

MIÉRCOLES, 16 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 157

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2017-7218 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes de edificación en la parcela de la calle La Paz.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 27 de julio de 2017, 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 que tiene por objeto la ordenación de volúmenes de edificación en la parcela sita en la calle La Paz, cuyo destino va a ser albergar un edificio de uso administrativo para este Ayuntamiento, a propuesta de la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, SVS.

Contra dicho acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación del acuerdo.

Podrá, no obstante, formularse cualquier reclamación que entienda convenir a su derecho.

Santander, 31 de julio de 2017.

La alcaldesa,
Gema Igual Ortiz.

PROPUESTA DE ACUERDO

Transcurrido el periodo de información al público tras la aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de mayo de 2017, a propuesta de la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, SVS, del Estudio de Detalle que tiene por objeto la ordenación de volúmenes de edificación en la parcela sita en la calle La Paz, cuyo destino va a ser albergar un edificio de uso administrativo para este Ayuntamiento, sin que durante dicho periodo se haya presentado ninguna alegación.

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 de Desarrollo Sostenible, el siguiente

ACUERDO

Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle que tiene por objeto la ordenación de volúmenes de edificación en la parcela sita en la calle La Paz, cuyo destino va a ser albergar un edificio de uso administrativo para este Ayuntamiento.

Santander, 7 de julio de 2017.
El concejal delegado de Infraestructuras, Urbanismo y Vivienda,
César Díaz Maza.

Dictaminado favorablemente por la Comisión de Desarrollo Sostenible en sesión celebrada el 21 de julio de 2017.

El secretario de la Comisión (ilegible).

CVE-2017-7218

MIÉRCOLES, 16 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 157

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA EN LA CALLE LA PAZ Nº 1 / SANTANDER

Prom.: SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER, S.L.

30 de Marzo/2017

MERCEDES COBO SÁNCHEZ. MARTA SOLARANA CADELO. JORGE VILLAMOR CANTERA. JOSÉ IGNACIO VILLAMOR ELORDI.
ARQUITECTOS

CVE-2017-7218

MIÉRCOLES, 16 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 157

SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER SL
REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE LA PAZ 1. SANTANDER

I. MEMORIA.

1. ANTECEDENTES. OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.
2. PARCELA. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.
 - 2.1. Situación. El entorno urbano.
 - 2.2. Características físicas.
3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.
4. DESARROLLO Y JUSTIFICACION
 - 4.1. Definición de alineaciones
 - 4.2. Definición de rasantes. Computo de alturas.
 - 4.3. Altura de la edificación.
 - 4.4. Previsión de plazas de aparcamiento
 - 4.5. Calculo de la edificabilidad máxima
 - 4.6. Distribución de usos. Computo de edificabilidad.
 - 4.7. Cuadros de superficies.
5. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.
 - 5.1. Organización funcional.
 - 5.2. Ordenación arquitectónica.

MERCEDES COBO SÁNCHEZ. MARTA SOLARANA CADELO. JORGE VILLAMOR CANTERA. JOSÉ IGNACIO VILLAMOR ELORDI.
ARQUITECTOS

CVE-2017-7218

MIÉRCOLES, 16 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 157

SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER SL
REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE LA PAZ 1. SANTANDER

II. PLANOS

PLANOS NORMATIVOS

- 01PU_01 Situación. Planeamiento. 1/4000.
- 01PU_02 Topográfico. 1/200.
- 01PU_03 Alineaciones. Rasantes 1/100.
- 01PU_04 Sección A. 1/150
- 01PU_05 Sección B. 1/150
- 01PU_06 Sección C. 1/150
- 01PU_07 Usos. Volumetría general.

PLANOS NO NORMATIVOS

- 02PA_01 Plantas 1. 1/150.
- 02PA_02 Plantas 2. 1/150.
- 02PA_03 Alzado Oeste_Isabel II. 1/150.
- 02PA_04 Alzado Sur_La Paz. 1/150.
- 02PA_05 Alzado Este_Francico de Quevedo. 1/150.

