

## 7.2.MEDIO AMBIENTE Y ENERGÍA

### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

#### DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

**CVE-2020-1961** *Informe ambiental estratégico de la Modificación Puntual del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico del Sardinero en el ámbito del Casino, Hotel Hoyuela y Hotel París, del municipio de Santander.*

Con fecha 24 de enero de 2018, se ha recibido en la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la actualidad Consejería de Universidades e Investigación, Medio Ambiente, y Política Social, la documentación correspondiente a la Modificación Puntual del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico del Sardinero en el ámbito del Casino, Hotel Hoyuela y Hotel París, del municipio de Santander, solicitando el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, a los efectos de tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

#### 1. REFERENCIAS LEGALES.

La Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, que recoge la necesidad de que el planeamiento urbanístico incluya entre sus objetivos la protección del medio ambiente y del paisaje, para lo cual deberá recogerse cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal.

El 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, que propicia el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre Evaluación de las Repercusiones de Determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente, y la Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de Evaluación de las Repercusiones de Determinados Proyectos Públicos y Privados sobre el Medio Ambiente. La Ley tiene carácter de legislación básica y tiene por objeto conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de los aspectos medioambientales en la preparación y aprobación de determinados instrumentos de planificación, y de planeamiento urbanístico de desarrollo del planeamiento general, mediante la realización de un proceso de evaluación ambiental estratégica.

La Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado, que tiene por objeto rellenar los vacíos existentes y ejercitar las competencias que en materia de medio ambiente le atribuye a la Comunidad Autónoma de Cantabria su Estatuto de Autonomía. La citada Ley incorpora previsiones en relación con la evaluación de Planes y Programas, incluyendo específicamente a los planes especiales entre los sometidos a evaluación.

La Ley 7/2014, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que modifica el artículo 25 de la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado, referente al procedimiento de evaluación.

VIERNES, 24 DE ABRIL DE 2020 - BOC NÚM. 78

La Ley de Cantabria 6/2015, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, de forma transitoria, mientras se elabora en la Comunidad un nuevo texto normativo adaptado a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, determina de forma precisa algunos de los plazos del procedimiento de evaluación, así como el ámbito de aplicación del mismo y otras adaptaciones urgentes, con el fin de garantizar su adecuada aplicación en el ámbito de la Comunidad.

El Decreto 19/2010, de 18 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado, que tiene por objeto regular los procedimientos de control de planes, programas, proyectos, instalaciones y actividades susceptibles de incidir en la salud y la seguridad de las personas y sobre el medio ambiente, así como la aplicación de las técnicas e instrumentos que integran el sistema de control ambiental integrado, de conformidad con lo previsto en la legislación básica y en la mencionada Ley de Cantabria.

Mediante el Decreto 7/2019, de 8 de julio, de Reorganización de las Consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, se crea la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo, que asume las competencias relativas a la evaluación ambiental urbanística residenciando en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

## 2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La Modificación Puntual consiste en realizar modificaciones en los inmuebles: Casino Sardinero, Hotel París y Hotel Hoyuela, para solucionar problemas de accesibilidad, renovación y modernización, y pretende los siguientes objetivos:

— Posibilitar la renovación de los edificios que delimitan el espacio público común: Plaza de Italia y Alameda de Cacho, de tal forma que se permita renovar sus interiores e imágenes, protegiendo eficazmente el patrimonio, al mismo tiempo.

— Mejora de la accesibilidad de las plantas altas del Casino, instalando un ascensor y dando tratamiento a la fachada.

— Recuperación de la imagen original de la fachada de la planta baja del Casino, con la eliminación de añadidos inadecuados y permitiendo la reestructuración interior de los bajos, con la intención de revitalizarlos.

— Recuperación del edificio del Hotel París con un nivel de servicios y construcción actual, que permita su apertura durante todo el año y con categoría equivalente a 4 estrellas. El edificio requiere adecuación estructural y de instalaciones, por lo que es necesario rebajar su nivel de protección.

— Posibilitar la unión funcional de los hoteles Hoyuela y París para un mejor desarrollo empresarial y nivel de servicios a los clientes, con el fin de conseguir una adecuada explotación empresarial de un solo hotel abierto todo el año.

— Posibilitar la renovación integral del Hotel Hoyuela, que ahora se encuentran condicionados.

