

JUEVES, 27 DE NOVIEMBRE DE 2014 - BOC NÚM. 229

## AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

**CVE-2014-16591** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en Unidad de Actuación delimitada en el A.E. 8 (B) Divina Pastora.*

Por el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 30 de octubre de 2014, se ha adoptado el siguiente acuerdo:

"Transcurrido el periodo de información al público tras la aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de mayo de 2014 del Estudio de Detalle en la Unidad de Actuación delimitada en el AE-8 (B) "Divina Pastora" por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de mayo de 2014, a propuesta de don Roberto Prieto Miguel en representación de Soluciones Integrales de Cantabria Siglo XXI (SIDEKAN S. L.), se ha presentado una alegación por doña Teresa Sáenz de Miera Pérez Camino y otros.

Vistas las alegaciones presentadas por doña Teresa Sáenz de Miera Pérez Camino y otros,

Vistos los informes del Servicio de Urbanismo y del Servicio Jurídico de Fomento y Urbanismo, así como 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,

El concejal-delegado de Infraestructuras, Urbanismo y Vivienda, propone para su aprobación por el Pleno, previo dictamen de la Comisión, el siguiente

### ACUERDO

Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en la Unidad de Actuación delimitada en el AE-8 (B) "Divina Pastora" a propuesta de don Roberto Prieto Miguel en representación de Soluciones Integrales de Cantabria Siglo XXI (SIDEKAN S. L.) cuyo objeto es ordenar el volumen del área de movimiento de la edificación y concretar las alineaciones y rasantes de acuerdo con las especificaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, desestimándose las alegaciones presentadas en el periodo de información pública y audiencia a los interesados por doña Teresa Sáenz de Miera Pérez Camino y otros, motivándose en los informes del Servicio de Urbanismo y del Servicio Jurídico de Fomento y Urbanismo, que se adjuntan al presente acuerdo.

Deben tenerse en cuenta las condiciones señaladas en el Convenio Urbanístico aprobado con la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, garantizando que la parte de la edificación destinada a usos lucrativos no pueda ser patrimonializada en tanto no se proceda a la cesión al Ayuntamiento de forma libre y gratuita del edificio destinado a equipamiento público, totalmente construido y con calidades equiparables a las del resto de la edificación, y a la cesión de 10 plazas de estacionamiento del aparcamiento subterráneo a desarrollar en la parcela. No se podrá solicitar licencia de primera ocupación para el uso residencial hasta que no se haya emitido el certificado de fin de obra del uso del equipamiento y se encuentre la construcción en condiciones de ser recibida por el Ayuntamiento de Santander, y este no concederá la licencia de primera ocupación al edificio de viviendas en tanto que el equipamiento no haya sido cedido al Ayuntamiento mediante escritura pública.

### INFORME SERVICIO DE URBANISMO

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12 de mayo de 2014 (B.O.C. número 125, de 1/07/14) se aprobó inicialmente el Estudio de Detalle de referencia (2º Reformado), abriéndose un periodo de exposición pública durante el que se ha presentado una única alegación, formulada por doña Teresa Sáenz de Miera Pérez Camino y otros; que pasamos a analizar y a tratar de dar contestación en lo que es competencia de este Servicio.

CVE-2014-16591

JUEVES, 27 DE NOVIEMBRE DE 2014 - BOC NÚM. 229

#### RESUMEN DE ALEGACIÓN:

La alegación apunta a una serie de cuestiones de legalidad que, a juicio de sus redactores, no se cumplen en la actuación que nos ocupa o cuando menos requieren ser aclaradas, así:

a) En los términos de la Orden VIV/561/2010, la anchura mínima de acera debe de ser 1,80 m o mínimo de 1,50 m, observando que "en el estado final de la obra" la anchura de acera es inferior a 1,80 m a lo largo de un gran tramo de calle Santa Lucía, e incluso inferior a 1,50 m en la parte correspondiente al frente del edificio destinado a uso municipal (equipamiento SE.8).

b) No puede comprobarse el cumplimiento de lo establecido en artículo 4.2.4 P.G. sobre alturas máximas de sótano, por lo que habrán de acotarse las cotas de forjado de los sótanos del edificio.

