# AYUNTAMIENTO DE SANTOÑA

**CVE-2016-8730** *Aprobación definitiva de la modificación puntual número 37 del Plan General de Ordenación Urbana sobre ampliación de usos en la Unidad de Actuación AA-01.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santoña acordó en sesión ordinaria de 31 de agosto de 2016 por unanimidad aprobar definitivamente la Modificación Puntual n.º 37 del PGOU de Santoña sobre Ampliación de Usos en la Unidad de Actuación AA-01, de acuerdo con la memoria urbanística, documentos y texto del contenido de la modificación puntual y la addenda a la memoria que obran en los documentos adjuntos.

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

Santoña, 28 de septiembre de 2016.
El alcalde,
Sergio Abascal Azofra.

CVE-2016-8730

# **MEMORIA URBANISTICA** de la **modificación puntual del PG.SANTOÑA AMPLIACION de USOS en la unidad AA.01**

ayuntamiento de SANTOÑA
Servicios de Arquitectura y Urbanismo

**octubre de 2014**

CVE-2016-8730

## índice


| | | |
|---|---|---|
| **0** | **los antecedentes** | página **2** |
| **1** | **los objetivos de la modificación** | página **5** |
| **2** | **el alcance y contenido de la modificación propuesta así como de sus alternativas** | página **7** |
| **3** | **el desarrollo previsible de la modificación** | página **9** |
| **4** | **los efectos ambientales previsibles tomando en consideración el cambio climático** | página **10** |
| **5** | **la incidencia de la modificación sobre el territorio y sobre los planificación territorial o sectorial implicada** | página **16** |
| **6** | **las normas aplicables para su aprobación y desarrollo** | página **19** |
| **7** | **el contenido de la MOD.37_PG.IBC** | página **20** |
| **8** | **los planos** | página **22** |


El presente documento ha sido redactado por los Servicios de Arquitectura y Urbanismo del Ayuntamiento de SANTOÑA y se promueve por el mismo Ayuntamiento para su tramitación ante la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de CANTABRIA tras su trámite municipal, para alcanzar la aprobación definitiva de la modificación puntual del **PG.SANTOÑA** en el régimen de usos compatibles dentro de una zona concreta del polígono industrial MARISMAS de SANTOÑA, en concreto la coincidente con el ámbito de la unidad de actuación **AA.01** del vigente **PG.SANTOÑA** (ya desarrollada en su gestión y urbanizada) en la ordenanza de uso **industrial** en la categoría de **actividades industriales de almacenaje y artesanales en polígono aislado** (**IB**) de su NORMATIVA URBANISTICA.

Todo ello una vez que la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística del Gobierno de CANTABRIA ha tramitado ya la **MEMORIA INICIAL AMBIENTAL** en este procedimiento y, tras las consultas ambientales, ha resuelto, con fecha de 3 de octubre de 2014, que "`el plan o programa de referencia no ha de ser objeto de evaluación ambiental, por lo que no es precisa la preparación y presentación del informe de sostenibilidad ambiental`", tal como se recoge en la publicación en el BOC número 200, de 17 de octubre, de esta Resolución.

Lo que se expone en SANTOÑA, el vigésimo cuarta día de octubre de dos mil catorce.

El arquitecto municipal,
**ANTONIO BEZANILLA**

La Alcaldesa,
**MILAGROS ROZADILLA**

CVE-2016-8730

## 0 los antecedentes

El presente documento constituye el **MEMORIA URBANISTICA** de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de SANTOÑA (en adelante **MOD.37_PG.IBC**) en relación con la ampliación de los usos compatibles en un ámbito concreto del polígono industrial MARISMAS de SANTOÑA, en concreto, en la coincidente con la delimitación de la unidad de actuación AA.01 del vigente PG.SANTOÑA, ya desarrollada en su getsión y urbanización, pero aún no ocupada más que por dos edificios, uno municipal y otro de equipamiento comunitario (el tanatorio), y ello dentro de la regulación del uso industrial en la categoría de actividades industriales de almacenaje y artesanales en polígono aislado (**IB**) dentro del núcleo urbano de la villa de SANTOÑA. El objetivo principal sería favorecer la posible ocupación futura de las parcelas de ese ámbito por algún otro tipo de uso comercial, particularmente el de comercio minorista, actual y tradicionalmente prohibido en el polígono, pero también es cierto que con frecuencia reclamado por diversos tipos de actividades cuya implantación en el polígono difícilmente podría entenderse como perjudicial o inadecuada, pues abarcaría, entre otros, ámbitos tan concretos como los concesionarios de vehículos, la venta y exposición de muebles, las superficies de alimentación, los bazares de gran tamaño, y ello dentro de los usos que, con un cierto grado de "naturalidad" o de lógica, podrían encontrar acomodo en un espacio como es un polígono industrial, donde la propia dinámica del mercado evitará la aparición de tiendas de venta al por menor de otro tipo de productos, como el vestido y el calzado, o los de perfumería y cosmética, u otros similares cuya ubicación más razonable y más comercial es el centro del pueblo en su zona residencial.

La **MOD.37_PG.IBC** se realiza respecto al vigente Plan General de Ordenación Urbana de SANTOÑA (en adelante **PG.SANTOÑA**), aprobado por la Comisión Regional de Urbanismo de CANTABRIA en su sesión de fecha 20 de noviembre de 1987, y publicado en el BOC de 19 de agosto de 1988, así como de sus modificaciones posteriores que puedan verse afectadas.

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

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

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

En este sentido, la Comunidad Autónoma de cantabria va a mantener la vigencia de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación ambiental de los efectos de determinados planes y

CVE-2016-8730

programas en el medio ambiente (en adelante **LEA.9/06**), mientras realice el ajuste normativa preceptivo en su legislación ambiental, por lo que el procedimiento para esta **MOD.37_PG.IBC** se ajustará al trámite de esta última y de la normativa autonómica vigente.

Así, pues, será el artículo 45 del **DCAI.19/10** el que se regule el contenido de la **MEMORIA INICIAL AMBIENTAL** según el siguiente tenor literal:

**artículo 45**
**Preparación y presentación del informe de sostenibilidad ambiental.**
**2** El órgano promotor del plan o programa solicitará al órgano ambiental que, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal básica, le indique la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que deba tener aquél, considerando el carácter, contenido y nivel de detalle del plan o programa a evaluar. A tal efecto el órgano promotor incorporará a su solicitud una **memoria inicial** con suficiente información sobre:

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

La **MEMORIA INICIAL AMBIENTAL** redactada en estos términos (aunque abarcando a la totalidad del polígono en cuanto a la ampliación de usos), dio comienzo en su día a la tramitación del procedimiento relativo a la evaluación ambiental de la presente **MOD.37_PG.IBC**, y fue remitida al órgano ambiental sustantivo, en la actualidad la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, que ha resuelto ya al respecto mediante una Resolución de de 3 de octubre de 2014 en la que se ha indicado que "**el plan o programa de referencia no ha de ser objeto de evaluación ambiental, por lo que no es precisa la preparación y presentación del informe de sostenibilidad ambiental**", tal como se recoge en la publicación en el BOC número 200, de 17 de octubre, de esa Resolución.

En todo caso, y en cuanto a los antecedentes más terrenos y materiales, indicar que el ámbito espacial de la presente **MOD.37_PG.IBC** se concreta ahora en sólo una parte de la zona de aplicación de la ordenanza de uso industrial en la categoría **IB**, que se circunscribe al espacio físico concreto de la delimitación de la unidad de actuación **AA.01** del polígono industrial MARISMAS de SANTOÑA, ya desarrollada plenamente en us gestión urbanística y de la propiedad, así como con su urbanización terminada y en uso. Los límites concretos del ámbito serían los siguientes:

al norte, calle TURBACO
al este, la calle JUAN VELLA
al sur, la calle BALDOMERO VILLEGAS
al oeste, la avenida de LONS y la parcela con referencia catastral 28.07.002.VP.6120.N

Se adjunta, en todo caso, el plano conteniendo la expresión gráfica de esta delimitación como Anejo de esta **MOD.37_PG.IBC**.

En este espacio de la **AA.01** hay aún una superficie de suelo no edificada de aproximadamente **ocho mil setecientos noventa (8.790) metros cuadrados**, prácticamente los únicos no construidos del ámbito de aplicación de la ordenanza de uso **industrial IB**, por lo que se considera un banco de pruebas idóneo para la ampliación de los usos posibles de la ordenanza de cara, además, a los planteamientos del próximo **PG.SANTOÑA**, ya en fase avanzada de revisión, para poder incorporar conclusiones respecto a la aceptación d ela misma por el mercado.

CVE-2016-8730

El polígono industrial MARISMAS de SANTOÑA figuraba ya en el planeamiento general anterior al vigente **PG.SANTOÑA** también con un uso industrial, y su desarrollo definitivo se debió a su inclusión en el mismo como suelo urbanizable programado de uso industrial-residencial, siendo su denominación la de Plan Parcial Marismas (**PPM**), con su redacción y aprobación definitiva del **PPM**, y con la posterior urbanización de los terrenos afectados, produciéndose después la progresiva ocupación de los espacios edificables.

El **PPM** se modifica parcialmente a través de una modificación del **PG.SANTOÑA** publicada en BOC de fecha 3 de setiembre de 1993, en la que se maximiza la aplicación de la ordenanza de uso industrial IB en detrimento de la previsión de usos residenciales presente en el **PPM**, en la búsqueda de un ámbito claramente volcado en los usos productivos.