## 3. SOLICITUD DE INICIO.

El expediente de evaluación ambiental de la Modificación Puntual del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico del Sardinero en el ámbito del Casino, Hotel Hoyuela y Hotel París, se inicia 25 de enero de 2018 con la recepción en la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de la documentación correspondiente a la Modificación, solicitando el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, a los efectos de tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

La Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, con fecha 31 de enero de 2018, remitió la citada documentación a las Administraciones públicas y a las personas interesadas que pudieran estar afectadas, solicitando informe sobre la Modifi-

VIERNES, 24 DE ABRIL DE 2020 - BOC NÚM. 78

cación Puntual de Planeamiento en materia de su competencia y en relación con los posibles efectos sobre el medio ambiente de las actuaciones pretendidas, agradeciéndoles que remitiesen cuantas sugerencias, propuestas o consideraciones se estimasen pertinentes, a fin de proceder a la redacción del oportuno informe ambiental estratégico.

Con fecha de 13 de febrero de 2018, se presenta documentación complementaria a la Modificación Puntual con objeto de aclarar diversos extremos de la misma, incluida en un texto refundido, por lo que esta Dirección General procedió a formular, las consultas ambientales nuevamente con el fin de que se realizara el trámite ambiental con todas las garantías ambientales y legales y las Administraciones Públicas y personas interesadas se ratificaran en su informe o se pronunciaran acerca de su consideración sobre la Modificación Puntual.

Con fecha de 24 de febrero de 2020, se recibe contestación de la Dirección General Patrimonio y Memoria Histórica, con algunas consideraciones.

#### 4. CONTENIDO DEL BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN Y DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

##### 4.1. Borrador de la Modificación.

**Objetivos.** El objetivo es promover la Modificación Puntual del Plan Especial de El Sardinero con el fin de poder intervenir en los inmuebles de su propiedad para solucionar problemas de accesibilidad, renovación y modernización.

**Sociedades propietarias promotoras.** Se detallan los propietarios y características de las tres sociedades promotoras de la modificación puntual.

**Marco histórico.** Se describen los antecedentes administrativos de la redacción y aprobación del Plan Especial de Protección del Sardinero de 1995, caracterizando de forma detallada la zona afectada por la Modificación propuesta.

**Necesidad y conveniencia de la actuación.** La propuesta pretende la revitalización del espacio central del Sardinero, caracterizada por espacios de gran valor y edificios relevantes. Se pretende sentar unas condiciones urbanísticas para acometer la renovación de la planta baja del Casino, hotel Hoyuela y hotel París. La Modificación también permitirá incorporar más de 200 m<sup>2</sup> de superficie para uso público, renovar instalaciones y eliminar los añadidos de sobrefachada de los años 60 que desfiguran el edificio del Gran Casino. Se pretende, además, mejorar la accesibilidad, en especial del Casino, instalando un ascensor que permita salvar el desnivel de la altura de la planta baja. Se pretende renovar la plaza al poder recuperarse los locales de la planta baja del Casino, los hoteles Hoyuela y París y su frente a la Alameda de Cacho.

**Objetivos de la actuación.** Los objetivos son posibilitar la renovación de los edificios que delimitan el espacio público común: Plaza de Italia y Alameda de Cacho, mejora de la accesibilidad de las plantas altas del Casino, recuperación de la imagen original de la fachada de la planta baja del Casino, con la eliminación de añadidos inadecuados y reestructuración de dichos bajos para su revitalización, recuperación del edificio del Hotel París con un nivel de servicios y construcción actual, que permita su apertura durante todo el año y con categoría equivalente a 4 estrellas, posibilitar la unión funcional de los hoteles Hoyuela y París para un mejor desarrollo empresarial y nivel de servicios a los clientes y posibilitar la renovación integral del Hotel Hoyuela.

**Contenido de la modificación.** Se indica la modificación en cada una de las tres fichas de los edificios afectados y se adjuntan las fichas en las que se especifican con detalle las determinaciones.

En la ficha del edificio del casino se propone mantener su nivel de protección integral, modificando las obras permitidas en los apartados de Rehabilitación (pasando de "No preferente" a "según determinaciones"), reestructuración (pasa de "No" a "según determinaciones"), obras exteriores (pasa de "No" a "según determinaciones"), y demolición (pasa de "No preferente" a "según determinaciones"). Las determinaciones figuran en la ficha 1.08 (2). Las obras de rehabilitación se permiten exclusivamente en los bajos comerciales del casino, siendo admisibles su redistribución completa e indicando que las instalaciones deben ser imperceptibles desde la vía

