

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2010-587 *Aprobación definitiva de la modificación del Estudio de Detalle en la Unidad de Actuación "Zapoteca" en el A.R. número 21.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 23 de diciembre de 2009 y en cumplimiento de lo establecido en los artículos 61 y 78 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y 123.1.i) de la LBRL, ha adoptado acuerdo aprobando definitivamente la modificación del Estudio de Detalle en la Unidad de Actuación "Zapoteca" en el A.R. número 21 a propuesta de don Francisco García Díaz, en representación de "Real de Piasca Promociones Inmobiliarias S. L."

Contra dicho acuerdo podrá interponerse, potestativamente, recurso de reposición ante el Pleno del Ayuntamiento en el plazo de un mes, contando a partir del día siguiente al de la publicación del mismo.

Igualmente, podrá interponerse directamente 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.

Si se interpone recurso de reposición, podrá, igualmente, interponerse el recurso contencioso-administrativo ante el órgano jurisdiccional y en el plazo que se indica en el párrafo anterior contra la resolución expresa del mismo, o en el de seis meses contra su desestimación presunta, que se producirá si no es notificada resolución expresa en el plazo de un mes, contado a partir del día en que el recurso de reposición tenga entrada en el Registro General de este Ayuntamiento. Podrá, no obstante, formularse cualquier reclamación que entienda convenir a su derecho.

Santander, 30 de diciembre de 2009.
El alcalde, Íñigo de la Serna Hernaiz.

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ÁMBITO

El presente Estudio de Detalle se refiere a la Unidad de Actuación "Zapoteca", adscrita a efectos de gestión al Área de Reparto no 21 (AR-21), está situada al Norte del Término Municipal de Santander, en Monte, y su situación dentro de la ciudad se refleja en el Plano número 1.

Tiene una superficie de 12.202 m², de los que 11.665 m² corresponden a parcelas privadas y los 537 m² restantes a viario.

A la parte edificable, le es aplicable la Ordenanza de Zona de Edificación Abierta, categoría 2 (Media) y grado A (Residencial).

La Unidad de Actuación delimitada está dividida en dos zonas que se describen a continuación:

— Una fracción de manzana situada al Norte de la Unidad delimitada con una superficie de 4.191 m². El Plan General la destina a uso residencial, siendo de aplicación la Ordenanza de Edificación Abierta A2A.

Sus límites son:

— Al Norte, vial de nueva apertura, incluido en la delimitación cuyo eje separa las Áreas de Reparto números 21 y 11. Es un tramo de la calle Canteros de Trasmiera.

— Al Sur, resto de manzana y vial de nueva apertura incluido en la delimitación.

Es un tramo de la calle Aurora Saez González.

— Al Este, vial de nueva apertura incluido en la delimitación. Es un tramo de la calle Eduardo Obregón.

— Al Oeste, calle Juan Antonio García de Carrasquedo y resto de manzana.

— Una segunda fracción de manzana situada al Sur de la anterior con una superficie de 4.008 m². El Plan General la destina a uso residencial, siendo de aplicación la Ordenanza de Edificación Abierta A2A.

Sus límites son:

— Al Norte, tramo de nueva apertura de la calle Aurora Saez González, que la separa de la manzana antes definida.

— Al Sur, resto de manzana y calle La Torre.

— Al Este, tramo de la calle Eduardo Obregón incluido en la delimitación de la Unidad de Actuación "Tolteca".

— Al Oeste, calle Juan Antonio García de Carrasquedo y resto de manzana.

Tal como puede observarse en el Plano no 3 (Topográfico) el terreno presenta una caída en dirección Norte-Sur en ambas manzanas, siendo en la manzana Norte con una pendiente media del orden del 3,6 % que se acentúa a medida que nos desplazamos hacia el Sur de la misma hasta alcanzar una pendiente media del orden del 7,9 %. Y en la manzana Sur hay una pendiente media del 10,4 %. La zona más alta se sitúa en la esquina Noroeste de la Unidad a la cota 47,0 m y la menor cota 31,5 m en la zona más meridional de la Unidad.

Aunque está fuera del ámbito de la Unidad en la manzana Norte existe una vivienda unifamiliar la cual tiene acceso desde el denominado Eje-3, a través de una servidumbre de acceso, por lo que se respeta la entrada actual a dicha vivienda.