MERCEDES COBO SÁNCHEZ. MARTA SOLARANA CADELO. JORGE VILLAMOR CANTERA. JOSÉ IGNACIO VILLAMOR ELORDI.
ARQUITECTOS

CVE-2017-7218

MIÉRCOLES, 16 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 157

SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER SL
REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE LA PAZ 1. SANTANDER

I. MEMORIA

1. ANTECEDENTES. OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.

La redacción del presente REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE se realiza a solicitud de los Servicios Técnicos municipales y se fundamenta en la necesidad de redefinir la configuración arquitectónica de la edificación planteada en el Estudio de Detalle original, presentado con anterioridad en el Ayuntamiento de Santander, a los efectos de ajustar la edificabilidad computable a lo establecido en el planeamiento.

El Estudio de Detalle se realiza por encargo de D. José Antonio Gómez Izaguirre, en nombre y representación de la SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER, S.A. (SVS), con domicilio en Santander, c/ Cobo de la Torre nº2, en cumplimiento del contrato suscrito con SVS en fecha 8 de febrero de 2017, y está redactado por los arquitectos D^a. Mercedes Cobo Sanchez, D^a. Marta Solarana Cadelo, D. Jorge Villamor Cantera y D. Jose Ignacio Villamor Elordi, colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria.

Se redacta el presente documento en cumplimiento del PGOU de Santander, planeamiento vigente desde el mes de abril de 1997, tras la reciente suspensión del PGOU de 2012. La redacción del presente documento se fundamenta en la necesidad de plantear una ordenación de volúmenes pormenorizada en base a lo establecido en el Art. 61.2 de la Ley del Suelo de Cantabria (L.2/2001).

Dado que la propuesta edificatoria planteada por este equipo redactor en la licitación convocada para el CONTRATO DE LA REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO, PROYECTO DE EJECUCIÓN, PROYECTO DE ACTIVIDAD, PROYECTOS DE INSTALACIONES, ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD, ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS, DIRECCIÓN FACULTATIVA Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD PARA LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE USO ADMINISTRATIVO EN SOLAR SITUADO EN CALLE LA PAZ Nº1 DE SANTANDER modifica en algunos aspectos los planteamientos generales de ordenación de volúmenes enunciado, la redacción del presente Estudio de Detalle está perfectamente justificada.

Igualmente, en este documento se establece un ajuste de rasantes de las calles adyacentes, principalmente en la calle La Paz, ya que es intención del Ayuntamiento de Santander reformar para su peatonalización; igualmente se definen las rasantes pormenorizando como queda dicho, la volumetría definitiva del edificio que se pretende construir.

2. PARCELA. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

2.1. SITUACIÓN. EL ENTORNO URBANO.

El solar a construir se encuentra situado en el centro urbano de Santander en el entorno próximo del Ayuntamiento a cuya ampliación de oficinas municipales ira destinado el edificio objeto de esta propuesta.

MERCEDES COBO SÁNCHEZ. MARTA SOLARANA CADELO. JORGE VILLAMOR CANTERA. JOSÉ IGNACIO VILLAMOR ELORDI.
ARQUITECTOS

CVE-2017-7218

MIÉRCOLES, 16 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 157

SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER SL
REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE LA PAZ 1. SANTANDER

La calle Isabel II, a la que dará la fachada principal, separa el nuevo edificio de la sede consistorial no disponiendo de acceso por dicha calle. De esta manera, aunque es una dependencia municipal las características de su posición en la trama urbana le confiere una autonomía arquitectónica absoluta respecto al edificio del ayuntamiento.

La parcela en el borde de la zona reconstruida del centro urbano tras su desaparición después del incendio de 1941 cuyo perímetro en esa zona fueron las calles Francisco de Quevedo y La Paz. Por esta razón, el edificio colindante al norte forma parte del casco antiguo de la ciudad y los situados al sur y al este son edificios construidos en fechas posteriores al incendio, sobre el nuevo parcelario.

Por tanto, el nuevo edificio completará una trama completamente consolidada y se convertirá, por su posición y por su destino público, en una referencia urbana señalada dentro del casco urbano de la ciudad de Santander.

2.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

El solar objeto del presente Estudio de Detalle está situado en la calle La Paz nº.1, y se encuentra libre de cualquier construcción al ser demolido el edificio que lo ocupaba en los primeros años noventa. Está definido por las alineaciones de las calles Isabel II, al oeste, la calle La Paz, al sur y la calle Francisco de Quevedo, al este, siendo la alienación norte una medianería con finca particular.

