

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2023-784 *Aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU, en cuanto al régimen de implantación de gasolineras y estaciones de servicio.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, en sesión celebrada el 26 de enero de 2023, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

"El Pleno de 25 de agosto de 2022 aprobó provisionalmente la Modificación Puntual de Plan General de Ordenación Urbana relativa a la regulación de la implantación de gasolineras y estaciones de servicio. Con fecha 29 de octubre de 2022 la misma se informó favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, conforme exigía el art. 83.3.b) de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo. Igualmente, y habiendo sido solicitado el 9 de noviembre de 2022 a la Administración del Estado mediante remisión a la Demarcación de Costas, la emisión del informe preceptivo exigido por el art. 117.2 de la Ley de Costas y 227.2 de su Reglamento, éste no ha sido emitido en el plazo de dos meses previsto en el citado precepto reglamentario; lo que, de acuerdo con lo establecido en el art. 80.4 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común, habilita la continuación del procedimiento de aprobación.

Por tanto, a la vista de lo establecido en el artículo 83.3.b) de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, de aplicación en virtud de lo establecido en el apartado 3º de la Disposición Transitoria 2ª de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, conforme a la cual: "Aquellos Planes y demás instrumentos urbanísticos y de ordenación territorial y sus modificaciones puntuales en tramitación, que hubieran sido aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley, continuarán su tramitación conforme al procedimiento establecido en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria vigente a la entrada en vigor de esta ley"; y en el artículo 123.1.i) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local; el Concejal de Urbanismo, Cultura y Transparencia propone al Pleno el siguiente

ACUERDO

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, en cuanto al régimen de implantación de gasolineras y estaciones de servicios, de acuerdo con el Documento Técnico elaborado por el equipo redactor y aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 25 agosto, y en su Estudio Ambiental Estratégico."

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, 30 de enero de 2023.

El concejal delegado de Urbanismo, Cultura y Transparencia,
Francisco Javier Ceruti García de Lago.

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

“MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE SANTANDER”

Agosto, 2022

Redactor:

EDUARDO FERNANDEZ-ABASCAL TEIRA



Promotor:



Excmo. Ayuntamiento de Santander

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

0.1. INTRODUCCIÓN	2
0.2. MARCO NORMATIVO	2
DOCUMENTO Nº 1.	11
MEMORIA DE INFORMACIÓN	11
1.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
DOCUMENTO Nº 2	24
MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN	24
2.1. OBJETO Y ALCANCE	24
2.2. RÉGIMEN JURÍDICO.	27
2.3. POTESTAD DISCRECIONAL E IUS VARIANDI	28
2.4. INTERÉS GENERAL E INTERÉS PÚBLICO URBANÍSTICO.	32
2.5. NECESIDAD, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD TÉCNICA.	45
2.6. DESCRIPCIÓN Y ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.	48
2.7. DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.	54
2.8. JUSTIFICACIÓN LEGAL Y TÉCNICA.	64
2.9. SUS EFECTOS SOBRE EL PLANEAMIENTO.	67
2.10. TRAMITACIÓN AMBIENTAL.	68
DOCUMENTO Nº 3	71
PROGRAMACIÓN Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	71
3.1. ALCANCE Y CONTENIDO	71
3.2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y PLAN DE ETAPAS.	73
3.3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.	73
3.4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	73
DOCUMENTO Nº 4	74
DOCUMENTACIÓN QUE MODIFICA A LA DEL PGS	74

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

0.1. Introducción.

La presente modificación puntual se promueve para actualizar la compatibilidad de algunos usos productivos y su coexistencia con los usos de carácter residencial y ordenar la implantación de uso de gasolineras y estaciones de servicio en zonas que Plan General califica como de uso dominante residencial, debido a los cambios normativos que han afectado a la unidad de mercado y sector de hidrocarburos y comercio y su relación con el planeamiento urbanístico, con la finalidad de adecuarlo y coordinarlo con las determinaciones normativas del Plan General de Ordenación Urbana de Santander.

0.2. Marco normativo.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santander (PGS) fue aprobado definitivamente por Resolución del consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria con fecha 17 de abril de 1997 y publicado en el BOC nº79 y Especial nº3 de 21 de abril de 1997, siendo la disposición de carácter general y reglamentaria que ordena de forma más concreta el régimen urbanístico en el municipio de Santander.

El Plan General de Ordenación Urbana de Santander fue aprobado estando vigente el Real Decreto Legislativo 1/92 de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, que fue declarada inconstitucional por la sentencia 61/97 del Tribunal Constitucional.

Actualmente, el marco normativo estatal básico es el Real Decreto Legislativo 7/2015, de la Ley del Suelo y

2

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

Rehabilitación urbana. La normativa autonómica urbanística más significativa la forman la Ley 2/2001, de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria; la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Litoral de Cantabria y el Decreto 65/2010 de 30 de septiembre, Normas Urbanísticas Regionales de Cantabria.

Son de aplicación de Cantabria el Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio; Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio; Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1979, de 25 de agosto; Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/1964, de 5 de marzo; Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1006/1966, de 7 de abril.

Igualmente, cabe reseñar que en el municipio de Santander existe una serie de zonas que han sido declarados conjunto histórico artístico de conformidad con la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria, que se encuentran reguladas de forma específica desde el punto de vista urbanístico y de protección del patrimonio por los planes especiales de protección del conjunto histórico artístico de El Sardinero y del Paseo de Pereda-Castelar, que se seguirán regulando por su norma especial.

En cuanto a la normativa sectorial, en función del contenido y finalidad de esta modificación puntual del planeamiento cobra especial significación la Ley 17/2009 de 23 de noviembre de Libre Acceso a actividades de Servicios y su

3

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

ejercicio (normativa estatal que tiene carácter básico y se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.1.ª, 13.ª y 18.ª de la CE; la Ley 20/2013 de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado; el RDL 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios; y la Ley 34/1998 de 7 de octubre del Sector de Hidrocarburos. Todas ellas son normativa básica o de directa aplicación y, por tanto, se tienen en cuenta en el presente documento. Como se puede observar todas son posteriores al plan general de ordenación urbana de 1997 y establecen un marco normativo sectorial en materia de hidrocarburos sustancialmente diferente al existente cuando se redactó y entró en vigor el plan general de ordenación urbana, como exponemos resumidamente a continuación.

La Ley Paraguas (Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio) tiene por objeto evitar la introducción de restricciones al funcionamiento de los mercados de servicios que no resulten justificadas o proporcionadas, de modo que todos los requisitos que supediten el acceso a una actividad de servicios o su ejercicio deberán estar justificados por una razón imperiosa de interés general y ser proporcionados a dicha razón imperiosa de interés general.

El artículo 5.1 de la LGUM (Ley 20/2013 General de Unidad de Mercado) exige que las autoridades competentes que en el ejercicio de sus respectivas competencias establezcan límites al acceso a una actividad económica o su ejercicio, o exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad motivarán su necesidad en la salvaguarda de alguna razón imperiosa de interés general de entre las comprendidas

4

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

en el artículo 3.11 de la Ley Paraguas (el orden público, la seguridad pública, la protección civil, la salud pública, la preservación del equilibrio financiero del régimen de seguridad social, la protección de los derechos, la seguridad y la salud de los consumidores, de los destinatarios de servicios y de los trabajadores, las exigencias de la buena fe en las transacciones comerciales, la lucha contra el fraude, la protección del medio ambiente y del entorno urbano, la sanidad animal, la propiedad intelectual e industrial, la conservación del patrimonio histórico y artístico nacional y los objetivos de la política social y cultural).

En el artículo 17 de la LGUM establece que una comunicación previa o declaración responsable sólo será exigible cuando los requisitos exigidos estén fundados en una razón imperiosa de interés general y sean proporcionados a éste; restringiendo aún más las razones imperiosas de interés general que pueden amparar la exigencia de autorización, que serán las del artículo 17 y no las más amplias del art. 3 de la Ley Paraguas.

Respecto a la normativa sectorial en el sector de los hidrocarburos hay que estar a lo dispuesto en el RDL 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios y la Ley del Sector de Hidrocarburos.

El art. 43.2 de la LSH prohíbe a los planes urbanísticos regular los aspectos técnicos o exigir una tecnología concreta: Los instrumentos de planificación territorial o urbanística no podrán regular aspectos técnicos de las instalaciones o exigir una tecnología concreta.

5

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

Aunque el Plan Urbanístico no lo diga expresamente, el uso de gasolinera y estación de servicio es compatible con el uso de establecimiento comercial (los definidos en el art. 3) y de actividades con niveles similares de peligrosidad, residuos e impacto ambiental.

Los usos del suelo para actividades comerciales individuales o agrupadas, centros comerciales, parques comerciales, establecimientos de inspección técnica de vehículos y zonas o polígonos industriales, serán compatibles con la actividad económica de las instalaciones de suministro de combustible al por menor. Estas instalaciones serán asimismo compatibles con los usos que sean aptos para la instalación de actividades con niveles similares de peligrosidad, residuos o impacto ambiental, sin precisar expresamente la cualificación de apto para estación de servicio (artículo 43.2 de la Ley del Sector de Hidrocarburos).

Y, el artículo 3 del RDL 6/2000 permite la instalación de gasolinera o estación de servicio, aunque el Plan no lo establezca expresamente.

Los establecimientos comerciales individuales o agrupados, centros comerciales, parques comerciales, establecimientos de inspección técnica de vehículos y zonas o polígonos industriales podrán incorporar entre sus equipamientos, al menos, una instalación para suministro de productos petrolíferos a vehículos. La licencia para el establecimiento comercial lleva implícita la licencia para la gasolinera o estación de servicio y el Ayuntamiento no puede denegarla por ausencia de suelo cualificado específicamente para ello.

6

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

El Tribunal Constitucional en la Sentencia 34/2017 declara constitucional el 43.2 cuando impide a los planes urbanísticos que regulen los aspectos técnicos de las ES porque: el precepto que examinamos puede considerarse como una medida de ordenación del sector petrolero, en la vertiente de distribución de carburantes al por menor, y su finalidad no es otra que la de evitar las trabas que podrían ponerse a la instalación de estaciones de servicio como consecuencia de la imposición de requisitos técnicos o tecnologías en instrumentos normativos que no son idóneos ni adecuados para hacerlo. Tampoco, por otra parte, contiene referencia alguna al titular de la competencia para establecer los requisitos técnicos indicados, sino que únicamente se refiere a la idoneidad del instrumento normativo que debe regularlos. Y, finalmente, como también ha apuntado el Abogado del Estado, no puede entenderse que los aspectos técnicos a los que alude el precepto puedan incluir elementos relativos a la normativa urbanística.

Según el TC, el precepto determina la compatibilidad entre los usos del suelo atribuidos a diferentes instalaciones, aunque lo hace de forma limitada al no obligar sino posibilitar la incorporación de una instalación de suministro de carburantes en centros comerciales, establecimientos de inspección técnica de vehículos y polígonos industriales mediante una fórmula en la que no se varía el uso del suelo, sino que, a partir del uso ya asignado que corresponde a las actividades antes indicadas, permite la instalación de una estación de servicio de modo complementario.

7

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

Según el TC: No se incorporan aquí determinaciones materialmente urbanísticas, pues se limita, en consonancia con la previsión del mencionado art. 3.1, a establecer la compatibilidad de usos del suelo para actividades comerciales, establecimientos de inspección técnica de vehículos y polígonos industriales "con la actividad económica de las instalaciones de suministro de combustible al por menor", extremo éste último que en modo alguno implica regulación de los usos del suelo. De esta manera la decisión estatal no pretende hacerse operativa mediante el recurso a figuras y técnicas propiamente urbanísticas, antes, al contrario, pues la posibilidad de la instalación se vincula a la previa existencia de determinados usos que corresponde precisar a los instrumentos de ordenación urbanística. Se excluye así que el precepto establezca una regla general de compatibilidad de usos de suelo que condicione el planeamiento urbanístico, lo que permite descartar la queja planteada.

Según el TC: no elimina los controles administrativos específicos requeridos para ambas instalaciones, y mucho menos que la licencia otorgada al establecimiento principal excluya la realización de los actos de control correspondientes a la estación de servicio. El artículo 43.2 LSH recuerda en su párrafo segundo que las estaciones de servicio no solo deben respetar las condiciones técnicas que se les exigen específicamente, sino también "cumplir el resto de la normativa vigente que en cada caso sea de aplicación

Tal es la conclusión que se deriva también de la doctrina de la STC 170/2012 , FJ 11, al examinar el art. 3.2 del Real Decreto-ley 6/2000, según el cual las licencias municipales llevarán implícita la concesión de las que fueran necesarias para la instalación de suministro de productos petrolíferos,

8

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

lo que no implicaba excluir otras autorizaciones preceptivas que resulten procedentes para este tipo de instalaciones de suministro de combustible al por menor.