Se produce después el desarrollo normativo del ámbito de actuación **AA.01** del **PG.SANTOÑA**, inserto también en el marco del polígono y de sus usos productivos, aunque clasificado como suelo urbano y, por ello, fuera del **PPM**, que amplía su extensión a través de la modificación del **PG.SANTOÑA** aprobada definitivamente y publicada en el BOC de fecha 26 de enero de 2000, sobre el que también es de aplicación plena la ordenanza de uso industrial **IB**.

CVE-2016-8730

## 1 los objetivos de la modificación

El **PG.SANTOÑA** establece en su apartado **1.6. Compatibilidad de usos** del uso **industrial**, en al Capítulo III del Título III Ordenanzas, que, en relación con los usos **terciarios** (página 3.145 según la redacción de la modificación puntual aprobada definitivamente y publicada en el BOC número 149, de 2 de agosto de 2012), que, en el apartado de compatibilidad del uso de **comercio**, "sólo **comercio mayorista,** excluyéndose expresamente el comercio minorista que no esté relacionado con la actividad productiva de la nave ".

Esta limitación, que afecta de forma directa a toda la ordenanza de uso **industrial** en la categoría de **actividades industriales de almacenaje y artesanales en polígono aislado** (**IB**), ha supuesto a lo largo del tiempo de su aplicación la imposibilidad de localizar en el polígono industrial MARISMAS de SANTOÑA así como en el resto de parcelas afectadas por el uso **industrial IB** actividades tan concretas y propias de asentamientos similares como un concesionario de vehículos, una mediana superficie de uso comercial, un negocio de exposición y venta de muebles, u otros similares que es habitual encontrar en polígonos industriales de CANTABRIA y de otras provincias de ESPAÑA.

Esta circunstancia contrasta, por otro lado, por la demanda más o menos constante y habitual que también ha habido de suelo en el polígono para alguno de esos usos y que, por cuestión de aplicación del **PG.SANTOÑA**, evidentemente, no han podido encontrar su espacio para poder ubicarse en él, lo que, en cierta medida, ha limitado el desarrollo del mismo en algunos casos.

Ante la coyuntura actual del mercado en todos sus aspectos, económicos, laborales y sociales, la posibilidad de abrir las puertas del suelo disponible en el municipio a nuevas instalaciones susceptibles de encontrar su asiento adecuado en el polígono industrial, que cuenta aún con suelos vacantes, parece difícilmente discutible y, en mayor medida, cuando se trata de usos con un encaje perfectamente plausible en ese tipo de entorno, ya que están presentes, de hecho, en otros municipios de CANTABRIA sin ningún problema de convivencia con actividades de carácter más productivo.

Esta situación, que ha perdurado a lo largo del tiempo en los últimos veinticinco años desde la publicación en el BOC del **PG.SANTOÑA**, ha dado lugar a esa relativa infrautilización del suelo de uso industrial, y es por ello que se pretende ahora ampliar el abanico de actividades posibles para poder mejorar el repertorio de actores en este ámbito del suelo industrial de SANTOÑA y con las mayores posibilidades para poder desarrollar el mayor número posible de acciones y usos dentro del polígono y sus zonas de uso industrial colindantes.

Así, hasta ahora no ha sido posible implantar, por ejemplo, algo tan habitual en este tipo de ámbitos como una mediana superficie comercial que supere los quinientos (500) metros cuadrados en su sala de ventas del supermercado, dentro de la definición que de esa sala de ventas hace la Ley de CANTABRIA 8/2006, de 27 de junio, de estructuras comerciales de CANTABRIA, y que fue derogada, junto con la Ley de CANTABRIA 1/2002, de 26 de febrero, del comercio de CANTABRIA, por la Ley de CANTABRIA 2/2010, de 4 de mayo, para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior. Un concesionario de vehículos, las cada vez más habituales instalaciones de exposición y venta de muebles o de iluminación, un gran bazar de venta al por menor de todo tipo de productos... En fin, un amplio repertorio de usos asumibles en un espacio como el del suelo calificado para uso industrial IB en la zona de la unidad de actuación **AA.01**, que son los que, con la presente **MOD.37_PG.IBC** se pretende que puedan tener cabida y, desde esa posibilidad, generar un nuevo impulso económico en esa zona de la villa ahora que otro tipo de actividades parece que están perdiendo fuerza.

CVE-2016-8730

En esta tesitura, en la que incluso se contempla que el uso de comercio minorista (al destinatario y consumidor final) quede limitado a aquellas instalaciones y tipos de comercio que requieren superficies superiores a quinientos metros cuadrados y, generalmente, en consecuencia, que también reclaman espacios acordes en cuanto a estacionamiento de vehículos para clientes dentro de su propia parcela (cuestión que se regula de forma enlazada en las condiciones generales del uso de comercio, en la condición 12ª del mismo), parece razonable replantearse la limitación del **PG.SANTOÑA**, dentro de esas acotaciones, pues la extensión del uso comercial al minorista en gran superficie no generaría ningún tipo de problema en el funcionamiento general del suelo de uso industrial y, en mayor medida, cuando no se afectaría a los espacios de estacionamiento en el viario.

Así, el objeto concreto de la presente **MOD.37_PG.IBC** es la ampliación, dentro del ámbito de la unidad de actuación **AA.01**, de los usos compatibles en la ordenanza de uso **industrial IB** al de comercio minorista dentro de la categoría de **comercio urbano** (**CU**), esto es, en superficies construidas superiores a quinientos (500) metros cuadrados, así como la matización de una de las condiciones del uso comercial, en concreto, la relativa a las exigencias de espacios para estacionamiento dentro de la propia parcela, que afectará específicamente al uso de comercio urbano, constituyéndose en una condición expresa para su implantación en una parcela.

Se considera que la ampliación de usos posibles en el ordenanza de uso **industrial IB** a través de la presente **MOD.37_PG.IBC** para la zona de la unidad de actuación **AA.01** no hará sino mejorar las posibilidades del mercado en cuanto a la generación de nuevos posibles negocios y puestos de trabajo al poner en el circulación nuevas posibilidades de uso y explotación, tanto de suelos como de edificaciones, y ello para usos tan concretos como los indicados, y con la reserva ya mencionada de que el ámbito del comercio minorista en la categoría de **comercio local** (**CL**) seguiría quedando restringido al casco urbano de la villa como uso más propio de los entornos residenciales.

La **MOD.37_PG.IBC**, pues, no pretende afectar a la edificabilidad del uso industrial ni a sus parámetros edificatorios, sino que se limita a abrir un poco el régimen de usos compatibles con el prioritario industrial para mejorar el atractivo de un suelo productivo bien ubicado respecto al resto del casco urbano y con potencial suficiente para aceptar esas nuevas opciones sin crear ni interferencias ni problemas con el actual funcionamiento del polígono y su entorno inmediato.

CVE-2016-8730

## 2 el alcance y contenido de la modificación propuesta así como de sus alternativas

Para conseguir los objetivos planteados en el apartado anterior, la presente **MOD.37_PG.IBC** se propone una afección muy leve al **PG.SANTOÑA**, siendo sus planteamientos concretos los que se indican a continuación.

**PRIMERO.** Modificación del régimen de usos de la ordenanza de uso **industrial** en la categoría de **actividades industriales de almacenaje y artesanales en polígono aislado** (**IB**), de aplicación exclusiva en el municipio en una zona del polígono industrial MARISMAS de SANTOÑA como la de la unidad de actuación **AA.01**, con una superficie de suelo cercana a los nueve mil metros cuadrados aún vacante de edificaciones, y sin incidencia, pues, en el resto de los ámbitos urbanos del municipio (PIEDRAHITA, BERRIA y EL DUESO). La afección se concretará en la ampliación de las posibilidades de uso de los espacios productivos de las naves afectas a ese uso **industrial IB** y en ese ámbito físico concreto. En la actualidad, el régimen de usos de la ordenanza permite, entre otros, y tras las modificaciones ya aprobadas en la misma, el uso de comercio, pero expresamente acotado como **"sólo comercio mayorista, excluyéndose expresamente el comercio minorista que eno esté relacionado con la actividad productiva de la nave"**. La presente **MOD.37_PG.IBC** propone la ampliación de los usos comerciales compatibles precisamente al uso minorista hasta ahora excluido y que influye en situaciones como las ya indicadas de la imposibilidad de establecer en el polígono actividades que son tan características de ese tipo de entornos como un concesionario de vehículos o locales, por hablar de otros tipos presentes en zonas como el polígono de Parayas (a la salida de SANTANDER por la S.10), de venta de muebles o de lámparas e iluminación o de materiales de construcción, o también, una superficie comercial de tamaño mediano. Se da la circunstancia, además, de que la estructura viaria del polígono en general y de esta zona de la unidad de actuación **AA.01** en la misma medida, es la mejor adaptada del pueblo para la recepción de vehículos en lo que es el estacionamiento en la vía pública, dada la anchura de sus calzadas, lo que sin duda permitiría adecuadamente la implantación de estos posibles nuevos usos. En el caso de superficies comerciales de mayor tamaño, ahora que las dimensiones de las edificaciones sí podrían permitirlas, sería necesario, además, cumplir un estándar mínimo de plazas de estacionamiento en la parcela que debería acompañar necesariamente a la edificación, por lo que los nuevos usos nunca llegarían a provocar una situación de congestión del polígono en cuanto al aparcamiento en vía pública se refiere. Esto requerirá, por tanto, algún ajuste en la ordenanza del uso **terciario** de **comercio**, ya que los nuevos establecimientos comerciales en esta nueva ubicación probablemente podrán alcanzar sin problema superficies mayores a los quinientos (500) metros cuadrados que la ordenanza de **comercio local** (**CL**) establece. Se propone, pues, una diferente organización de la ordenanza de uso de **comercio** para adaptarla a estas nuevas posibilidades de ubicación, y ello en cuanto que el polígono pueda asumir los usos de comercio minorista en superficies superiores a quinientos (500) metros cuadrados (que es la categoría de **comercio urbano** -**CU**- en el vigente **PG.SANTOÑA**) pero que no necesariamente deban estar agrupados en pasajes comerciales o en otras agrupaciones de comercios individuales.