Las anchuras de las calles que definen el solar son las siguientes:

Isabel II	16,75 m.
La Paz	7,20 m.
Francisco de Quevedo	9,40 m.

La planta del solar es de forma trapezoidal siendo su lado menor la alineación a la calle Isabel II y su lado mayor la de la calle La Paz. La parcela presenta una ligera pendiente ascendente hacia el norte desde la rasante inferior de la calle La Paz siguiendo las rasantes de las calles Isabel II y Francisco de Quevedo.

Según el plano topográfico que se dispone la cota superior de la parcela es la + 7,86, de la esquina noroeste, y la inferior la + 6,81, en la esquina sureste.

MIÉRCOLES, 16 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 157

SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER SL
REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE LA PAZ 1. SANTANDER

3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

El solar está calificado en PGOU de Santander vigente, como SUELO URBANO/ MANZANA ALINEADA TRADICIONAL/ TERCIARIO, con las siguientes condiciones de ordenación:

Ordenanza de aplicación.	M1B
Edificabilidad:	Sup. Parcela neta x nº. plantas x 0,90
Nº. plantas	7 (baja+6)
Uso terciario en planta semisótano	Si
Plantas de sótano	Si

La solución propuesta se ajusta estrictamente a lo dispuesto en el PGOU tratándose de un edificio que se desarrolla en una planta baja más seis plantas superiores y una primera planta de semisótano (-1) para uso administrativo y de archivo-almacén y una planta más de sótano (-2) para archivos, almacenes e instalaciones.

4. DESARROLLO Y JUSTIFICACIÓN

4.1. DEFINICIÓN DE ALINEACIONES

Las alineaciones definitivas de la parcela mantienen las originales, del edificio existente que se demolió, de las calles Isabel II, La Paz y Francisco de Quevedo con la definición de sendos chaflanes de 3 m. en las esquinas de las alineaciones Isabel II-La Paz (suroeste) y Francisco de Quevedo-La Paz (sureste).

El edificio que se propone se define sus planos de fachadas respetando estrictamente las alineaciones de las calles, pero modifica su definición volumétrica en los chaflanes en los siguientes términos:

a/ El edificio define estrictamente el chaflán definido en el PGOU sureste hasta la planta segunda recuperando la esquina a partir de la planta cuarta hasta la planta sexta.

b/ El edificio se retranquea de la alineación del chaflán suroeste, donde se sitúa la entrada principal al edificio, definiendo una esquina quebrada con la aparición de un porche de doble altura de protección y enfatización de dicha entrada.

Igualmente, la planta sexta se retranquea de la alineación de la calle Isabel II para crear un cuerpo más bajo que se relacione con la altura del edificio colindante, buscando una cierta continuidad de cornisas con los edificios de la manzana. Este mismo mecanismo se utiliza en la fachada a la calle Francisco de Quevedo, pero con un retranqueo de menor entidad.

MERCEDES COBO SÁNCHEZ. MARTA SOLARANA CADELO. JORGE VILLAMOR CANTERA. JOSÉ IGNACIO VILLAMOR ELORDI.
ARQUITECTOS

CVE-2017-7218

MIÉRCOLES, 16 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 157

SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER SL
REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE LA PAZ 1. SANTANDER

4.2. DEFINICIÓN DE RASANTES. CÓMPUTO DE ALTURAS.

Las rasantes de las calles que definen la parcela se mantienen en su estado actual en las calles Isabel II y Francisco de Quevedo modificándose ligeramente en la alineación de la calle La Paz. Estas nuevas rasantes, convenidas y autorizadas por los servicios técnicos municipales de Urbanismo y Vialidad, se definen en función de la futura peatonalización de dicha calle. Dichas rasantes están definidas en el plano de rasantes 01PU_03.

La rasante de la planta baja se sitúa en la cota +7,15, determinada por la obligación de disponer de un acceso accesible en cumplimiento del CTE y de la Ley de la Comunidad Autónoma de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación.

4.3. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.

El art.3.5.2. "Medición de la altura de los edificios" que establece en su apartado d) que si la rasante del tramo de fachada es inclinado y la diferencia entre sus extremos es inferior a un metro, la medición se hará en el punto medio de su longitud. A tal efecto, para el cómputo de la altura máxima a cornisa del edificio objeto de este ED se ha tomado la rasante en el punto medio de la calle La Paz que es la cota +6,95.