pública, y se situarán preferentemente en la fachada posterior pudiendo llegar a cubierta con un tratamiento externo acorde con los materiales de las fachadas. Las obras de reestructuración se permiten en planta baja y cuerpo de edificio trasero. Las obras exteriores, se circunscribirán a las necesarias para recuperar y reponer la fachada original, incluyendo materiales y la recuperación de los huecos con dinteles en forma de arco carpanel. En las fachadas posterior y avda. de Maura y Joaquín costa, respetando el llagueado general, se pueden realizar nuevos huecos adintelados bajo un proyecto único. La totalidad de las carpinterías serán homogéneas para la totalidad de los bajos, incluyendo rejas y persianas. También se requiere la homogeneidad en la publicidad, letreros y su armonización con el conjunto en cuanto a colores y materiales. Se prohíben marquesinas y toldos. En cuanto a los accesos, las obras admisibles serán las necesarias para recuperar la imagen de la marquesina de los años 20 a la planta superior. También se establecen condiciones en cuanto a la homogeneidad de las carpinterías por encima de planta baja, salvo la fachada posterior y al mobiliario urbano de las terrazas (homogéneo y armonioso con el conjunto). Se indica que las obras o instalaciones necesarias para cumplir la normativa sectorial derivada de la propia actividad del casino procurarán ser poco perceptibles desde el exterior. Se permiten también las obras exteriores relativas al cumplimiento de la normativa técnica de aplicación, en particular la de seguridad y accesibilidad, que en la medida de lo posible se abordarán con materiales transparentes y translucidos. Las obras de Demolición se circunscribirán a las necesarias para conseguir los fines anteriores, en concreto para recuperar las alineaciones originales y dar mayor diafanidad interior a los bajos, así como para instalar el nuevo acceso a la planta primera según lo indicado en la ficha 1.08 (3).

En cuanto al Hotel Hoyuela, se plantea modificar el área de movimiento establecida en el Plan Especial, ampliándola para recoger la edificación construida en el año 1995, y modificando también el régimen de obras permitidas para posibilitar la unión funcional sobre rasante con el edificio del hotel Paris en el área señalada en los planos, indicando que se tratará preferentemente como un elemento transparente. Las obras exteriores permitidas son las derivadas de la ejecución del paso de conexión y las de mejora de accesibilidad de la terraza de planta baja.

En el edificio del Hotel París se rebaja el nivel de protección de un nivel 1 (integral) a un nivel 2 (estructural), admitiéndose la reestructuración (sin condiciones), la ampliación y las obras exteriores (según determinaciones) eliminando la afección de la parcela por el nivel 5 de protección urbana. Las obras de ampliación serán las exclusivamente imprescindibles para generar una conexión con el Hotel Hoyuela, y se admite la ocupación bajo rasante con sótano del área grafiada en la ficha 1.06 excediendo el área ocupada por el edificio existente. En obras exteriores se admite el rasgado de los huecos de planta baja. Se aportan a nivel indicativo plano de sótanos y alzados de la solución del paso de unión entre los edificios.

Tramitación. La modificación es iniciada por el Ayuntamiento, con el informe preceptivo y vinculante de la Consejería de Cultura, información pública, trámite medioambiental y aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Santander.

Documentación. Se incluyen las fichas propuestas de los edificios.

#### 4.2. Documento Inicial Estratégico.

Objetivo. Se redacta para tramitar la evaluación ambiental estratégica simplificada.

Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada. La aplicación del procedimiento simplificado se justifica por el carácter de la Modificación Puntual y afectando a un área de muy pequeña extensión dentro de la ciudad, perteneciente a un conjunto histórico, lo que limita las actuaciones a realizar en el mismo y, por lo tanto, reduce los impactos ambientales que el desarrollo de las modificaciones puntuales pudieran producir. No se altera el uso actual y sólo se proponen obras menores encaminadas a mejorar y actualizar las instalaciones dentro de los parámetros estéticos y de materiales establecidos.

Antecedentes. Se describen los antecedentes históricos de la zona del Sardinero, los antecedentes administrativos, tanto del Plan Especial como del Plan General de Ordenación Urbana de Santander.

Descripción del ámbito. Se indica la localización y se hace una descripción de los edificios objeto de la Modificación Puntual.

VIERNES, 24 DE ABRIL DE 2020 - BOC NÚM. 78

Ordenación. Se indican los objetivos y criterios que el PGOU de Santander de 1997 daba al conjunto histórico artístico del ámbito y se justifica detalladamente los motivos por lo que es necesario llevar a cabo la modificación.

