia ya citada del Tribunal Constitucional 170/1989 - resulta admisible un control de oportunidad en el que prevalece la apreciación comunitaria".

2.4. Interés general

La fijación de fines de interés social o general se halla en el núcleo de la actividad discrecional del legislador, quien, atendiendo a las necesidades y sensibilidades sociales de cada momento, goza de una margen razonable para determinar qué fines, en una situación determinada, pueden revestir suficiente trascendencia para ser considerados como de interés social.

Para ello es suficiente con que tenga competencias en la materia y con que el test de razonabilidad a que la actividad de los poderes públicos está sujeta no demuestre la existencia de elementos de arbitrariedad o desviación de poder en su decisión (STS 16/07/1997).

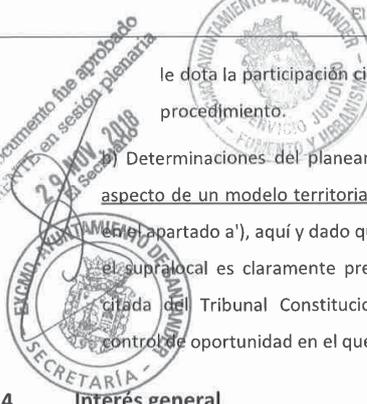
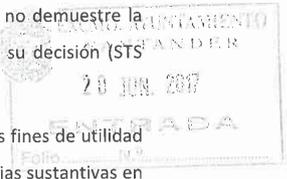
El Tribunal Constitucional ha considerado que la determinación de los fines de utilidad pública e interés social corresponde al ente territorial con competencias sustantivas en el área de que se trate y ha partido del reconocimiento implícito de una amplia discrecionalidad en el ejercicio de esta potestad (TC 7/02/1990).

2.5. Necesidad, conveniencia y oportunidad técnica

El actual contexto económico, devenido de un periodo de estancamiento, hace más necesario que nunca el apoyo de las Administraciones a la generación de actividades económicas, suplidas en los últimos años con actividades vinculadas a los usos

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER">

- 20 -

CVE-2018-11069

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha 31 MAYO 2018
El Secretario p.d

TransProjekt
INGENIERIA Y PROYECTOS

dotacionales, hosteleros y terciarios en ausencia de tractores como la industria o la construcción.

Esta circunstancia se hace muy importante en el municipio de Santander, donde existe una importante dependencia económica del sector servicios, al tratarse la capital de la Comunidad Autónoma.

Por ello la modificación de ordenanzas que finalmente se propondrá y que responde básicamente a matizar las condiciones de implantación de determinados usos terciarios, se considera adecuada y necesaria en estos momentos, con la finalidad de favorecer y fomentar actividades terciarias que de otro modo tendrían difícil cabida en el municipio.

2.6. Descripción y estudio de alternativas

Para conseguir el objetivo planteado se desarrollan dos alternativas, que se describen a continuación. Ambas son "alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables" tal y como quedan descritas en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Posteriormente se procederá a la selección de alternativas evaluando de forma combinada aspectos urbanísticos, ambientales, funcionales y económicos.

Descripción de alternativas

Se proponen dos alternativas para favorecer la implantación de usos terciarios, que responden a dos técnicas diferentes:

- Alternativa 1: calificar determinadas parcelas con uso terciario o comercial
- Alternativa 2: modificar las actuales ordenanzas A y U para flexibilizar los parámetros arquitectónicos de los edificios que se construyan en dicha ordenanza y que desarrollen usos terciarios

A continuación se describen ambas alternativas:

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha 29 NOV. 2018
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
SECRETARIA

20 JUN. 2017
ENTRADA

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER>

- 21 -

CVE-2018-11069

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA.
El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha **31 MAYO 2018**
El Secretario *p.d*


TRANSYECTA Y PROYECTOS

Alternativa 1

Consistiría en determinar cuales son las parcelas en las que por ubicación, superficie, o estrategia urbana debiera acoger usos terciarios, y en concreto comerciales, y modificar su calificación, aplicando una de las categorías de la ordenanza de productivo del PGOU.

Alternativa 2

Basaría su estrategia en matizar la ordenanza A y U, para permitir que cuando se implanten los usos terciarios compatibles ya permitidos de por sí, se puedan amoldar determinadas cuestiones arquitectónicas, como la ocupación, la superficie máxima o la altura así como sus condiciones estéticas mediante estudio de detalle y sin aumento de edificabilidad.

Este estudio de detalle garantiza en todo caso el control municipal de las actuaciones para que se adecuen a la escala del casco urbano y se garantice la integración de estas nuevas construcciones en el entorno.

Selección de alternativas

La selección de alternativas se realiza evaluando de forma combinada aspectos urbanísticos, ambientales, funcionales y económicos.