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del mismo es ordenar volúmenes y fijar las rasantes de la edificación en la zona en la que se materializa el aprovechamiento lucrativo de la Unidad y que ha quedado descrito en el apartado precedente.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE SU REDACCIÓN

El Plan General de Ordenación Urbana de Santander exige que en el proceso de delimitación de una Unidad de Ejecución se señale la necesidad de redactar un Estudio de Detalle.

En el caso que nos ocupa, en la Delimitación de la Unidad de Actuación "Zapoteca" en AR-21, promovida por "Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.", que obtuvo la aprobación definitiva de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santander el 19 de diciembre de 2005 (publicación en el B.O.C. 24 de abril de 2006), se hace expresa mención de tal necesidad a fin de definir, al menos, alineaciones y rasantes en relación al nuevo viario, siendo conveniente establecer en el mismo las áreas de movimiento de las futuras edificaciones. Por ello se redactó el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación "Zapoteca" en AR-21, promovida por "Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.", que obtuvo la aprobación definitiva de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santander el 30 de diciembre de 2005 (publicación en el BOC 26 de abril de 2006), con la finalidad de definir las alineaciones y rasantes del viario.

Además, para el conjunto de los viales, se adopta el trazado y características de los mismos definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización de la Unidad aprobado, también, por el Ayuntamiento de Santander.

Quedando así por definir las rasantes y áreas de movimiento de las futuras edificaciones, lo cual es objeto del presente Estudio de Detalle.

4. PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE. PROPIETARIOS AFECTADOS

Promueve el Estudio de Detalle como propietaria de la totalidad de los terrenos "Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S. L.", de nacionalidad española, domiciliada en Santander, calle Josefina de la Maza, número 4 - Parque Empresarial Piasca. Tiene el CIF número B-39393921, siendo su representante en este Estudio de Detalle don Francisco García Díaz, con N.I.F. número 72.069.922-C y domicilio a efectos de notificaciones en el de la citada sociedad. La Unidad se desarrolla por el Sistema de Compensación.

5. PLANEAMIENTO Y AFECCIONES

El Plan General de Ordenación Urbana de Santander regula la fracción de manzana en la que quedan incluidos los terrenos edificables de la Unidad por medio de la Ordenanza de Zona de Edificación Abierta, categoría 2 (Media) y grado A (Residencial).

Por aplicación de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana a la Unidad delimitada, tal como se recoge en el Plano no 4, llegamos a las siguientes superficies resultantes:

Área residencial Manzana Norte (Ordenanza A2A): 4.191 m².

Área residencial Manzana Sur (Ordenanza A2A): 4.008 m².

Red Viaria: 4.003 m².

TOTAL: 12.202 m².

Dicha Ordenanza A2A plantea las siguientes exigencias en orden al asunto que nos ocupa:

— Altura de la edificación: 5 plantas máximo; 3 mínimo.

— Edificabilidad: 0,70 m²/m².

— Condiciones de parcela:

Frente mínimo: 20 metros

Fondo mínimo: 25 metros

Círculo inscribible: 20 metros

Fundo máximo: 75 metros

— Posición de la edificación:

Separación mínima a frente de parcela: H/2. y como mínimo 4 metros

Separación mínima a linderos: H/2, y como mínimo 4,5 metros

Ocupación máxima: 35%

— Forma de la edificación:

Fondo máximo: 25 metros

Longitud máxima: 55 metros

Longitud máxima rectángulo envolvente: 55 x 55

— Uso dominante prioritario: Residencial.

— Usos dominantes permisibles:

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

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

MARTES, 26 DE ENERO DE 2010 - BOC NÚM. 16

— Productivo comercial y de reunión, en parcela independiente, o como uso dotacional.

— Infraestructuras básicas.

Usos autorizables: Gasolineras, colindando con viario exterior a manzana.

6. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

A) Alineaciones y rasantes del viario:

Las alineaciones y rasantes del viario, como ya se ha expuesto anteriormente definidas en el Proyecto de Urbanización de Zapoteca y se incluyen longitudinales del viario en el presente Estudio de Detalle en el Plano número 6.

