

MIÉRCOLES, 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 180

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2019-8152 *Aprobación definitiva de la modificación de los artículos 1.3.10, 1.3.11 y 1.3.12 de la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana relativos a la situación de la edificación anterior al Plan General de Ordenación Urbana y disconforme con sus determinaciones, y 4.4.6, en lo relativo al régimen de implantación de ascensores en edificios existentes, así como sus concordantes.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, en sesión celebrada el 29 de agosto de 2019, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

"Por acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2019, se aprobó provisionalmente la modificación de los artículos de la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) 1.3.10, 1.3.11 y 1.3.12, relativos a situación de la edificación anterior al PGOU y disconforme con sus determinaciones, y 4.4.6, en lo relativo al régimen de implantación de ascensores en edificios existentes, así como sus concordantes.

El 30 de mayo de 2019 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 art. 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 art. 83.3.b) de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Jurídico del Suelo de Cantabria y en el art. 123.1.i) de la Ley de Bases de Régimen Local; este Concejal - Delegado de Urbanismo, Innovación y Contratación propone al Pleno el siguiente,

ACUERDO

Aprobar definitivamente la modificación de los artículos de la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) 1.3.10, 1.3.11 y 1.3.12, relativos a situación de la edificación anterior al PGOU y disconforme con sus determinaciones, y 4.4.6, en lo relativo al régimen de implantación de ascensores en edificios existentes, así como sus concordantes; que quedarán redactados como sigue:

MIÉRCOLES, 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 180

Art. 1.3.10. Régimen urbanístico de los edificios disconformes con el Plan

1. De acuerdo con el Art. 88.3 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, los edificios, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a la aprobación del plan general o construidos con licencia firme, que resultaren disconformes con el mismo, se clasificarán, según el nivel de incompatibilidad que presenten con su ejecución, en uno de los siguientes grados a efectos de determinar el régimen de obras permisibles:

Grado 1.

Comprende las edificaciones, construcciones e instalaciones en alguna de las siguientes situaciones:

- Que estén incluidas o adscritas a unidad de actuación o actuación aislada activas, entendiéndose por activas cuando estén en plazo de ejecución, o superado éste o en su defecto, cuando no hayan transcurrido más de tres años desde el último acto administrativo en sistemas de gestión públicos o cuenten con junta de compensación constituida en el sistema de compensación. Se excluyen de este grado las edificaciones que el planeamiento señale expresamente compatibles con el mismo.
- Que comprometan la seguridad vial y así se identifiquen en el planeamiento, o en su defecto, cuando impidan la circulación segregada para peatones a ambos lados, la continuidad de alguno de los sentidos de circulación rodada o la visibilidad necesaria para la seguridad del tráfico rodado.
- Que no estén ajustadas a la legalidad en los términos previstos en los Art. 35.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana R.D.L. 7/2015 y concorra la circunstancia descrita en el Art. 208 de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001. Cuando, en razón de la antigüedad del inmueble, no fuera posible acreditar la concesión de licencia, se considerará incluido en este grado lo no recogido en la descripción registral del inmueble.

En las edificaciones, construcciones e instalaciones comprendidas en este grado, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, aunque sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la seguridad física del inmueble, y las destinadas a subsanar la situación de disconformidad con el plan, cuando esto fuera posible.

Grado 2.

Comprende las edificaciones, construcciones e instalaciones que ocupen suelo destinado a viario público, espacio libre público, equipamiento público o espacio libre de edificación de parcela expresamente señalado por el planeamiento, o sobresalgan de líneas de edificación vinculantes, y no concurren las circunstancias del grado 1.

En estas edificaciones, construcciones e instalaciones podrán realizarse además de las obras permitidas en el grado 1, las siguientes:

- Obras de conservación.
- Obras de consolidación, acondicionamiento y las necesarias para la instalación de ascensor de acuerdo con el art. 4.4.6, para el destino actual del edificio (destino concreto existente en cada uno de los elementos que lo componen, sin alterar su superficie, configuración, actividad específica y número de unidades funcionales independientes). Se exceptúa de este criterio los locales en planta baja de edificios de otro uso dominante, donde podrán hacerse obras de consolidación, acondicionamiento y exteriores para usos no residenciales compatibles con el uso dominante.