La STS 147/2020 de 5 de febrero sobre la legalidad de licencia de gasolinera en parcela en la que el Plan asigna uso comercial con exclusión de cualquier otro uso establece la doctrina de que el planificador es libre de contemplar o no un centro comercial (referencia que habrá que extender a todos los del art. 3 del RDL 6/2000), ese es el presupuesto urbanístico y el respeto a las competencias autonómicas, la determinación de la instalación de los centros comerciales, pero una vez autorizados, incorporar una estación de servicio se impone (el término "podrá" se entiende que referido a la posibilidad del que solicita la licencia). Contemplado el uso comercial, queda permitida la instalación de una estación de servicio de modo complementario, sin que el planeamiento pueda excluirlas.

La STS 672/2020 de 4 de junio de 2020 sobre la Legalidad de licencia para estación de servicio vinculada a establecimiento comercial preexistente en parcela de SUC en la que el Plan General declaraba incompatible el uso de gasolinera fija la siguiente doctrina: La previsión normativa contenida en el art. 3 y en la disposición transitoria primera del Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de julio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios (en la redacción dada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre) que prescribe que los establecimientos comerciales pueden incorporar, entre sus equipamientos, una instalación, al menos, para el suministro de productos petrolíferos a vehículos, debe interpretarse en el sentido de que impone la posibilidad de instalar una estación de servicio

9

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

de venta al por menor de productos petrolíferos en todos aquellos supuestos en que el planeamiento autorice la ubicación del establecimiento comercial, se contemple o no dicha posibilidad en el planeamiento vigente y sin posibilidad de que éste altere esa dotación cuando autorice dicha instalación.

En definitiva, aunque el planeamiento no permita el uso específico de gasolinera o estación de servicio en determinadas zonas, siempre que sea posible el uso comercial o cualquiera de los previstos en el artículo tres del Real Decreto Ley 6/2000 lleva implícito el uso de gasolinera y estación de servicio, aunque corresponde al planeamiento urbanístico establecer las condiciones y requisitos urbanísticos necesarios, salvo establecer los requisitos técnicos o una tecnología concreta de la instalación. Igualmente, los planes pueden establecer restricciones a la actividad económica siempre que las medidas sean proporcionadas y necesarias para satisfacer imperiosas razones de interés general, entre las que se encuentra la protección de la salud pública, el medio ambiente y el entorno urbano.

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

DOCUMENTO N° 1.
MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1. Planeamiento vigente.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santander (PGS) fue aprobado definitivamente por Resolución del consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria con fecha 17 de abril de 1997 y publicado en el BOC n°79 y Especial n°3 de 21 de abril de 1997.

El modelo del Plan General de Ordenación Urbana de Santander (1997) como se explica en la memoria se concreta en la clasificación y calificación del suelo y en las ordenanzas de zona, que determinan el régimen urbanístico del suelo cuya ejecución configura la imagen urbana, la calidad de los espacios de la ciudad y la coexistencia de los usos.

Su régimen urbanístico se articula en la regulación del régimen urbanístico y definiciones generales de las obras y de la edificación, el régimen de las condiciones generales de edificación y las condiciones generales de los usos, así como las normas de protección como estableciéndose a partir de estas consideraciones generales el modelo territorial mediante la clasificación del suelo y la calificación de diferentes zonas o subzonas, siendo en esta última función de calificación donde se manifiesta de forma más intensa la potestad discrecional de la administración local.

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

Las gasolineras y estaciones de servicio pertenecen al uso individualizado del Plan General de Santander de "usos individualizados relacionados con el automóvil" y se regulan en el artículo 5.8.6:

"Art. 5.8.6. Gasolineras y estaciones de servicio.

1. A los efectos de la presente Normativa se entiende por gasolinera el conjunto de depósitos e instalaciones mecánicas y/o de distribución precisas para el abastecimiento y/o venta de combustible para vehículos a motor; y por estación de servicio a las instalaciones que, además de servicio de gasolinera, disponen de superficie construida adicional destinada a funciones de restauración, comercio o taller.
2. Las gasolineras y estaciones de servicios podrán implantarse:
 - a) En viario público o espacios libres anexos a viario, previa la correspondiente concesión administrativa.
 - b) En parcelas privadas, cuyas condiciones pormenorizadas de ordenación así lo permitan.
3. Las gasolineras estarán sujetas a las siguientes condiciones de uso:
 - a) No podrán implantarse en el interior de ningún edificio que contenga otro tipo de uso.
 - b) Los surtidores podrán instalarse en las aceras siempre que dejen al menos 2,00 m. libres para el tráfico peatonal y que los vehículos en abastecimiento o espera no interrumpen la circulación de vehículos.
 - c) Podrán disponer de una edificación cerrada de no más de 6 m² de superficie, una planta y 3 m. de altura destinada, exclusivamente, a funciones de oficina, taquilla, aseo y protección frente a la intemperie el personal empleado.
 - d) Si los surtidores se sitúan en el interior de la parcela los accesos y salidas al área de abastecimiento se situarán a una distancia no inferior a 10 metros de la esquina de la calzada a la que dieran, entendiéndose por "esquina" en el caso de calzadas con acuerdos curvos el vértice teórico de encuentro de los correspondientes tramos rectilíneos.
 - e) Las condiciones de circulación de vehículos en el interior de la superficie destinada a ello será como mínimo:
 - Radio mínimo 10 metros y carril de 3,00 m. para vehículos ligeros.
 - Radio mínimo 20 metros y carril de 3,50 para camiones, autobuses y vehículos pesados
 - f) Las superficies destinadas a abastecimiento podrán ser cubiertas con marquesinas, que:
 - Cumplan las reglas de colindancia fijadas en el artículo 4.2.14.
 - Se sitúen retranqueadas más de 2,00 m. de la alineación de manzana, ó 3,00 m. de alineación obligatoria de fachada si está señalada.
4. Las estaciones de servicio, en lo referente a las funciones e instalaciones de distribución de combustible, se ajustarán a lo dispuesto para gasolineras. Las superficies construidas destinadas a servicios a las personas y a los vehículos tendrán las siguientes limitaciones:
 - a) Si se ubican fuera de viario o espacio público anexo, la superficie total se ajustará a las condiciones particulares y/o de uso que fueran aplicables a la parcela en que se ubiquen y en su defecto a las condiciones tipológicas subsidiarias, artículo 4.2.1.
 - b) Si se ubicasen en viario o espacios públicos anexos, dichas construcciones no ocuparán más de 200 m², y su altura no excederá una planta o 5,00 m. de cornisa.

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

c) Cumplirán las condiciones generales de uso propias de los tipos de función a que se destinen.

d) En todo caso, dispondrán de, al menos, dos aseos de uso público, diferenciados por sexo.

5. La solicitud de licencia para la implantación de gasolineras o estaciones de servicio deberá ir acompañada de estudio de impacto sobre: seguridad de personas y bienes; y, tráfico. La licencia podrá ser denegada si el informe técnico sobre cualquiera de estos aspectos fuese desfavorable"

La compatibilidad de usos de las gasolineras o estaciones de servicio se regulan mediante la compatibilidad de uso en relación con el uso dominante de la ordenanza de zona correspondiente.

En cuanto, a la clasificación y calificación, el Plan, en un primer nivel determina las áreas protegidas por sus valores intrínsecos o aquellos suelos que el planeamiento considera inadecuados para su desarrollo urbano.

El crecimiento lo encauza el planeamiento a través de los suelos urbanizables que se dividen en 3 sectores programados de uso dominante residencial y en 11 sectores de suelo urbanizable no programado, respecto a los cuales, se establecen una serie de usos básicos o globales que deberá concretar el programa de actuación urbanística y posteriormente el plan parcial.

El suelo urbano se regula estableciendo coordinadamente sus condiciones de calificación, gestión, ejecución y programación.

El plan califica nueve tipos de zonas a las que corresponden nueve ordenanzas reguladoras y un conjunto de áreas específicas que se regulan individualizadamente.

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

La zona es un conjunto de terrenos a los que el plan asigna la misma calificación o uso pormenorizado, para los que establece unas condiciones particulares de uso y edificación, que concretan las determinaciones urbanísticas de los terrenos y edificaciones, aumentando, complementando o modulando las condiciones generales de la edificación del título cuarto y las condiciones generales de los usos del título quinto, aplicables con carácter general en el conjunto del término municipal.

Las condiciones particulares de cada zona se matizan mediante su subdivisión en categorías y grados. Las categorías se refieren a aspectos que inciden en las condiciones de edificabilidad, edificación, parcelación u otros relacionados con la intensidad o modo de materialización de la actividad económica; mientras que la subdivisión en grados se refiere a aspectos que inciden sobre las condiciones de uso de terrenos o edificaciones.

La unidad de zona es el ámbito continuo del suelo en el que rige una única ordenanza, categoría y grado.

- Ordenanza de zona de manzana alineada: Se entiende por zona de edificación en manzana alineada los terrenos destinados por el Plan a la forma más tradicional de configuración de la ciudad con edificación ajustada a, o situada en función de, alineaciones exteriores de las manzanas, con distintos modos de ocupación de parcelas y de espacios interiores.
- Ordenanza de zona de edificación abierta: Se entiende por zona de edificación abierta los terrenos destinados por el plan a la construcción de bloques, o conjuntos edificados, exentos, de varias plantas y en los que

14

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

domina el uso colectivo, residencial o, en ocasiones, no residencial.

- Ordenanza de zona de edificación unifamiliar: Se entiende por zona de edificación unifamiliar los terrenos destinados por el plan a la construcción de edificios independientes sobre parcelas privativas en tipologías aisladas pareadas o adosadas y uso unifamiliar, o de empresa única si el uso no fuese residencial.
- Ordenanza de zona de núcleos: Se entiende por zona de núcleos los terrenos destinados por el plan a la construcción en lo que fueron asentamientos periurbanos que evolucionaron o se prevé evolucionen, hacia condiciones de tejido urbano, sin perder continuidad con la imagen y características tradicionales y sus invariantes morfológicos y tipológicos.
- Ordenanza de zona de actividades productivas: Se entiende por zona de actividades productivas los terrenos previstos por el Plan a la construcción de edificios o instalaciones destinados a albergar en espacios especialmente diseñados para ello, distintas tareas o actividades económicas, desde las industriales más tradicionales a las de servicios terciarios especializados.

Las Ordenanzas de zona tipológica residencial (M, A, U, N) se subdividen en grados de usos dominantes prioritarios y dominantes compatibles.

La zona de manzana alineada (M) se subdivide en zona de uso Grado A de uso predominante Residencial y la Zona de Uso Grado B Terciario de uso dominante prioritario *productivo de oficinas y/o comercial*.

15

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

La Zona de Edificación Abierta (A) se subdivide en zona Grado A de uso predominante residencial y de Grado B de uso predominante Terciario en la categoría de *productivo de oficinas*.

La Zona de Edificación Unifamiliar y la Zona de Núcleos solo tienen el uso dominante *Grado A residencial*.

La Zona de Actividades Productivas se subdivide en tres zonas de usos: Grado A (Industrial); Grado B (Mixta) y Grado C (Empresarial comercial).

Cada grado de subzona permite con carácter general otro uso dominante permisible o compatible en parcela, denominados usos dominantes permisibles. De esta forma en la zona de uso predominante Grado A Residencial se permite en parcela otros usos dominantes denominados usos dominantes permisibles.

Antes de la modificación de 2019 a la que luego haremos referencia, el régimen de compatibilización de usos en las subzonas era el que resumimos a continuación:

En zona de manzana alineada se permite como uso dominante:

- Productivo de oficinas en parcela independiente,
- Productivo comercial y de reunión en parcela independiente o en situación tercera, sin establecimientos que superen 4000 metros cuadrados de superficie útil. En el caso de actuaciones mediante unidades de ejecución el uso comercial no excederá del 20% de la edificabilidad total.
- Igualmente, como dominante el uso dotacional.

16

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

En la ordenanza de zona de edificación abierta en grado A se permite el uso dominante alternativo:

- Productivo de oficinas en parcela independiente, o como uso individualizado en situación tercera sin establecimientos que superen 1500 metros cuadrados de superficie útil. En el caso de actuaciones mediante unidades de ejecución, el uso productivo comercial no podrá exceder del 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 2500 m² de superficie útil.
- En el caso de actuaciones mediante unidades de ejecución, el uso productivo comercial no excederá el 10 % de la edificabilidad total.
- Productivo comercial y de reunión, en parcela independiente, o como uso dotacional.
- Infraestructuras básicas.