Según se establece en el art.4.2.2. MODIFICADO "Altura máxima de la edificación según el número de plantas", la altura máxima de cornisa para un edificio se calcula con la fórmula $0,50 + 3,30 \times n^\circ$ plantas. En nuestro caso la altura máxima de cornisa sería:

$$0,50 + (3,30 \times 7) = 23,60 \text{ m.}$$

Por lo tanto, la cota altimétrica de la altura de cornisa del edificio de la calle La Paz sería:

$$6,95 + 23,60 = +30,55$$

Como queda definido en los planos de este Estudio de Detalle el edificio propuesto cumple estrictamente la altura máxima establecida en el PGOU de Santander. Igualmente quedan definidas en los planos de secciones las rasantes de todas las plantas del edificio.

4.4. PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

El PGOU de Santander establece, en su art. 5.3.3. "Condiciones de los usos de oficinas y despachos", en su apartado 9, unos requisitos de plazas de aparcamiento de una por cada 50 m² o fracción superior a 25 m² y una plaza de carga y descarga por cada 2000 m². Por lo tanto, en función de la superficie total construida para uso de oficinas el número de plazas requeridas sería:

Plazas de aparcamiento 1.462,42 / 50= 30 plazas

Plazas carga y descarga 1

MERCEDES COBO SÁNCHEZ. MARTA SOLARANA CADELO. JORGE VILLAMOR CANTERA. JOSÉ IGNACIO VILLAMOR ELORDI.
ARQUITECTOS

CVE-2017-7218

MIÉRCOLES, 16 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 157

SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER SL
REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE LA PAZ 1. SANTANDER

Sin embargo, en el art. 5.1.11 "Plazas de aparcamiento: requeridas y autorizadas" se establece en su apartado 4.e) que el Ayuntamiento podrá prohibir o eximir el cumplimiento de los requisitos mínimos de plazas de aparcamiento entre otros casos "Cuando la forma y características geográficas de la parcela no permita, incluso con montacoches, la implantación de la dotación mínima de aparcamiento....."

Es evidente que, dada la escasísima dimensión de la planta del edificio, es imposible, por un lado, cumplir con el mínimo de plazas exigibles ni aun construyendo tres plantas de sótano y, por otro, disponer un sistema de acceso mecánico a las plantas (por rampa es imposible) que no ocasionara graves problemas funcionales de tráfico (retenciones) dada la su condición de calles céntricas con un alto grado de tránsito peatonal y/o rodado (apartado 4.b).

Por lo tanto, como se ha dicho, el edificio contará con dos plantas bajo rasante no disponiéndose en ninguna de ellas plazas de aparcamiento.

4.5. CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Según la ordenanza M1B "Manzana alineada tradicional/ Uso terciario", la edificabilidad se calcula multiplicando el área de movimiento de la parcela (la superficie neta) por el número de plantas y por un coeficiente en función del número de plantas.

En la tabla del art. 11.1.4. "Edificabilidad" se establece para la categoría TRADICIONAL y siete plantas de altura un coeficiente de 0,90

Por tanto,

Superficie de parcela bruta	229,12 m ²
Superficie de parcela neta	220,17 m ² .
Edificabilidad máxima:	220,17 m ² X 7 X 0,90= 1.387,07 m²

4.6. DISTRIBUCIÓN DE USOS. CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD.

EN PLANTAS SOBRE RASANTE

Oficinas

Todas las plantas sobre rasante se dedican al uso de oficinas y se computa su superficie en su totalidad descontando las superficies no computables establecidos en el art. 3.6.2. "Computo de la superficie construida" de la Normativa del PGOU.

En aplicación de ese mismo artículo se ha considerado como superficie construida no computable, a efectos de edificabilidad en planta baja, el porche exterior de acceso principal situado en la esquina suroeste, pero se computa el espacio exterior en la salida secundaria a la calle Francisco de Quevedo situada en la esquina nordeste.

MIÉRCOLES, 16 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 157

SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER SL
REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE LA PAZ 1. SANTANDER

Igualmente, como se establece en el apartado i) del mencionado artículo, se ha deducido del cómputo de la edificabilidad en planta baja, la superficie permitida en el PGOU por núcleo de escalera, con un máximo de 80 m² siempre que no exceda de 1/3 de la superficie de la ocupación de las plantas sobre rasantes servidas por dicho núcleo.