A cada uno de estos factores se les asigna el mismo peso (factor =1), de modo que ninguno de ellos prime en la elección; asimismo cada una de las alternativas recibirá una valoración de cada factor de forma razonada. Como se trata de dos alternativas se va a usar un método de comparación con valores "mejor", "peor" o "igual" conforme a la siguiente definición:

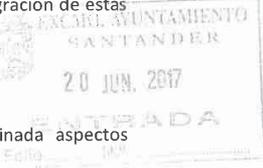
- Aspectos urbanísticos: se valorará la mejor ordenación de los terrenos
- Aspectos ambientales: se valorarán los impactos generados previsible, determinados en paralelo al presente documento en el Documento Ambiental Estratégico

DILIGENCIA.
El presente documento aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha **29 NOV. 2018**
El Secretario

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER

- 22 -


AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
SECRETARIA


AYUNTAMIENTO
SANTANDER
20 JUN. 2017
ENTRADA

CVE-2018-11069

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado PROVISIONALMENTE en sesión plenaria de fecha 31 MAYO 2018 El Secretario

DILIGENCIA: TransProjekt El presente documento fue aprobado PROVISIONALMENTE en sesión plenaria de fecha 29 JUNIO 2018 El Secretario

- Aspectos funcionales: se valorará qué solución garantiza un mejor funcionamiento de los usos terciarios
- Aspectos económicos: se valorará la repercusión económica primando la más sostenible a estos efectos

Con los criterios anteriores y el sistema de valoración descrito se realiza la siguiente valoración:

- Aspectos urbanísticos: se considera "mejor" la alternativa 2 que la 1, ya que la alternativa 2 garantiza una mayor flexibilidad en la implantación de usos sin que por ello se produzcan desajustes de la ordenación gracias a su remisión a estudio de detalle.

La alternativa 1 por otro lado, presenta algunas ventajas, especialmente la predeterminación de las parcelas en las que ubicar usos dotacionales exclusivos, controlando con ello los impactos sobre el medio urbano, paisaje, las personas y el tráfico que las mismas puedan conllevar, si bien esta cuestión se considera secundaria respecto a la de la flexibilidad por la limitada entidad de las actuaciones que se puedan desarrollar. Además, la localización expresa de las parcelas podría limitar el fin perseguido por la modificación, por la variación de las necesidades de la población o la imposibilidad de desarrollo de esas parcelas por motivos relativos con la propiedad u otros ajenos al planeamiento.

- Aspectos ambientales: según el Documento Ambiental Estratégico es mejor la alternativa 2 que la alternativa 1.
- Aspectos funcionales: se considera que la alternativa 1 es "igual" que la alternativa 2, puesto que en el caso que estén bien desarrolladas normativamente ambas el resultado final de la ordenación no debería diferir.
- Aspectos económicos: se considera que la alternativa 2 es "mejor" que la alternativa 1, puesto que favorece en mayor medida la implantación de

EXCMO. AYUNTAMIENTO
SANTANDER
20 JUN 2017
ENTRADA
Folio N.º

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER>

- 23 -

CVE-2018-11069

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado PROVISIONALMENTE en sesión plenaria de fecha 31 MAYO 2018 El Secretario p.a



actividades económicas en condiciones adecuadas, al ser menos limitativa espacialmente.

En los términos anteriores la comparación de alternativas quedaría resumida en la siguiente tabla:

	ASPECTOS URBANÍSTICOS	ASPECTOS AMBIENTALES	ASPECTOS FUNCIONALES	ASPECTOS ECONÓMICOS
ALTERNATIVA 1	PEOR	PEOR	IGUAL	PEOR
ALTERNATIVA 2	MEJOR	MEJOR	IGUAL	MEJOR

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria de fecha 29 NOV. 2018 El Secretario

Por tanto la alternativa 2 es la alternativa seleccionada.

2.7. Descripción de la alternativa seleccionada

Como se ha indicado, la alternativa 2 o seleccionada promueve la modificación de la ordenanzas de edificación abierta (A) y unifamiliar (U) para flexibilizar los parámetros arquitectónicos de aplicación de los usos dotacionales ya compatibles de por sí en esta ordenanza. Esta alteración se plantea que se realice en los términos siguientes (en rojo partes del texto que se propone modificar), afectando únicamente a los artículos 11.2.3, 11.2.8, 11.2.10, y 11.3.9:

CAPITULO 2. ORDENANZA DE ZONA DE EDIFICACION ABIERTA

(...)

Art. 11.2.3. Condiciones del sólido capaz

1. El área de movimiento está constituida por: la totalidad de la parcela neta; menos los espacios correspondientes a las condiciones de posición fijadas en este capítulo complementados con las obligaciones derivadas de las reglas generales de colindancia, separación entre edificios, condiciones generales de la edificación; u otras servidumbres vinculantes.

2. Las alturas límite de la edificación, en número de plantas son:

- Intensiva: 7 máximo, 4 mínimo.

<<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER>>



MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA:  **TransProjekt**
INGENIERÍA Y PROYECTOS

El presente documento fue aprobado PROVISIONALMENTE en sesión plenaria de fecha **31 MAYO 2018**
El Secretario *p.d.*

(...)

Art. 11.2.8. Estudios de detalle

1. Cuando se den situaciones preexistentes difícilmente eliminables, entendiéndose por tales, situaciones consolidadas con edificación no calificable como fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza, con una edificabilidad materializada superior al 50% del aprovechamiento patrimonializable, que impidan el cumplimiento de los parámetros generales de parcela mínima, se permitirá adecuar éstos a la situación preexistente, mediante Estudio de Detalle.