**SEGUNDO.** No se plantea modificación alguna de los parámetros volumétricos en lo que se refiere a la ordenanza de uso **industrial IB**, por lo que las limitaciones edificatorias en cuanto a volumetría, altura de las edificaciones y demás cuestiones referidas a la forma de los edificios serán las mismas actualmente vigentes. La presente **MOD.37_PG.IBC** sólo afectará, como se ha indicado, al régimen de usos posibles en una zona concreta del polígono, no a la volumetría de los mismos.

**TERCERO.** En lo que se refiere a las posibles alternativas a la propuesta contenida en esta **MOD.37_PG.IBC** y a su análisis, se podría plantear acaso una única alternativa más allá de la habitual **alternativa 0** que se correspondería con la situación actual, y que pudiera entenderse

CVE-2016-8730

como razonable, técnica y ambientalmente viable, que sería la **alternativa 1** y que consistiría simplemente la mayor ampliación de usos con el uso de comercio extensivo sin limitación a todo el ámbito del polígono industrial sin restricción al tamaño del uso, esto es, que pudiese haber usos comerciales en parcelas de tamaño inferior a quinientos (500) metros cuadrados. Esta alternativa, más abierta en su concepción, sería, no obstante, contraria y contradictoria con la política comercial más propia del municipio, que busca potenciar los usos comerciales más tradicionales y propios del casco urbano por su necesidad de proximidad al ciudadano y al ámbito residencial más denso, y que entiende que sólo es posible asumir en el polígono industrial aquellos usos que realmente requieran unas necesidades de espacio de trabajo e implantación más singulares, y probablemente ya con requerimientos específicos de dotación de plazas de estacionamiento dentro de la parcela. Sería una **alternativa 1** que se dirigiría, pues, a la ampliación sin límite del uso comercial en el polígono, incluso en los comercios de pequeño que establece la categoría de **comercio local** (**CL**), de menos de 500 metros cuadrados, sin ninguna consideración a esa política que se entiende más coherente con la realidad del mercado, de distribuir las prácticas comerciales de forma más acorde con sus escenarios de mayor y mejor explotación.

Esta **alternativa 1**, más generosa que el vigente **PG.SANTOÑA** y menos restrictiva en su afección que la que la **MOD.37_PG.IBC** propone, podría tener un cierto sentido de ser no discriminadora en el grado máximo, esto es, de pasar de la nada al todo en cuanto al comercio minorista se refiere, pero, en el fondo, la variación respecto a lo actualmente regulado por el **PG.SANTOÑA** realmente daría una solución excesiva en la aceptación de los usos comerciales minoristas en el ámbito del polígono en la ordenanza IB, sin abordar una restricción por la superficie de la actividad, algo que, en el fondo, el mismo mercado sabría limitar y limitaría, de hecho, ya que parece bastante obvio que el polígono no será nunca el emplazamiento escogido por cierto tipo de actividades como las tiendas de ropa, calzado, mercerías, perfumerías, o similares, pues no se trata de un entorno en el que darían acceso cómodo al mayor número posible de clientes. En este sentido, la propuesta de la **MOD.37_PG.IBC** toma ya esa decisión con la lógica y la coherencia de un planteamiento estudiado para dar opciones reales de desarrollo y no para formalizar un teórico brindis al sol que, en el fondo, podría llegar a dar hasta algún problema de convivencia de usos, matizando también el espacio concreto de su aplicación a aquella zona del polígono aún no edificada, en la que será más posible y realista la adopción de nuevos planteamientos de uso en edificaciones nuevas surgidas a propósito ya de las nuevas opciones de utilización.

Es por ello que, aún siendo una opción que pudiera llegar a tomarse como **alternativa 1** y que, de hecho, se considera como tal, la realidad es que representa la adopción de un modelo demasiado abierto en su libertad máxima de implantación de usos comerciales, que no respondería a la política en materia comercial del municipio, que lo que busca es asentar el casco urbano con esos usos de pequeño comercio local y favoreciendo los usos en espacios más amplios en la periferia del centro, en este caso, en el polígono industrial, en un ámbito en que es más fácil dar respuesta a cuestiones de tráfico y estacionamiento de vehículos, por ejemplo.

Por ello, y más allá de que la incidencia ambiental de la **alternativa 1** sería exactamente igual que en el caso de la propuesta de **MOD.37_PG.IBC**, pues no cabe sino entender que se trata de dos propuestas ambientalmente iguales en cuanto a sus afecciones, se estima que, sin duda, el abanico de opciones contenidas en la presente **MOD.37_PG.IBC** mejora cualitativamente la más amplia opción de la **alternativa 1**, ampliando, en todo caso, la oferta actual del **PG.SANTOÑA** (**alternativa 0**) como opción más restrictiva e indiferenciada de las tres.

CVE-2016-8730

## 3 el desarrollo previsible de la modificación

La presente **MOD.37_PG.IBC** seguirá en su desarrollo un proceso que dependerá simplemente de las necesidades que en cuanto a implantación de locales comerciales compatibles con ella vayan dándose en el devenir normal del municipio dentro del ámbito parcial del polígono industrial MARISMAS de SANTOÑA que se ve afectado por ella, esto es, los terrenos del ámbito de actuación **AA.01**, con independencia de que en un futuro su alcance, a través d ela revisión del **PG.SANTOÑA**, puede verse ampliado (o no) a la totalidad del polígono y las instalaciones con uso **industrial IB** del municipio santoñés.

No se dará, pues, una avalancha de actuaciones relacionadas con la propia **MOD.37_PG.IBC** aunque sí es probable que estas parcelas puedan beneficiarse del nuevo uso específico posible para la implantación de alguna nueva instalación, siendo conocida la histórica reclamación de cierto tipo de empresas para su localización en el polígono industrial.

La afección real, en la villa en cuanto a nuevas superficies a edificar, sin embargo, no será muy sensible, ya que dado el concreto entorno al que afecta la **MOD.37_PG.IBC**, la incidencia será muy contenida y controlada tanto espacialmente como en lo que se refiere a la extensión de su influencia al resto del casco urbano, que se estima irrelevante por la concreción máxima de la ampliación de usos y de su ámbito.

Se trata, pues, de un cambio normativo apacible y tranquilo en sus futuros resultados sobre la trama urbana, que serán prácticamente inapreciables desde el viario público del casco urbano de la villa, por ejemplo, e incluso desde el propio tejido edificado, al no tener manifestación exterior palpable, ya que no se modifican las condiciones de la edificación en el uso **industrial IB** y, sin embargo, sí se permitirá un mayor (y se supone que mejor) desarrollo funcional de las actividades dentro del ámbito concreto de la unidad de actuación **AA.01**, QUIZÁ LA zona MEJOR ubicada respecto al casco urbano de uso residencial para la convivencia pacífica de este tipo de nuevos usos posibles.

Todo ello, por supuesto, dejando a salvo las necesidades de estancia de vehículos que un uso comercial puede representar respecto al uso industrial productivo más propio del polígono, los actualmente existentes, que no cambiarán por la aprobación de la presente **MOD.37_PG.IBC**, pero la implantación de esos posibles uso minoristas, especialmente en el caso de superficies comerciales, implicaría un mayor movimiento de vehículos que requerirían amplios espacios de estacionamiento en el interior de la parcela en que se ubicase la instalación comercial para no perjudicar la situación actual del viario en su capacidad de acogida de vehículos estacionados. La **MOD.37_PG.IBC**, en este sentido, incluirá la modificación de la ordenanza del uso compatible de **comercio urbano** (**CU**) para incluir la exigencia de superficies de aparcamiento en el interior de la parcela en que ese uso pretenda implantarse.

CVE-2016-8730

## 4 los efectos ambientales previsibles tomando en consideración el cambio climático

La presente **MOD.37_PG.IBC** se considera que no ha de tener efectos significativos sobre el medio ambiente ya que no propone la implantación de nuevos usos sino tan sólo la ampliación de las posibilidades de uno de los ya compatibles, el uso de comercio, y en una aplicación concreta como es la del uso minorista en locales y naves de gran superficie (más de 500 metros cuadrados) para un uso genérico ya previsto y que el vigente **PG.SANTOÑA** permite, y en un ámbito espacial también muy concreto, lo que no ha de suponer mayores repercusiones ambientales respecto a las ahora ya compatibles dentro de la NORMATIVA municipal.

No obstante, y en relación con las exigencias que en este sentido se plantean en la **LEA.9/06** respecto al contenido de la **MEMORIA INICIAL AMBIENTAL** de un plan o programa en cuanto a los potenciales impactos ambientales, en ella se realizaron ya algunas consideraciones de interés en el trámite de consultas ambientales, que ahora también se recogen, haciendo especial incidencia voluntaria en este caso a un matiz que la **LEA.21/13** ya incorpora como novedad, y que es el de la toma en consideración el cambio climático.

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

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

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

En cualquier caso, considerando que el ámbito de interés para la presente **MOD.37_PG.IBC** es ciertamente solo el de la esfera municipal centrada en la villa de SANTOÑA, las consideraciones sobre el cambio climático han de moverse, por tanto, en un perfil bastante más bajo para el establecimiento de conclusiones que puedan ser mínimamente interesantes y lógicas en lo que un simple cambio del régimen de usos de la ordenanza del **PG.SANTOÑA** en los espacios de los patios de manzana puede significar.