En zona de ordenanza unifamiliar se permiten como usos dominantes permisibles:

- Productivo de oficinas o comercial, en parcela independiente sin establecimientos que superen 1000 metros cuadrados de edificabilidad y en el supuesto de actuaciones mediante unidades de ejecución, no superará

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

el 10% de la edificabilidad total ni una edificabilidad total de 2500 metros cuadrados.

- Igualmente se permite el uso dominante permisible 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 coma se requieran.

En la zona de ordenanza de núcleos se permiten las mismas condiciones de usos dominantes permisibles que en la zona de ordenanza unifamiliar y además se añade el uso de garaje.

La compatibilidad del uso de estación de servicio y gasolinera en cada ordenanza de zona es la siguiente:

- ORDENANZA DE MANZANA:
 - o EN GRADO A RESIDENCIAL:
 - Estación de servicio: no admisible
 - Gasolinera: no admisible
 - o EN GRADO B TERCIARIO:
 - Estación de servicio: no admisible
 - Gasolinera: uso admisible siempre que sea resultado de un estudio de detalle o plan especial que abarque la manzana completa y sin perjuicio de sus condiciones de uso y las demás autorizaciones que requieran
- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN ABIERTA:
 - o EN GRADO A RESIDENCIAL y EN GRADO B TERCIARIO:
 - Estación de servicio: no admisible

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

- Gasolinera: admisible en colindancia con viario exterior y sin perjuicio de sus condiciones de uso y las demás autorizaciones que requieran
- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR:
 - o SOLO HAY GRADO A RESIDENCIAL:
 - Estación de servicio: no admisible
 - Gasolinera: es un uso dominante permisible en concordancia con viario exterior mediante estudio de detalle o proyecto unitario y sin perjuicio de sus condiciones de uso y las demás autorizaciones que requieran
- ORDENANZA DE NÚCLEOS:
 - o SOLO HAY GRADO A RESIDENCIAL:
 - Estación de servicio: no admisible
 - Gasolinera: es un uso dominante permisible en colindancia con viario exterior a manzana cuando se actúe por frentes de manzana completos y sin perjuicio de sus condiciones de uso y las demás autorizaciones que requieran
- ORDENANZA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:
 - GRADO A INDUSTRIAL, B MIXTO Y C EMPRESARIAL:
 - Estación de servicio: hasta 1.500 m² de superficie construida
 - Gasolineras: uso autorizable colindando con viario público y sin perjuicio de las condiciones de colindancia, uso y demás condiciones que les fueran aplicables.
- ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES:
 - No compatible
- ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS:
 - No compatible
- ORDENANZA DE VIARIO:

19

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

- Permitida como parte del viario según art. 5.86
- ORDENANZA DE INFRAESTRUCTURAS:
 - No compatible
- ORDENANZA DE ÁREAS ESPECÍFICAS:
 - Permitida expresamente en cada área específica, o por aplicación de la ordenanza de zona subsidiaria

La modificación del PGOU aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Santander, en sesión celebrada el 29 de noviembre de 2018, y publicada en el BOC nº25, de fecha 05 de febrero de 2019 relativa a las Zonas de Edificación Abierta y Unifamiliar, flexibilizó la implantación de usos productivos comerciales y de oficinas en las Zonas calificadas como Edificación Abierta y Unifamiliar, modificando 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.

En concreto, en las zonas de edificación abierta se elimina el techo máximo del 10% de la edificabilidad de la Unidad de Actuación que puede destinarse a usos productivos comerciales y de oficinas; se establecen condiciones de diseño, composición y materiales para los establecimientos comerciales; se posibilita un incremento del 30% en los porcentajes de ocupación de parcela para los usos dominantes permisibles (oficinas, comercial, dotacional e infraestructuras básicas), mediante Estudio de Detalle y se eliminan las alturas mínimas.

En la zona de edificación unifamiliar, también se elimina el techo máximo del 10% de la edificabilidad de la Unidad de Actuación para usos productivos comerciales y de oficinas y se

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

establecen condiciones de diseño, composición y materiales para los establecimientos comerciales.

En cuanto a las actividades productivas, la Memoria del plan explica que son las edificaciones e instalaciones destinadas a la producción de bienes, servicios y actividades empresariales, que incluye la imagen más tradicional de industria y almacenaje. Abarca actividades terciarias tanto complementarias como autónomas en el campo de los servicios, especialmente aquellos que no requieren contacto directo con el público, excluyendo la hostelería y actividades de comercio o servicios de menor escala, que son las que tienden a convivir con el tejido residencial sin requerir espacios urbanos, morfología o tipologías edificatorias especializadas.

Es decir, el PGOU distingue entre actividades productivas que requieren su propio espacio o zona dominante que determina una morfología o entorno urbano productivo y otras actividades económicas, especialmente servicios, que no lo requieren y coexisten en determinadas circunstancias urbanísticas con los usos residenciales. El plan para las primeras da respuestas específicas y para las segundas trata de fijar las reglas de ordenación, o de urbanidad, para su convivencia y compatibilización con otros usos del conjunto de la ciudad.

En cuanto a los servicios terciarios se dividen en dos grandes grupos: los que, por su poca relación con el público, por la naturaleza de los servicios que prestan, no requieren emplazamientos de gran centralidad o visibilidad, y los que, requieren de esa centralidad y visibilidad como medio para asegurar o reforzar su nivel de negocio y viabilidad económica. La respuesta del plan es la regulación pormenorizada de la compatibilidad entre servicios terciarios

21

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

y otros usos, operaciones de mejora ambiental y recalificación de espacios productivos para facilitar y propiciar su uso por actividades terciarias de baja relación valor añadido/empleo; mejora de las áreas centrales; posibilidad de implantación de otros usos terciarios en ámbitos especialmente señalados para asentamiento comercial supra local; señalamiento de área de centralidad junto a la autovía de las Llamas en el lado norte; señalamiento de áreas específicamente entendidas como parque empresarial en lugares de buena accesibilidad y centralidad (Albericia-Sur).

El nuevo escenario normativo derivado fundamentalmente de la **LGUM** (Ley 20/2013 General de Unidad de Mercado) y artículo 3 del RDL 6/2000 afecta a la relación entre la calificación de zonas y subzonas y el régimen de compatibilidad de usos expuesto anteriormente, que exige un análisis y reconsideración desde el punto de vista de la Ordenación Urbanística y la sostenibilidad ambiental y la protección de la salud y el entorno urbano de forma que el planeamiento, partiendo del respeto a la compatibilidad establecida sectorialmente entre determinados usos comerciales y similares y los servicios de expedición al por menor de hidrocarburos, propone ordenar urbanísticamente estas condiciones de implantación, diferenciando aquellas situaciones en las que el uso de gasolinera o estación de servicio se implementa en una zona de uso dominante productivo en cualquiera de sus categorías de aquellas zonas de uso dominante residencial. Ciertamente, la normativa sectorial no establece obligatoriamente la coexistencia de usos en las zonas o subzonas residenciales, pero la regulación del régimen del uso dominante y su coexistencia con otros usos en cada ordenanza de zona determina que, de forma indiscriminada en parcelas destinadas a otro uso dominante permisible pero en una zona o

22

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

subzona residencial, se establezca por ministerio de la ley la coexistencia automática del uso de gasolinera y estación de servicio, sin que el PGOU haya previsto su ordenación integrada en el modelo de PGOU desde la perspectiva de la protección de salud pública y el entorno urbano; en este caso específicamente del entorno urbano en zonas o subzonas grado A o residenciales. Por tanto, este nuevo escenario determina que el planeamiento debe fijar las normas urbanísticas, o de urbanidad, para su convivencia y compatibilización con otros usos del conjunto de la ciudad.

Teniendo en cuenta estas circunstancias, se propone la modificación de algunas determinaciones puntuales del PGOU para regular la implantación del uso de gasolinera o estación de servicio, diferenciando la implantación en parcelas zonas y subzonas de uso dominante productivo y en parcelas zonas o subzonas de uso dominante residencial cuando el régimen de compatibilidad y coexistencia de usos del PGOU determina la posibilidad de implantar en el uso de gasolinera y estación de servicio en coexistencia de un uso comercial o similar y estos en conjunto en una zona o subzona dominante residencial. En definitiva, se establecen las condiciones urbanísticas de implantación del uso de gasolinera y estación de servicio desde la perspectiva de la ordenación urbanística y teniendo en cuenta la protección de la salud pública y el entorno urbano en el nuevo marco normativo sectorial.

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

DOCUMENTO N° 2

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

2.1. Objeto y alcance

El objeto de la presente modificación puntual del vigente Plan General de Ordenación Urbana de SANTANDER (PGS.97) es establecer un marco normativo que permita un régimen de usos en el que coexistan de forma ordenada los diferentes usos con gasolineras y estaciones de servicio, desde el punto de vista de la sostenibilidad de la movilidad urbana y la coexistencia de los usos, especialmente los usos residenciales, queda garantizada, conforme al principio de desarrollo sostenible, armonización ambiental, de la economía y el empleo, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, eficiencia energética y complejidad funcional para garantizar la ocupación del suelo de forma eficiente y combinando los usos de forma funcional.

Conforme al Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Santander de 30 de julio de 2020 por el que se inician los estudios para la modificación de las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana sobre la posibilidad y/o condiciones de implantación de gasolineras y estaciones de servicio en los suelos con un uso predominante de carácter residencial, así como en el caso de ubicarse en suelos con otro uso dominante, su incidencia sobre espacios con edificios residenciales, de equipamiento o espacios libres, existe una clara necesidad de adaptar el régimen de usos a la nueva realidad social con relación a este tipo de instalaciones. Tal y como se ha manifestado en la propia licitación para esta modificación:

24

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

"El vigente Plan General de SANTANDER (PGS.97), dentro de su compatibilidad de usos, permite la implantación de gasolineras no solo en los suelos con uso característico productivo (P) sino también en los suelos cuyo uso característico es el residencial, a saber, los regulados por las ordenanzas de zona de edificación en manzana alineada (M) y abierta (A) en sus grados B, y en los de unifamiliar (U) y núcleo rural (NR).

Esta circunstancia, ajena a las condiciones de la edificación circundante, especialmente en el caso de la edificación residencial, en un momento en que la proliferación de las llamadas unidades de suministro de combustible (o sea, gasolineras) es más que notable y llamativa, ha llevado a que, por primera vez en la historia reciente del Ayuntamiento de SANTANDER se haya denegado incluso la aprobación definitiva de un estudio de detalle cuyo objetivo era cumplir los contenidos del PGS.97 en una manzana con la ordenanza asignada M2B para poder implantar en una parte de ella, en la calle CASTILLA, una pequeña gasolinera.

La situación de reticencia en este tipo de localizaciones de gasolineras en suelos urbanos de uso prioritariamente residencial no es nueva, puesto que son ya muchos los municipios españoles que no solo han denegado licencias a este tipo de establecimientos, sino que han ganado recursos en los Juzgados de lo Contencioso Administrativo de sus respectivas Comunidades Autónomas ante los posteriores recursos de los afectados por la denegación.

La inexistencia de este tipo de regulación avanzada y actualizada en el PGS.97 ante el surgimiento, por ejemplo, del modelo de unidad de suministro no atendida, y tras casi ya veintitrés años de su vigencia, hace que, a día de hoy, sea ineludible proceder a la redacción y aprobación de un instrumento urbanístico que regule un nuevo régimen para la implantación de este tipo de instalaciones en el suelo urbano municipal teniendo en cuenta su uso característico y la necesidad real o no de ubicación de esas unidades de suministro (actualmente no

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

atendidas por personal en su gran mayoría) sobre tejidos urbanos consolidados en uso prioritariamente residencial y de vivienda.

(...)

Se plantea, pues, la redacción y aprobación de un nuevo marco regulador dentro del PGS.97 para la instalación de unidades de suministro de combustible de forma que se valore su incidencia sobre los suelos con un uso predominante (característico, en la terminología del PGS.97) residencial así como, en el caso de ubicarse en suelos con otro uso dominante, su incidencia sobre espacios o edificios destinados a usos bien residenciales bien de equipamiento bien de espacios libres (ya sean de sistema local o general), a saber, los que representan la mejora cierta de la calidad de vida del ciudadano, de forma que se ponderen de forma adecuada parámetros y condiciones que permitan acotar, si fuera posible, un régimen de distancias mínimas entre unas y otros."