2. La edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que existiera una situación preexistente medianera difícilmente removible en los términos referidos en el punto 1, mediante Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la idoneidad de la ordenación conjunta de ambos.

3. Cuando se desarrollen usos dominantes permisibles de los regulados en el artículo 11.2.10, se podrá aumentar la ocupación en planta un 30% sobre lo contemplado en el artículo 11.2.6 (52%, 45,5% y 39% para A1, A2 y A3 respectivamente); asimismo el fondo y la longitud de la edificación podrá aumentarse para adaptarse al uso; todo ello siempre y cuando medie Estudio de Detalle en el que se justifique la adecuación de la solución adoptada.

DILIGENCIA:  **AYUNTAMIENTO DE SANTANDER**
El presente documento fue aprobado DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria de fecha **29 NOV 2018**
El Secretario

(...)

Art. 11.2.10. Grados: condiciones de uso

1. A efectos de regulación de uso se divide la zona en los siguientes grados:

A: Residencial.
B: Terciario.

2. En el grado A residencial:

a) Uso dominante prioritario: residencial.

b) Usos dominantes permisibles.

- Productivo de oficinas en parcela independiente, o como uso individualizado en situación tercera, sin establecimientos que superen 1.500 m² de superficie edificabilidad útil. En el caso de actuaciones mediante unidades de ejecución el uso productivo de oficinas no excederá el 10% de la edificabilidad total.
- Productivo comercial en su modalidad de salas de reunión, incluidos teatros y cinematógrafos; o en cualquier modalidad en parcela independiente, o como uso individualizado en situación tercera, sin establecimientos que superen 2.500 m² de superficie edificabilidad útil. En el caso de actuaciones mediante unidades de ejecución, el uso productivo comercial no excederá el 10% de la edificabilidad total.

DILIGENCIA:  **AYUNTAMIENTO DE SANTANDER**
El presente documento fue aprobado DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria de fecha **20 JUN 2017**
El Secretario

ENTRADA

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER">

- 25 -

CVE-2018-11069

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha **31 MAYO 2018**
El Secretario

31 MAYO 2018 p.d.

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

TransProjekt
INGENIEROS Y ARQUITECTOS

La calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones deberá corresponder al de una edificación acorde al carácter residencial de la zona, no admitiéndose construcciones que por sus características de diseño, composición, materiales y calidad constructiva, se asemeje a tipologías e imágenes de nave.

- Productivo comercial y de reunión, en parcela independiente, o como uso dotacional.
- Infraestructuras básicas.

3. En el grado B, terciario.

a) Uso dominante prioritario: productivo de oficinas.

b) Usos dominantes permisibles:

- Residencial de apartamentos o estudio, residencia comunitaria y hotelero.
- Dotacional.
- Garaje en situación cuarta.
- Infraestructuras básicas.

4. Será admisible el uso de gasolinera en colindancia con viario exterior a manzana sin perjuicio de sus condiciones de uso y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.

5. A efectos de compatibilidad de usos individualizados en edificios con otro uso compatible, se estará al régimen general del artículo 5.9.1.; y a efectos de sustitución de usos individualizados, al 5.9.2.

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha **29 NOV. 2018**
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
SECRETARÍA

CAPITULO 3. ORDENANZA DE ZONA DE EDIFICACION UNIFAMILIAR

(...)

Art. 11.3.9. Grados: condiciones de uso

1. A efectos de regulación de uso se establecen un único grado: A, Residencial, cuyo régimen de usos dominante será.

a) Uso dominante prioritario: residencial de vivienda y vivienda condicionada (VPO y otras).

b) Usos dominantes permisibles:

- Productivo de oficinas ~~o comercial~~, en parcela independiente sin establecimientos que superen 1.000 m² de edificabilidad. ~~Caso de actuación mediante unidades de ejecución, no se supera ni el 10% de la edificabilidad total, ni una edificabilidad total de 2.500 m².~~
- Productivo comercial en su modalidad de salas de reunión, incluidos teatros y cinematógrafos, o en cualquier modalidad en parcela independiente, o como uso individualizado en situación tercera, sin establecimientos que superen 2.500 m² de edificabilidad.

La calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones deberá corresponder al de una edificación acorde al carácter residencial de la zona, no admitiéndose construcciones que por sus características

EXCMO. AYUNTAMIENTO
SANTANDER
20 JUN. 2017
ENTRADA

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER">

- 26 -

CVE-2018-11069

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha 31 MAYO 2018
El Secretario p-d



DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha 24 JUNIO 2018
El Secretario



de diseño, composición, materiales y calidad con respecto a
tipologías e imágenes de nave.

Dotacional.

- Infraestructuras básicas.

- Gasolinera en concordancia con viario exterior a manzana cuando así se prevea mediante estudio de detalle o proyecto unitario, y sin perjuicio de sus condiciones de uso y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.

2. A efectos de compatibilidad de usos individualizados en edificios con otro uso compatible, se estará al régimen general del artículo 5.9.1.; y a efectos de sustitución de usos individualizados, al 5.9.2.