MIÉRCOLES, 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 180

- Obras de consolidación, acondicionamiento, exteriores y las necesarias para la instalación de ascensor de acuerdo con el Art. 4.4.6, para un destino diferente dentro de su mismo uso individualizado (relación de usos en la segunda fila de la cabecera del cuadro 1 del capítulo 9, título 5 de esta normativa urbanística) o para el cambio de uso entre los de vivienda, estudio y apartamento, sin incremento del número de unidades funcionales independientes. La autorización de estas obras requiere el levantamiento de un acta previa por el interesado, validada por el Ayuntamiento, en la que se recojan detalladamente el estado y las características constructivas y funcionales del bien inmueble a efectos de su consideración en la valoración en el expediente de expropiación o de reparcelación, y de cuya existencia deberá dejarse constancia inscrita en el Registro de la Propiedad.

Grado 3.

Comprende el resto de edificaciones construcciones e instalaciones disconformes con el plan, en las que no concurren las circunstancias de los grados 1 y 2.

En estas edificaciones, construcciones e instalaciones podrán realizarse las siguientes obras:

- Con criterio general: obras de conservación, restauración, consolidación, reparación, acondicionamiento, modificación de uso dentro de los permitidos, rehabilitación, reforma estructural de cubierta, exteriores y las necesarias para la instalación de ascensor de acuerdo con el Art. 4.4.6.
 - Se admiten alteraciones puntuales de la estructura y de los elementos comunes de acceso y circulación vertical del edificio, cuando sean necesarias para resolver problemas de accesibilidad, evacuación de incendios, etc., o puedan venir impuestas por normativas técnicas sectoriales o por la propia necesidad de mantener correctamente el uso existente, siempre que no respondan a la pretensión de implantar un nuevo uso en el edificio.
 - Obras de ampliación de edificios dotacionales que cumplan en sí mismas las determinaciones del plan y no agraven las condiciones de inadecuación de la edificación preexistente.
 - Obras de ejecución de entreplantas en plantas bajas para albergar usos individuales de actividades productivas o garajes compatibles con el uso dominante residencial, vinculadas formal y funcionalmente con la actividad a desarrollar en la planta baja, que no tendrán la consideración de superficie construida computable del artículo 3.6.2.
 - Obras de reestructuración, cuando por las características de la parcela resulte imposible la construcción de nueva planta del aprovechamiento permitido por el plan.
 - Obras de reconstrucción parcial o total de edificios de uso de vivienda que resultaren destruidos parcial o totalmente por un siniestro no intencionado, cuando no fuera posible la construcción de nueva planta del aprovechamiento urbanístico existente. Mediante estudio de detalle se podrá mejorar las condiciones de implantación del inmueble, sin exceder en ningún caso el aprovechamiento urbanístico existente.
2. El régimen de mantenimiento de usos preexistentes o su modificación estará sujeto a las siguientes reglas:
- 1º) Los usos preexistentes que estuviesen dados de alta en el Registro de Actividades Económicas (IAE) con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General vigente, podrán mantener su actividad o bien alterarla según las reglas de los apartados siguientes.
 - 2º) No se considera cambio de uso los cambios de actividad dentro de un mismo uso individualizado (relación de usos en la segunda fila de la cabecera del cuadro 1 del capítulo 9, título 5, de esta normativa urbanística).

MIÉRCOLES, 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 180

3º) Se admite el cambio de un uso preexistente de comercio-reunión al de oficina por su potencial menor conflictividad.

3. A efectos de la integración de esta regulación con el resto de la normativa del plan general, las menciones que éste hace a edificaciones en la situación de fuera de ordenación y fuera de ordenanza se entenderán referidas a edificaciones en los grados de disconformidad 1 y 2 respectivamente de este artículo.

Art. 1.3.11

Queda suprimido.

Art. 1.3.12

Queda suprimido.

Los siguientes artículos quedan modificados en cuanto contienen referencias a las situaciones de disconformidad objeto de la modificación. Su redacción queda como sigue:

Art. 2.1.4, apartado 1.a): sustitución de "*estuviese en situación de fuera de ordenación o fuera de ordenanza*" por "***fuera disconforme con el plan en los grados 1 y 2***".

Art. 4.2.14, apartado 3: se sustituye "*no fuera de ordenación ni de ordenanza*" por "***no disconforme con el plan en los grados 1 y 2***".

Art. 4.4.8, apartado 4: se sustituye "*fuera de ordenación*" por "***disconforme con el plan en el grado 1***".

Artículo 6.1.2, apartado 7: se sustituye "*fuera de ordenación o fuera de ordenanza*" por "***disconformes con el plan en los grados 1 y 2***".

