

JUEVES, 16 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 199

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2014-13810 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en el A.E. 8 (B) Divina Pastora.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 24 de setiembre de 2014 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 el Estudio de Detalle en el A.E. 8 (B) "Divina Pastora", a propuesta de D. Roberto Prieto Miguel en representación de Soluciones Integrales de Cantabria Siglo XXI (SIDEKAN S. L.).

Contra dicho acuerdo podrá interponerse, potestativamente, recurso de reposición ante el Pleno del Ayuntamiento en el plazo de un mes, contado 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, 25 de septiembre de 2014.

El alcalde en funciones,

César Díaz Maza.

CVE-2014-13810

JUEVES, 16 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 199

INDICE

0_Antecedentes.

1_Justificación de la conveniencia y oportunidad.

2_Información

2.1_Situación, delimitación.

2.2_Características del terreno.

2.3_Red viaria y comunicaciones.

2.4_Estructura de la propiedad. Relación de propietarios.

2.5_Condiciones del planeamiento.

2.6_Infraestructuras existentes.

3_Descripción de la estructura propuesta.

3.1_Ordenación.

3.2_Justificación de ocupación en planta sótano.

4_Cuadro de Parámetros Urbanísticos Estudio de Detalle

5_Tramitación.

6_Índice de planos.

ANEXO.- Cuadro comparativo parámetros urbanísticos

JUEVES, 16 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 199

0 ANTECEDENTES:

AL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SANTANDER – Servicios Municipales de Urbanismo.

Referente al Estudio de Detalle del ÁREA ESPECÍFICA AE-8(B) "DIVINA PASTORA" presentado por GRUPO SIDECAN en Febrero de este año 2014, se presentan ahora las modificaciones y aclaraciones en REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA AE-8(B) para subsanar las cuestiones apuntadas por el SERVICIO JURÍDICO DE FOMENTO Y URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE SANTANDER en informe con fecha 25 de Marzo de 2014.

Se pretende en esta introducción; Enumerar y dar una breve respuesta a cada una de las cuestiones apuntadas por el informe del ayuntamiento de Santander. Algunas de ellas se verán desarrolladas en la documentación del REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA AE-8(B).

PRIMERO: - se hizo el abono de la cantidad pendiente de 151,41€ para completar la cantidad de 224,00€ de tasas de tramitación del expediente.

SEGUNDO: - En los planos que se acompañan y más concretamente en los planos nº 8, nº9 y nº10 se define la cubierta conforme a las ordenanzas del PGOU de Santander y queda fijada la cota de coronación de los aleros de ambas fachadas. Dicha cota es la misma tanto para la fachada exterior como para la interior al patio, en cada una de las secciones transversales que se pudiesen realizar al edificio.

JUEVES, 16 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 199

TERCERO: - Se acompaña documentación ampliada de estado actual aportando alzados, secciones y fotografías

CUARTO: - Las dimensiones a los dos patios se han dimensionado tomando la altura sobre el piso de la planta más baja, que pudiese por tener huecos a dicho patio, estar afectada por la nueva construcción. Aplicando la fórmula que el PGOU establece de $0.25 \times H$ con un mínimo de 3m.

QUINTO: - Se aportan nuevas secciones del estado actual para la mejor evaluación del alcance de la actuación propuesta.

SEXTO: - se corrigen las contradicciones referentes a la delimitación de la planta baja. Todo el edificio dispone de planta baja y 4 plantas sótano a excepción de la zona del edificio vinculada con la calle Moctezuma en el último tramo del edificio en una longitud de fachada de 15.13m coincidente con el escalón que hace el edificio para adaptarse con la topografía de la calle Moctezuma.

SEPTIMO: - Se ha corregido la documentación conforme a los 4 puntos expuestos en el apartado séptimo del informe emitido por los servicios técnicos municipales

- Se acompaña en los planos de infografías no vinculantes para una mejor comprensión del volumen y características de los dos edificios y de ellos con respecto a las edificaciones colindantes.

SANTANDER,	a	Viernes 11	de	ABRIL	de	2.014
------------	---	------------	----	-------	----	-------

Conforme, La Propiedad

Roberto Prieto Miguel (Grupo Sidecan)

El (los) Arquitecto(s)

Borja Benavent Zabala

- 1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La ciudad de Santander cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU SANTANDER), cuyo texto refundido obtuvo aprobación definitiva el 17 de septiembre de 2.012, siendo publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de 29 de Septiembre de 2.012.