2.8. Justificación legal y técnica

En el presente apartado se justifican individualmente las cuestiones jurídicas necesarias para considerar como viable la propuesta de modificación puntual, así como la motivación y adecuación técnica de las propuestas concretas que se promueve introducir en las ordenanzas zonales A y U y que ya se vienen refiriendo a lo largo del presente documento.

2.8.1. Justificación legal

Cumplimiento del artículo 83 de la Ley 2/2001 de Cantabria

- 83.1: el alcance limitado de la modificación (matización de dos ordenanzas zonales) se encuadra dentro de este artículo, no afectando a determinaciones estructurales del planeamiento
- 83.2: el presente documento incluye la documentación exigida por la legislación autonómica y estatal, en concreto la documentación justificativa de la sostenibilidad económica de la propuesta y la preceptiva para la evaluación ambiental estratégica, así como la justificación de la propuesta y la descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente



<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER">

- 27 -

CVE-2018-11069

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha 31 MAYO 2018
El Secretario P.d

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha 20 JUN 2017
El Secretario

- 83.3: no se incluye documento de presupuestos iniciales y orientaciones básicas por no considerarse necesario ni oportuno dado el limitado alcance de la modificación
- 83.4: la propuesta de modificación no se incrementa la edificabilidad (ni residencial ni de otro uso) ni la densidad, no siendo por tanto de aplicación este artículo
- 83.5: la propuesta de modificación no implica el cambio de destino de terrenos reservados para dotaciones ni equipamientos colectivos previstos en el PGOU, no siendo por tanto de aplicación este artículo
- 83.6: la propuesta de modificación no implica una diferente zonificación o uso de espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el PGOU, no siendo por tanto de aplicación este artículo
- 83.7: este artículo trata una cuestión procedimental, sin afeción al presente documento

Ejercicio de la potestad en el caso concreto

Este documento de Modificación Puntual pretende variar ligeramente las ordenanzas de zona abierta y unifamiliar (A y U), sin que por ello se alteren las condiciones generales de ordenación del mismo, sin que se altere su edificabilidad o densidad, se produzca una distinta zonificación de espacios libres o dotacionales, limitándose simplemente a matizar unas ordenanzas zonales.

Tal actuación, por tanto, entra de lleno en el ámbito discrecional de la potestad pública urbanística. Las circunstancias indicadas responden a claras razones técnicas debidamente justificadas, así como resultan positivas para el interés general, dentro de un claro criterio de razonabilidad.

En concreto la modificación no afecta a aspectos reglados del Plan General, no incide en materias de interés comunitario, no interfiere con el modelo territorial y

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER>

- 28 -

CVE-2018-11069

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha 31 MAYO 2018
El Secretario p.d

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha 29 JUN 2018
El Secretario

estructural, ni responde a revisiones de pura oportunidad sino que otorgan una mejora global de la regulación urbanística municipal.

Interés general

Detectadas las carencias del planeamiento para desarrollar edificaciones terciarias, y en concreto comerciales, con condiciones arquitectónicas adecuadas a su uso, las cuales en ausencia de modificación se remiten necesariamente a incluir estos usos en edificios con forma de vivienda unifamiliar o bloque colectivo, con su misma regulación de alturas, ocupaciones, fondos de fachada o condiciones estéticas, está en manos del Ayuntamiento de Santander subsanar dichas carencias.

Tal decisión además es conforme al interés público urbanístico, pues el desarrollo efectivo de la modificación permite mejorar la implantación de los usos terciarios y generadores de actividad económica en un municipio con una fuerte dependencias del sector servicios.

En estos términos, la alteración del planeamiento no sólo es una facultad sino una verdadera obligación para la Administración competente, en caso de que las circunstancias concurrentes así lo demanden, en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio (TS 26/6/1995 y 5/03/1997).

2.8.2. Justificación técnica

La modificación puntual propuesta se ciñe a matizar o completar cuatro cuestiones arquitectónicas concretas que se considera necesario modificar para un adecuado desarrollo e integración de los usos dotacionales en la ordenanza A y U:

Alturas mínimas en edificación abierta

Se elimina el número de alturas mínimas en ordenanza de edificación abierta.

Los usos terciarios comerciales, pero también otros usos como los dotacionales, son servicios que en muchos casos sólo requieren una planta de altura; en cambio los

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER">

- 29 -

CVE-2018-11069

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha 31 MAYO 2018
El Secretario p.d

TransProjekt
INTEGRALIDAD Y PREVENCIÓN

residenciales suelen buscar mayor número de plantas lo que revierte sobre la mejor
calidad de las viviendas.

Por ello suprimir la imposición de un número de plantas mínimas favorece la
diversidad de usos y no contraviene en ningún caso el adecuado modelo de
ordenación contemplado en el planeamiento general.

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha 29 NOV. 2018
El Secretario

Ocupación máxima

Por razones similares a las anteriores se considera justificada la posibilidad de que
cuando se implanten usos compatibles en edificación abierta pueda aumentarse la
ocupación máxima en un 30% respecto de la inicialmente contemplada.