De este modo:

$$206,85 \text{ m}^2 / 3 = 68,95 \text{ m}^2 < 80 \text{ m}^2$$

EN PLANTAS BAJO RASANTE

Uso administrativo.

En la planta semisótano (-1) se dispone una zona para uso de oficina; este uso está autorizado en dicha planta según se dispone en el art.4.3.3. "Condiciones de habitable", en su apartado 3), donde se define el cuarto habitable, como lugar o lugares de trabajo con una duración media igual o superior a dos horas por día laborable. En el mismo artículo en su apartado 5) se establece la posibilidad de situar estos "cuartos habitables" en condiciones de semisótano.

La superficie de la planta semisótano dedicada a uso administrativo se computa en su totalidad

Almacenes-archivos

Se proyecta una superficie de almacenes no computable para lo que se realiza una asimilación de este uso al de uso de trasteros en viviendas. Para ello se aplica lo dispuesto en el art. 5.1.15. "Densidad de unidades funcionales" en el que se establece el número máximo de unidades funcionales de uso de vivienda en el resultante de dividir el total de superficie construida por 75 m².

En nuestro caso N°. Ud. Vivienda:

$$\text{Sup. Construida sobre rasante (1.319,22 m}^2) / 75 \text{ m}^2 = 17 \text{ viviendas.}$$

En el art. 5.2.2. "Vivienda", en su apartado 12, se permite el destino a trasteros de los espacios en plantas de sótano y semisótanos con una superficie media útil no superior a los 10 m², en un número no superior al número de viviendas más dos. Por tanto, total superficie útil de trasteros-almacén no computable será en nuestro caso la siguiente:

$$(\text{N}^\circ \text{ trasteros} + 2) \times 10 \text{ m}^2. / (17 + 2) \times 10 = 190 \text{ m}^2.$$

Parte de esta superficie útil total de almacén en plantas bajo rasante se distribuye en la cantidad de 117,74 m², en la planta sótano (-2), y 52,67 m², en la planta semisótano (-1). Como como se ve la suma de estas no agota la totalidad de esta superficie disponible de almacén no computable en plantas bajo rasante, según el cálculo justificado anteriormente.

Por tanto, la totalidad de la planta sótano (-2) no computa a los efectos de la edificabilidad.

MERCEDES COBO SÁNCHEZ. MARTA SOLARANA CADELO. JORGE VILLAMOR CANTERA. JOSÉ IGNACIO VILLAMOR ELORDI.
ARQUITECTOS

CVE-2017-7218

MIÉRCOLES, 16 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 157

SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER SL
REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE LA PAZ 1. SANTANDER

Cuartos de instalaciones

Se proyecta en las plantas -1 y -2 una superficie dedicada a instalaciones cuyo cómputo a efectos de edificabilidad es nulo.

4.7. CUADROS DE SUPERFICIES.

CUADRO DE SUPERFICIES

PLANTA 6ª

Zona de uso administrativo	131,17 m2
Aseo masculino	4,16 m2
Aseo femenino	2,66 m2
Patinillo instalaciones	3,16 m2
Circulaciones	12,75 m2
Vacío de ventilación	3,46 m2
TOTAL Superficie útil	150,74 m2
TOTAL Superficie construida	170,09 m2
TOTAL Superficie computable	170,09 m2

PLANTA 3ª-4ª y 5ª

Zona de uso administrativo	155,03 m2
Aseo masculino	4,16 m2
Aseo femenino	2,66 m2
Patinillo instalaciones	3,16 m2
Circulaciones	17,64 m2
Vacío de ventilación	3,46 m2
TOTAL Superficie útil	179,49 m2
TOTAL Superficie construida	206,85 m2
TOTAL Superficie computable	206,85 m2

PLANTA 2ª

Zona de uso administrativo	151,95 m2
Aseo masculino	4,16 m2
Aseo femenino	2,66 m2
Patinillo instalaciones	3,16 m2
Circulaciones	17,64 m2
Vacío de ventilación	3,46 m2
TOTAL Superficie útil	176,41 m2
TOTAL Superficie construida	203,35 m2
TOTAL Superficie computable	203,35 m2