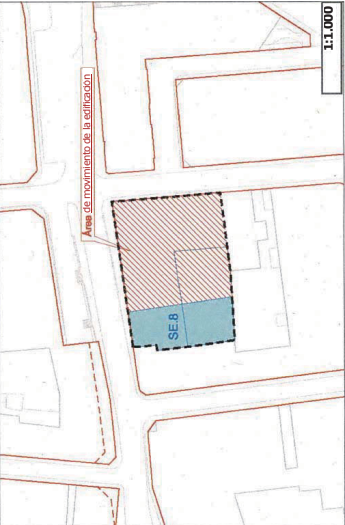
El Plan General de Ordenación Urbana, requiere la realización de un Estudio de Detalle con el fin de establecer la rasante resultante, dado el fuerte desnivel de la calle Moctezuma y la edificación a la que se adosan las nuevas construcciones.

La propia legislación, especialmente en las Unidades de Ejecución, impone en muchos casos el Estudio de Detalle como adecuado instrumento de intervención, haciéndose preceptiva su aprobación previamente al desarrollo de todo proyecto de edificación. Su redacción puede formarse a instancias de un particular, como se recoge en el Reglamento de Planeamiento (Art. 140.1)

El suelo objeto del presente Estudio de Detalle es el definido por la AE. - 8 (B). Este Área Específica queda delimitada en este mismo expediente.

CVE-2014-13810

JUEVES, 16 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 199

ÁREAS ESPECÍFICAS		DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN	
DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL 		AE - 8 (B) Nombre: Divina Pastora Localización: C/ Santa Lucía, 10 Tipo: B A desarrollar Uso Dominante: Residencial Ordenanza subsidiaria: Manzana M1 Superficie (m²): 1.037 Suelo Computable (m²): 3.0858 Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²): 3.200 Edificabilidad (m²): Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²): Aprovechamiento medio (u.a.): Nº Viviendas máximas: 50 Sistema de actuación: Nº de unidades de ejecución: Programación: Primer Cuatrenio	
ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN 		ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN OBJETIVO: Olograr un nuevo uso a la parcela sin perder un equipamiento efectivo en el centro de la ciudad. DETERMINACIONES: VINCULANTES: - La parcela se encuentra afectada y en la presente fecha, por la Ordenanza de Urbanismo de la ciudad de Santander. - Condición de la zona residencial. - La alineación interior representa el máximo fondo alcanzable por la edificación, así que esta vinculación afecta la fachada interior al terreno. - No podrá ser la edificación por prolongarse al patio de parcelas adyacentes a la edificación conforme a lo establecido con carácter general en las Ordenanzas. - Las alineaciones a vialidad pública son vinculantes. - Se permiten todos según ordenanza. - El equipamiento de carácter público, terciario, equipamiento privado. - Condición de la zona residencial pública. - No se permite el uso de carácter industrial. - La edificación adyacente en las parcelas de ordenación responde a la edificación de uso dominante residencial. - La edificación adyacente en las parcelas de ordenación responde a la edificación de uso dominante residencial. - La edificación adyacente en las parcelas de ordenación responde a la edificación de uso dominante residencial. - Se requiere la realización de un Estudio de Detección de Riesgos de la edificación a la que se adosan las nuevas construcciones.	
ANTECEDENTES Coloquio cerrado por la Consejería de Educación en el año 2005 con condiciones edificatorias muy concretas lo que dificultó la reutilización de la actual construcción.		OBSERVACIONES - Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado. - El valor de la construcción del equipamiento por metro cuadrado no superará en ningún caso el del metro cuadrado del uso dominante. En caso de que éste fuese mayor, el Ayuntamiento se hará cargo de la diferencia.	

ORDENACIÓN

AVDA. PABLO DE
SANTANDER

POLI
SANTANDER

JUEVES, 16 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 199

2. INFORMACION.

2.1. Situación. Delimitación.

En el área del presente Estudio de Detalle se halla ubicada en el casco urbano de Santander, entre las calles Santa Lucía y Moctezuma.