Esto deriva de que los usos compatibles no residenciales, como pueden ser los
terciarios o los de equipamiento, en función de su finalidad pueden requerir
ocupaciones mayores que las asignadas a los usos de edificación abierta por la propia
arquitectura que requiere la edificación para ser funcional (por ejemplo un colegio
privado, un gimnasio o un supermercado).

Esta ocupación sin embargo, se considera que se debe acotar en proporción a la
dominante de la zona, y por ello se acude a la técnica de incrementar un porcentaje
respecto de la ordenanza de zona. Para mayores garantías del resultado final, la
autorización de estas mayores ocupaciones deberá ir validada por un estudio de
detalle.

Este estudio de detalle además deberá garantizar unas condiciones estéticas de los
usos comerciales acordes al entorno en que se inserta la edificación, razón por la cual
se modifica también el art. 11.2.10 y 11.3.9.

Limitación en unidades de ejecución

La determinación de que los usos de oficinas y comerciales se limitase a un porcentaje
de la correspondiente unidad de actuación podría tener su naturaleza en evitar que los
ámbitos residenciales se terciarizasen perdiendo con ello su uso dominante. Sin
embargo se ha demostrado a lo largo de los años que a lo que ha llevado este

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
SECRETARÍA
20 JUN. 2017
ENTRADA

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER">

- 30 -

CVE-2018-11069

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha 31 MAYO 2018
El Secretario p.d

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha 29 JUNIO 2018
El Secretario

mecanismo es a la exclusión de los usos diferentes al residencial de las zonas de nuevo crecimiento, aumentando con ello la dependencia del vehículo privado y reduciendo notablemente la interrelación de los vecinos de los nuevos barrios.

Esto además se ha visto reforzado al haberse desarrollado Santander a través de pequeñas unidades de actuación, cuyo 10% no alcanzaba para reproducir ningún tipo de edificación funcional.

Por tanto, o se elimina esta determinación, atacando con ello a la principal raíz del problema que ha llevado a las zonas de nuevo crecimiento a tener usos exclusivamente residenciales o no se podrá conseguir la mezcla razonable de usos que propugna el urbanismo actual.

Reajustes de superficies y unidades

Finalmente cabe justificar la adecuación de las superficies y unidades de los usos de oficinas y comerciales para las ordenanzas de edificación unifamiliar y abierta.

En primer lugar en relación con las unidades en edificación abierta se habla de "superficie útil" y en unifamiliar de "edificabilidad". Dado que ambos conceptos no son equivalentes, se homogeneiza con el término más habitual del planeamiento que responde al de "edificabilidad".

En segundo lugar, se establecen las siguientes edificabilidades máximas para los usos compatibles:

- Oficinas en edificación abierta: 1.500 m2
- Comercial en edificación abierta: 2.500 m2
- Oficinas en edificación unifamiliar: 1.000 m2
- Comercial en edificación abierta: 2.500 m2



De estas cuatro dimensiones, y al margen de los ajustes de unidades ya justificados, se mantienen en sus mismos términos los relativos a la ordenanza de edificación abierta. En relación con los asociados a la ordenanza de unifamiliar, el PG de 1997 establecía

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER">

- 31 -

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha **31 MAYO 2018**
El Secretario *p.d.*

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha **20 NOV. 2018**
Transparencia
El Secretario

que los establecimientos de oficinas y comerciales no pudieran superar los 1.000 m² salvo en el caso de que se actuara mediante unidades de actuación, donde no superarían los 2.500 m².

Por ello, se heredan ambas superficies, la primera para los edificios de oficinas de forma que se controle su volumen y no se aleje en exceso de las edificaciones unifamiliares colindantes a las que va a igualar en altura, y la segunda para los usos comerciales.

La cifra de 2.500 m² es importante ya que la práctica totalidad de los modelos comerciales de las cadenas que comúnmente operan en las ciudades no superan esa superficie; por el contrario si se rebajase sustancialmente dicha cuantía, el resultado sería probablemente el contrario al pretendido, el que no se implantasen usos comerciales debido a la reducida construcción en la que tendrían que ubicarse, y que al no permitir implantar su formato de negocio, con un determinado número de referencias, no lo haría viable.

2.9. Sus efectos sobre el planeamiento

La aprobación definitiva de la modificación puntual conlleva las siguientes modificaciones sobre el planeamiento:

- Normativa: alteración de los artículos 11.2.3, 11.2.8, 11.2.10 y 11.3.9

2.10. Tramitación ambiental

El documento aquí propuesto es una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Santander esto es, de un planeamiento general, y con un alcance limitado, al proponer modificar en aspectos concretos dos ordenanzas de zona.

Por tanto, se considera que esta modificación se inscribe en un procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de planes y programas regulada según el artículo 29 de la Ley de Estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

EXCMO. AYUNTAMIENTO
SANTANDER
20 JUN. 2017
ENTRADA
Folio N°

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER">

- 32 -

CVE-2018-11069

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha 31 MAYO 2018
El Secretario p.d

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha 09 NOV 2018
TransProletario

Conforme a esta normativa, el presente documento, borrador de modificación puntual de un plan, se acompaña de la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada y un documento ambiental estratégico que contiene al menos la siguiente información:

- a) Los objetivos de la información.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Una vez realizadas las comprobaciones de la documentación, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER>

- 33 -

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha 31 MAYO 2018
El Secretario p.d.