MERCEDES COBO SÁNCHEZ. MARTA SOLARANA CADELO. JORGE VILLAMOR CANTERA. JOSÉ IGNACIO VILLAMOR ELORDI.
ARQUITECTOS

CVE-2017-7218

MIÉRCOLES, 16 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 157

SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER SL
REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE LA PAZ 1. SANTANDER

PLANTA 1ª

Zona de uso administrativo	95,33 m2
Aseo masculino	4,16 m2
Aseo femenino	2,66 m2
Patinillo instalaciones	3,16 m2
Circulaciones	18,48 m2
Vacío de ventilación	3,46 m2
Vacío (doble altura)	39,68 m2
TOTAL Superficie útil	120,63 m2
TOTAL Superficie construida	148,92 m2
TOTAL Superficie computable	148,92 m2

PLANTA BAJA

Vestibulo general_Zona de uso administrativo	108,77 m2
Aseo accesible	6,63 m2
Patinillo instalaciones	3,16 m2
Circulaciones	19,81 m2
Porche exterior cubierto	14,36 m2
Accesos	10,62 m2
Vacío (doble altura)	25,31 m2
TOTAL Superficie útil	160,19 m2
TOTAL Superficie construida	176,31 m2
TOTAL Superficie computable	100,18 m2

PLANTA SEMISÓTANO -1

Zona de uso administrativo	91,91 m2
Aseo accesible	5,51 m2
Almacén	52,67 m2
Cuarto de instalaciones	4,56 m2
Patinillo instalaciones	2,76 m2
Circulaciones	21,14 m2
TOTAL Superficie útil	175,79 m2
TOTAL Superficie construida	212,75 m2
TOTAL Superficie computable	143,20 m2

PLANTA SÓTANO -2

Almacén	117,74 m2
Cuarto de instalaciones	24,09 m2
Patinillo instalaciones	2,84 m2
Circulaciones	31,56 m2
TOTAL Superficie útil	176,23 m2
TOTAL Superficie construida	215,51 m2
TOTAL Superficie computable	0,00 m2

MERCEDES COBO SÁNCHEZ. MARTA SOLARANA CADELO. JORGE VILLAMOR CANTERA. JOSÉ IGNACIO VILLAMOR ELORDI.
ARQUITECTOS

CVE-2017-7218

MIÉRCOLES, 16 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 157

SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER SL
REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE LA PAZ 1. SANTANDER

SUPERFICIE ÚTIL ZONA ADMINISTRATIVA	1044,22 m2
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	1498,46 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	1747,48 m2
SUPERFICIE COMPUTABLE TOTAL	1386,29 m2

Como se puede apreciar la edificabilidad computable se ajusta estrictamente al máximo de edificabilidad permitida en el PGOU.

$$1386,29 \text{ m}^2 < 1.387,07 \text{ m}^2$$

5. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

5.1. ORGANIZACIÓN FUNCIONAL.

El edificio que se propone se ordena funcionalmente a partir de una planta tipo en los niveles superiores para uso de oficinas administrativas del ayuntamiento. Esta planta tipo se define con un paquete de elementos comunes invariantes (escalera, ascensores, galería de instalaciones y aseos) y una superficie libre, totalmente flexible para la disposición de los diferentes espacios que en, cada caso, serán definidos "a posteriori" por el ayuntamiento de Santander.

A tal efecto, se ha definido una modulación estructural de fachadas, aproximadamente de 2,40 m. de intereje, que permite tanto espacios diáfanos como subdivisiones en estancias de diversos usos y dimensiones (atención al público, salas de reunión, despachos multipersona, etc.) y, en último caso, despachos unipersonales de 2,40 m. de anchura, dimensión perfectamente adecuada.

La escalera, los ascensores y las salidas, así como el número y características de los aseos están proyectados en cumplimiento de las exigencias del PGOU como del CTE en sus DB-SI y DB-SUA, con las siguientes exigencias:

- Es necesario disponer más de una salida de edificio en planta baja
- Es necesario disponer 1 única salida en cada planta (recorrido hasta ella menor de 25 m y ocupación de la planta inferior a 100 personas): la salida de planta es la puerta de acceso a la escalera, que debe ser protegida, estando una salida del edificio a menos de 15 m de esta puerta).
- Se prevén "zonas de refugio" para la evacuación de personas con discapacidad; en concreto, una para alojar una silla de ruedas (de 1,20x0,80 m) y otra para personas con otro tipo de movilidad reducida (de 0,80x0,60 m). Estos espacios, están dentro de las escaleras, sin interferir en los recorridos de evacuación
- Las escaleras de evacuación ascendente de los sótanos, para más de 6 m de altura, han de ser protegidas (sin vestíbulo).
- La anchura de la escalera para un edificio de uso público debe ser de 1,20 m. de anchura mínima.