La superficie de la Unidad de Ejecución, es de 1.037,00 m², según la ficha incluida en el PGOU del Área Específica, Aunque según reciente medición, resulta ser en realidad de 1.059,21 m².

2.2. Características del terreno.

La parcela presenta una apreciable pendiente Este en la calle Santa Lucía y Sur en la calle Moctezuma, descendente en ambos casos.

2.3.- Red viaria y comunicaciones.

La calle Santa Lucía está clasificada como un *eje secundario* dentro de la jerarquía de la red viaria (nº16 PGOU Santander) de comunicaciones del Municipio. La calle Moctezuma comunica la calle Santa Lucía con la plaza de Cañadio, una de las plazas de referencia del centro de Santander.

2.4.- Estructura de la propiedad. Relación de propietarios.

La unidad referida a las refs. catastrales 5229402VP3152G0001GM y 5229402VP3152G0002HQ ha pertenecido a la congregación *Religiosas Franciscanas Misioneras de la Madre del Divino Pastor* que desde 1885 hasta 2005 ha desarrollado una actividad docente.

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, en sesión celebrada el 23 de Diciembre de 2010, y en cumplimiento de lo establecido en el art. 261 de la Ley 2/2001 de 25 de Junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el Convenio Urbanístico de Planeamiento propuesto por D^a Hilaria Ramos Santos en representación de las Religiosas Franciscanas Misioneras de la Madre del Divino Pastor.

En la actualidad, Grupo SIDEKAN (Soluciones Integrales de Cantabria S.XXI S.L.) está desarrollando la parcela objeto de este estudio de detalle.

2.5.- Condiciones del Planeamiento.

Los terrenos objeto del presente Estudio están clasificados por el PGOU de Santander como suelo urbano consolidado, con las condiciones expresas de la ficha AE.- 8(B).

JUEVES, 16 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 199

Las especificaciones correspondientes a este Estudio de Detalle reflejan los siguientes parámetros urbanísticos:

<i>Uso dominante</i>	<i>Residencial</i>
<i>Tipología característica</i>	<i>Manzana</i>
<i>Ordenanza subsidiaria</i>	<i>M1</i>
<i>Superficie suelo</i>	<i>1.059,21 m²</i>
<i>Suelo Computable</i>	<i>-</i>
<i>Coefficiente de edif. Lucrativa (m² / m²)</i>	<i>3,02111</i>
<i>Edificabilidad</i>	<i>3.200,00 m² (corresponde al uso dominante residencial)</i>
<i>Coefficiente de aprovechamiento medio</i>	<i>-</i>
<i>Aprovechamiento medio</i>	<i>-</i>
<i>Nº viviendas máximas</i>	<i>50</i>
<i>Sistema de actuación</i>	<i>Actuación aislada</i>
<i>Nº de unidades de ejecución</i>	<i>No divisible</i>

Las determinaciones vinculantes son las establecidas en el Convenio al efecto y en la ficha AE – 8(B)

El uso dominante previsto es residencial en Manzana, siendo de aplicación las condiciones M1 de la Ordenanza Subsidiaria.

También se autorizan, los usos terciario y equipamiento privado con las condiciones que establece el PGOU.

Las alineaciones al viario público son vinculantes. La alineación interior representa el máximo fondo alcanzable por la edificación, sin que sea vinculante alinear la fachada interior al mismo.

La planta baja de la edificación podrá prolongarse al patio de parcela señalado en la ficha gráfica conforme a lo establecido con carácter general en las Ordenanzas.

2.6. Infraestructuras existentes.

El área objeto del presente expediente cuenta con todos los servicios exigidos en el artículo 95.1.a de la Ley del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA) 2/2.001.

El área específica AE.- 8(B) se encuentra en suelo urbano consolidado, que cuenta en todas las calles a las que da frente con todos los servicios exigidos, como son encintado de aceras, saneamiento, acometida eléctrica, iluminación pública y acometidas de agua.

En la documentación gráfica se señalan los principales servicios existentes.

JUEVES, 16 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 199

- **3 DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA PROPUESTA**

3.1 Ordenación.

El presente expediente tiene por objeto ordenar el volumen del área de movimiento de la edificación y concretar las alineaciones y rasantes de acuerdo con las especificaciones del PGOU Santander.