Posteriormente, como exponen los artículos 30 y 31 de la Ley de Estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y una vez consultadas las Administraciones públicas interesadas y las personas interesadas por parte del órgano ambiental, este mismo órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con el anexo V de la Ley de Estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, en el que podrá determinar que:

- a) El plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 30, y no será preciso realizar las consultas reguladas en el artículo 19, de la Ley de Estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental
- b) El plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

Sin perjuicio de la facultad del órgano ambiental para determinar cuál de los caminos anteriores se ha de seguir, la evaluación ambiental realizada y el propio alcance de la modificación parecen indicar que se trata de un caso encuadrado en el supuesto b) anterior.

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha 29 NOV. 2018
El Secretario





<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER>

- 34 -

CVE-2018-11069

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25



DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha **31 MAYO 2018**

El Secretario *pd*



DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha **28 NOV. 2018**

El Secretario



<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER*>

- 35 -

CVE-2018-11069

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha 31 MAYO 2018
El Secretario p.d

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha 31 MAYO 2018
El Secretario

3.1. Alcance y contenido

La Ley 2/2001 de Cantabria señala en su artículo 52.1 apartado e) que uno de los documentos del Plan General, y por ende de las modificaciones puntuales, es el siguiente:

"e) Estudio económico – financiero, que incluirá un cálculo realista de los costes que implicará la ejecución del Plan y de los medios financieros disponibles o previsibles para ello"

La modificación de esta Ley, mediante la Ley de Cantabria 7/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero cuyo objeto es su adaptación a la Ley 8/2007 del Suelo, incorpora una letra f) al artículo 52.1 y añade un apartado 2, añadiendo lo siguiente:

"f) Programa de actuación en el que se incluirán, como mínimo, los objetivos, directrices y estrategia del desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en el ámbito del Plan, las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales y las etapas de desarrollo de los sectores de suelo urbano y suelo urbanizable.

2. El Plan incluirá también el documento en cada caso previsto en la legislación de evaluación ambiental así como cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal."

Es decir, la modificación debe contener:

- Programa de actuación y plan de etapas
- Estudio económico – financiero
- Documento exigido por la legislación ambiental y la básica estatal

Donde este último apartado hace referencia por un lado a los contenidos ambientales, que no son objeto del presente apartado, y la documentación exigida a la legislación

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER>

- 36 -

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha 31 MAYO 2018
El Secretario

TransProjekt
CONSEJO REGULADOR DE PROYECTOS

básica estatal, lo que se entiende como la aplicación del artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

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

Todo esto se traduce en que el Plan debe contener los siguientes aspectos, los cuales se integran en el presente apartado:

- Programa de actuación y plan de etapas
- Estudio económico – financiero.
- Informe de Sostenibilidad Económica.

3.2. **Programa de actuación y plan de etapas**
Al tratarse de un cambio de ordenanzas en suelo urbano consolidado, la propuesta de modificación puntual no tiene programación ni etapas de desarrollo.

3.3. **Estudio económico financiero**
Al tratarse de un cambio de ordenanzas en suelo urbano consolidado, la propuesta de modificación puntual no tiene estudio económico financiero.

3.4. **Informe de sostenibilidad económica**
El impacto de la actuación sobre la hacienda pública se considera positivo, si bien es complejo de ser evaluado de antemano al depender de la puesta en marcha de nuevas actividades en el marco de la modificación de ordenanzas.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
20 JUN. 2017
ENTRADA
Folio: 11.º

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha 29 NOV. 2018
El Secretario

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
SECRETARÍA

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER>

- 37 -

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25



No obstante, el favorecer la implantación de usos terciarios estará acompasado de algunas afecciones a la hacienda pública en los términos siguientes, cuando se trate de iniciativas privadas:

- Afecciones positivas:

- Tasas e ICIO por construcción
- Tasas e impuestos por actividad
- Abono de recibos municipales de servicios
- Generación de puestos de trabajo con aumento de las cotizaciones

- Afecciones negativas:

- Posible incremento de servicios públicos: abastecimiento de agua, saneamiento, limpieza, que se consideran irrelevantes dada la entidad de las actuaciones permitidas y el abono de los correspondientes recibos de suministro por las nuevas actividades

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha 29 NOV. 2018

El Secretario



DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha 31 MAYO 2018

El Secretario

pd



<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER">

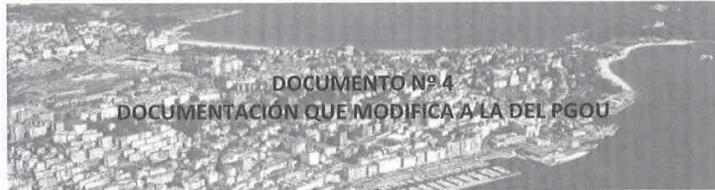
- 38 -

CVE-2018-11069

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25



DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha **31 MAYO 2018**



DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha **28 NOV. 2018**



<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER*>

- 39 -

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria de fecha 29 NOV. 2018

El secretario



ART.11.23, 11.2.8, 11.2.10, 11.3.9 (modificaciones en rojo)

CAPITULO 2. ORDENANZA DE ZONA DE EDIFICACION ABIERTA

(...)