Propuesta de modificación y alternativas planteadas. Se trata el alcance y contenido de la modificación propuesta y las alternativas técnica y ambientalmente viables, siendo únicamente la alternativa cero de no actuación la que se presenta con la propuesta. Se indican los motivos de selección de la alternativa contemplada. Se indica que la alternativa 0, aunque es viable, se considera que es completamente inadecuada y que probablemente conduciría al cierre de los establecimientos, por la imposibilidad de ejecutar ciertas obras necesarias por imperativos legales incompatibles con el Plan Especial. Se considera que la opción 2 logra una mejora paisajística con la renovación externa de los edificios, en especial la planta baja del casino, supone una mejora socioeconómica permitiendo mantener un uso hotelero de nivel elevado, y una mejora de la accesibilidad. Se considera que el respeto al Plan Especial supone la no afectación negativa al patrimonio cultural de la ciudad y la mejora de la eficiencia energética de los edificios con su rehabilitación una mejora en el uso de los recursos naturales.

Caracterización del medio ambiente. Se realiza una caracterización del medio ambiente, destacando como elementos estratégicos el patrimonio cultural y arquitectónico de las edificaciones, junto con el factor paisajístico de la zona de El Sardinero declarado bien de interés cultural como conjunto histórico artístico, siendo los tres edificios elementos destacables del BIC, en especial el Gran Casino Sardinero como emblema de la zona. Se describe el paisaje urbano estableciéndose su valor sobresaliente.

Efectos ambientales previsibles. Se distingue la afección al medio ambiente en la fase de obras y la afección residual una vez realiza la modificación del Plan Especial. Los factores ambientales que pueden verse afectados son: patrimonio cultural, paisaje, recursos y eficiencia energética y medio socioeconómico, que serán los factores sobre los que deban centrarse las medidas de control. Se hace un análisis del impacto sobre la calidad atmosférica, hidrología, geología y geomorfología, impacto sobre las comunidades biológicas, gestión de residuos, riesgos naturales y tecnológicos, usos del territorio, impacto sobre el medio socioeconómico, patrimonio cultural, impacto sobre los recursos y eficiencia energética e impacto sobre el paisaje. El impacto socioeconómico se considera moderado positivo. Dadas las medidas del propio Plan Especial, el informe preceptivo y vinculante de la DG de patrimonio cultural y memoria histórica, las medidas correctoras introducidas en la modificación puntual y la vigilancia ambiental, se considera compatible el impacto sobre el patrimonio cultural, e incluso positivo, particularmente a la actuación sobre las plantas bajas del casino. En cuanto al paisaje, que se considera una de los factores ambientales más comprometidos, se indica que la MP debería conducir a una mejora del paisaje urbano, pero también pueden realizarse obras en las fachadas o en la unión de los dos hoteles que causen un efecto negativo sobre el mismo, por lo que es necesario aplicar todas las medidas correctoras que adecuen los acabados (relativas a texturas, materiales, colores, elementos vegetales y ornamentales), al igual que las medidas establecidas por la DG de patrimonio cultural, de manera que el desarrollo de la MP cumpla con el objetivo, no solo de mantener el valor del paisaje de la zona, sino de aumentar la calidad del mismo.

Efectos previsibles sobre elementos estratégicos del territorio. Hace referencia al Plan de Ordenación del Litoral, a los Espacios Naturales Protegidos, carreteras, servidumbres aeronáuticas y costas.

Medidas correctoras. Plantea por un lado medidas estratégicas para minimizar los impactos sobre los factores considerados estratégicos y medidas de carácter general para cada uno de los factores ambientales que pueden sufrir afecciones. En cuanto al patrimonio cultural se indica que se incorporarán las medidas y requerimientos que establezca la DG de patrimonio cultural, además de cumplir con el Plan Especial, incorporando como medidas específicas la utilización de materiales originales, la prohibición de marquesinas y toldos, además de otras ya establecidas en el propio Plan Especial. Indicando después las determinaciones específicas para cada uno de los edificios ya incorporadas a la MP. En cuanto al Paisaje, se considera que el cumplimiento de las medidas del Plan Especial garantiza ya su integración ambiental. En cuanto a la eficiencia energética, se indican medidas a tener en cuenta en la rehabilitación de

CVE-2020-1961

VIERNES, 24 DE ABRIL DE 2020 - BOC NÚM. 78

los edificios. Y también se incorporan medidas de carácter general para el consumo de recursos, hidrología, atmosfera y gestión de residuos.

Seguimiento ambiental de la Modificación. Recoge el Plan de Vigilancia Ambiental que indica para cada factor ambiental, el objetivo de control, el indicador ambiental, lugar y momento de control, valor umbral y actuaciones a realizar. Se establece los siguientes informes técnicos efectuados en distintos momentos de desarrollo de la Modificación Puntual: Informe de inicio sobre los proyectos urbanísticos y constructivos para garantizar que se recogen todas las medidas de los documentos ambientales; Informes periódicos durante el desarrollo de las obras; informes puntuales derivados de sucesos excepcionales que conllevarán las consiguientes comunicaciones a la administración competente; Informe final.