En este sentido, el municipio de Santander pretende que su centro urbano y sus barrios residenciales conserven su vitalidad y mantengan su carácter original, las morfologías de sus diferentes tejidos, la calidad de sus espacios urbanos y los valores de su patrimonio, desde las capacidades que el planeamiento le permite aplicar a la multiplicidad de usos posibles; considerando siempre que las condiciones que hayan de establecerse no serán discriminatorias para el ejercicio de una actividad, que estarán justificadas por razón imperiosa de interés general y que, además, serán proporcionadas con el objeto de su aplicación.

M.P. PGOU SANTANDER

2.2. Régimen jurídico.

El presente documento constituye una modificación del planeamiento, 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. Su alcance se limita a ordenar determinados usos conforme al modelo territorial existente, teniendo en cuenta las nuevas circunstancias de hecho y el nuevo marco normativo sectorial.

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.*
- 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.*

M.P. PGOU SANTANDER

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 artículo 71.3 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 la administración autonómica de Cantabria haya asumido competencias.

El cumplimiento de las determinaciones contempladas en los artículos 83 y 71 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 variandi

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 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

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

único límite de que tal solución no sea incoherente o arbitraria en relación con 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".

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:

"Artículo 71. Aprobación definitiva

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

29

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

2. Recibido el documento del Plan General aprobado provisionalmente junto con el expediente, se solicitarán, de forma simultánea por la administración autonómica, todos los informes sectoriales preceptivos que deban emitirse con carácter previo a dicha aprobación definitiva.

3. Una vez que el expediente esté completo, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobará el Plan General en su totalidad o parcialmente en cuyo caso será de aplicación lo previsto en el artículo 72. Sólo podrá denegar la aprobación del Plan General y obligar a introducir modificaciones por razones de legalidad o para tutelar intereses supramunicipales en relación con los cuales la Administración autonómica haya asumido competencias. A tal efecto, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrá devolver el Plan al Ayuntamiento, para que éste subsane las eventuales deficiencias formales o de documentación y eleve de nuevo el Plan para su aprobación definitiva, salvo que ésta se considere innecesaria por la escasa importancia de las rectificaciones. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 72, en ningún caso la Comisión podrá imponer soluciones concretas de planeamiento que excedan de lo dispuesto en este apartado.”.

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 del control de la Comunidad Autónoma en el momento

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

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.-.

31

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

- 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 le dota la participación ciudadana que se produce en el curso del procedimiento.
- b) Determinaciones del planeamiento que tienen conexión con algún aspecto de un modelo territorial superior: además de lo ya dicho antes en el 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 e Interés público urbanístico.

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 un 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 la prueba 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).

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

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).

La discrecionalidad del planeador, en este caso se encuentra limitada o constreñida por la legislación nacional reguladora tanto de la materia concreta (hidrocarburos) como reguladora de la unidad de mercado. El Real Decreto Ley 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo en su artículo 39 dos y cuatro, que vino a modificar los artículos 43.2 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, y el art. 3 del Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio de Medidas Urgentes de intensificación de la competencia en Mercados de Bienes y Servicios, acometió una reforma consistente en limitar los poderes de las administraciones, destacadamente las locales, en este sentido:

- a) los instrumentos de planificación territorial o urbanística no podrán regular aspectos técnicos de las instalaciones de suministro de carburantes al por menor a vehículos ni exigir una tecnología concreta.
- b) se establece que los usos del suelo para actividades comerciales individuales o agrupadas, centros comerciales, parques comerciales, establecimientos de inspección técnica de vehículos y zonas o polígonos industriales, serán compatibles con la actividad económica de las instalaciones de suministro de combustible al por menor.

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

- c) estas instalaciones serán asimismo compatibles con los usos que sean aptos para la instalación de actividades con niveles similares de peligrosidad, residuos o impacto ambiental, sin precisar expresamente la cualificación de apto para estación de servicio.
- d) el órgano municipal no podrá denegar la instalación de estaciones de servicio o de unidades de suministro de carburantes a vehículos en los establecimientos y zonas anteriormente señalados por la mera ausencia de suelo cualificado específicamente para ello.
- e) la superficie de la instalación de suministro de carburantes no computará como superficie útil de exposición y venta al público del establecimiento comercial en el que se integre a efectos de la normativa sectorial comercial que rija para éstos.

La nueva regulación del uso para la apertura de nuevas estaciones de suministro al por menor vigente desde el 2013, siguiendo la tendencia iniciada por el Real Decreto Ley 6/2000 para los grandes establecimientos comerciales, supuso una ruptura con el tratamiento absolutamente restrictivo que tradicionalmente algunos planeamientos urbanísticos municipales venían ejercitando.

Sin embargo, es necesario armonizar la protección y el desarrollo con limitaciones de éste que no deben, por otro lado, establecerse en detrimento de las condiciones de vida de la población. En ese sentido, no solo conviene recordar que el artículo 32 del Tratado de la Comunidad Europea alude a que el planeamiento municipal asumirá como objetivo prioritario la protección del medio ambiente, su conservación y mejora, sino también la Constitución Española (artículo 45) que defiende el

34

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

derecho al disfrutar de un medioambiente sano y saludable, así como los principios de desarrollo sostenible recogidos en el artículo tres del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido o de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

La garantía de estos derechos debe observar los límites establecidos en el artículo 5.1 de la Ley 20/2013 General de Unidad de Mercado, que exige que las autoridades competentes que, en el ejercicio de sus respectivas competencias, establezcan límites al acceso a una actividad económica o su ejercicio, o exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad, motivarán su necesidad en la salvaguarda de alguna razón imperiosa de interés general de entre las comprendidas en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. Este se remite a la interpretación dada por la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea que las ha limitado a las siguientes: el orden público, la seguridad pública, la protección civil, la salud pública, la preservación del equilibrio financiero del régimen de seguridad social, la protección de los derechos, la seguridad y la salud de los consumidores, de los destinatarios de servicios y de los trabajadores, las exigencias de la buena fe en las transacciones comerciales, la lucha contra el fraude, la protección del medio ambiente y del entorno urbano, la sanidad animal, la propiedad intelectual e industrial, la conservación del patrimonio histórico y artístico nacional y los objetivos de la política social y cultural.

El Tribunal Supremo se ha pronunciado en varias ocasiones reconociendo la condición de razón imperiosa de interés general a la protección del medio ambiente y del

35

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

entorno urbano, la salud pública, el derecho a una vivienda digna y adecuada. Así, en Sentencia de 19 de octubre de 2016, el Tribunal Supremo considera la protección del medio ambiente y del entorno urbano como una razón imperiosa de interés general que justifica la incorporación de limitaciones de uso en un instrumento de planeamiento, concretamente, en un plan especial de regulación de usos recreativos y de restauración aprobado por el Ayuntamiento de Sabadell.

Para el Tribunal Supremo, "las únicas normas urbanísticas que justificarían restricciones a la libertad de establecimiento de servicios serían exclusivamente las referidas a la protección, del entorno urbano, incluida la planificación urbana y rural" y "las referidas a la protección del medio ambiente". Y en el caso concreto, concluye que las prescripciones contenidas en el Plan están justificadas por la presencia de razones imperiosas de interés general (objetivos de salud pública, protección de los consumidores y protección del entorno urbano) que, al tiempo, protegen los legítimos intereses de los vecinos de la zona.

En sentencia más reciente (la n° 1550/2020, de 19 de noviembre de 2020), el Tribunal Supremo, al pronunciarse sobre la competencia municipal para proceder a la ordenación urbanística de las viviendas de uso turístico, reconoce que, de conformidad con la jurisprudencia del TJUE, la protección del entorno urbano y el derecho a la vivienda constituyen razones imperiosas de interés general que permiten justificar la aplicación de una regulación urbanística de las viviendas de uso turístico.

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

La presente modificación puntual trata de regular la implantación de gasolineras y estaciones de servicio en convivencia con usos de carácter residencial teniendo en cuenta la normativa sectorial sobre hidrocarburos y las razones de interés general desde la perspectiva de la protección del medio ambiente, la salud pública y la protección del entorno urbano que se desarrollan a continuación, una solución urbanística proporcional y adecuada a los intereses que confluyen.

A. LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Las gasolineras y estaciones de servicio son actividades potencialmente contaminantes según la clasificación del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

De acuerdo con la Directiva de Servicios, 2006/123/CE y en relación con el Urbanismo, *“es necesario procurar un desarrollo equilibrado y sostenible, especialmente mediante el refuerzo de la cohesión económica y social. Igualmente se requiere una adecuada política medioambiental. Con el Tratado de Ámsterdam, la política de medio ambiente cobra una importancia aún mayor dentro de las políticas comunitarias”*.

En la ejecución de las políticas y actividades comunitarias han de estar integradas las exigencias de protección del medio ambiente, especialmente en lo que respecta a la promoción del desarrollo sostenible, principio básico ya recogido en el texto legislativo estatal sobre suelo de 2007 (LS07), luego en el texto refundido de 2008 (TRLS08)

37

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

y ahora en el vigente RD Legislativo 7/2015 (TRLR15). Entre los cometidos de la política de medio ambiente se incluyen disposiciones que insisten específicamente en la conexión con la ordenación del territorio y, especialmente, con el uso del suelo. Esto incluye, por ejemplo, el control de la extensión de las áreas urbanizables y el de los usos comerciales o industriales, en el marco de lo que algún autor ha denominado "una política urbanística cuidadosa".

Por tanto, la planificación urbana que tenga como objetivo la protección del medio ambiente y el entorno urbano y que incluya restricciones a la libertad de establecimiento, siempre que sean proporcionadas y no discriminatorias, no va en contra de la Directiva de Servicios.

En el mismo sentido, la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, coincide en la necesidad de armonizar aspectos como la salud y la seguridad de las personas o la protección del medioambiente. En concreto el texto de la citada Ley alude en su articulado a la contribución a la eficacia de los derechos constitucionales a un medio ambiente adecuado, a la utilización racional de los recursos y a la mejora de la calidad de vida.

Igualmente, como hemos citado anteriormente, el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido o de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Para este tipo de actividades la administración puede exigir planes de control y vigilancia si se considera que hay indicios de contaminación. Es decir, aunque la instalación de

38

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

gasolineras cumpla las medidas impuestas por el procedimiento de control ambiental, hay un riesgo potencial y muy razonable de que determinados hidrocarburos acaben contaminando el suelo, ya sea por accidentes, roturas, pérdidas, derrames u otras causas. Asimismo, se ha detectado que la inversión del uso del suelo en estos casos desde el punto de vista ambiental, si bien es viable, generalmente se limita a evitar o reducir las posibilidades de que la contaminación afecte a la salud, mediante su encapsulado bajo capas de hormigón, si bien los elementos contaminantes se mantienen en el suelo.

B. LA PROTECCIÓN DE LA CIUDADANIA Y SALUD PÚBLICA

Se ha constatado a lo largo de los años que las molestias de determinadas actividades ocasionan en la población tienen consecuencias sobre su salud y el bienestar de los ciudadanos. Por ello, y en la convicción de que las ciudades son espacios para vivir garantizando determinados estándares de calidad de vida, el planeamiento debe abordar las nuevas demandas sociales.

Cuando se originaron los planes generales, estos regulaban cuestiones, hoy en día básicas, referentes por ejemplo a temas de salubridad en las calles. La normativa urbanística introdujo estándares dotacionales, para que las ciudades no sólo tuvieran suelos privados destinados a viviendas o actividades económicas, sino unos servicios básicos. En el Reglamento de Planeamiento de 1978 se obligaba a que los sectores tuvieran dotación comercial, porque si no en muchas ocasiones las zonificaciones residenciales no hubieran tenido ningún servicio. Y así multitud de ejemplos.

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

Hoy por hoy se puede considerar que todas las necesidades básicas (higiénicas, espaciales, etc.) están cubiertas, y por ello se atienden a nuevas demandas que alteran o perturban la calidad de vida de los habitantes. Ejemplos de estas nuevas demandas son los perjuicios que producen las zonas de ocio concentradas (ruido, suciedad, inseguridad...), las salas de juego (vulnerabilidad de la juventud, dependencias...). En estas nuevas demandas se considera que deben incluirse las afecciones que socialmente provoca la instalación de gasolineras, donde los vecinos más directamente convivientes se preocupan por la seguridad de la instalación, por si hay un accidente, y más aún por la incidencia que este tipo de usos pudiera tener sobre la salud, incremento de tráfico y otros aspectos relativos a la movilidad urbana y seguridad ciudadana.