Así, se considera que los aspectos más relacionados con la parte ambiental de la **MOD.37_PG.IBC** podrían ser, respecto al cambio climático, cuestiones como las vinculadas con el transporte, la eficiencia energética o la gestión de residuos, por ser probablemente los que de alguna forma puedan tener una influencia más directa con ese cambio climático.

En este sentido, la incidencia de la presente **MOD.37_PG.IBC** sobre el **transporte** se vincularía a aspectos como los siguientes:

**1** la movilidad en relación con los usos del suelo

CVE-2016-8730

**2** la prioridad de las estructuras urbanas más densas, compactas y complejas para poder dar respuesta al mayor número de escenarios posibles de uso y disfrute de la ciudad, así como para evitar necesidades mayores de transporte motorizado y de consumo energético

**3** el fomento de las actuaciones urbanísticas sobre espacios ya antropizados para evitar el aumento de consumo del recurso suelo

**4** la optimización funcional de los espacios urbanos preexistentes mediante la rehabilitación, reutilización y recuperación de espacios infrautilizados, a la generación de proximidad entre usos distintos del suelo y de la ciudad reduciendo la movilidad innecesaria

Es obvio que la propuesta contenida en la **MOD.37_PG.IBC** responde de forma plena a un modelo de sostenibilidad claro en cuanto que lo que se está proponiendo es la ampliación de los usos específicos de zonas ya antropizadas y urbanizadas del municipio, como son, sin duda, las parcelas de la unidad de actuación **AA.01**, dentro del polígono industrial MARISMAS de SANTOÑA y el resto del ámbito adyacente de aplicación de la ordenanza de uso **industrial IB**, zonas interiores a la propia trama urbana que, según el vigente **PG.SANTOÑA**, ya contemplan usos industriales e incluso comerciales al por mayor.

Frente a ello, y en plena concordancia con los criterios presentes en el artículo 33.d de la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural, cuando habla de "`desincentivar el urbanismo disperso`", la **MOD.37_PG.IBC** aboga por la densificación de usos dentro del tejido urbano ya existente con la posibilidad de ocupación de zonas preexistentes y fuertemente antropizadas, como son, sin duda, el polígono y sus zonas de uso industrial adyacentes, con usos ya presentes en el mismo (los comerciales) en los que tan sólo se amplía la posibilidad de abordar el comercio minorista en superficies de más de 500 metros cuadrados. Con ello se está actuando en favor de la consecución de los principales objetivos de las estrategias urbanas de sostenibilidad, con la apuesta a favor de esa ciudad densa, compacta y más compleja, donde la **movilidad** en el transporte motorizado se intenta reducir en favor de los trayectos más cortos (dentro de la trama y del caso urbano ya existente), optimizando así al máximo los espacios urbanos preexistentes. En este caso, el mantenimiento de los usos de **comercio local** (**CL**) dentro del casco urbano forma parte de la opción comercial por la que el **PG.SANTOÑA** apuesta en esta **MOD.37_PG.IBC** al "extraer" al suelo de uso **industrial IB** tan sólo los usos de comercio minorista en superficies de mayor tamaño (más de 500 metros cuadrados), esto es, la ordenanza de **comercio urbano** (**CU**), con lo que se mantiene el concepto global volcado en fomentar y favorecer la integración urbana de las actividades económicas más compatibles, como ese comercio local. Frente a ello, evidentemente, esta parte del polígono se postularía como la única zona del municipio apta para asumir la presencia de instalaciones comerciales de gran tamaño cuyo uso implicaría necesariamente la existencia de playas de estacionamiento que resuelvan la carga que en ese sentido puede generar un supermercado de tamaño mayor a los que la ordenanza de comercio local puede aceptar en el casco urbano y que la dinámica del mercado está requiriendo en SANTOÑA desde hace ya bastantes años. Esta puesta a disposición de suelos para esos nuevos usos, muy propios de polígonos productivos (mueblerías, tiendas de distribución de alimentación o de vinos, concesionarios de vehículos, bazares, medianas superficies y similares), todos ellos demandantes claros de espacios amplios para el estacionamiento de vehículos, bien en playas abiertas bien en el sótano o en la cubierta del edificio, proporcionará a la villa nuevas opciones comerciales que, en todo caso, con las exigencias que se incorporan en cuanto a la dotación de espacios para el automóvil, no perjudicarán ni la vida comercial del casco urbano, más integrada y directa, con tráficos más peatonales que rodados, ni la vida habitual del polígono.

La **MOD.37_PG.IBC** no producirá tampoco afección alguna en los espacios de estacionamiento en las calles de la trama urbana de la villa, pues no los afecta, y en el polígono no debería de haber afecciones futuras ya que se obligará a un régimen estricto de dotación de plazas de

CVE-2016-8730

estacionamiento dentro de las propias parcelas destinadas al nuevo uso posible de **comercio urbano** (**CU**) minorista.

En la cuestión de la **eficiencia energética** relacionada con el cambio climático, la presente **MOD.37_PG.IBC** es probable que no pueda ofrecer grandes mejoras sobre la situación existente, ya que, en el fondo, no se trata de una modificación que vaya a afectar a lo constructivo o a las formas de construir, sino sólo a los usos posibles en parcelas existentes, por lo que no cabe señalar en este tema más que el cumplimiento de las normativas sobre construcción y eficiencia energética (Código Técnico de la Edificación y otras similares) será el que pueda redundar en la mejora de los aspectos energéticos de la futura edificación. Lo que sí se puede afirmar de forma rotunda es que la **MOD.37_PG.IBC** no va a producir merma ni empeoramiento en las condiciones actuales de esa eficiencia energética, por lo que un teórico balance podría señalarse como equilibrado.

El último aspecto más vinculado al cambio climático sería el de la **gestión de residuos**, para el que la presente **MOD.37_PG.IBC** no crearía refuerzos respecto las prácticas habituales de los usos cuya ampliación se propone, aunque sí está claro que la recogida selectiva que ya existe en el polígono se seguirá realizando, con un cierto posible incremento en su generación, pero no sensiblemente significativo, y que no habría una incidencia relevante en ningún otro aspecto relacionado con esta cuestión de los residuos. El posible incremento de carga en la instalación de saneamiento, por ejemplo, si es que llegara a darse, tampoco daría lugar a problemas singulares, ya que se está proponiendo una **MOD.37_PG.IBC** que afecta a una zona muy específica del suelo urbano consolidado, urbanizado y dotado de red de saneamiento municipal completa y separativa, lo que no originará especiales esfuerzos de su sistema de recogida y depuración de aguas.

Más allá de estas cuestiones expresamente vinculadas al tema del cambio climático, hay que hacer mención a los otros potenciales impactos ambientales que la presente **MOD.37_PG.IBC** pudiera generar, no todos ellos totalmente ajenos al cambio climático, aunque quizá sí menos directamente incidentes sobre él.

En primer lugar, y respecto a los **espacios naturales protegidos**, en especial la Red Natura 2000, surgida al amparo del artículo 3 de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, hay que señalar que la mayor parte del municipio de SANTOÑA está inmerso dentro del Parque Natural de las MARISMAS de SANTOÑA, VICTORIA y JOYEL, según consta descrito en la Ley de CANTABRIA 4/2006, de 19 de mayo, de conservación de la Naturaleza de CANTABRIA, que incluye en su ámbito el Lugar de Importancia Comunitaria **LIC.ES.13.0000143** del mismo nombre, que forma parte de la Red Natura 2000. No obstante, el suelo urbano de la villa de SANTOÑA está fuera de la delimitación del mismo, por lo que, tratándose de una propuesta de **MOD.37_PG.IBC** en suelo urbano de ese casco urbano (aún de uso industrial), se ha considerado que no hay afección ambiental alguna sobre el Parque Natural.

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

El término municipal cuenta igualmente con la presencia en él de cinco hábitats de interés comunitario prioritario que se encuentran referidos en el ATLAS de los HABITATS NATURALES y

CVE-2016-8730

SEMINATURALES de ESPAÑA, así como otros dieciséis hábitats de interés comunitario, y trece taxones de especies faunísticas catalogadas de interés especial incluidas en el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del CATALOGO ESPAÑOL de ESPECIES AMENAZADAS. Ninguno de ellos, no obstante, estaría afectado por la **MOD.37_PG.IBC** dada su relación única con el suelo urbano interior de la villa de SANTOÑA.

Respecto a los terrenos afectados por la Ley 22/1988, de 19 de julio, de **costas**, y sus posteriores modificaciones en relación con el Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT) y su servidumbre de protección, la presente **MOD.37_PG.IBC** no plantea afecciones sobre la misma, dado que el deslinde del DPMT y de la definición de sus zonas de tránsito y de protección, aunque sí afectan a la aplicación de la ordenanza de uso **industrial IB** en una parte del polígono MARISMAS de SANTOÑA, no lo hacen en el espacio concreto de la unidad de actuación **AA.01**.

El **patrimonio arquitectónico y cultural** de la villa de SANTOÑA tampoco se verá afectado por la presente **MOD.37_PG.IBC**, pues las edificaciones que se encuentran bien declaradas como Bien de Interés Cultural en el casco urbano de la villa, a saber, la Iglesia de Nuestra Señora del PUERTO, el Palacio de MANZANEDO, su edificio de cocheras y sus jardines, la Casa-Palacio de los Marqueses de CHILOECHES, no se encuentran afectadas por su inclusión en el polígono industrial ni colindantes con él ni que puedan dar lugar a afecciones de ningún tipo, ni siquiera visuales, para permitir la disminución de las condiciones de sus percepción y disfrute como bien común.