Fichas urbanísticas. Se recogen las fichas actuales y propuestas para el Casino Sardinero, Hotel París y Hotel Hoyuela.

#### 5. ANÁLISIS DE LAS CONSULTAS.

Los órganos consultados en el trámite de consultas previas del procedimiento ambiental al que se somete la Modificación Puntual han sido los siguientes:

Administración del Estado.

- Delegación del Gobierno en Cantabria (sin contestación).
- Dirección General de Aviación Civil (contestación recibida el 24/05/2019).
- Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar (contestación recibida el 20/04/2018).

Administración de la Comunidad Autónoma.

- Dirección General Patrimonio y Memoria Histórica (contestación recibida el 24/02/2020).
- Dirección General de Medio Natural (contestación recibida el 16/04/2019).
- Dirección General de Medio Ambiente (contestación recibida el 09/04/2019).
- Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística. Servicio de Planificación y Ordenación Territorial (contestación recibida el 19/06/2019).
- Dirección General de Urbanismo (contestación recibida el 24/04/2019).
- Dirección General de Protección Civil y Emergencias (sin contestación).

Administración Local.

- Ayuntamiento de Santander (contestación recibida el 29/04/2019).

Público Interesado.

- ARCA (sin contestación).
- Acanto (sin contestación).
- Colegio Oficial de Arquitectos (sin contestación).

Administración del Estado.

- Dirección General de Aviación Civil.

No se realizan sugerencias, propuestas ni consideraciones al procedimiento de evaluación ambiental urbanística, sin perjuicio de la necesidad de recabar informe previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

- Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.

El informe indica que el ámbito de la Modificación Puntual se encuentra afectado por el expediente de deslinde DES01/06/39/001, aprobado por Orden Ministerial de 21 de diciembre de 2007. Sin embargo, en ninguna de las fichas de los edificios objeto de modificación se representan las líneas de deslinde del dominio público marítimo terrestre, la servidumbre de tránsito y protección, los accesos al mar y la zona de influencia, por lo que deberá ser subsanado conforme a lo dispuesto en el artículo 227.4 a) del Re-

VIERNES, 24 DE ABRIL DE 2020 - BOC NÚM. 78

glamento General de Costas. Indica que una vez trasladadas de manera orientativa las líneas del deslinde, el ámbito de la modificación se encuentra únicamente afectado por la zona de influencia y clasificado como suelo urbano consolidado por el Plan General de Ordenación Urbana de Santander. Se considera que las actuaciones edificatorias de renovación propuestas en zona de influencia, son compatibles con la normativa sectorial de Costas.

Administración de la Comunidad Autónoma.

- Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria histórica.

Informa que una vez tenidas en cuenta las conclusiones de la Comisión Técnica de Patrimonio Edificado de fecha 15 y 17 de noviembre de 2019, la Modificación Puntual del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico del Sardinero en el ámbito del Casino, Hotel Hoyuela y Hotel París, no tiene efectos significativos sobre el patrimonio edificado declarado y protegido conforme a la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria, por lo que no se formulan observaciones en el trámite medioambiental en el que se encuentra el procedimiento en lo relativo al Hotel Hoyuela y París. Se formula una observación relativa al Gran Casino El Sardinero, estimándose necesario que se incluya en el documento de la Modificación Puntual una mayor información acerca de la afección que supone la modificación en relación con los elementos estructurales originales del edificio del Gran Casino de El Sardinero.

- Dirección General de Medio Natural.

Informa que la actuación pretendida no afecta a ningún Monte de los del Catálogo de Utilidad Pública de Cantabria. No afecta directa ni indirectamente a ninguno de los Espacios Naturales Protegidos pertenecientes a la Red Natura 2000, ni se han identificado en el ámbito de la actuación, hábitat de interés comunitario del Anexo I de la Directiva Hábitat 92/43/CEE.

- Dirección General de Medio Ambiente.

Emite informe en el que no realiza ninguna sugerencia respecto de la Modificación Puntual.

- Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística. Servicio de Planificación y Ordenación Territorial.