La Ley 34/2007, 15 de noviembre, de calidad del aire y protección a la atmósfera establece en su art. 1 que su objeto es el de establecer las bases en materia de prevención, vigilancia y reducción de la contaminación atmosférica con el fin de evitar y cuando esto no sea posible, aminorar los daños que de esta puedan derivarse para las personas, el medio ambiente y demás bienes de cualquier naturaleza. La ley considera como actividad potencialmente contaminadora de la atmósfera (anexo IV) la distribución de gasolinas en estaciones de servicio, tanto el repostaje de vehículos como el suministro a la estación, codificado dentro de la actividad de "distribución de gasolina" ya sean de titularidad pública o privada.

Existe desde 2010 un estudio del departamento de química de la Universidad de Murcia, efectuado sobre compuestos volátiles y la exposición a estos compuestos, que determina

40

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

que estos pueden provocar una variedad de efectos adversos para la salud, que incluyen asma, dolores de cabeza, síntomas de las mucosas (Steinemann, 2008) y, en algunos casos (por ejemplo, benceno), un mayor riesgo de cáncer (Ott et al., 1978; Lynge et al., 1997). En Europa, el único COV (Compuesto orgánico volátil) regulado legalmente en lo que respecta a la calidad del aire es benceno (Directivas 2000/69/EC y 2008/50/EC). Dicho estudio concluye que la mayor concentración de emisores de benceno se produce en zonas de alta carga de tráfico y en las que además coexisten estaciones de servicio y gasolineras. La investigación demuestra que debería respetarse una distancia mínima de 50 metros para viviendas y 100 metros para actividades "especialmente vulnerables" como hospitales, centros de salud, colegios o centros de la tercera edad. De conformidad con el mismo, inicialmente se estimó que la presente Modificación Puntual debía lograr ese respeto de distancia mínima de 50 m. con carácter general. En atención a las alegaciones formuladas en el periodo de exposición pública, se ha considerado que es oportuno seguir las recomendaciones del estudio de la Universidad de Murcia estableciendo una distancia mínima de 50 m. para gasolineras y estaciones de servicio que se implanten en zonas con uso dominante prioritario residencial y de 100 m. a los equipamientos educativos, sanitarios y asistenciales y a las zonas de juego infantil.

Los posibles perjuicios que puede tener la instalación de una estación de servicio cerca de las viviendas o equipamientos, entre otros, son:

- Los combustibles presentes en las estaciones de servicio implican un riesgo intrínseco de incendio y explosión. Los vapores de gasolina son más pesados que el aire y pueden recorrer grandes distancias y alcanzar fuentes de

41

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

ignición una vez liberados en las operaciones de llenado, por derrame, rebosamiento o reparación.

- Los combustibles presentes en las gasolineras pueden implicar la formación de atmósferas explosivas bajo ciertas condiciones, por la propagación de la combustión a la totalidad de la mezcla.

- La inhalación de una concentración suficiente de vapores de combustibles durante períodos de tiempo prolongados puede provocar intoxicaciones leves, anestesia o afecciones más graves. Una exposición breve a concentraciones elevadas provoca mareos, cefaleas y náuseas, así como irritación de ojos, nariz y garganta.

Estos vapores se originan en el funcionamiento habitual, destacando los efectos de los compuestos orgánicos volátiles (COVs), que afectan directamente a la salud (el benceno es un agente cancerígeno y no hay un umbral especificable por debajo del cual la salud humana no esté en peligro (Directiva 2000/69/CE).

- La liberación del Benceno, Tolueno (altamente cancerígeno) y otras sustancias aromáticas que se añaden a los carburantes se produce cuando, al repostar, la boca del surtidor deja escapar al aire una importante cantidad de gases y vapores altamente contaminantes.

- También se produce una alta emisión de Monóxido de Carbono producido por los tubos de escape de los motores de combustión interna. Es un gas incoloro, inodoro y muy tóxico.

- Estos combustibles son desengrasantes y secan la piel, pudiendo provocar dermatosis o eczemas.

- Las fugas de combustibles, que contaminan el subsuelo, pueden ser una fuente de incendios con graves consecuencias. Las gasolineras y estaciones de servicio son actividades potencialmente contaminantes según la clasificación del Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que

42

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

Atendiendo a estos riesgos, numerosas normas prohíben la implantación de este tipo de usos en las zonas residenciales de los núcleos urbanos, entre ellas nuestras Normas Urbanísticas Regionales que, en su Capítulo II del Título IV, las Condiciones particulares de los usos en suelo urbano, establecen (artículo 119) que en suelos urbanos el uso característico es el residencial, y reflejan en su artículo 122 como uso prohibido el uso productivo que incluya ESTACIONES DE SERVICIO.

Esta norma no considera compatible, sino prohibido, el uso Estación de Servicio para suelos urbanos residenciales.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 19 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria establece que las Normas Urbanísticas Regionales actúan como complemento del Plan General, estableciendo criterios y fijando pautas normativas en lo referente al uso del suelo y la edificación.

C. LA PROTECCIÓN DEL ENTORNO Y LA MORFOLOGÍA URBANA.

La ciudad de Santander se ha constituido a lo largo del tiempo como una ciudad compleja y diversa, tanto en sus aspectos morfológicos como tipológicos y de uso, caracterizada su parte central por una cierta compacidad. La construcción durante siglos con trazados urbanos y construcciones de diversas épocas ha generado un entorno urbano de notable calidad, con algunos elementos patrimoniales que enriquecen

43

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

este conjunto. Este modelo de ciudad, protegido en el planeamiento, promueve la mezcla de usos y actividades, si bien deben ser reguladas conforme a la dinámica municipal.

En los últimos años las políticas de suelo han abundado en la predominancia del peatón, en hacer una ciudad más agradable y sostenible, en detrimento de la dominancia que tradicionalmente viene sufriendo Santander del vehículo privado.

Por ello se han peatonalizado o semipeatonalizado muchas calles, se han instalado sistemas de alquiler de bicicletas, y aparca bicicletas, se han reducido velocidades en muchos tramos urbanos, se han implantado escaleras mecánicas, ascensores, etc.

La regulación de la compatibilidad del uso e implantación de gasolineras en la ciudad en las vigentes ordenanzas de zona calificadas como uso dominante residencial es una tendencia contraria a estas políticas urbanas que, aunque están empezando a dar sus frutos ahora, responden al esfuerzo de varios años de trabajo. No solamente supone dar preferencia al vehículo frente al peatón, sino que genera unos tráficos de agitación añadidos que son contrarios al medio ambiente y a la sostenibilidad y al modelo de ciudad pretendido, deteriorando el espacio urbano.

Por otro lado, las propias condiciones tipológicas y morfológicas plasmadas mediante la regulación contenida en las Ordenanzas del Plan hacen que la implantación de las gasolineras con sus soluciones tipológicas habituales suponga una ruptura de la trama urbana, generada durante siglos y pretendidamente conservadas en el Plan. Nos referimos

44

CVE-2023-784

M.P. PGOU SANTANDER

concretamente a zonas de edificación en manzana alineada, que se definen como forma más tradicional de configuración de la ciudad existente con edificación ajustada, o situada en función de, alineaciones exteriores de las manzanas, con distintos modos de ocupación de parcelas y de espacios interiores (art. 11.1.1 de las Ordenanzas del Plan).

El patrimonio heredado es un elemento esencial en la memoria de la ciudad, que el planeamiento pretende proteger. La aparición de gasolineras y estaciones de servicio con sus soluciones funcionales resultan difícilmente compatibles con los valores del patrimonio que se pretende proteger, aunque normativamente sea haga un esfuerzo por exigir una tipología compatible con estos valores, difícilmente alcanzable.

2.5. Necesidad, Conveniencia y oportunidad técnica.

Durante los últimos años, la proliferación de las unidades de suministro de combustible en zonas residenciales ha sido notable y llamativa en el municipio de Santander, fenómeno que el Ayuntamiento quiere ordenar por la razones y motivos que se han explicado en los apartados anteriores.

La implantación de este tipo de instalaciones en zonas predominantemente residenciales puede suponer un riesgo para la salud pública, para el Medio Ambiente, una ruptura del modelo territorial del Plan y un elemento de deterioro del entorno urbano y su morfología.

La regulación que esta Modificación Puntal establece para la implantación de gasolineras y estaciones de servicio se

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

efectúa basándose en principios de necesidad y proporcionalidad.

- La regulación municipal se centra exclusivamente en lo propiamente urbanístico, encuadrándose en el contexto de la determinación de los usos del suelo y de las edificaciones, así como de la protección del patrimonio y estableciendo una nueva regulación de las ordenanzas en Suelo Urbano para permitir y ordenar la convivencia entre los distintos usos.
- La regulación, como se ha justificado, se fundamenta en razones imperiosas de interés general, como la protección del medioambiente, el entorno y la morfología urbana, el patrimonio, la salud y seguridad de los vecinos y el derecho de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada.
- Las medidas resultan proporcionadas para la consecución del objetivo perseguido, sin que se haya ido más allá de lo necesario para ello.

Actualmente, en aplicación del PGOU de 1997, con sus modificaciones, y la posterior legislación sectorial, sería posible la implantación de gasolineras y estaciones de servicio en las inmediaciones del suelo residencial, equipamiento civil y espacios libres, y el Ayuntamiento de Santander pretende su regulación, conciliando el derecho a la libertad de mercado y a la libre prestación de servicios con la protección del medio ambiente, el entorno y la morfología urbana, el patrimonio y el derecho de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, en un entorno seguro y saludable.

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

Para ello se incorporan una serie de condiciones a la implantación de los usos diferenciando cuando se implantan en parcelas en zonas calificadas productivas de cuando se implantan en parcelas en zonas calificadas por el planeamiento como residenciales. Así, se establece con carácter general la posibilidad de establecer las gasolineras y estaciones de servicio en las zonas con uso dominante prioritario terciario o productivo, cumpliendo las condiciones de la ordenanza de zona, incorporando condiciones urbanísticas para que la zona de manzana alineada, en la que se encuentra el núcleo más denso y macizado del uso residencial para que se mantenga sin fracturar la morfología urbana diseñada por el plan y mantener así el entorno urbano propio de esta tipología y uso.

En las zonas de uso prioritario residencial, en las que por el régimen de coexistencia de usos se permite el uso comercial en parcela independiente, se establece una serie de condiciones urbanísticas para que el uso de las gasolineras, que con carácter general está prohibido en esta zona por el plan, se implanten en unas condiciones que permita garantizar la coexistencia y morfología del uso residencial dominante, el entorno urbano y la salud de los residentes, estableciendo condiciones como la exigencia de que el uso comercial esté implantado de forma efectiva y en uso para que pueda coexistir el uso de gasolinera o estación de servicio, o condiciones de parcela mínima para garantizar que el uso terciario individual en parcela independiente tenga una mínima magnitud o relevancia en el entorno residencial, para evitar situaciones de implantaciones de usos de suministro que no estén vinculadas realmente a usos terciarios relativos a comercios individuales o agrupados, sino simples instalaciones complementarias de barrio como pueden ser los quioscos, pequeñas tiendas para chucherías etc, que con un pequeño

47

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

espacio justificarían la coexistencia del uso de gasolinera o estación de servicio, siendo en realidad este el uso dominante prioritario y más relevante en el entorno del uso residencial.

Igualmente se establecen condiciones de ordenación de la parcela para garantizar la coexistencia morfológica, regulando una ocupación máxima de la parcela para el uso complementario y estableciendo prevenciones para que las unidades de suministro y las bocas de carga se mantengan a una separación mínima razonable de conformidad con lo estudios existentes sobre la materia respecto a los usos más sensibles como son el residencial prioritario en la zona, educativos, sanitarios o asistenciales, zonas de juegos infantiles etc.

2.6. Descripción y estudio de alternativas.

Descripción de alternativas

Se proponen tres alternativas:

- Alternativa 0: no abordar la Modificación Puntual, manteniendo la regulación existente en las Ordenanzas del Plan.
- Alternativa 1: prohibición de uso de gasolineras y Estaciones de Servicio en área delimitada por el Plan, por ejemplo, en el casco urbano o centro de la ciudad o en las áreas residenciales.
- Alternativa 2: calificación de aquellas parcelas concretas en las que se permite la implantación de gasolinera como uso exclusivo de la parcela

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

- Alternativa 3: regulación de la implantación de gasolineras y estaciones de servicio mediante la regulación normativa del Plan.

A continuación, se describen estas alternativas:

Alternativa 0: esta alternativa consiste en mantener la regulación actual en cuanto a la implantación del uso de gasolineras y estaciones de servicio en el suelo urbano de la ciudad de Santander.