c) En el plano 08 aparece grafiada como "sótano 0" una planta que sobresale 1,50 m, sobre la rasante de calle Moctezuma, incumpliendo lo establecido en la definición de sótano en artículo 3.5.3 P.G.

d) No se recoge el cálculo justificativo y cuadro detallado de la edificabilidad máxima prevista de 3.200 m<sup>2</sup>.

e) Los buhardillones representados tanto en planos como en las infografías están ubicados en el plano de fachada, incumpliendo el artículo 6.5.2 pto. e P.G. referido a exigencias de diseño en áreas de conservación ambiental tradicional como la que nos ocupa. Y no se representa la anchura de tales buhardillones.

f) Se incumple lo establecido en artículo 3.5.1 pto. 7 P.G. sobre alturas distintas en fachadas en esquina, toda vez que la edificación de mayor altura no podrá superar el fondo máximo de 12,5 m, cuando en el que caso que nos ocupa se alcanzan los 14 m.

g) El árbol singular (una araucaria excelsa) situado en el patio de manzana de calle Gómez Oreña 11 va a sufrir un perjuicio directo e irreversible como consecuencia de las obras de excavación de sótanos previstas en el Estudio de Detalle, en contra de lo contemplado en artículo 6.7.3. P.G.

h) No hay referencia en el Estudio de Detalle a las condiciones geotécnicas del terreno y no se indica cómo se van a garantizar las condiciones de estabilidad de los edificios aledaños, sin producir daños irreversibles a terceros.

#### INFORME DE ALEGACIÓN:

PRIMERO.- En lo relativo al punto "a" del previo resumen sobre cumplimiento de la Orden VIV/561/2010, procede recordar que la única tarea de cesión y urbanización de viario público imputable a los promotores de la nueva edificación se ciñe a una superficie de 7,98 m<sup>2</sup> situada a modo de chaflán en la confluencia de calle Santa Lucía con calle Moctezuma, zona donde los anchos de aceras actuales rondan los 3 m en el caso de calle Santa Lucía y de 2 m en el caso de calle Moctezuma, sin que pueda imputarse como un deber propio de la promoción inmobiliaria cualquier otra alteración de las actuales condiciones de urbanización de la vía pública en calle Santa Lucía o calle Moctezuma.

En esos términos, en los de un suelo urbano consolidado con la tipificación de solar, donde las obligaciones de cesión y urbanización están acotadas del modo referido, no cabe imponer a particulares la reurbanización de un tramo concreto de vial público, que corresponde al Ayuntamiento ejecutar cuando considere oportuno, adecuándose en ese momento, cuando menos en la calle Santa Lucía<sup>1</sup>, a lo contemplado en la referida Orden VIV/561/2010 sobre Itinerarios Peatonales Accesibles, y ciñendo en todo caso su intervención al ámbito que considere<sup>2</sup> en orden a alcanzar un más adecuado nivel de urbanización del espacio público.

SEGUNDO.- En lo relativo al punto "b" del previo resumen sobre imposibilidad de constatar el cumplimiento de lo establecido en planeamiento sobre condiciones de los sótanos en cuanto a profundidad, procede señalar que la documentación presentada, esté o no acotada, se pre-

JUEVES, 27 DE NOVIEMBRE DE 2014 - BOC NÚM. 229

senta en planos a escala, donde el parámetro que nos ocupa puede medirse con la suficiente precisión como para determinar que lo presentado se adecúa a lo establecido en el artículo 4.2.4 P.G., al que se alude en la alegación.

TERCERO.- En lo relativo al punto "c" del previo resumen sobre consideración del denominado "sótano 0" como tal sótano, procede en primer lugar precisar -de acuerdo con los datos acotados en plano que los redactores de la alegación echaban en falta en el punto anterior- que el máximo nivel de emergencia es de  $(14,70-13,30) = 1,40$  m y no de 1,50, y que tal parámetro (1,40), es la cota máxima que puede emerger sobre rasante una planta para que pueda ser considerada semisótano. Resultando en definitiva que el denominado "sótano 0", con un frente a vía pública que supera ligeramente los 50 m, en el concreto frente a calle Moctezuma, que ronda los 12,40 m, debiera en puridad tener la denominación no de sótano sino de semisótano.