Art. 11.2.3. Condiciones del sólido capaz

1. El área de movimiento está constituida por: la totalidad de la parcela neta; menos los espacios correspondientes a las condiciones de posición fijadas en este capítulo complementados con las obligaciones derivadas de las reglas generales de colindancia, separación entre edificios, condiciones generales de la edificación; u otras servidumbres vinculantes.

2. Las alturas límite de la edificación, en número de plantas son:

- Intensiva: 7 máximo; 4 mínimo.
- Media: 5 máximo; 3 mínimo.
- Extensiva: 3 máximo; 2 mínimo.

(...)

Art. 11.2.8. Estudios de detalle

1. Cuando se den situaciones preexistentes difícilmente eliminables, entendiéndose por tales, situaciones consolidadas con edificación no calificable como fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza, con una edificabilidad materializada superior al 50% del aprovechamiento patrimonializable, que impidan el cumplimiento de los parámetros generales de parcela mínima, se permitirá adecuar éstos a la situación preexistente, mediante Estudio de Detalle.

2. La edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que existiera una situación preexistente medianera difícilmente removible en los términos referidos en el punto 1, mediante Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la idoneidad de la ordenación conjunta de ambos.

3. Cuando se desarrollen usos dominantes permisibles de los regulados en el artículo 11.2.10, se podrá aumentar la ocupación en planta un 30% sobre lo contemplado en el artículo 11.2.6 (52%, 45,5% y 39% para A1, A2 y A3 respectivamente); asimismo el fondo y la longitud de la edificación podrá aumentarse para adaptarse al uso; todo ello siempre y cuando medie Estudio de Detalle en el que se justifique la adecuación de la solución adoptada.

(...)

Art. 11.2.10. Grados: condiciones de uso

1. A efectos de regulación de uso se divide la zona en los siguientes grados:

- A: Residencial.
- B: Terciario.



DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado PROVISIONALMENTE en sesión plenaria de fecha 31 MAYO 2018

El secretario



<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER">

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25

DILIGENCIA

El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha 31 MAYO 2018



2. En el grado A residencial:

- a) Uso dominante prioritario: residencial.
b) Usos dominantes permisibles:

- Productivo de oficinas en parcela independiente, o como uso individualizado en situación tercera sin establecimientos que superen 1.500 m² de superficie edificabilidad útil. En el caso de actuaciones mediante unidades de ejecución el uso productivo de oficinas no excederá el 10% de la edificabilidad total.

- Productivo comercial en su modalidad de salas de reunión, incluidos teatros y cinematógrafos, o en cualquier modalidad en parcela independiente, o como uso individualizado en situación tercera, sin establecimientos que superen 2.500 m² de superficie edificabilidad útil. En el caso de actuaciones mediante unidades de ejecución, el uso productivo comercial no excederá el 10% de la edificabilidad total.

La calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones deberá corresponder al de una edificación acorde al carácter residencial de la zona, no admitiéndose construcciones que por sus características de diseño, composición, materiales y calidad constructiva, se asemeje a tipologías e imágenes de nave.

- Productivo comercial y de reunión, en parcela independiente, o como uso dotacional.
- Infraestructuras básicas.

3. En el grado B, terciario.

- a) Uso dominante prioritario: productivo de oficinas.
b) Usos dominantes permisibles:

- Residencial de apartamentos o estudio, residencia comunitaria y hotelero.
- Dotacional.
- Garaje en situación cuarta.
- Infraestructuras básicas.

4. Será admisible el uso de gasolinera en colindancia con viario exterior a manzana sin perjuicio de sus condiciones de uso y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.

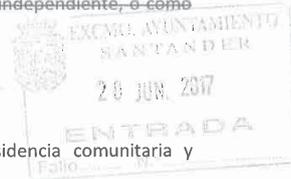
5. A efectos de compatibilidad de usos individualizados en edificios con otro uso compatible, se estará al régimen general del artículo 5.9.1; y a efectos de sustitución de usos individualizados, al 5.9.2.

CAPITULO 3. ORDENANZA DE ZONA DE EDIFICACION UNIFAMILIAR

(...)

Art. 11.3.9. Grados: condiciones de uso

1. A efectos de regulación de uso se establecen un único grado: A. Residencial, cuyo régimen de usos dominante será.



<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER">

- 41 -

CVE-2018-11069

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25



a) Uso dominante prioritario: residencial de vivienda y vivienda condicionada (VPO y otras).

b) Usos dominantes permisibles:

- Productivo de oficinas o comercial, en parcela independiente sin establecimientos que superen 1.000 m² de edificabilidad. ~~Caso de actuación mediante unidades de ejecución, no se supera ni el 10% de la edificabilidad total, ni una edificabilidad total de 2.500 m².~~

- Productivo comercial en su modalidad de salas de reunión, incluidos teatros y cinematógrafos, o en cualquier modalidad en parcela independiente, o como uso individualizado en situación tercera, sin establecimientos que superen 2.500 m² de edificabilidad.

La calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones deberá corresponder al de una edificación acorde al carácter residencial de la zona, no admitiéndose construcciones que por sus características de diseño, composición, materiales y calidad constructiva, se asemeje a tipologías e imágenes de nave.

- Dotacional.

- Infraestructuras básicas.

- Gasolinera en concordancia con viario exterior a manzana cuando así se prevea mediante estudio de detalle o proyecto unitario, y sin perjuicio de sus condiciones de uso y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.

2. A efectos de compatibilidad de usos individualizados en edificios con otro uso compatible, se estará al régimen general del artículo 5.9.1.; y a efectos de sustitución de usos individualizados, al 5.9.2.

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha 31 MAYO 2018
El Secretario



pd



DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha 29 NOV. 2018
El Secretario



<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER>

- 42 -

CVE-2018-11069

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25



DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha **31 MAYO 2018**

El Secretario

pd



DOCUMENTO Nº 5
PLANO

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha **19 NOV. 2018**

El Secretario

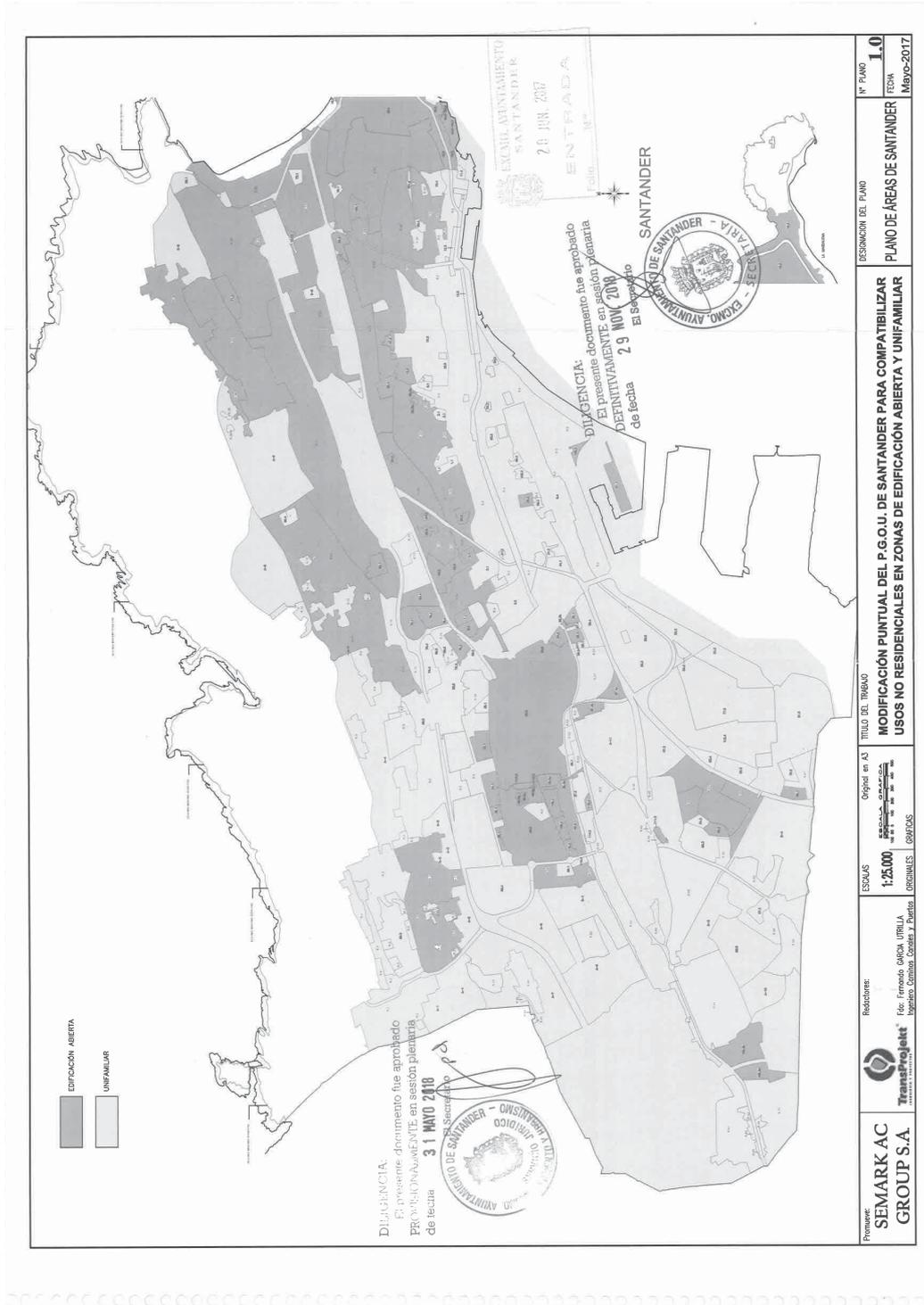


<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTANDER">

- 43 -

CVE-2018-11069

MARTES, 5 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 25



2018/11069

CVE-2018-11069