Hay que tener en cuenta que el Plan General data de 1997 y que quizá en ese momento la regulación del plan era óptima para permitir este tipo de usos, dentro de la ciudad existían las conocidas por todos de los jardines de Pereda, Puerto Chico, El Sardinero, Cazoña y Valdecilla. La regulación posterior relativa tanto al sector de hidrocarburos como la relativa al comercio, así como la modificación del planeamiento, ha incidido directamente en la instalación de este tipo de usos. De forma que es posible su implantación en parcelas de suelos para actividades comerciales individuales o agrupadas, centros comerciales, parques comerciales, establecimientos de inspección técnica de vehículos y zonas o polígonos industriales, serán compatibles con la actividad económica de las instalaciones de suministro de combustible al por menor. (artículo 3 del RDL 6/2000). Es decir, cualquier implantación de un uso comercial en una parcela como exclusivo llevaría aparejada la posibilidad de implantar una gasolinera o estación de servicio, con independencia de la zona de que se trate o de la calificación de esta.

Alternativa 1: La alternativa consistente en prohibir en todo un ámbito concreto la implantación del uso de gasolineras o estaciones de servicio. Sin embargo, esta solución tiene el inconveniente de que el régimen jurídico del plan general de

49

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

Santander articula los usos en relación con las calificaciones, pero también con el régimen de coexistencia y sustitución de usos en la regulación de cada ordenanza de zona. Estas ordenanzas de zona en determinadas situaciones permiten que coexistan los usos por lo que sería un criterio que no se ajusta a la sistemática del régimen jurídico del plan general que conviene mantener en la medida de lo posible.

Alternativa 2: Consistiría en que el plan general califique específicamente a una serie de parcelas con el uso exclusivo de gasolinera y estación de servicio, entre los usos productivos o modificando su consideración hacia un equipamiento. De esta forma, se calificarían las gasolineras en todo el ámbito del plan general y en las diferentes calificaciones y también las ubicaciones en los suelos que con carácter global tienen la calificación que, conforme la normativa sectorial permite este uso independientemente de las determinaciones del plan. Sin embargo, esta alternativa también tiene el inconveniente de que modificaría el criterio general de articulación y ordenación de los usos del plan general. Efectivamente, el plan general de ordenación urbana en su propuesta en 1997 no califica específicamente las parcelas en las que se puede ubicar el uso de gasolinera estación de servicio, sino que cumple las determinaciones urbanísticas y las exigidas por la normativa sectorial mediante la regulación de los usos en las diferentes calificaciones y establecimiento de un régimen de coexistencia y sustitución de ellos. De esta forma, el uso de gasolinera y estación de servicio de conformidad con el régimen jurídico del plan actual se podrá establecer en aquellas parcelas situadas en las zonas de calificación que permitan su implantación como uso individualizado o en coexistencia de usos, si necesidad de que el planeamiento predetermine la

50

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

calificación y específica del uso pormenorizado o individualizado. Por ello, la elección de esta alternativa tendría la dificultad de que habría que modificar el criterio general de ordenación de las calificaciones y de los usos por parte del plan general y, además, al predeterminar las parcelas concretas en las que se podría ubicar este uso se estaría limitando la competencia, frente al régimen actual que manteniéndolo pero estableciendo también unos criterios de implantación teniendo en cuenta proporcionalmente los aspectos como el medio ambiente, la ordenación urbana y los expuestos anteriormente, permitiría una solución más flexible y conforme con la articulación y regulación actual en el plan general.

Alternativa 3: consiste en la regulación urbanística del uso de gasolinera y estación de servicio al efecto de lograr una ordenación del uso, de forma que su implantación sea mucho más ordenada. Sin limitar el mercado ni el ejercicio de este, pero si estableciendo una serie de condiciones urbanísticas que regulen la implantación, cumpliendo así con la potestad discrecional de la administración y concretando las condiciones de implantación de estos usos, que como consecuencia de la legislación estatal se habían extendido de la mano de los usos comerciales.

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

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

cuatro alternativas se va a usar un método de comparación con valores 1, 2, 3 y 4 conforme a la siguiente definición:

- Aspectos urbanísticos: la regulación de los usos con carácter general en el Plan General se realiza mediante la compatibilidad de usos y mediante sus condiciones propias de implantación.

En este caso no se considera necesario salirse de la sistemática propia del Plan considerando que esta es la opción mejor valorada con un 4 (alternativa 3).

La peor alternativa sería la 0 puesto que urbanísticamente está generando problemas en la articulación global de los usos, y más concretamente, de los usos de gasolinera con los usos residenciales. Por tanto, se valora con un 1.

También se consideran desacertadas las otras dos alternativas. En concreto, la alternativa 2 podría generar problemas de especulación si bien resolvería el establecimiento de las compatibilidades de uso, valorándola con un 3.

Y la alternativa 1 ni siquiera erradicaría la problemática planteada dada la extensión de la zona urbana del término municipal, generando diferencias en cuanto a los estándares de calidad de vida entre las zonas perimetradas y las restantes, asignando por lo tanto una valoración de 2.

- Aspectos ambientales: se asume la valoración realizada en el Documento Ambiental Estratégico.
- Aspectos funcionales: la funcionalidad del planeamiento queda definido por el correcto funcionamiento de todos los usos de la ciudad.

Por ello, la mejor alternativa es la que pasa por la regulación normativa de los usos, asignándola un 4. Y la peor sería la de no hacer nada, asignándola un 1, ya que si bien

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

hasta ahora no han existido grandes disfuncionalidades con la libre implantación de gasolineras - si algunas puntuales - también es cierto que una proliferación de éstas si pudiera llegar a generar efectos adversos a la funcionalidad de los restantes usos.

La alternativa 1 tampoco controlaría los efectos sobre los restantes usos valorándola con un 2. Si bien si coexistiese este objetivo con la alternativa 2, eligiendo las parcelas adecuadas para que en el actual marco normativo no alterara la funcionalidad de los restantes usos. Asignando un 3.

- Aspectos económicos: Se considera la peor alternativa la 2, ya que propiciaría la especulación y es probable que fuera en contra del libre mercado, valorándola por tanto con un 1. Por similares motivos, aunque en un ámbito más amplio se encontraría la alternativa valorándola con un 2.

Por otro lado, aunque se pudiera pensar que la mejor alternativa desde este punto de vista es la 0, no se considera así, puesto que la libre ubicación de gasolineras sin más controles urbanísticos que los actuales puede derivar en una menor sostenibilidad de las haciendas públicas por la repercusión que esos usos tiene (mayor tráfico, posibles accidentes, demandas vecinales, etc.), por tanto ponderando las alternativas 0 y 4, se considera que la 4 confiere mayor sostenibilidad económica en el marco general de la ciudad.

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

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

	ASPECTOS URBANÍSTICOS	ASPECTOS AMBIENTALES	ASPECTOS FUNCIONALES	ASPECTOS ECONÓMICOS
ALTERNATIVA 0	1	1	1	3
ALTERNATIVA 1	2	3	2	2
ALTERNATIVA 2	3	2	3	1
ALTERNATIVA 3	4	4	4	4

Por tanto, **la alternativa 3 es la alternativa seleccionada.**

2.7. Descripción de la alternativa seleccionada.

La alternativa seleccionada propone la modificación del régimen jurídico de las condiciones generales del uso de gasolinera y estación de servicio, así como la modificación de algunos artículos de las ordenanzas de zona en suelo urbano, para adaptar el régimen normativo de los usos del plan general y de las ordenanzas de zona en suelo urbano a las condiciones de implantación de los usos y su coexistencia que propone la modificación del plan para adaptarlo a las nuevas circunstancias. Toda la regulación se concentra en el art. 5.8.6 de la normativa urbanística, suprimiéndose la actual regulación dispersa por las distintas ordenanzas de zona.

Se modifican los siguientes artículos:

TÍTULO 5: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

capítulo 8: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS AL SERVICIO DEL AUTOMÓVIL

Art. 5.8.6: Gasolineras y Estaciones de servicio.

TÍTULO 11: ORDENANZAS DE ZONA Y ÁREAS ESPECÍFICAS:

Capítulo 1: ORDENANZA DE ZONA MANZANA ALINEADA

art. 11.1.9 Grados: Condiciones de uso.

Capítulo 2: ORDENANZA DE EDIFICACIÓN ABIERTA.

art. 11.2.10 Grados: Condiciones de uso.

Capítulo 3: ORDENANZA DE ZONA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

art. 11.3.9 Grados: Condiciones de uso.

Capítulo 4: ORDENANZA DE ZONA DE NÚCLEOS.

art. 11.4.10 Grados: Condiciones de uso.

TÍTULO 5: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Capítulo 8: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS AL SERVICIO DEL AUTOMÓVIL.

Art. 5.8.6. Instalaciones de suministro de combustible al por menor.

1. A los efectos de la presente Normativa se entiende por gasolinera el conjunto de depósitos e instalaciones mecánicas y/o de distribución precisas para el abastecimiento y/o venta de combustible para vehículos a motor, que podrán disponer de una edificación cerrada de no más de 6 m² de superficie, una planta y 3 m. de altura destinada, exclusivamente, a funciones de oficina, taquilla, aseo y protección frente a la intemperie del personal empleado; y por estación de servicio a las instalaciones que, además de servicio de gasolinera, disponen de superficie construida adicional destinada a funciones de restauración, comercio o taller, y al menos dos aseos de uso público, diferenciados por sexo .

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

2. Las gasolineras y estaciones de servicios podrán implantarse:

a) En viario público o espacios libres anexos a viario, previa la correspondiente concesión administrativa, en las condiciones que ésta determine tras un estudio de impacto sobre la seguridad de personas, bienes y de tráfico.

b) En parcelas privadas, cuyas condiciones pormenorizadas de ordenación así lo permitan.

3. Las gasolineras y estaciones de servicio en parcela privada estarán sujetas a las siguientes condiciones de uso:

a) No podrán implantarse en el interior de ningún edificio que contenga otro tipo de uso.

b) Las gasolineras y estaciones de servicio podrán implantarse con carácter general en las zonas con uso dominante prioritario terciario o productivo en todas sus modalidades (industrial, mixto y empresarial-comercial), siempre que cumplan las condiciones de edificabilidad, ocupación y retranqueo mínimo de la ordenanza de zona aplicable. En las zonas de uso terciario con tipología de manzana alineada (M) se actuará por manzanas completas para mantener sin fracturar la morfología urbana diseñada por el plan.

c) Las gasolineras y estaciones de servicio podrán también implantarse en zonas con uso dominante prioritario residencial como uso accesorio del uso comercial si lo hubiera, en las siguientes condiciones:

- En parcelas que alberguen de forma efectiva edificios de uso exclusivo comercial con una superficie construida computable mayor de 250 m².

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

- La gasolinera o estación de servicio no podrán utilizar más del 40% de la superficie de la parcela total.
 - Las unidades de suministro y las bocas de carga de depósitos deberán guardar una separación mínima de 50 m a cualquier suelo calificado con uso dominante prioritario residencial, salvo que estuviera edificado con uso comercial).
 - Las unidades de suministro y las bocas de carga de depósitos deberán guardar una separación mínima de 100 m a los equipamientos educativos, sanitarios y asistenciales y a las zonas de juego infantil, medida en línea recta y en proyección horizontal.
 - La implantación de la gasolinera o estación de servicio no podrá alterar la urbanización de la calle más allá de lo que requieran sus accesos de entrada y salida.
 - La tramitación de las autorizaciones del uso comercial y las de la gasolinera o estación de servicio podrán simultanearse, pero éstas no podrán ponerse en funcionamiento en tanto el edificio comercial no esté terminado y en uso.
- d) Los accesos y salidas al área de abastecimiento se situarán a una distancia no inferior a 10 metros de la esquina de la calzada a la que dieran frente, entendiéndose por "esquina" en el caso de calzadas con acuerdos curvos o chaflanes, el vértice de encuentro del referido acuerdo curvo o chaflán con la alineación de la calle. En ningún caso los vehículos en abastecimiento, en espera o de carga podrán interrumpir el tráfico peatonal y rodado de la calle.
- e) Las condiciones de circulación de vehículos en el interior de la superficie destinada a ello será como mínimo:

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

- Radio mínimo 10 metros y carril de 3,00 m. para vehículos ligeros.

- Radio mínimo 20 metros y carril de 3,50 para camiones, autobuses y vehículos pesados

f) Las superficies destinadas a abastecimiento podrán ser cubiertas con marquesinas cumpliendo las condiciones de edificabilidad, ocupación y retranqueos mínimos de la ordenanza de aplicación, con una altura máxima de coronación de 6 m.

5. La solicitud de licencia para la implantación de gasolineras o estaciones de servicio, deberá ir acompañada de un estudio de impacto sobre: seguridad de personas y bienes; y, tráfico. La licencia podrá ser denegada si el informe técnico sobre cualquiera de estos aspectos fuese desfavorable.