Indica en su informe el objeto de la modificación puntual y señala la necesidad de incluir la valoración de determinados efectos sobre el medio ambiente, a los que hace referencia la legislación sobre ordenación del territorio:

- Justificación de la propuesta de modificación puntual en el marco de los principios de desarrollo sostenible desarrollados en la legislación estatal, autonómica y municipal.
- Motivación de las modificaciones puntuales propuestas en relación a las exigencias del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el Decreto 65/2010, de 30 de septiembre, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales.
- Analizar diversas alternativas de ordenación, en concreto la cero, que garanticen una real y efectiva protección del patrimonio cultural.
- Identificación y evaluación de los impactos en relación con la utilización racional de recursos, protección del patrimonio cultural y del Conjunto Histórico Artístico y paisaje urbano.
- Se recogerán las medidas preventivas, correctoras y compensatorias que eviten la aparición de los efectos ambientales negativos.
- Incorporar el análisis de impacto e integración paisajística regulado en el artículo 19 de la ley de Cantabria 4/2014, del Paisaje de Cantabria y desarrollado su contenido en el Anexo III de las Directrices del Paisaje.

Concluye que el alcance de las determinaciones de la modificación debería orientar a la elección de la evaluación ambiental ordinaria.

VIERNES, 24 DE ABRIL DE 2020 - BOC NÚM. 78

- Dirección General de Urbanismo.

Comunica que, dado el contenido de la modificación, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Administración Local.

- Ayuntamiento de Santander.

El Ayuntamiento de Santander informa la Modificación Puntual de manera favorable excepto en lo referido a la inclusión en la documentación de un nuevo plano rotulado: "Solución indicativa de Sótano Bajo Edificio", respecto al que, el Servicio Municipal de Urbanismo informa que, por indicativa que sea la propuesta, se contemplan distancias inferiores a la mínima fijada legalmente de 3 metros a colindante, desde los muros del sótano y recoge un elemento denominado "montacoches" de uso vivienda que contempla la utilización residencial con vivienda, ajena a las características que se presentaron en el Ayuntamiento, motivo por el cual indica que debe suprimirse por razones de coherencia.

## 6. VALORACIÓN AMBIENTAL.

Teniendo en cuenta la información proporcionada en la fase de consultas, así como los criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria (contemplados en el Anexo V de la Ley 21/2013), y al objeto de precisar los posibles efectos medioambientales de la actuación prevista, se exponen a continuación, a través de una relación de diferentes apartados o aspectos ambientales, una serie de consideraciones para la justificación de la necesidad de someter la Modificación Puntual de Planeamiento al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada, conforme a lo dispuesto en los artículos 6, 7, 17, 18, 29, 30 y 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

### 6.1. Valoración de la fase de consultas.

De forma resumida, se expone la valoración de las consultas de las Administraciones públicas y personas interesadas:

La Dirección General de Aviación Civil no realiza sugerencias ni propuestas.

La Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar considera que las actuaciones edificatorias de renovación propuestas en zona de influencia, son compatibles con la normativa sectorial de Costas.

La Dirección General de Cultura realiza una serie de consideraciones genéricas en relación al contenido y objetivos de la Modificación Puntual respecto al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, y formula una observación relativa al Gran Casino Sardinero, relativa a los elementos estructurales originales del edificio.

La Dirección General del Medio Natural informa que la modificación no afecta a Montes de Utilidad Pública, ni a Espacios Naturales Protegidos ni Hábitats de Interés Comunitario.

La Dirección General de Medio Ambiente no realiza ninguna sugerencia respecto de la Modificación Puntual.

La Dirección General de Urbanismo informa que la Modificación Puntual no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

El Servicio de Planificación y Ordenación Territorial realiza una serie de consideraciones a incluir y tener en cuenta para el desarrollo de la Modificación en base a los principios de desarrollo sostenible, así como a la ley de Cantabria 4/2014, del paisaje de Cantabria. Y plantea incorporar el análisis de impacto e integración paisajística regulado en el artículo 19 de la ley de Cantabria 4/2014, del paisaje de Cantabria y desarrollado su contenido en el Anexo III de las Directrices del Paisaje.

El Ayuntamiento de Santander informa la Modificación Puntual de manera favorable excepto en lo referido a la inclusión en la documentación de un nuevo plano: "Solución indicativa de Sótano Bajo Edificio", que deberá suprimirse por no resultar coherente con la actuación planteada ante el Ayuntamiento.

VIERNES, 24 DE ABRIL DE 2020 - BOC NÚM. 78

Finalmente, y en relación con el conjunto de las consultas realizadas, hay que indicar que en el supuesto de que, debido a los informes de carácter sectorial, que se emitan en la futura tramitación, se modifique el contenido de la propuesta, o se produzca una modificación sustancial de la misma, el procedimiento deberá iniciarse de nuevo, sin que sea válido el contenido de este informe, ni exima del procedimiento de evaluación ambiental a la nueva modificación.