La solución planteada respeta con precisión las determinaciones geométricas establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana y su adaptación al plano topográfico. El edificio se desplaza verticalmente en dos ocasiones, una en la calle Santa Lucía y otra en la calle Moctezuma para adaptarse a la topografía descendiente de las calles en su alineación obligatoria y con los criterios que marca el PGOU de *condiciones de plantas y planta baja*.

La alineación exterior de la manzana forma un ángulo de 86° entre la calle Santa Lucía y la calle Moctezuma, inferior a 120° sexagesimales. Para este caso de manzana alineada, el PGOU establece un chaflán formado por un segmento que une los puntos de cada alineación situados a una distancia de 4,00 metros de la concurrencia teórica de dichas alineaciones.

El edificio de viviendas situado en el linde Oeste y colindante con el futuro edificio de equipamiento del ayuntamiento de Santander, dispone de ventanas con servidumbre de vistas. Para dimensionar el patio que se situará dentro del equipamiento y que permitirá respetar la servidumbre de las ventanas, se ha aplicado el artículo 4.2.14 *Reglas de Colindancia*. La altura a tener en cuenta es la distancia entre la cumbrera del edificio del ayuntamiento y el piso de la planta +1 del edificio de viviendas (ya que el patio no continúa hasta la planta baja y en la planta baja no existen huecos de fachada). $H = 12.32\text{m}$. La Luz recta del patio $12.32 \times 0.25 = 3.08\text{m}$.

La fachada Sur del futuro edificio del ayuntamiento (fachada vinculada con el patio) sobresale con respecto al edificio de viviendas anexo 43cm. Al existir servidumbre de vistas y aplicando el artículo 4.2.14 *Reglas de Colindancia*, la altura a tener en cuenta es la distancia entre la cumbrera del edificio del ayuntamiento y el piso de la planta +0 del edificio de viviendas. $H = 17.48\text{m}$. La Luz recta del patio $17.48 \times 0.25 = 4.37\text{m}$. Al existir una separación actual de 2.75m, la alineación interior del edificio del ayuntamiento tendrá que retraerse los 43cm en una longitud de $4.37 - 2.75\text{m} = 1.62\text{m}$.

La solución propuesta se ajusta a lo requerido por el PGOU, que no admite innovación alguna como no sea la concreción de medidas de sólido capaz, que en las Normas resulta impreciso.

Respecto al sótano, toda la parcela será ocupada con un aparcamiento bajo rasante con un máximo de tres plantas en el que se asignarán las plazas de estacionamiento de la edificación residencial y del equipamiento (10 plazas).

Este Estudio de Detalle no modifica las condiciones generales ni particulares de la edificación previstas por el PGOU de Santander, por lo que son de aplicación independientemente de las determinaciones expresadas en este documento, prevaleciendo aquéllas, en caso de contradicción.

JUEVES, 16 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 199

3.2_Justificación de ocupación en planta sótano.

Dado el apreciado desnivel de las calles Santa Lucía y Moctezuma, de más de 6m entre la parte más alta de la calle Santa Lucía y la más baja de Moctezuma y conforme al artículo 4.2.4 condiciones de los sótanos, se puede desarrollar una cuarta planta sótano cuando ésta resulte de la prolongación de la planta -3 del sótano con frente a una calle con una rasante más baja. En nuestro caso, el sótano-3 de la calle más baja (Moctezuma) al prolongarse se convierte en el sótano -4 de la calle Santa Lucía.

4_CUADRO DE PARAMETROS URBANISTICOS ESTUDIO DE DETALLE

CUADRO DE PARAMETROS URBANISTICOS ESTUDIO DE DETALLE	
SUPERFICIE UNIDAD	1.059,21 m ²
NUMERO DE VIVIENDAS	Máximo de 50 Unidades
EDIFICABILIDAD NETA	3.200 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA PARCELA	1.059,21 m ² - 7.98 m ² (chaflán) = 1051,23 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA EN SOTANO	1.059,21 m ² - 7.98 m ² (chaflán) = 1051,23 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA	1.059,21 m ² - 7.98 m ² (chaflán) = 1051,23 m ²
ALTURA MÁXIMA AL ALERO EN PARCELA	5 Plantas 0.50m + 3.15 x 5 (*medido en un punto cuya cota se encuentre elevada medio metro respecto de la inferior por tener un desnivel la calle mayor de 1m)
FRENTE DE CALLE	Alineación
CESION A VIARIO	chaflán