Artículo 11.2.8, apartado 1: se sustituye "*fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza*" por "***disconforme con el plan en los grados 1 y 2***".

Artículo 11.3.7, apartado 1: se sustituye "*fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza*" por "***disconforme con el plan en los grados 1 y 2***".

Artículo 11.4.8, apartado 1: se sustituye "*fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza*" por "***disconforme con el plan en los grados 1 y 2***".

Artículo 11.5.8, apartado 1: se sustituye "*fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza*" por "***disconforme con el plan en los grados 1 y 2***".

Art. 4.4.6. Ascensores

1. En los edificios de viviendas y dotacionales existentes sin ascensor, la superficie estrictamente necesaria para ejecutar la instalación del ascensor no tendrá carácter computable a efectos de superficie construida ni de ocupación, y se realizará preferentemente por el interior del edificio, salvo cuando ello no fuera razonable, en cuyo caso se realizará por el exterior atendiendo a los siguientes criterios:

- a) Cuando la instalación afecte a patios preexistentes, se deberá respetar una luz recta mínima de 3,00 m. si se trata de piezas habitables y de 2,25 m. en el resto de los casos, primando esto sobre lo establecido en los artículos 4.3.7 y 4.2.14. En estos casos los huecos de ventilación de las viviendas y núcleos de comunicación podrán ser anulados, desplazados o modificados siempre que se cumplan las condiciones de habitabilidad exigibles, aspecto que deberá justificarse en el proyecto.
- b) Cuando la instalación se ejecute en el exterior del edificio, se implantará preferentemente en fachadas no visibles desde viales públicos existentes y previstos en el planeamiento, o en su defecto, en testeros. Sólo si se justificase la imposibilidad de ello, se podrá situar en fachada visible desde vía pública. En cualquier caso, se atenderá a lo siguiente:

MIÉRCOLES, 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019 - BOC NÚM. 180

- Si no fuera posible cumplir las condiciones de distancia a vía pública y a colindantes requeridas en el planeamiento, previa justificación en el proyecto, se podrán reducir e incluso anular dichas distancias, con el requisito del establecimiento de la correspondiente servidumbre cuando la distancia a colindantes resulte inferior a 3 m.

Quando se trate de varios edificios existentes en la misma parcela y no sea posible cumplir las distancias entre ellos requeridas en el planeamiento, previa justificación en el proyecto, por una mejor posición del ascensor con respecto al acceso de las viviendas, la escasa incidencia en el espacio privado transitable, la inexistencia previa de dicha distancia u otros motivos, podrá implantarse reduciendo tales distancias, garantizando en todo caso una distancia mínima entre edificios de 5 metros.

- Los espacios de titularidad pública existentes no calificados expresamente como viario o dotación pública, podrán ser utilizados a estos fines previa autorización del Ayuntamiento cuando no cause un impacto paisajístico negativo en la imagen urbana de la calle.
 - El cerramiento se ejecutará con los materiales y criterios de composición del edificio existente, o bien mediante soluciones acristaladas, que serán obligatorias cuando se reduzcan las distancias exigidas en el planeamiento.
- c) En caso estrictamente necesario, los ascensores se podrán ubicar en el interior de la caja de la escalera del edificio, sacando lo necesario de ésta al exterior, sin superar una ocupación máxima de 9 metros cuadrados de superficie.
- d) En edificios sometidos a obras de acondicionamiento general, reestructuración, reconstrucción o rehabilitación integral la instalación deberá resolverse dentro del volumen preexistente, sin que sean de aplicación las particularidades enunciadas en previos apartados.
- e) En el supuesto de edificios disconformes con el Plan se estará a lo dispuesto en el artículo 1.3.10.
2. En los edificios catalogados regirán las condiciones señaladas en el punto anterior con las siguientes limitaciones:
- a) En edificios catalogados nivel 3, ambiental, el ascensor no podrá realizarse en fachadas visibles desde viario o espacio libre públicos.
 - b) En edificios catalogados nivel 1 integral y nivel 2 estructural, sólo podrán instalarse ascensores en el interior del edificio o en patios interiores no visibles desde el exterior, sin sobresalir en ningún caso de la envolvente de la cubierta, debiendo justificarse en el proyecto y en el informe de los servicios técnicos municipales, que no resultan afectados negativamente los valores que hicieron merecedor al edificio del nivel de protección asignado".

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, 5 de septiembre de 2019.
El concejal de Urbanismo, Innovación y Contratación,
Javier Ceruti García de Lago.

2019/8152

CVE-2019-8152