#### 6.2. Valoración y previsión de impactos de la actuación.

A continuación, se analizan las afecciones ambientales previstas derivadas de la Modificación Puntual. Se han tenido en cuenta las previsiones de impacto realizadas en el Documento Ambiental Estratégico, con el fin de determinar si el procedimiento de evaluación ambiental debe ser ordinario o simplificado.

Impactos sobre la hidrología. La ejecución de la Modificación Puntual implicará la excavación de tierras bajo el edificio del hotel Paris para la construcción del sótano y consecuentemente se aumenta la superficie impermeabilizada, aunque no implica aumento de vertidos respecto de la situación inicial, ni tiene afección a ningún cauce. Dado su alcance y dimensión no se prevén afecciones significativas sobre la hidrología.

Impactos sobre la atmósfera. La modificación, que conllevará una actuación urbanizadora puede generar gases, partículas y ruido en su fase de construcción, pero por su dimensión, no se considera que sea una afección significativa.

Impactos sobre la geología y la geomorfología. La ejecución de la Modificación Puntual implica la excavación de tierras bajo el edificio del Hotel Paris para la construcción de sótano, lo que implica cierto volumen de movimiento de tierras que podría tener efectos sobre la geología y geomorfología, pero por su dimensión, no se considera que sea una afección significativa.

Impactos sobre el suelo. Dada la naturaleza y objeto de la Modificación Puntual, teniendo en cuenta que la actuación se ejecutará en un suelo urbano consolidado totalmente transformado, se prevé que no se producirá ningún efecto significativo sobre el consumo de suelo.

Impacto sobre los Espacios Naturales Protegidos. Por el objeto y ámbito de la Modificación, no se generarán afecciones sobre los valores naturales, ni afección a espacios naturales objeto de conservación. La actuación se encuentra fuera del ámbito territorial de los espacios naturales protegidos de Cantabria.

Impacto por riesgos naturales y tecnológicos. El desarrollo y ejecución de la modificación no está supeditado a un riesgo mayor que cualquier otra actuación urbanística de acuerdo al planeamiento vigente y normativa aplicable.

Impactos sobre la fauna y la vegetación. Por la dimensión, ubicación, y contenido de la modificación no se generan afecciones o impactos de carácter significativo.

Impactos sobre el paisaje. La Modificación Puntual posibilita la remodelación de los tres edificios, permitiendo obras exteriores que van a afectar a su imagen exterior (obras en las fachadas o en la unión de los dos hoteles). El paisaje se considera una de los factores ambientales más comprometidos, por lo que es necesario aplicar todas las medidas correctoras que garanticen que la aplicación de la MP conduzca a una mejora del paisaje urbano.

Generación de residuos. La Modificación si producirá un incremento de residuos de construcción y demolición, dado el régimen de obras que permite la reestructuración, e incluso la demolición y sustitución de ciertos elementos, lo que va más allá de lo contemplado y evaluado en el Plan Especial. Dado el alcance y dimensión de la MP, no se considera que sea una afección significativa.

Impactos en relación con el cambio climático. No se prevé que la modificación pueda tener efectos significativos que puedan influir sobre el cambio climático, puesto que no se producirán incrementos apreciables de la movilidad, ni incrementos relevantes en el uso de materiales de construcción, como así tampoco un incremento de los consumos energéticos, ni deforestaciones que pudieran influir en este factor.

Eficiencia energética, consumo de recursos y calidad del medio urbano. La ejecución de la modificación no supondrá incremento reseñable en el consumo de recursos hídricos o de la generación de aguas residuales. La naturaleza de la modificación repercutirá positivamente

VIERNES, 24 DE ABRIL DE 2020 - BOC NÚM. 78

sobre la calidad del medio urbano. No se prevé alteración de los parámetros o indicadores en materia energética, ni otros efectos significativos sobre el medio ambiente.

Impacto sobre Patrimonio Cultural. Teniendo en cuenta las características del ámbito donde se ejecutará la Modificación, deberán tomarse las medidas cautelares que especifica la legislación vigente y la normativa del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico del Sardinero, así como estar a lo dispuesto por la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica.

En resumen, se considera que la Modificación Puntual podría tener ciertas afecciones sobre el Paisaje y Patrimonio, por lo que se considera necesario introducir medidas adicionales, a las contempladas en el Documento Ambiental Estratégico relativas a la protección del Patrimonio y el Paisaje que garanticen que la actuación se inserte adecuadamente en el ámbito del Conjunto Histórico y en el entorno urbano.