5_TRAMITACION

La tramitación que se debe seguir para la aprobación de los Estudios de Detalle se especifica claramente en el Art. 78 de la LOTRUSC y es la siguiente:

- Aprobación inicial, competencia del Alcalde o Comisión Delegada.
- Anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de la aprobación inicial y apertura del trámite de información pública, con notificación a los propietarios e interesados.
- Período de información pública, de 15 días, según el R.D. 3/1.980 del 14 de Marzo, con recogida de alegaciones.

JUEVES, 16 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 199

- Período de información pública, de 15 días, según el R.D. 3/1.980 del 14 de Marzo, con recogida de alegaciones.
- Aprobación definitiva por parte de la Corporación Municipal con introducción de las modificaciones que procedan.
- Comunicación a la Comisión Regional de Urbanismo en el plazo de 10 días, a modo únicamente informativo.
- Publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de la aprobación definitiva.

Una vez cumplida esta tramitación, se podrán efectuar las modificaciones que se estimen convenientes, siguiendo los mismos pasos anteriormente referidos, según se recoge en La Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento.

6.- INDICE DE PLANOS.

- | | |
|-----|--|
| 01 | Situación. Escala: 1/1.500 |
| 01B | Situación cartografía digital ayuntamiento. Situación calificación PGOU. Escala: 1/1.500 |
| 02 | Topográfico. Escala: 1/150 |
| 03 | Parcela en estado actual. Escala: 1/150 |
| 03B | Estado actual, secciones y alzados. Escala: 1/150 |
| 03C | Estado actual, secciones y alzados. Escala: 1/150 |
| 03D | Estado actual, fotografías. Escala / |
| 04 | Infraestructuras existentes. Escala: 1/150 |
| 05 | Alineaciones y Estado definitivo. Escala: 1/150 |
| 06 | Ocupación en sótano. Escala: 1/150 |
| 07 | Ordenación de volúmenes y espacio libre de edificación. Escala: 1/150 |
| 08 | Alzado desplegado – Sección Topográfico. Escala: 1/200 |
| 09 | Secciones 1, 2 y 3 + infografía |
| 10 | Secciones 4 y 5+ equipamiento ayto. Santander. |

JUEVES, 16 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 199

ANEXO:

CUADRO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD, OCUPACION, ALTURA Y SITUACION DE LAS EDIFICACIONES, SEGUN LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA Y LAS QUE SE OBTIENEN EN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

	PGOU SANTANDER	ESTUDIO DE DETALLE
Edificabilidad	3.200 m ²	3.200 m ²
Ocupación Máxima en planta baja	La sup. De la parcela deduciendo el chaflán. $1.059,21 \text{ m}^2 - 7,98 \text{ m}^2 = 1051,23 \text{ m}^2$	$\leq 1051,23 \text{ m}^2$
Altura máxima de cornisa	$0,50\text{m} + 3,15 \times 5$ (*medido en un punto cuya cota se encuentre elevada medio metro respecto de la inferior por tener un desnivel la calle mayor de 1m)	$0,50\text{m} + (3,15 \times 5) + 0,50\text{m} = 16,75\text{m}$ desde la rasante inferior a la cornisa
Nº de viviendas	50 Uds.	$\leq 50 \text{ Uds.}$
Sup. Bruta	1.059,21 m ²	1.059,21 m ²
Cesión a viario	7,98 m ² En zonas de edificación de manzana alineada, mediante chaflán formado por el segmento que une los puntos de cada alineación situados a una distancia de 4,00 metros de la concurrencia teórica de dichas alineaciones.	7,98 m ²

Nota:

Como se puede comprobar, el presente Estudio de Detalle no altera los parámetros establecidos en el PGOU de Santander, por tratarse éstos de máximos y mínimos, no existiendo variación en los mismos.

SANTANDER	a	Viernes 11	de	ABRIL	de	2014
-----------	---	------------	----	-------	----	------

Conforme, La Propiedad

El (los) Arquitecto(s)

2014/13810

CVE-2014-13810