6. Las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto Seve Ballesteros Santander, determinan las alturas respecto al nivel del mar que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimenea, equipos de aire acondicionado, caja de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores Incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el decreto 584/72, en su actual redacción.

En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permita que se lleven a cabo las construcciones, instalaciones o actuaciones previstas, no se

58

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los servicios de navegación aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

En las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación en esta parte afectada, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) conforme a los artículos 30 y 31 del decreto 584 /72 en su actual redacción.

7. La regulación del régimen de implantación de gasolineras y estaciones de servicios se hace sin perjuicio de las determinaciones de la legislación de costas y no exime de su cumplimiento. A estos efectos, y con carácter general, las estaciones de servicio y puntos de suministro de carburantes no constituyen usos permitidos según el artículo 25 de la Ley de Costas, en todo caso, las existentes a la entrada en vigor de la ley de costas en servidumbre de protección se regularán por el régimen transitorio que resulte de aplicación.

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

TÍTULO 11: ORDENANZAS DE ZONA Y ÁREAS ESPECÍFICAS:

Capítulo 1: ORDENANZA DE ZONA MANZANA ALINEADA

Art. 11.1.9. Grados: condiciones de uso.

1. Con la salvedad expresada en el punto 6 de este artículo, 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 oficinas, en parcela independiente. En el caso de actuaciones mediante unidades de ejecución, el uso productivo de oficinas no excederá del 30% de la edificabilidad total.

- Productivo comercial y de reunión, en parcela independiente o en situación tercera, sin establecimientos que superen 4.000 m² de superficie útil. En el caso de actuaciones mediante unidades de ejecución el uso comercial no excederá el 20% de la edificabilidad total.

- Dotacional.

3. En grado **B** terciario:

a) Uso dominante prioritario: productivo de oficinas y/o comercial.

b) Usos dominantes permisibles:

- Residencial de apartamentos o estudios, residencia comunitaria y hotelero.

- Dotacional.

- Garajes en situación cuarta.

- Infraestructuras básicas.

~~4. En el grado **B** terciario será admisible el uso de gasolinera, en eolindancia con viario exterior de manzana a condición de que:-~~

~~a. Se produzca como resultado de estudio de detalle o plan especial que abarque al menos la manzana completa.~~

60

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

~~b. Sea sin perjuicio de sus condiciones de usos 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.

6. En el caso de obras de remodelación, reestructuración o de sustitución de edificación existente sin superar la edificabilidad conferida, se podrán mantener los usos preexistentes, fuesen cuales fuesen, siempre que se cumplan las condiciones ambientales y de uso aplicables.

~~7. En el grado B terciario será admisible el uso de gasolinera, en colindancia con viario exterior de manzana a condición de que:~~

~~a) Se produzca como resultado de estudio de detalle o plan especial que abarque al menos la manzana completa.~~

~~b) Sea sin perjuicio de sus condiciones de usos y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.~~

TÍTULO 11: ORDENANZAS DE ZONA Y ÁREAS ESPECÍFICAS:

Capítulo 2: ORDENANZA DE EDIFICACIÓN ABIERTA.

Art.11.2.10: Grados: condiciones de uso.

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

a) A: Residencial.

b) 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.

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

- 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.~~

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.

TÍTULO 11: ORDENANZAS DE ZONA Y ÁREAS ESPECÍFICAS:

Capítulo 3: ORDENANZA DE ZONA DE EDIFICACIÓN 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:

62

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

- 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.

TÍTULO 11: ORDENANZAS DE ZONA Y ÁREAS ESPECÍFICAS:

Capítulo 4: ORDENANZA DE ZONA DE NÚCLEOS

Art. 11.4.10. Grados: condiciones de uso.

1. A efectos de regulación de uso se señala un único grado: A Residencial sujeto al siguiente régimen de usos:

- a) Uso dominante prioritario: residencial con exclusión de vivienda colectiva en la categoría 3 extensiva.
- b) Usos dominantes permisibles:

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

- 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 superará ni el 10% de la edificabilidad total, ni una edificabilidad total de 2.500 m².
 - Dotacional.
 - Infraestructuras básicas.
 - ~~Gasolinera en colindancia con viario exterior a manzana cuando se actúe por frentes de manzana completos y sin perjuicio de sus condiciones de uso y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.~~
 - Garaje.
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.
3. En el caso de obras de remodelación, reestructuración o de sustitución de edificación existente sin superar la edificabilidad conferida, se podrá mantener el uso preexistente, fuese cual fuese, siempre que se cumplan las condiciones ambientales y otras a él aplicables.

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.

2.8.1. Justificación legal

La justificación legal de la presente modificación abarca los siguientes aspectos:

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

- Justificación del ejercicio de la potestad discrecional de la administración en este caso concreto
- Justificación del interés general
- Cumplimiento del artículo 83 de la Ley 2/2001 de Cantabria.
 - 83.1: el alcance limitado de la modificación 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
 - 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 apartado.
 - 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

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

- 83.7: este artículo trata una cuestión procedimental, sin afección al presente documento

2.8.2. Ejercicio de la potestad en el caso concreto.

Este documento de Modificación puntual pretende variar ligeramente las Ordenanzas de zona de manzana alineada, la Ordenanza de zona de edificación abierta, la ordenanza de zona de edificación unifamiliar y la ordenanza de zona de actividades productivas, así como las condiciones de uso de las gasolineras y estaciones de servicio del art. 5.8.6 de la Ordenanza.

Esta actuación, por tanto, entra de lleno en el ámbito discrecional de la potestad pública urbanística. Las circunstancias indicadas responden a imperiosas razones de interés general y suficientemente razonadas dentro de un claro criterio de proporcionalidad y racionalidad.

La Modificación no afecta a aspectos reglados del Plan, no infiriendo en el Modelo Territorial ni estructural y no responde a revisiones de pura oportunidad, sino que se otorga una mejora global de la regulación urbanística municipal.

2.8.3. Justificación técnica.

La modificación trata de establecer un marco normativo que permita un régimen de usos en el que coexistan de forma ordenada los diferentes usos con gasolineras y estaciones de servicio, mejorando el existente y estableciendo para garantizar la convivencia entre usos un régimen de distancias en cuanto a las gasolineras y estaciones de servicio que se fundamenta en razones de salud pública, medioambientales y

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

protección del entorno urbano, su morfología y el patrimonio, que se justifican en el apartado 2.4 de este documento.

2.9. Sus efectos sobre el planeamiento.

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

1. Modificación de los siguientes artículos: 5.8.6, 11.1.9, 11.2.10, 11.3.9, 11.4.10.

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

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.

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 y según el art. 26.bis.2 de la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre de Control Ambiental Integrado, introducido por el art. 14 la Ley de Cantabria 12/2020, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. Ya que la presente modificación no establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental referidos a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo, ni afecta a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Conforme a esta normativa, el presente documento, borrador de modificación puntual de un planeamiento general, 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:

68

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

- 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.

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

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

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.

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

DOCUMENTO N° 3
PROGRAMACIÓN Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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.

1. 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

71

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

- 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 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 se 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.

M.P. PGOU SANTANDER

3.2 Programa de actuación y plan de etapas.

Al tratarse de una modificación de las Ordenanzas de uso y suelo urbano 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 no tiene efectos sobre la Hacienda pública.

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

DOCUMENTO N° 4
DOCUMENTACIÓN QUE MODIFICA A LA DEL PGS

TÍTULO 5: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Capítulo 8: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS AL SERVICIO DEL AUTOMÓVIL.

Art. 5.8.6. Instalaciones de suministro de combustible al por menor.

1. A los efectos de la presente Normativa se entiende por gasolinera el conjunto de depósitos e instalaciones mecánicas y/o de distribución precisas para el abastecimiento y/o venta de combustible para vehículos a motor, que podrán disponer de una edificación cerrada de no más de 6 m² de superficie, una planta y 3 m. de altura destinada, exclusivamente, a funciones de oficina, taquilla, aseo y protección frente a la intemperie del personal empleado; y por estación de servicio a las instalaciones que, además de servicio de gasolinera, disponen de superficie construida adicional destinada a funciones de restauración, comercio o taller, y al menos dos aseos de uso público, diferenciados por sexo .

2. Las gasolineras y estaciones de servicios podrán implantarse:

a) En viario público o espacios libres anexos a viario, previa la correspondiente concesión administrativa, en las condiciones que ésta determine tras un estudio de impacto sobre la seguridad de personas, bienes y de tráfico.

b) En parcelas privadas, cuyas condiciones pormenorizadas de ordenación así lo permitan.

3. Las gasolineras y estaciones de servicio en parcela privada estarán sujetas a las siguientes condiciones de uso:

74

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

a) No podrán implantarse en el interior de ningún edificio que contenga otro tipo de uso.

b) Las gasolineras y estaciones de servicio podrán implantarse con carácter general en las zonas con uso dominante prioritario terciario o productivo en todas sus modalidades (industrial, mixto y empresarial-comercial), siempre que cumplan las condiciones de edificabilidad, ocupación y retranqueo mínimo de la ordenanza de zona aplicable. En las zonas de uso terciario con tipología de manzana alineada (M) se actuará por manzanas completas para mantener sin fracturar la morfología urbana diseñada por el plan.

c) Las gasolineras y estaciones de servicio podrán también implantarse en zonas con uso dominante prioritario residencial como uso accesorio del uso comercial si lo hubiera, en las siguientes condiciones:

- En parcelas que alberguen de forma efectiva edificios de uso exclusivo comercial con una superficie construida computable mayor de 250 m².

- La gasolinera o estación de servicio no podrán utilizar más del 40% de la superficie de la parcela total.

- Las unidades de suministro y las bocas de carga de depósitos deberán guardar una separación mínima de 50 m a cualquier suelo calificado con uso dominante prioritario residencial, salvo que estuviera edificado con uso comercial.

- Las unidades de suministro y las bocas de carga de depósitos deberán guardar una separación mínima de 100 m a los equipamientos educativos, sanitarios y asistenciales y a las zonas de juego infantil, medida en línea recta y en proyección horizontal

75

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

- La implantación de la gasolinera o estación de servicio no podrá alterar la urbanización de la calle más allá de lo que requieran sus accesos de entrada y salida.

- La tramitación de las autorizaciones del uso comercial y las de la gasolinera o estación de servicio podrán simultanearse, pero éstas no podrán ponerse en funcionamiento en tanto el edificio comercial no esté terminado y en uso.

d) Los accesos y salidas al área de abastecimiento se situarán a una distancia no inferior a 10 metros de la esquina de la calzada a la que dieran frente, entendiéndose por "esquina" en el caso de calzadas con acuerdos curvos o chaflanes, el vértice de encuentro del referido acuerdo curvo o chaflán con la alineación de la calle. En ningún caso los vehículos en abastecimiento, en espera o de carga podrán interrumpir el tráfico peatonal y rodado de la calle.

e) Las condiciones de circulación de vehículos en el interior de la superficie destinada a ello será como mínimo:

- Radio mínimo 10 metros y carril de 3,00 m. para vehículos ligeros.

- Radio mínimo 20 metros y carril de 3,50 para camiones, autobuses y vehículos pesados

f) Las superficies destinadas a abastecimiento podrán ser cubiertas con marquesinas cumpliendo las condiciones de edificabilidad, ocupación y retranqueos mínimos de la ordenanza de aplicación, con una altura máxima de coronación de 6 m.

5. La solicitud de licencia para la implantación de gasolineras o estaciones de servicio, deberá ir acompañada de un estudio de impacto sobre: seguridad de personas y bienes;

76

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

y, tráfico. La licencia podrá ser denegada si el informe técnico sobre cualquiera de estos aspectos fuese desfavorable.

TÍTULO 11: ORDENANZAS DE ZONA Y ÁREAS ESPECÍFICAS:

Capítulo 1: ORDENANZA DE ZONA MANZANA ALINEADA

Art. 11.1.9. Grados: condiciones de uso.

1. Con la salvedad expresada en el punto 6 de este artículo, a efectos de regulación de uso se divide la zona en los siguientes grados:

A: Residencial.

B: Terciario.

2. En el grado **A** residencial:

c) Uso dominante prioritario: residencial.

d) Usos dominantes permisibles:

- Productivo oficinas, en parcela independiente. En el caso de actuaciones mediante unidades de ejecución, el uso productivo de oficinas no excederá del 30% de la edificabilidad total.

- Productivo comercial y de reunión, en parcela independiente o en situación tercera, sin establecimientos que superen 4.000 m² de superficie útil. En el caso de actuaciones mediante unidades de ejecución el uso comercial no excederá el 20% de la edificabilidad total.

- Dotacional.