MERCEDES COBO SÁNCHEZ. MARTA SOLARANA CADELO. JORGE VILLAMOR CANTERA. JOSÉ IGNACIO VILLAMOR ELORDI.
ARQUITECTOS

CVE-2017-7218

MIÉRCOLES, 16 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 157

SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER SL
REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE LA PAZ 1. SANTANDER

Por lo tanto, se proyecta una escalera protegida, de dos tramos de 1,20 m., de anchura, que dispone de zonas de refugio para discapacitados. Solo se proyecta una salida de planta a esta escalera y se proyectan dos salidas de edificio en la planta baja.

Igualmente, aunque por normativa solo se necesita un ascensor, se proyectan dos ascensores, de 8 personas de capacidad, para facilitar el acceso más rápido a las diferentes plantas de un posible uso público, y en previsión de tiempos muertos de alguno de ellos por avería.

Se proyecta un paquete de espacios de uso más general y representativo tales como vestíbulo principal, control, oficina de información, posibles aula y sala de exposición, etc., localizados en las plantas inferiores (planta baja, planta primera y primer sótano). Estas plantas tienen una configuración especial con elementos singulares de comunicación, así como una relación espacial continua a través de espacios de doble altura.

El acceso general desde el exterior se realiza desde un porche cubierto situado en la esquina suroeste de la planta baja. Se proyecta un acceso secundario, también como salida de evacuación a la calle Francisco de Quevedo, mediante un porche cubierto dispuesto en la esquina nordeste de la planta.

La entrada principal al edificio se produce mediante puerta giratoria, como mejor solución para el control energético del edificio. La instalación de la puerta giratoria obliga a la disposición en paralelo de una puerta abatible de eje vertical como acceso accesible y como salida de evacuación, en cumplimiento del CTE en sus DB-SI y DB-SUA.

La planta de sótano se dedicará a usos servidores como pueden ser archivos y almacenes, así como a las instalaciones necesarias que no vayan alojadas en la cubierta.

Se proyecta una galería vertical que recorre todas las plantas para el paso y alojamiento de instalaciones. Igualmente se proyecta un patio abierto en la fachada Este, corrido en toda su altura menos en la planta baja, para la ventilación e iluminación de los aseos. Este patio se cierra en la alineación de la calle Francisco de Quevedo mediante una celosía ligera.

5.2. ORDENACIÓN ARQUITECTÓNICA.

La propuesta se plantea a partir de dos conceptos fundamentales que consideramos irrenunciables. El primero sería el concepto de permanencia. Es decir, la idea de que el edificio debe tener la virtud de mantenerse en el tiempo con toda su vigencia arquitectónica; la propuesta deberá, por tanto, mantenerse alejada de cualquier afán de novedad, de estar "a la moda", de proponer una imagen que quede obsoleta a los pocos años de su realización.

Por otro lado, además de las necesarias decisiones constructivas en el sentido de la sostenibilidad energética, el edificio se proyecta desde el concepto de sostenibilidad social y cultural. La presencia del edificio en el tejido urbano de Santander debe ser reconocida y valorada a través de los años como un acierto, como una demostración de conocimiento y sentido común.

MIÉRCOLES, 16 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 157

SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER SL
REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE LA PAZ 1. SANTANDER

Un proyecto consciente del entorno urbano en el que se inserta, justo en el borde entre la nueva ciudad reconstruida tras el incendio y la ciudad antigua. La definición de una imagen potente, pero amable, que se inserte con comodidad en el espacio urbano del centro de Santander.

Con estas premisas, se proyecta el edificio a partir del concepto estructural de fachada portante, mediante la disposición de pilares metálicos cada 2,20 m. aproximadamente, y un núcleo de comunicaciones también portante, que soportan losas de hormigón armado. Esta estructura consigue disponer de una mayor superficie libre de soportes en las plantas lo que permitirá una disposición y una compartimentación absolutamente flexible de los diferentes usos administrativos.