B) Ordenación de volúmenes:

La Ordenación de volúmenes se efectúa teniendo en cuenta que en la Unidad el Ayuntamiento de Santander debe materializar 1.167,15 unidades de aprovechamiento por diversos conceptos:

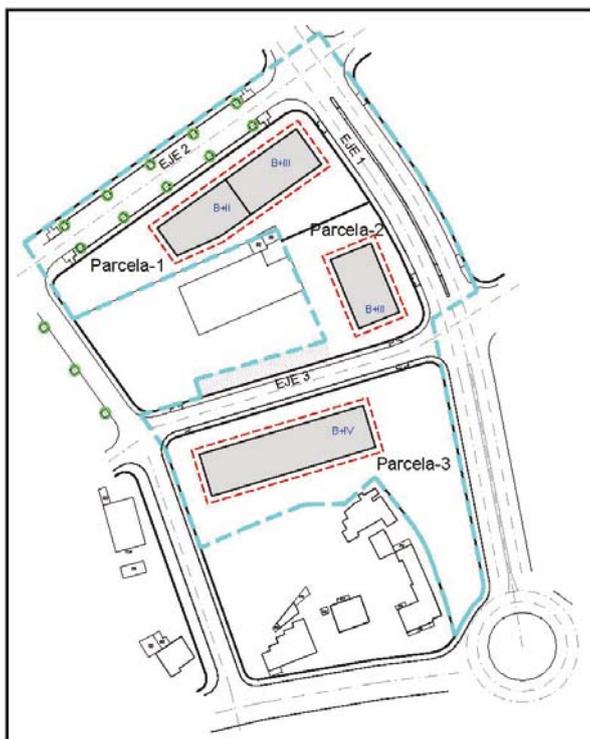
— 573,93 ua del derecho al 10% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad.

— 362,60 ua del exceso de aprovechamiento de la Unidad.

— 230,62 ua procedentes de la Unidad de Actuación "Los Alcatraces".

Ello ha llevado a repartir la manzana norte en dos parcelas (y dos cuerpos edificados), de modo que la Parcela-1 acoja los derechos edificables de Real de Piasca y la Parcela-2 los del Ayuntamiento. En la manzana Sur se considera una sola parcela, que se adjudica a Real de Piasca.

De acuerdo con lo anterior, que no pretende sustituir el proceso de equidistribución que corresponde al Proyecto de Compensación, y con las condiciones de ordenación, resultan las parcelas y áreas de movimiento, que se reflejan esquemáticamente en el gráfico adjunto.



CVE-2010-587

MARTES, 26 DE ENERO DE 2010 - BOC NÚM. 16

a) Como hemos dicho, la denominada Parcela-1 se encuentra situada en la manzana norte y en ella se establece una plataforma horizontal sobre la cual se ubicará un cuerpo edificado de desarrollo máximo en planta de 55,00 m x 14,00 m, para el cual queda fijada a 6,00 m la alineación respecto al frente de la parcela.

En cuanto a la rasante en planta baja se opta por la cota +46,00 m que se corresponde con la cota del Eje-1.

b) En la denominada Parcela-2 se materializan los derechos que le corresponden al Ayuntamiento y se encuentra también situada en la manzana Norte. El acceso a la vivienda existente fuera de la delimitación de la Unidad, se plantea desde una servidumbre de paso constituida sobre esta parcela resultante.

La edificación se plantea en un único edificio, para el que se establece una plataforma horizontal sobre la cual se ubicará el cuerpo edificado de desarrollo máximo en planta de 24,00 m x 14,00 m.

La rasante de la plataforma de asentamiento del bloque se ha fijado a la cota +40,00 y se ha establecido teniendo en cuenta la topografía natural del terreno,

las rasantes del viario de borde y la edificación que se van a mantener justo en el límite de la Unidad.

El bloque se dispone con orientación Este-Oeste con su fachada principal paralela al denominado Eje-1 y con una distancia mínima a este de 6,7 m. Por otro lado, la alineación mínima al Eje-3 es de 6,5 m.

c) En cuanto a la Parcela-3, situada en la manzana Sur, se establece una plataforma a la cota +41,00, donde se ubicará un cuerpo edificado de desarrollo máximo 55,00 m x 14,00 m. La alineación respecto al frente de parcela paralelo a! Eje-3 es de 7,5 m. y respecto a la calle Juan Antonio García de Carrasquedo (perpendicular al Eje-3) la alineación se fija a la distancia de 9 m.

7. COMPARACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA CON LAS EXIGENCIAS DEL PLAN GENERAL

a) En cuanto a las alineaciones y rasantes, en los viarios de borde Norte, Este y el que se encuentra entre las dos manzanas, se siguen las definidas en el Estudio de Detalle al que se ha hecho referencia al inicio de este documento y al Proyecto de Urbanización, aprobados ambos por el Ayuntamiento de Santander.

b) En cuanto a ordenación de la edificación, las tablas adjuntas ponen de manifiesto el cumplimiento de las exigencias del Plan General.