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

Otras afecciones ambientales se darían en el campo de la emisión de **ruidos** y vibraciones, aspecto éste regulado por la normativa sectorial correspondiente, contenida principalmente en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la LR.37/03 en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. La **MOD.37_PG.IBC** no se plantea la existencia de nuevos impactos en este sentido ya que su propuesta no introduce usos nuevos en esta parte del polígono, sino que amplía al comercio minorista en grandes superficies la posibilidad actual del comercio mayorista, con lo que no se alteran ni los objetivos de calidad acústica ni las emisiones acústicas posibles, debiendo ser las Ordenanzas relativas a estas cuestiones las que, mediante su aplicación estricta, aseguren la consecución de los objetivos de calidad y límites de emisión e inmisión que velen por la calidad de vida que la ciudad debe garantizar a sus pobladores.

Las afecciones por **emisión lumínica** han de entenderse también como un impacto territorial y ambiental más a unir al catálogo de los más tradicionales, y, en este sentido, la **MOD.37_PG.IBC** no representa problema alguno, pues su propuesta de ampliación de usos en el polígono no ha de repercutir en nada sobre el régimen de zonificación lumínica del municipio, que viene determinado por las directrices de la Ley de CANTABRIA 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica, y por su Reglamento de desarrollo parcial aprobado por Decreto de CANTABRIA 48/2010, de 11 de agosto, ni sobre las limitaciones que, respecto a la misma, puedan plantearse de forma normativa por las legislaciones sectoriales aplicables.

Una última consideración ambiental sería la relativa al paisaje y su percepción, tratándose en este caso del **paisaje urbano** del polígono industrial, y en este sentido la **MOD.37_PG.IBC** no ha de representar afección alguna al ya actual paisaje de esa parte del núcleo urbano de la villa de SANTOÑA, que es el únicamente afectado. Ello es debido a que el polígono está prácticamente edificado en su totalidad de forma homogénea, con grandes naves fruto de

CVE-2016-8730

varias fases de construcciones pero con imagen sensiblemente uniforme dentro de esas fases, por lo que la modificación sólo se concretará en el interior de aquellas parcelas aún no edificadas de la mencionada unidad de actuación **AA.01**, dando lugar a nuevas edificaciones de las que se entiende que su imagen final debería mejorar la imagen de lo actualmente construido dado ese carácter de nave indiferenciada con el que se construyeron las diversas fases del polígono. Así, ejemplos como la nave municipal de FORESANT y el propio edificio del Tanatorio de SANTOÑA ya ejecutados dentro del ámbito de actuación **AA.01**, hacen pensar que las nuevas edificaciones futuras mejorarán, sin duda, ese paisaje edificado del polígono, con lo que la afección visual o estética al paisaje urbano santoñés será nula o, en todo caso, positiva, por lo que no cabrá hablar nunca de incidencia ambiental negativa en este sentido.

La proximidad inmediata a las propias marismas de SANTOÑA tampoco se vería afectada ya que ese borde oeste del polígono está ahora mismo ya construido en su totalidad, por lo que las nuevas intervenciones que vayan a darse en la zona de aplicación de esta **MOD.37_PG.IBC** nunca van a alcanzar una incidencia ni siquiera visual directa con el espacio protegido de la marisma, dado su alejamiento de la misma.

CVE-2016-8730

## 5 la incidencia de la modificación sobre el territorio y sobre la planificación territorial o sectorial implicada

Dada la localización, la escala, el contenido y el alcance de la ordenación planteada en la **MOD.37_PG.IBC**, su incidencia sobre el territorio, la planificación territorial o la planificación sectorial es prácticamente nula. Algunos de los aspectos más significativos de estas posibles incidencias han sido tratados en el apartado anterior. Resulta evidente que la ampliación de los usos posibles en el polígono industrial y la zona de aplicaicón de la ordenanza de uso industrial IB de SANTOÑA, manteniendo los usos que el **PG.SANTOÑA** ya permite en el mismo, y emplazado todo ello en un suelo urbano consolidado a los efectos de su consideración legal, tienen una incidencia prácticamente insignificante sobre el territorio.

Las normas sectoriales aplicables para la aprobación o desarrollo de esta intervención no están afectadas por el contenido de esta **MOD.37_PG.IBC**, que se adapta a las determinaciones de la legislación vigente aplicable, urbanística y otras normativas, como la Ley de CANTABRIA 31/1996, de 24 de septiembre sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación. La ordenación propuesta deberá ser recogida por el documento de la revisión del **PG.SANTOÑA**, en la actualidad en fase de elaboración, pues su contenido no compromete las determinaciones del mismo, y sí contribuye a resolver con el grado de atención y detalle que permite su pequeño ámbito, las posibilidades reales de utilización racional de unos espacios que hasta el momento podría entenderse que se encuentran limitados en ciertas usos que sí serían compatibles sin problemas dentro de sus características de localización y de funcionamiento habitual. No se aprecia que el desarrollo de la ordenación propuesta pueda afectar a otras planificaciones sectoriales.

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

1 **Ley de CANTABRIA 5/1996, de 17 de diciembre, de carreteras de CANTABRIA.** La afección será mínima ya que el ámbito, con una pequeña zona de contacto con la carretera autonómica CA.241 en su parte suroeste, está totalmente edificado en esa zona, con lo que la incidencia sólo lo sería, acaso, en cuanto al régimen de usos, y no en cuanto a posibles nuevas edificaciones.

2 **Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas.** No se ve afectada, ya que el ámbito de la modificación está fuera del deslinde del dominio público marítimo terrestre y también de la servidumbre de protección del mismo, no modificándose las restricciones que la Demarcación de Costas en CANTABRIA impuso para otra parte del suelo industrial en la aprobación definitiva del **PP.MARISMAS**.

3 **Decreto de CANTABRIA 65/2010, de 30 de setiembre, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales** (**NUR**). La **MOD.37_PG.IBC** no tienen incidencia sobre ellas ya que no plantea ninguna modificación más allá de la ampliación específica de usos dentro del ámbito de su afección, la unidad de actuación **AA.01** del polígono industrial MARISMAS y la zona de afección genérica de la ordenanza **industrial IB**.

4 **Ley de CANTABRIA 2/2004, de 27 de setiembre, del Plan de Ordenación del Litoral** (**POL**). Si bien el municipio de SANTOÑA tiene carácter litoral, su afección por el POL se limita a unos pocos y pequeños espacios que quedaron fuera del ámbito de la delimitación del Parque Natural de las Marismas de SANTOÑA (antigua Reserva Natural), pero que, en ningún caso, están en la proximidad de la zona afectada por esta **MOD.37_PG.IBC**

5 **Ley de CANTABRIA 4/2006, de 19 de mayo, de conservación de la naturaleza de CANTABRIA**, en la que se recoge la delimitación del Parque Natural de las MARISMAS de

CVE-2016-8730

SANTOÑA, VICTORIA y JOYEL. El ámbito de afección de la **MOD.37_PG.IBC** está incluido en el suelo urbano del **PG.SANTOÑA** y, por ese motivo, quedó excluido en su día de la delimitación de la Reserva Natural y, posteriormente, de la del Parque Natural, por lo que no hay ninguna interferencia con dicho espacio natural toda vez que la actuación se localiza en pleno suelo urbano de la villa de SANTOÑA.

6 **Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes**. La actuación se desarrolla, como se ha indicado, dentro de una zona plenamente urbana de la villa de SANTOÑA y que forma parte, en su extremo noroeste, de su trama urbana, por lo que no se produce incidencia alguna sobre los espacios forestales del municipio.

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

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

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

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

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

12 **Plan General de Ordenación Urbana de SANTOÑA**, aprobado por la Comisión Regional de Urbanismo de CANTABRIA en su sesión de fecha 20 de noviembre de 1987 y publicado en el BOC de 19 de agosto de 1988. Como aspecto más singular del apartado de incidencias previsibles sobre planes sectoriales y territoriales hay que señalar, sin duda, al documento que más afecta territorialmente al municipio de SANTOÑA, que es el **PG.SANTOÑA**, un texto legal cuyo "`ámbito territorial (...) comprende la totalidad del término municipal de Santoña`" (página 3.23 del propio **PG.SANTOÑA**) y que urbanísticamente ordena todo ese territorio en cuanto a regímenes legales de clasificación y calificación, y, por lo tanto, de uso y aprovechamiento. En este sentido, no obstante, hay que señalar que la incidencia de la presente **MOD.37_PG.IBC** sobre el planeamiento general santoñés es ciertamente escasa, ya que no altera en nada su modelo territorial ni sus posibilidades de desarrollo, sino que, de forma estricta y concreta, simplemente amplía la posibilidad de los usos posibles en una parte del ámbito de aplicación de la ordenanza **industrial IB**. Se trata, pues, como ya se ha indicado en otros apartados, de una ampliación de usos en un espacio muy concreto, sin aumentar su volumetría ni su capacidad edificatoria sino, sencillamente, dándoles mayores posibilidades de uso real, con lo que, además, se incide positivamente en la potenciación de las políticas de densificación y compacidad de los cascos urbanos preexistentes, aumentando la versatilidad y convivencia de usos múltiples en las tramas urbanas y favoreciendo así la puesta en uso de espacios existentes para

CVE-2016-8730

nuevos usos. No cabe, pues, mayor consideración que la de que la incidencia de la **MOD.37_PG.IBC** sobre el actual **PG.SANTOÑA** se estima favorable, tanto urbanísticamente como en estos otros temas mencionados en relación, entre otros, con la sostenibilidad urbana, la economía en el consumo de nuevos suelos (que se minimiza), la evitación de desplazamientos con vehículos a motor para la realización de actividades comerciales por los ciudadanos (al limitar al casco urbano los usos de comercio local y sólo llevar al una parte del suelo afectado por el uso industrial IB la compatibilidad del uso de comercio urbano), y otros muchos ya comentados en esta **MOD.37_PG.IBC**.