Tal cuestión, que en definitiva apunta a que se maneje una denominación (sótano 0), o dos (semisótano y sótano 0) para un único elemento, no es trascendente a efectos urbanísticos, donde la relevancia la da el hecho de que se trate de cuerpos de edificación sobre o bajo rasante, y en todo caso estamos ante cuerpos de edificación bajo rasante y como tales se consideran en términos de adecuación a planeamiento.

CUARTO.- En lo relativo al punto "d" del previo resumen sobre incorporación de cálculo justificativo y cuadro detallado de cumplimiento del parámetro de edificabilidad máxima, procede recordar que estamos ante un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes, donde se diseña la envolvente máxima<sup>3</sup> dentro de la que puede implantarse, en la que puede moverse, el futuro edificio.

Y será el futuro Proyecto de Edificación, no el actual Estudio de Detalle, el que habrá de justificar el cumplimiento pormenorizado del parámetro de edificabilidad máxima fijado en Plan (3.200 m<sup>2</sup> construidos, de uso dominante residencial).

QUINTO.- En lo relativo al punto "e" del previo resumen sobre características de los buhardillones "representados en planos e infografías", procede señalar que la representación en planos se ciñe a la sección 2 del plano 09, donde se señala un área máxima de movimiento y se acota expresamente "buardillas (sic) según PG", luego se está remitiendo expresamente a los parámetros de aplicación de Plan General.

Mientras que la representación gráfica de tales buhardillas en las infografías no permite deducir -son vistas a pie de calle- cuáles son las estrictas características de tales elementos a los efectos que nos ocupan.

Recordando al efecto lo que ya se señala en el documento alegado, que tales infografías tienen carácter no vinculante, y que en definitiva la precisión de su diseño no es materia del Estudio de Detalle (que insistimos se ciñe a aspectos de ordenación de volúmenes) sino del posterior Proyecto de edificación.

SEXTO.- En lo relativo al punto "f" del previo resumen sobre alturas de edificación en el caso de que el Plan General señale distintas alturas para fachadas en esquina, procede señalar que el que nos ocupa no es el caso de lo aludido en el artículo 3.5.1 pto. 7 P.G. al que se refiere la alegación, toda vez que tanto para calle Santa Lucía como para calle Moctezuma se señala el mismo número de alturas, 5 plantas.

SÉPTIMO.- En lo relativo al punto "g" del previo resumen sobre afecciones al árbol singular en patio de manzana, procede señalar que su existencia está documentada expresamente en informe de quien suscribe de 17 de enero de 2014 (nota al pie 2) obrante en el expediente, que fue expresamente remitido a los promotores de la actuación de nueva planta,. En tal contexto, la presunción de los redactores de la alegación sobre que se ha de inducir un perjuicio directo e irreversible al árbol parece un tanto aventurada, a criterio de quien suscribe.

CVE-2014-16591

JUEVES, 27 DE NOVIEMBRE DE 2014 - BOC NÚM. 229

No cabe minimizar la entidad de las tareas necesarias para la preservación de un árbol tipificado como "de interés" por el Plan General, pero la presunción, a priori, de que se ha de incumplir la norma (artículo 6.7.3 P.G.) no está justificada.

Las medidas concretas de preservación no son materia del Estudio de Detalle y sí lo son del futuro Proyecto de edificación, contando en todo caso con que el celo que cabe intuir mueve a los redactores de la alegación se reitere en la fase de análisis del Proyecto de edificación, contribuyendo en definitiva a la tarea de preservar ese magnífico ejemplar de araucaria que ahora asoma por encima de la cubierta de los edificios de la plaza de Cañadío.

OCTAVO.- Y por último, en lo relativo a aportación de estudios geotécnicos y adopción de sistemas de cimentación en orden a preservar las condiciones de estabilidad de la edificación colindante, hemos de insistir en lo referido en varias de las contestaciones anteriores en el sentido de que la aludida cuestión no es materia a abordar en el presente Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes sino en el posterior Proyecto de Edificación.

Planteando, en definitiva, la procedencia de continuar con la tramitación del expediente sin mayores alteraciones, en lo que es competencia de este Servicio.

Lo que comunico a V.E. a los efectos oportunos.

Santander, 20 de agosto de 2014. El arquitecto municipal, Juan Carlos González Eguiluz.