MARTES, 26 DE ENERO DE 2010 - BOC NÚM. 16

PARCELA-1		
PARÁMETRO	PLAN GENERAL	ESTUDIO DE DETALLE
Superficie edificable (m ²)	1.766,55	1.766,55
Altura de la edificación (nº de plantas)	5máx; 3mín	4máx; 3mín
Frente mínimo de parcela (m)	20	98
Fondo mínimo (m)	25	Se cumple en el 60% de la parcela; el incumplimiento en el resto no es consecuencia de la parcelación efectuada, sino de la delimitación de la Unidad.
Separación mínima a frente de parcela (m)	H/2; 4 m	6
Separación mínima a linderos	H/2; 4,5 m	5
Ocupación de la parcela (%)	35	29,62
Círculo inscribible mínimo (diámetro en m)	20	32
Fondo máximo	75	38
Fondo edificación máximo	25	14
Longitud edificación máxima	55	55
Rectángulo envolvente máximo	55x55	55x14

PARCELA-2		
PARÁMETRO	PLAN GENERAL	ESTUDIO DE DETALLE
Superficie edificable (m ²)	1.167,15	1.167,15
Altura de la edificación (nº de plantas)	5máx; 3mín	4
Frente mínimo de parcela (m)	20	42
Fondo mínimo (m)	25	31,2
Separación mínima a frente de parcela (m)	H/2; 4 m	6,5
Separación mínima a linderos	H/2; 4,5 m	11,5
Ocupación de la parcela (%)	35	20,15
Círculo inscribible mínimo (diámetro en m)	20	31
Fondo máximo	75	33
Fondo edificación máximo	25	14
Longitud edificación máxima	55	24
Rectángulo envolvente máximo	55x55	55x24

8. CUMPLIMIENTO DE OTRAS ESPECIFICACIONES DEL PLAN GENERAL

— Número máximo de viviendas:

A efectos del cálculo de los estándares exigidos por el Plan General, se considera el resultado de dividir entre 75 m² la superficie edificable, por lo tanto en el caso que nos ocupa, resultan un máximo de 23 viviendas que se localizarían en la Parcela 1, un máximo de 15 en la Parcela 2 y un máximo de 37 en la Parcela 3.

CVE-2010-587

— Plazas de aparcamiento:

Al menos las mínimas que resulten por aplicación de los estándares del Plan General (art. 5.2.7. Requisitos de aparcamiento para usos residenciales); se dispondrán en garaje bajo rasante, correspondiendo al Proyecto de edificación su establecimiento.

— Ajardinamiento de espacios libres:

Corresponde, según el Plan General (Art. 4.5.7. Protección del arbolado y plantaciones en su punto 5) plantar cinco ejemplares de especie arbórea por cada vivienda o estudio. En este caso resultan 375 ejemplares.

Dadas las secciones de viario a ejecutar con cargo a esta Unidad y de acuerdo a los alcorques definidos en el Proyecto de Urbanización de la Unidad, la capacidad del viario para acoger arbolado de alineación se cifra en 10 ejemplares. Este número de ejemplares así como las características de las plantaciones en cuanto a alineaciones, marco, tamaño y especies se recogen en dicho Proyecto de Urbanización.

Los 365 ejemplares restantes se dispondrán en el interior de las parcelas.

Preferentemente se localizarán formando alineación paralela a la red viaria y en la base de los taludes resultantes del modelado del terreno, que se efectuará conforme a lo señalado en Planos.

El arbolado interior a las parcelas deberá reflejarse en el Proyecto de Edificación (en proyecto de jardinería anejo).

9. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL SUELO

El contenido del Estudio de Detalle se ajusta plenamente a lo señalado en el artículo 61 de la Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

El Estudio de Detalle definido no altera la ordenación efectuada por el Plan General, en cuanto:

a) No modifica la clasificación o calificación del suelo, ni el aprovechamiento o edificabilidad que corresponde a los terrenos incluidos en su ámbito.

b) No modifica los usos preestablecidos.

c) No altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reduce el espacio global de cesión.

Asimismo la redacción del mismo se ha efectuado teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RD 2159/78, de 23 de junio) y las estipulaciones específicas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Santander que son de aplicación al caso.

[2010/587](#)