## 6 el contenido de la modificación MOD.37_PG.IBC

La afección directa al planeamiento municipal se concreta en la sustitución de los actuales textos presentes en el **PG.SANTOÑA** por los que a continuación se indican (en rojo los textos vigentes y en azul los que se proponen en la **MOD.37_PG.IBC**)

**página 3.145** (según modificación publicada en BOC 149, de 2 de agosto de 2012)
usos compatibles
**TERCIARIOS**
**1 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO** (...)
**2 OFICINAS** (...)
**3 COMERCIO** sólo comercio mayorista, excluyéndose expresamente el comercio minorista que no esté relacionado con la actividad productiva de la nave

Se propone su sustitución por el siguiente:

**3 COMERCIO** comercio mayorista, y, solamente dentro del ámbito espacial de la unidad de actuación **AA.01**, comercio minorista en categoría de **comercio urbano** (**CU**), esto es, en superficie construida mayor de 500 metros cuadrados (y sin necesidad de que se trate de agrupaciones de tiendas); excepto en el caso de venta relacionada con la actividad productiva de la nave, en cuyo caso, además, no habrá límite de superficie.

**página 3.167**
**a.12ª)** Cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepase los 500 m2, dispondrán en el interior de las parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas del 10 por 100 de los aparcamientos obligatorios.

Se propone su sustitución por el siguiente:

**a.12ª)** Cuando se trate del uso específico de **comercio urbano** (**CU**), y exceptuando el caso de la Plaza de Abastos, los comercios dispondrán en el interior de su parcela tanto de espacios para el estacionamiento de vehículos, en relación de 1 plaza por cada 50 metros cuadrados de superficie construida destinada al uso comercial genérico (incluyendo espacios accesorios), para lo que podrá habilitarse tanto la superficie abierta de la parcela como cualquiera de las plantas del edificio (incluso sótano o cubierta), así como de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con una superficie mínima para estas labores equivalente al diez por ciento del total de las plazas obligatorias para el estacionamiento.

CVE-2016-8730

## 7 las normas aplicables para su aprobación y desarrollo

La propuesta de **MOD.37_PG.IBC** afecta únicamente al planeamiento urbanístico municipal, el **PG.SANTOÑA**, por lo que las normas que resultan de aplicación para su aprobación y desarrollo son los procedimientos establecidos en la **LOT.2/01**. La implantación y ejecución en el supuesto de aprobarse la propuesta se regulará por la Normativa Urbanística vigente en cada momento en el término municipal de SANTOÑA.

Se considera adecuado incluir en este apartado la relación normativa legal que será de aplicación a la presente **MOD.37_PG.IBC** en cuanto a sus aspectos ambientales y urbanísticos, tanto en los estatal como en lo autonómico, y que, principalmente, tiene relación con los textos que a continuación se indican:

**1** Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, de carácter estatal (en este texto **RDL.2/08**).

**2** Ley de CANTABRIA 2/2001, de 25 de junio, de ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de CANTABRIA (**LOT.2/01**), que es la que establece con un mayor grado de definición y precisión todas las cuestiones relativas a la regulación del urbanismo y la ordenación del territorio en CANTABRIA.

**3** Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

**4** Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

**5** Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

**6** Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la Tabla de Vigencias de los Reglamentos de desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

**7** Directiva 85/377/CEE, de 27 de junio, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

**8** Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en este texto, **LEA.21/13**), y, transitoriamente, la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación ambiental de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (en este texto, **LEA.9/06**)

**9** Ley de CANTABRIA 17/2006, de 11 de diciembre, de control ambiental integrado en este texto, **LCAI.17/06**).

**10** Decreto de CANTABRIA 19/2010, de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la LCAI.17/06 (en este texto, **DCAI.19/10**).

Esta relación normativa no se pretende que sea exhaustiva pero recoge la legislación principal que afectaría (o podría afectar en algún apartado) a la tramitación de una modificación puntual de planeamiento general, quedando abierta, por supuesto, a cualquier otro texto legal concordante o remitido por alguno de los citados.

En relación con el trámite específico y más formal, una vez cumplida la fase de consultas ambientales respecto a la **MEMORIA INICIAL AMBIENTAL**, y no siendo necesario el trámite de evaluación ambiental, la tramitación de la presente **MOD.37_PG.IBC** será la establecida en la

CVE-2016-8730

**LOT.2/01** para las modificaciones de planeamiento, que, de acuerdo con el artículo 83 y con el artículo 2.2 de la Ley de CANTABRIA 5/2002, es la siguiente:

**1** **aprobación inicial** por el Pleno del Ayuntamiento de SANTOÑA

**2** sometimiento a **información pública** de la aprobación mediante inserción del anuncio en el Boletín Oficial de CANTABRIA durante un período mínimo de u (1) mes, así como en un periódico de los de mayor difusión regional.

El acuerdo de aprobación se comunicará expresamente a la Delegación del Gobierno de CANTABRIA, a los Ayuntamientos limítrofes y al Registro de la Propiedad, así como a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y a la Autoridad ambiental para su conocimiento y constancia.

**3** **aprobación provisional** por el Pleno del Ayuntamiento previo estudio de las alegaciones presentadas durante el trámite de exposición pública y, una vez resueltas aquéllas, con las modificaciones que procedan de forma motivada.

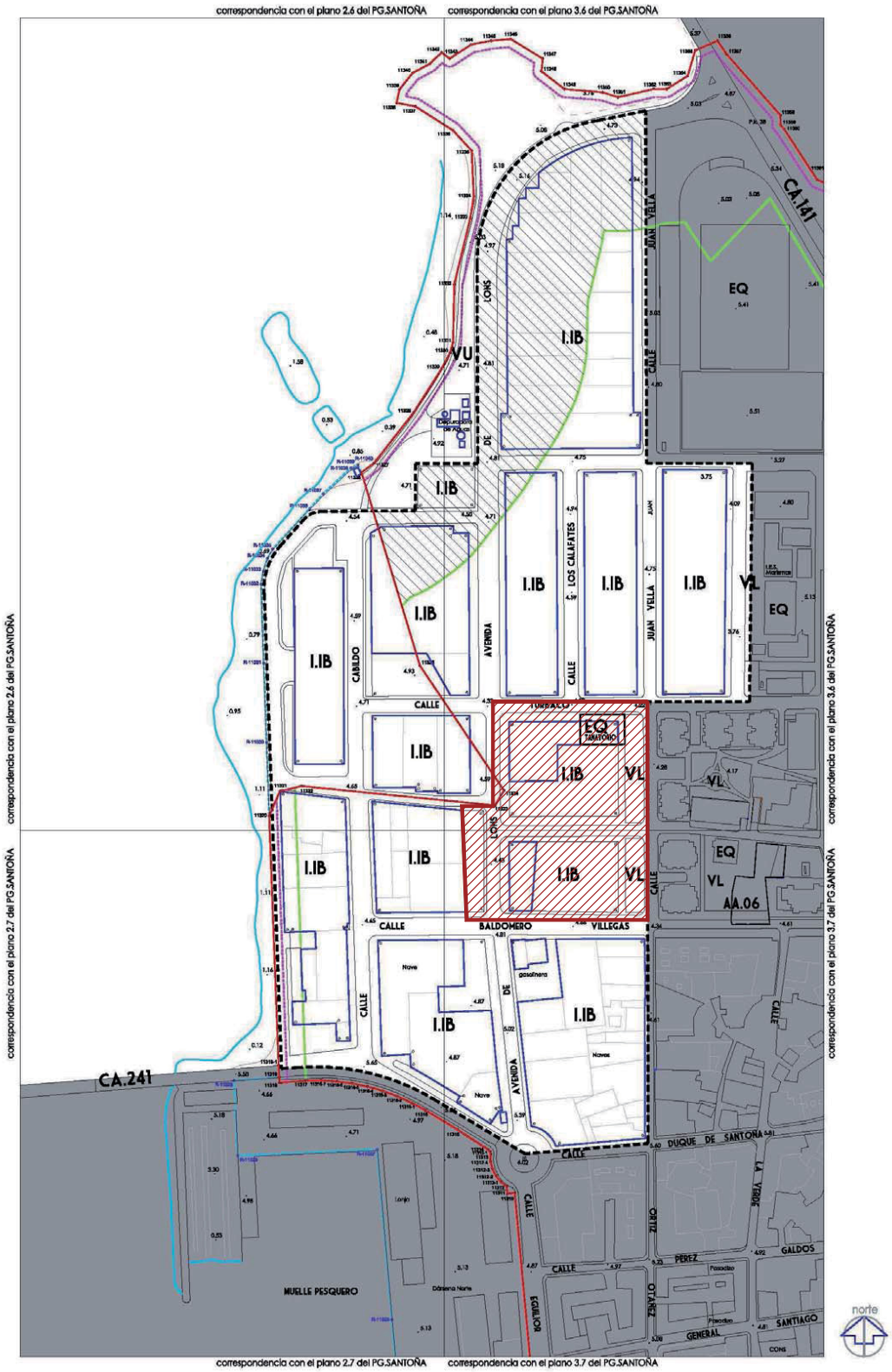
Si los cambios derivados del proceso de información pública tuvieran carácter sustancial o afectasen a los criterios básicos del Plan General, se abrirá, en las mismas condiciones de publicidad y plazo, un nuevo período de información pública.