<sup>1</sup> La calle Moctezuma no forma parte de la Red de Itinerarios Peatonales Accesibles en los términos del plano 20 de Ordenación del vigente Plan General.

<sup>2</sup> Que difícilmente se corresponderá con una actuación segregada por frentes de solares.

<sup>3</sup> Con la excepción de cuerpos volados sobre alineación.

#### INFORME SERVICIO JURÍDICO DE FOMENTO Y URBANISMO

Durante el periodo de información al público, tras la aprobación inicial del Estudio de Detalle en la Unidad de Actuación delimitada en el AE-8 (B) "Divina Pastora" por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de mayo de 2014, a propuesta de don Roberto Prieto Miguel en representación de Soluciones Integrales de Cantabria Siglo XXI (SIDEKAN S. L.), se ha presentado una alegación por doña Teresa Sáenz de Miera Pérez Camino y otros.

Exponen en su escrito las siguientes manifestaciones que pasan a informarse:

1.- Se incumple la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios urbanizados, ya que la anchura mínima de acera debe ser de 1,80 m o mínimo 1,50 m, tratándose de un itinerario escolar muy frecuentado de acceso al Colegio Menéndez Pelayo.

Como informa el Servicio de Urbanismo, se trata de un suelo urbano consolidado con la tipificación de solar, donde las obligaciones de cesión y urbanización de viario público imputable a los promotores de la nueva edificación se ciñe a 7.98 m<sup>2</sup> situada a modo de chaflán en la confluencia de la calle Santa Lucía con la calle Moctezuma, donde los anchos de aceras actuales rondan los 3 m en el caso de la calle Santa Lucía y de 2 m en el caso de la calle Moctezuma, sin que pueda imputarse como un deber propio de la promoción inmobiliaria cualquier otra alteración de las actuales condiciones de urbanización de la vía pública en las calles Santa Lucía o Moctezuma.

Es por tanto una zona urbana consolidada por lo que puede ocurrir que no sea posible el cumplimiento de algunas de las condiciones recogidas en citada Orden, cuya Disposición

JUEVES, 27 DE NOVIEMBRE DE 2014 - BOC NÚM. 229

Transitoria determina que en "los espacios públicos urbanizados ya existentes a la entrada en vigor de esta Orden, los contenidos del Documento técnico serán de aplicación a partir del 1 de enero del año 2019, en aquellos que sean susceptibles de ajustes razonables, mediante las modificaciones y adaptaciones que sean necesarias y adecuadas y que no impongan una carga desproporcionada o indebida."

2.- Deberá acotarse las cotas de forjado de los sótanos del edificio al no poderse comprobar las alturas máximas de sótano establecidas en el artículo 4.2.4 "Condiciones de los sótanos" del Plan General de Ordenación Urbana de Santander.

Según informa el Servicio de Urbanismo, en la documentación presentada se puede medir con suficiente precisión, adecuándose a lo establecido en el artículo 4.2.4 del Plan General de Ordenación Urbana de Santander al que alude.

3.- Se incumple el artículo 3.5.3 "Plantas de las Ordenanzas" que establece como sótano "Planta bajo rasante cuya cara superior del forjado de techo no sobresale en ningún punto de su perímetro de la rasante aplicable", y el sótano 0 sobresale 1,50 m sobre la rasante actual de la calle Moctezuma en el plano 08.

En contestación a esta alegación, el Servicio de Urbanismo informa que el máximo nivel de emergencia es de 1,40 m y no 1,50 m, que es el máximo que puede emerger sobre rasante una planta para que se considere semisótano, y que el denominado sótano 0 debería denominarse semisótano adecuándose al planeamiento.

4.- Debe recogerse en el Estudio de Detalle el cálculo justificativo y cuadro detallado de la edificabilidad máxima prevista de 3.200 m<sup>2</sup>.

La edificabilidad viene predeterminada en la correspondiente ficha del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, y no es objeto del Estudio de Detalle establecer el cumplimiento de dicha determinación. El proyecto de Edificación deberá cumplirlo, en aplicación del Plan General. El Estudio de Detalle tiene como finalidad la ordenación de volúmenes, tal y como prescribe el artículo 61.1.b) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

5.- Se incumple el artículo 6.5.2.e) "Tradicional de edificación intensiva" del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, ya que los buhardillones se ubican en el plano de fachada, de obligado cumplimiento en las áreas de conservación ambiental tradicional, ni se representa la anchura que debe ser inferior a 150 cm.