3. En grado **B** terciario:

a) Uso dominante prioritario: productivo de oficinas y/o comercial.

b) Usos dominantes permisibles:

- Residencial de apartamentos o estudios, residencia comunitaria y hotelero.

- Dotacional.

- Garajes en situación cuarta.

- Infraestructuras básicas.

MÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

~~4. En el **grado B terciario** será admisible el uso de gasolinera, en eolindancia con viario exterior de manzana a condición de que:~~

- ~~e. Se produzca como resultado de estudio de detalle o plan especial que abarque al menos la manzana completa.~~
- ~~d. Sea sin perjuicio de sus condiciones de usos 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.

6. En el caso de obras de remodelación, reestructuración o de sustitución de edificación existente sin superar la edificabilidad conferida, se podrán mantener los usos preexistentes, fuesen cuales fuesen, siempre que se cumplan las condiciones ambientales y de uso aplicables.

~~7. En el **grado B terciario** será admisible el uso de gasolinera, en eolindancia con viario exterior de manzana a condición de que:~~

- ~~a) Se produzca como resultado de estudio de detalle o plan especial que abarque al menos la manzana completa.~~
- ~~b) Sea sin perjuicio de sus condiciones de usos y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.~~

TÍTULO 11: ORDENANZAS DE ZONA Y ÁREAS ESPECÍFICAS:

Capítulo 2: ORDENANZA DE EDIFICACIÓN ABIERTA.

Art.11.2.10: Grados: condiciones de uso.

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

- c) A: Residencial.
- d) B: Terciario.

2. En el **grado A** residencial:

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

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

- 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.~~

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.

TÍTULO 11: ORDENANZAS DE ZONA Y ÁREAS ESPECÍFICAS:

Capítulo 3: ORDENANZA DE ZONA DE EDIFICACIÓN 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.

79

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

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

d) 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.
- ~~Casolinera 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.

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

TÍTULO 11: ORDENANZAS DE ZONA Y ÁREAS ESPECÍFICAS:

Capítulo 4: ORDENANZA DE ZONA DE NÚCLEOS

Art. 11.4.10. Grados: condiciones de uso.

1. A efectos de regulación de uso se señala un único grado: A Residencial sujeto al siguiente régimen de usos:

c) Uso dominante prioritario: residencial con exclusión de vivienda colectiva en la categoría 3 extensiva.

d) 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 superará ni el 10% de la edificabilidad total, ni una edificabilidad total de 2.500 m².

- Dotacional.

- Infraestructuras básicas.

~~- Gasolinera en colindancia con viario exterior a manzana cuando se actúe por frentes de manzana completos y sin perjuicio de sus condiciones de uso y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.~~

- Garaje.

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.

3. En el caso de obras de remodelación, reestructuración o de sustitución de edificación existente sin superar la edificabilidad conferida, se podrá mantener el uso preexistente, fuese cual fuese, siempre que se cumplan las condiciones ambientales y otras a él aplicables.

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

FERNANDEZ-ABASCAL TEIRA
EDUARDO - 13897919P
2022.08.12 13:58:43 +02'00'

DEL RIO
MIERA JOSE
- 13748309J

Firmado digitalmente por
DEL RIO MIERA
JOSE - 13748309J
Fecha: 2022.08.12
13:49:02 +02'00'

EDUARDO FERNANDEZ-ABASCAL TEIRA
Arquitecto



MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

ANEXO I

**PLANO DE UBICACIÓN DE GASOLINERAS Y ESTACIONES DE
SERVICIO DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE, RIBERA
DEL MAR Y SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN**

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER



1

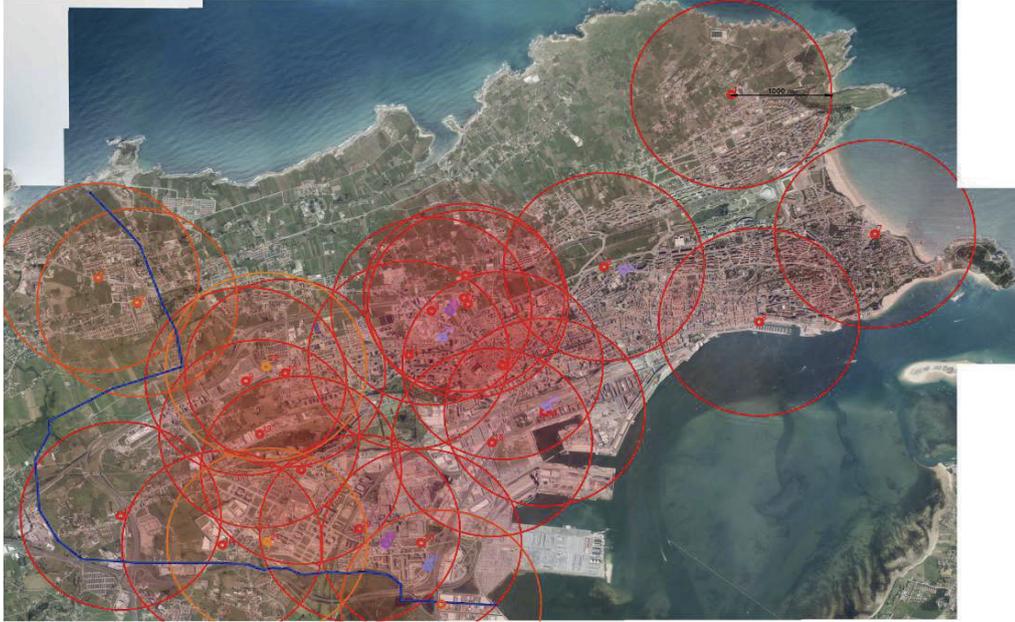
MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

**ANEXO II PLANO DE ÁREAS ABASTECIDAS POR
GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO**

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER



1

CVE-2023-784

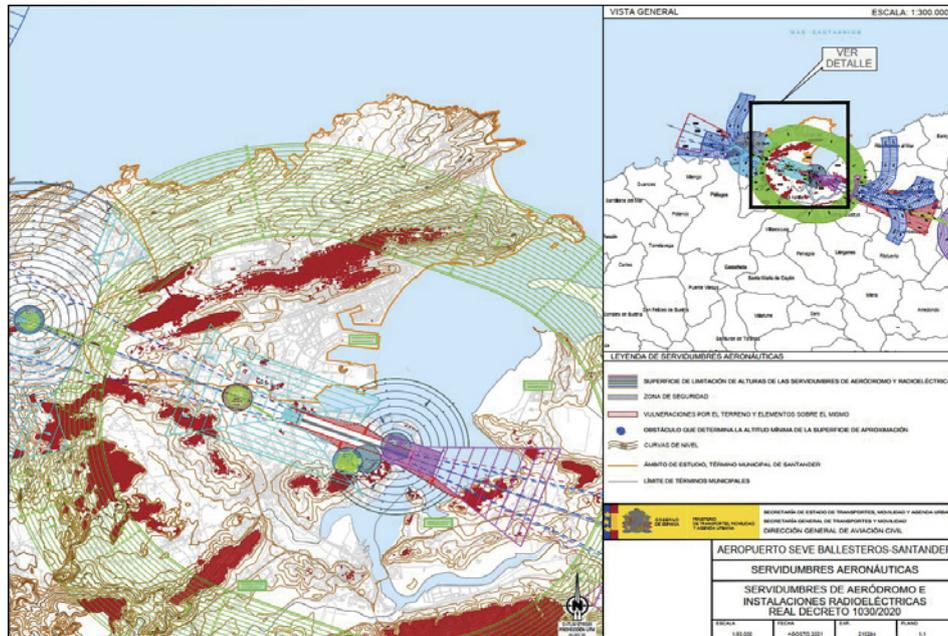
MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER

**ANEXO III SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS AEROPUERTO
SEVE BALLESTEROS**

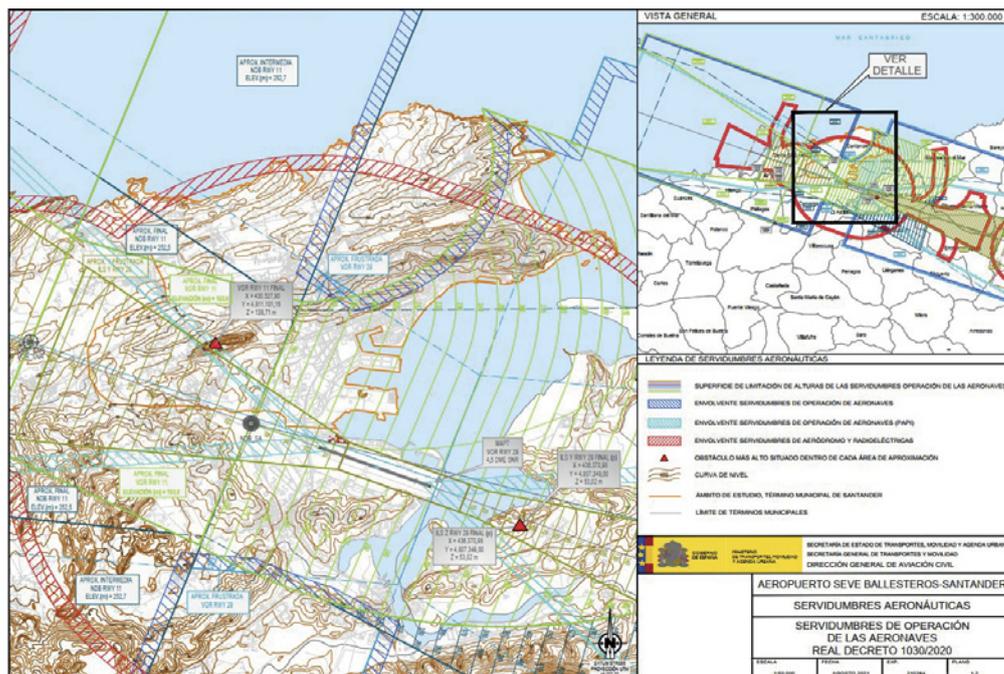
MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER



1

M.P. PGOU SANTANDER

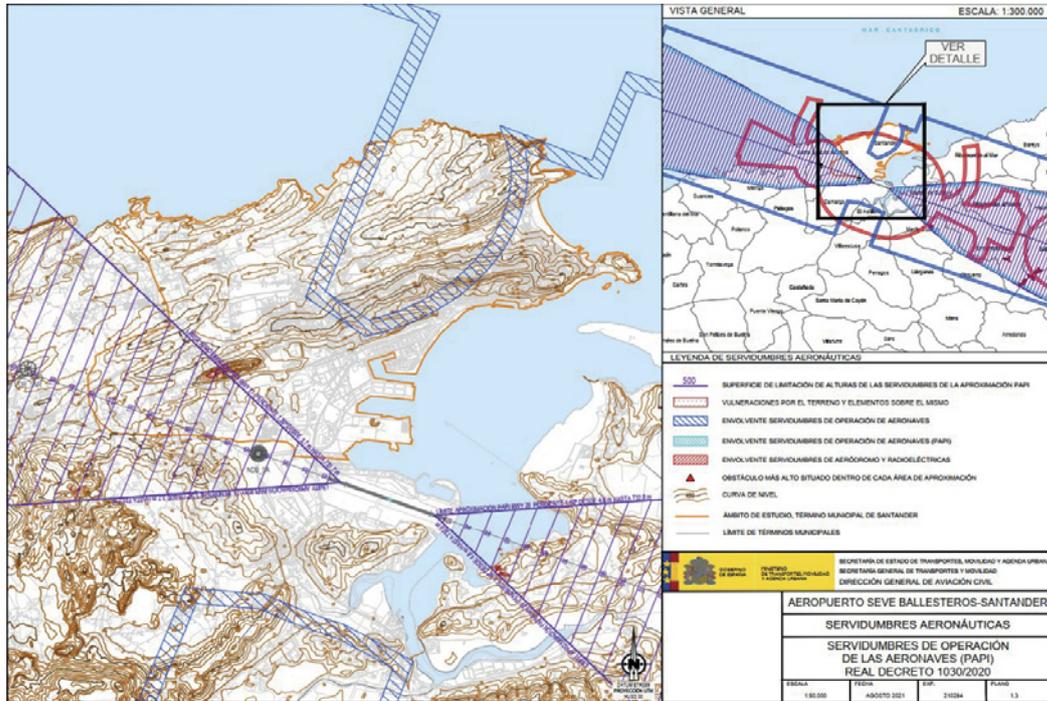


2

CVE-2023-784

MIÉRCOLES, 8 DE FEBRERO DE 2023 - BOC NÚM. 27

M.P. PGOU SANTANDER



3

2023/784

CVE-2023-784