**4** **aprobación definitiva** por el Ayuntamiento de SANTOÑA, ya que la modificación no implica cambios en la cuantificación de los espacios libres de uso público dentro del ámbito de su afección, por lo que, de acuerdo con el artículo 83.3 de la **LOT.2/01**, una vez transcurrido el plazo de dos (2) meses desde la remisión a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de CANTABRIA del expediente completo tras la aprobación provisional sin que se hubiera emitido informe al respecto, o salvo que se hubiera emitido informe negativo (que sería vinculante), la aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento.

## 8 planos

plano **PG.SANTOÑA** vigente: identificación del ámbito de afección
e_1:3000

CVE-2016-8730




CVE-2016-8730

# **ADDENDA** a la **MEMORIA URBANISTICA** de la **modificación puntual del PG.SANTOÑA AMPLIACION de USOS en la unidad AA.01**

ayuntamiento de SANTOÑA
Servicios de Arquitectura y Urbanismo

**marzo de 2016**

CVE-2016-8730

## índice

**1 informes sectoriales**
**A MEDIO AMBIENTE** página **2**
**B ORDENACIÓN del TERRITORIO y EVALUACIÓN AMBIENTAL URBANÍSTICA** página **3**
**C CULTURA** página **4**

**2 PG.SANTOÑA modificado** página **5**
**textos**
**plano**

Se redacta la presente **ADDENDA** como complemento al documento tramitado en su día y que fue objeto del informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de CANTABRIA en su sesión de fecha 25 de setiembre de 2015, y en él se recogen las diversas circunstancias que en dicho informe se enunciaron como necesarias para la aprobación definitiva.

Lo que se expone en SANTOÑA, el primer día de marzo de dos mil dieciséis.

El arquitecto municipal,
**ANTONIO BEZANILLA CACICEDO**

El Alcalde,
**SERGIO ABASCAL AZOFRA**

CVE-2016-8730

**1A informes sectoriales: MEDIO AMBIENTE**

El **Servicio de Prevención y Control de la CONTAMINACIÓN** de la Dirección General de MEDIO AMBIENTE del Gobierno de CANTABRIA ha emitido sendos informes de fechas 4 y 6 de agosto de 2014 en los que se recogen NOTAS de RÉGIMEN INTERNO en relación con diversas cuestiones de su interés y, en concreto, la afección a la **M.37_PG.IBC** se podría concretar dentro del documento urbanístico en las siguientes consideraciones:

**A.1** Dado que la modificación no afecta a la apertura de viarios ni a la ubicación de nuevas zonas edificatorias, el área de transición entre zonas generadoras de ruido y otras emisiones y las zonas residenciales dentro del ámbito de afección de la **M.37_PG.IBC**, a saber, la unidad de actuación AA.01, ya se diseñó en la ordenación urbanística de la misma y en su fachada este hacia la única zona residencial con la que colinda (el resto son suelos con la misma calificación urbanística de uso industrial que ella), y ello a través de una zona claramente pensada para ejercer esa función de amortiguación entre los dos usos, en la que se ubicaron una franja verde, una zona de estacionamiento de vehículos y un viario, aumentando al máximo la separación final entre los edificios residenciales existentes y la nueva construcción de uso industrial.

**A.2** El tipo de modificación no afecta a posibles criterios de movilidad sostenible ni a la eficiencia energética de las viviendas.

**A.3** Respecto a la zonificación acústica del municipio, el **PG.SANTOÑA** no cuenta todavía con el documento base de tal zonificación, por lo que la **M.37_PG.IBC** difícilmente puede adaptarlo a su contenido.

**A.4** Respecto a la calidad del aire y la protección de la atmósfera, la **M.37_PG.IBC** tiene un campo de afección que no tienen incidencia sobre esas materias más allá que permite la implantación de uso comerciales en suelo con uso característico industriales, disminuyendo, acaso, la posibilidad de incidencia de usos más contaminantes en la zona en que se permiten estos nuevos usos.

**A.5** No se tiene conocimiento específico de la existencia de un suelo contaminante en la unidad de actuación AA.01, si bien, de acuerdo con el informe de la Dirección general de MEDIO AMBIENTE, de forma previa al comienzo de las obras para acondicionar el emplazamiento, será necesario presentar ante ella, un Informe de Situación respecto al 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, para lo que será necesario llevar a cabo "un estudio de la calidad del suelo que determine si el riesgo por los posibles contaminantes contenidos en el suelo de ese emplazamiento es admisible para el uso que se pretende dar".

CVE-2016-8730

**1B informes sectoriales : ORDENACIÓN del TERRITORIO y EVALUACIÓN AMBIENTAL URBANÍSTICA**

La Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística del Gobierno de CANTABRIA emitió un informe de fecha 13 de agosto de 2014 en el que se indica la adscripción parcial del ámbito de la modificación al Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (**ARPSI**) numerada como **ES018_CAN_40.1** en la Demarcación del Cantábrico Occidental y denominada del Río ASÓN/Río CLARÍN/A.REGATÓN/A.JURISDICC.

Esta circunstancia fue apuntada también en el Informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico (CHC), emitido con fecha de 15 de otubre de 2015, aportando los datos de inundabilidad del ARPSI **ES018_CAN_41.1**, si bien el informe de dicho organismo CHC se manifiesta expresamente favorable para la aprobación de la Modificación **M.37_PG.IBC** sin mayores requisitos al respecto, por lo que se entiende que la consideración del escrito de la **DG.OT** por parte del Ayuntamiento de SANTOÑA, siendo totalmente coincidente en su contenido con el escrito de la CHC, no tendría que ir más allá de la toma de conocimiento del mismo en relación con la parcela afectada de forma concreta, a saber, la de referencia catastral 28.07.006.VP.6120.N, y no del resto de las incluidas en el ámbito de la unidad AA.01.

**1C informes sectoriales : CULTURA**

La Dirección General de Cultura del Gobierno de CANTABRIA emitió un informe con fecha 30 de julio de 2014 en el que se indicó como no necesaria la realización de un "estudio específico de impacto sobre el patrimonio arqueológico", si bien se hizo dentro del mismo una recomendación que es la que en esta **ADDENDA** se transcribe para su consideración en el expediente y que es la siguiente:

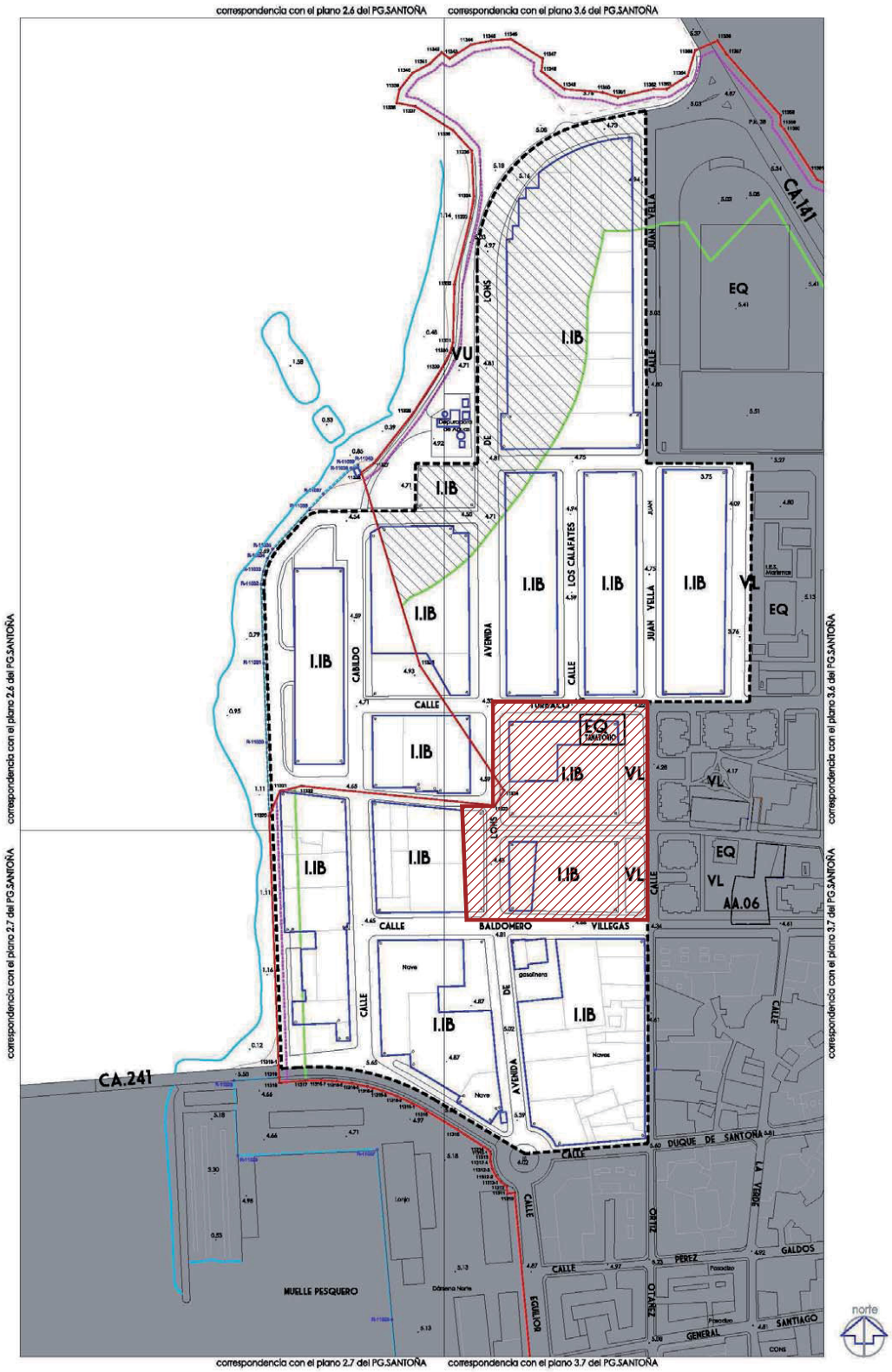
Si en el curso de la ejecución de las futuras obras en el ámbito objeto de ordenación apareciesen restos u objetos de interés arqueológico o cultural, se paralizarán inmediatamente las obras, se tomarán las medidas oportunas para garantizar la protección de los bienes aparecidos y se comunicará el descubrimiento a la Consejería de Educación, Cultura y deporte, de acuerdo con lo establecido en el artículo 84.1 de la Ley de CANTABRIA 11/1998, de 13 de octubre, de patrimonio cultural de CANTABRIA.