Como indica el Servicio de Urbanismo, las infografías no tienen carácter vinculante y de ellas no puede deducirse las características de los buhardillones, no siendo objeto del Estudio de Detalle sino del futuro Proyecto de Edificación.

6.- La altura de la edificación, de acuerdo con el artículo 3.5.1.7 del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, para fachadas en esquina no podrá superar el fondo máximo de 12,5 m desde la calle de altura mayor, estableciéndose en los planos 14 m.

Informa el Servicio de Urbanismo que no es aplicable este precepto ya que tanto para la calle Santa Lucía como para la calle Moctezuma el PG señala el mismo número de alturas de 5 plantas.

7.- Existe una Araucaria excelsa en el patio de manzana del edificio de la calle Gómez Oreña número 11 que va a quedar afectada, siendo un árbol de interés recogido en el álbum de árboles singulares de Cantabria y en el PG.

JUEVES, 27 DE NOVIEMBRE DE 2014 - BOC NÚM. 229

No es objeto de un Estudio de Detalle la preservación del arbolado, debiendo entender que, al estar protegido, el Proyecto de Edificación, cuando sea ejecutado, respetará esas previsiones, lo que además, ya fue señalado en previo informe del Servicio de Urbanismo.

8.- No se recogen las condiciones geotécnicas del terreno ni cómo se van a garantizar las actuales condiciones de estabilidad de las cimentaciones superficiales de los edificios colindantes en la ejecución de cuatro plantas de sótano, sin producir daños irreversibles a terceros.

Tampoco es objeto de un Estudio de Detalle prever esas determinaciones, y habrá que estar a lo que recoja el correspondiente Proyecto de Edificación.

Por lo expuesto, y a la vista del informe del Servicio de Urbanismo, procederá desestimar las alegaciones presentadas por doña Teresa Sáenz de Miera Pérez Camino y otros aprobándose definitivamente el Estudio de Detalle tal y como fue aprobado inicialmente, de acuerdo con 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, siendo el órgano competente para ello el Pleno, según determina el artículo 78 de citada Ley y el artículo 123.1.i) de la LBRL, al tratarse de un instrumento de planeamiento que pone fin a la tramitación municipal.

Santander, 25 de agosto de 2014. La jefa del Servicio. Fdo. Helena Canosa Benítez".

Contra el presente acuerdo podrá interponerse, potestativamente, recurso de reposición ante el Pleno, 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, interponer 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 le 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, formular cualquier reclamación que entienda convenir a su derecho.

Este acuerdo no ha podido notificarse a los propietarios que se relacionan a continuación, por lo que, en virtud de lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la notificación se hace por medio de este anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria y en el tablón de anuncios de Edictos del Ayuntamiento.

Los interesados a los que no ha podido practicarse la notificación son los siguientes:

SIDECAN- Soluciones Integrales de Cantabria.

Don Guzmán García Corada Eli y otros.

Doña M<sup>a</sup> Carmen Fernández Revuelta.

Don Manuel López-Calderón Mateo.

Don Alberto García Rodríguez.

Doña M<sup>a</sup> Mercedes Gómez Rábago.

Doña M<sup>a</sup> Rosario Haya Torre.

Doña M<sup>a</sup> Encarnación Castro Corral.

Doña M<sup>a</sup> del Carmen Moreno Astor y otros (Hdos.).

Doña M<sup>a</sup> Dolores Simón-Altuna Lavín.

JUEVES, 27 DE NOVIEMBRE DE 2014 - BOC NÚM. 229

Don Carlos Simón-Altuna Lavín.  
Oreña 15 S. L.  
Café Sur de Minas S. L.  
Doña Amparo María Arco Martínez (Hdos.).  
Don Rafael Manrique Solana.  
Promociones Urbanistic Loft and House S. L.  
Don José María Lanzagorta Martínez y otros.  
Don Antonio López Franco y otros (Hdos.).  
Doña M<sup>a</sup> Luz Ibáñez López.

Santander, 30 de octubre de 2014.

El alcalde,  
Íñigo de la Serna Hernaiz.

[2014/16591](#)

CVE-2014-16591