Para el resto de los impactos, no se aprecian afecciones o impactos significativos derivados de la ejecución de la Modificación Puntual, que no sean abordables desde la metodología de redacción de proyectos, y desde la aplicación de buenas prácticas en la ejecución de la urbanización y edificación, o desde la mejora de las determinaciones de las ordenanzas aplicables, en los aspectos aquí mencionados.

## 7. CONCLUSIONES.

A la vista de los antecedentes, con la información de la que se dispone y la documentación de este procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual de planeamiento, y con la incorporación de las medidas ambientales que se indican a continuación, se concluye que ésta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

No obstante, con el fin de asegurar la integración de los aspectos ambientales en la propuesta de la Modificación Puntual, se recuerda la necesidad de dar cumplimiento a los requerimientos establecidos por otros instrumentos legales y reglamentarios, en especial a la Ley 11/1998, de Patrimonio Cultural de Cantabria, así como de incorporar a la Modificación Puntual que vaya a ser aprobada las siguientes determinaciones:

1.- Tal y como indica la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica, se incluirá en la Modificación Puntual una mayor información acerca de la afección de la modificación en relación con los elementos estructurales originales del edificio del Gran casino de El Sardinero.

2.- Incorporar al proyecto que desarrolle las actuaciones permitidas por la Modificación Puntual un Análisis de Impacto e Integración Paisajística, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 4/2014 de 22 de diciembre, de Paisaje, atendiendo a las especiales características del ámbito, de su relevancia en la ciudad y al hecho de que el edificio del Gran Casino Sardinero supone un hito singular dentro del Conjunto Histórico y del propio entorno. En particular, dicho estudio debe profundizar en los siguientes aspectos:

- Integración de la nueva fachada de los bajos comerciales del edificio del Gran Casino Sardinero, incorporando materiales, texturas y resto de características estéticas, tanto para los cerramientos y en las carpinterías (incluyendo rejas y persianas) como en los elementos de publicidad y mobiliario urbano. Este análisis debe servir para establecer las características de los elementos de manera homogénea para todo el conjunto.

- Integración del nuevo elemento propuesto como acceso a la planta superior del edificio del Gran Casino Sardinero evitando los intentos de reconstrucción, de acuerdo con lo establecido en el art 53.1.c de la Ley 11/1998.

- Integración de los nuevos huecos que se planteen en las fachadas a la avda. de Mauro y Joaquín Costa.

- Análisis de la visibilidad de la fachada posterior del Gran Casino que evalué la necesidad de integración paisajística de sus carpinterías (no necesariamente homogéneas con el resto de carpinterías del edificio según se establece en la MP) y de las instalaciones que se sitúen o discurren por ella.

VIERNES, 24 DE ABRIL DE 2020 - BOC NÚM. 78

- Integración de las instalaciones que requieran estar en contacto con el exterior o que discurren por las fachadas.

- Integración y reducción del impacto visual de las obras exteriores necesarias para cumplir con la normativa técnica, en particular con la relativa a seguridad y accesibilidad, tanto en el Gran Hotel Sardinero como en el hotel Hoyuela.

- Reducción del impacto visual del nuevo elemento propuesto como conexión entre los edificios del hotel Hoyuela y Paris, maximizando su ligereza y transparencia.

- Tratamiento de la parcela del hotel Paris, buscando el mantenimiento de la vegetación existente, así como la integración del nuevo sótano mediante una cubierta ajardinada.

Asimismo, se incorporarán e integrarán en la Modificación Puntual que vaya a ser sometida a Aprobación inicial, todas las medidas correctoras para reducir los posibles impactos que se indican en el Documento Ambiental Estratégico, así como las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación de Modificación Puntual, de conformidad con lo señalado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Por tanto, la Modificación Puntual de referencia no ha de ser objeto del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, no siendo precisa la preparación y presentación del Estudio Ambiental Estratégico. Lo anterior se entiende sin perjuicio de informar a éste órgano ambiental de cualquier modificación sustancial posterior de la propuesta de Modificación Puntual, para determinar si la misma pudiera tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Este Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de Cantabria, no se hubiera procedido a la aprobación de esta Modificación Puntual en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación.

Para consideración por el Ayuntamiento y a los efectos oportunos, se remite copia de las respuestas recibidas a las consultas efectuadas a las Administraciones Públicas afectadas y público interesado.

De conformidad con el artículo 31.5 de la Ley 21/2013, el presente Informe Ambiental Estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

Este órgano ambiental procederá a la remisión del Informe Ambiental Estratégico para su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

Santander, 2 de marzo de 2020.

El director general de Urbanismo y Ordenación del Territorio,

Francisco Javier Gómez Blanco.

2020/1961

CVE-2020-1961