**2 PG.SANTOÑA: texto refundido**

A continuación se adjuntan las páginas del **PG.SANTOÑA** que será necesario modificar para adaptar su contenido al de la **M.37_PG.IBC**, con los distintos cambios que se introducen en ellas y que son las páginas **3.145**, **3.158**, **3.158.bis**, **3.158.ter** y **3.167**.

Respecto a la documentación gráfica, y dado que el propio documento de la **M.37_PG.IBC** contenía un plano en el que se identificaba el ámbito objeto de la modificación, se adjunta el mismo en la presente **ADDENDA**.

CVE-2016-8730




CVE-2016-8730

2) **Uso de alojamiento:** Queda prohibido el uso de alojamiento. Se excluyen de esta prescripción las viviendas destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias en las categorías IA1 e IB. En este caso, se toleran 200 m2 construidos destinados a vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a la establecida para la vivienda mínima ni superior a 150,00 m2.

Las viviendas se consideran dentro de cada industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes. No podrán incluirse en los edificios administrativos ni situarse en semisótanos.

3) **Usos terciarios:** (redacción según **M.35.PG_IB** en BOC.149, de 02/08/2012)

1 **Equipamiento comunitario (EC)** en las categorías:
**educativo:** solo guarderías y enseñanza obrera en el recinto industrial
**socio-cultural:** vinculados a la actividad industrial principal de la nave
**asistencial:** solo ludotecas y centros de ocio infantil
**deportivo:** solo gimnasios
**servicios públicos:** solo servicios municipales

2 **Oficinas (O):** relacionadas con las industrias establecidas

3 **Comercio:** (redacción según **M.37.PG_IBC**)
Comercio mayorista y, solamente dentro del ámbito espacial de la unidad de actuación AA.01, comercio minorista en categoría de comercio urbano (CU), esto es, en superficie construida mayor de 500 metros cuadrados (y sin necesidad de que se trate de agrupación de tiendas); excepto en el caso de venta relacionada con la actividad productiva de la nave, en cuyo caso, además, no habrá límite de superficie.

**Usos prohibidos:** (redacción según **M.35.PG_IB** en BOC.149, de 02/08/2012)
a **espectáculos públicos** con fines lucrativos
b **instalaciones deportivas** con fines lucrativos (excepto gimnasios)

**1.7. <u>Representación de las categorías del uso industrial en la planimetría</u>.**

1º **Categoría IA:** carece de representación en los planos de alineaciones por estar acogida en el "uso mixto" de alojamiento, a cuyas determinaciones se vincula.

2º **Categoría IB:** aparecen representadas en los planos de calificación del suelo con las siglas de identificación de categoría.

CVE-2016-8730

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

Aquellas parcelas cuya superficie sea superior a los 7.000 m2 podrán disponer de varios accesos. Las parcelas cuya superficie sea inferior a los 7.000 m2, dispondrán de un único acceso, con excepción de las parcelas de esquina, con límites a dos calles, que podrán disponer de un acceso en cada una de ellas.

Los accesos se proyectarán de manera que los camiones no precisen realizar maniobra para entrar en las parcelas.

### 2.9 Edificabilidad.

(redacción según **M.35.PG_IB** en BOC.149, de 02/08/2012)

Se establece un índice de edificabilidad máximo sobre parcela neta de un entero y quinientas noventa y cuatro milésimas en metros cuadrados de edificación por metro cuadrado de suelo (**1,594 m2ed/m2s**), que deberá desarrollarse con una ocupación máxima del **cien por cien** (100) de la parcela neta en planta baja, más el resto ubicado en una o varias entreplantas dentro del volumen máximo definido por las alturas máximas de la ordenanza, que se establecen en un máximo de siete y medio (7,5) metros al alero en la parte de nave y de hasta nueve (9,0) metros en la parte de oficinas o de bloque representativo (como interpretación del apartado 2.7.c en la página 3.156).

### 2.10 Afecciones a la Ley de Costas.

(redacción según **M.35.PG_IB** en BOC.149, de 02/08/2012)

En las zonas afectadas por su proximidad al deslinde del dominio público marítimo-terrestre, será de aplicación en todo lo que legalmente corresponda la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (en adelante LC.22/88), y el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para desarrollo y ejecución de la LC.22/88 (o la legislación concordante que en su momento sea de aplicación vigente), especialmente en lo relativo a las prescripciones aplicables en función de la inclusión de los terrenos en las zonas de dominio público y de servidumbre de tránsito y de protección de acuerdo con los contenidos al respecto de los artículos de los Títulos II y III de la LC.22/88 (o posterior legislación concordante) referentes a limitaciones de la

CVE-2016-8730

3 158.BIS

propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de la protección de ese dominio público marítimo-terrestre.

En todo caso, con independencia de las determinaciones del PG.SANTOÑA, a los terrenos afectados por las determinaciones de la LC.22/88 les serán de aplicación las siguientes reglas:

**1** los usos en la zona de dominio público marítimo-terrestre deberán ajustarse a lo dispuesto en el Título III de la LC.22/88, y deberán contar con el correspondiente título habilitante previo, cuyo otorgamiento corresponde al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente

**2** Los usos en la zona de servidumbre de protección deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 25 de la LC.22/88, y deberán contar con autorización previa de la Comunidad Autónoma

**3** Las construcciones y usos existentes se regularán de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición transitoria Cuarta de la LC.22/88

En la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre será de aplicación plena el condicionado de la redacción y aprobación definitiva del PP.MARISMAS, en el que, a partir de una alegación de la entonces Dirección General de Costas del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, de fecha 14 de diciembre de 1992, se establecía una condición para la aprobación de la modificación del PG.SANTOÑA y del PP.MARISMAS, se establecieron respecto a la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre las siguientes condiciones:

b los terrenos de dominio público marítimo-terrestre objeto de la concesión otorgada por OM de 24-2-1965 pueden formar parte de la ordenación del Plan Parcial considerando que los usos industriales, de viario y espacios libres propuestos en los mismos son conformes con los previstos en el título concesional, pero deberán cumplir los trámites correspondientes derivados de su situación administrativa

d La servidumbre de protección aplicable es de 100 metros y así deberá figurar en los planos. Ello no obstante, se considera admisible que el Plan Parcial, destinando a espacios libres al menos la franja correspondiente a los primeros 20 metros, establezca en el resto usos industriales siempre que a través de la normativa se determine la necesaria vinculación de los usos en esta zona con los marítimos o pesqueros

CVE-2016-8730

3 158.TER

**3. Categoría IE.**

Por tratarse de industrias especiales de localización autónoma en suelo no urbanizable común, las condiciones que deberán cumplir la edificación y la implantación de las industrias de esta categoría serán las correspondientes a la categoría IB con las particularidades derivadas de la naturaleza del suelo en el que se instalan (excepto las relativas a condiciones de volumen, que será libre siempre que se justifique de forma objetiva en el proyecto correspondiente que los impactos negativos sobre el entorno ambiental de la instalación son despreciables o absorbibles con plena satisfacción de las presentes Normas).

En todo caso, las industrias de esta categoría deberán garantizar la satisfactoria depuración de las aguas residuales que generen y el cumplimiento de las restantes Normas para la protección del medio natural y rural.

CVE-2016-8730

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán cumplir las disposiciones vigentes, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en todo momento mientras permanezcan abiertos. En el supuesto de que no fueran satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

**a.9ª)** Disposición de las salidas de urgencia, accesos, aparatos especiales para extinción, instalación y útiles que, en cada caso, determine la legislación vigente, de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad.

**a.10ª)** Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones de niveles que superen los 55 dBA.

**a.11ª)** Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

**a.12ª)** (redacción según **M.37.PG_IBC**)
Cuando se trate del uso específico de comercio urbano (CU), y exceptuando el caso de la Plaza de Abastos, los comercios dispondrán en el interior de su parcela tanto de espacios para el estacionamiento de vehículos, en relación de 1 plaza por cada 50 metros cuadrados de superficie construida destinada al uso comercial genérico (incluyendo espacios accesorios), para lo que podrá habilitarse tanto la superficie abierta de la parcela como cualquiera de las plantas del edificio (incluso sótano o cubierta), así como espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con una superficie mínima para estas labores equivalente al diez por ciento del total de las plazas obligatorias para el estacionamiento.

2016/8730

CVE-2016-8730