Dicha estructura, igualmente, permite un modelado libre de dicho volumen para atender a las variadas solicitaciones que el entorno del edificio plantea. Así, la fachada de la calle Isabel II se retranquea en el nivel +7 (planta 6), para formar un primer volumen, más bajo, de la misma altura de cornisa que el edificio colindante al norte y que mantenga una relación de continuidad con el resto de las edificaciones de la manzana. El edificio recupera su altura máxima permitida en las otras dos fachadas formando un segundo volumen perfectamente identificable que se macla con el primero.

La propuesta reconoce la necesidad de despejar la esquina de la calle Francisco de Quevedo-La Paz para lo que se define el chaflán definido en el PGOU (3 m.) pero solo hasta el nivel +3 (planta 2), recuperando a partir de ese nivel la esquina viva del solar. Esta solución enfatiza la esquina mediante un potente gesto formal y se relaciona con la otra esquina del proyecto donde se plantea un plegado que soluciona la unión entre los dos volúmenes anteriormente descritos. En esta esquina se produce un vaciado del volumen en la esquina para disponer un porche cubierto de acceso al edificio, de dos plantas de altura, la misma que el zócalo del edificio colindante en Isabel II.

Los planos de las fachadas están definidos formalmente por la malla geométrica que conforman los soportes verticales de la estructura y los niveles de los forjados. Esta malla, sencilla y estricta, define unas celdas donde se alojan unos huecos completos de diferentes configuraciones, según las diferentes orientaciones de las fachadas y las calles a las que tienen frente. La malla se expresa arquitectónicamente los elementos que la definen (pilares metálicos y losas) con un forrado de chapa plegada de bronce.

Así, en la fachada este, de menor asoleamiento y con la presencia enfrente de edificios de igual altura, se plantea una fachada enrasada al exterior de la estructura y con huecos con un acristalamiento masivo; en la fachada sur, de mayor asoleamiento, pero con un edificio de gran altura delante, el hueco se retranquea 30 cm, para crear una ligera protección (tanto vertical como horizontal, y reduce su superficie acristalada mediante la disposición de un antepecho de 70 cm.

Por último, la fachada oeste es la más expuesta a un asoleamiento excesivo tanto por su orientación como por dar frente a una calle bastante ancha (Isabel II) y tener enfrente un edificio más bajo, el Ayuntamiento. Por eso el hueco en esta fachada reduce su parte acristalada para protegerse del asoleamiento y conseguir más superficie de muro ciego con aislamiento que mejore el comportamiento energético del edificio.

MERCEDES COBO SÁNCHEZ. MARTA SOLARANA CADELO. JORGE VILLAMOR CANTERA. JOSÉ IGNACIO VILLAMOR ELORDI.
ARQUITECTOS

CVE-2017-7218

MIÉRCOLES, 16 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 157

SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER SL
REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE LA PAZ 1. SANTANDER

Las partes murarias de las fachadas se solucionan con un enchapado de piedra de Escobedo recurriendo a un material que ha sido la referencia matérica de la edificación representativa de la ciudad siendo aun mayor su protagonismo en la reconstrucción de Santander después del incendio de 1941. De esta manera, el edificio insiste en su voluntad de integrarse, tanto arquitectónica como culturalmente, en el entorno urbano en el que se inserta.

El espacio interior del edificio se divide en unas plantas superiores, como se ha dicho de diferentes geometrías, cuya definición se produce por la separación entre un núcleo de comunicaciones y servicios, adosado a la medianería, y una superficie para la libre disposición de los usos administrativos.

Las plantas inferiores (primer sótano, baja y primera) se configuran como una entidad unitaria que unifica la recepción y otros usos más públicos y representativos, como un espacio articulado con dobles y triples alturas que dotaran al edificio de la necesaria cualidad arquitectónica como un edificio público al servicio de la comunidad.

Se propone una reurbanización de toda la pavimentación del espacio urbano circundante al edificio con una elevación de la rasante de las calles La Paz y Francisco de Quevedo, de tal manera que se unifiquen aceras y calzada en un único espacio continuo peatonal, con una dimensión generosa, que mejore claramente su estado actual.

Santander, 30 de marzo de 2017.

Los arquitectos:

Mercedes Cobo Sánchez. Marta Solarana Cadelo. Jorge Villamor Cantera. José Ignacio Villamor Elordi.

MIÉRCOLES, 16 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 157

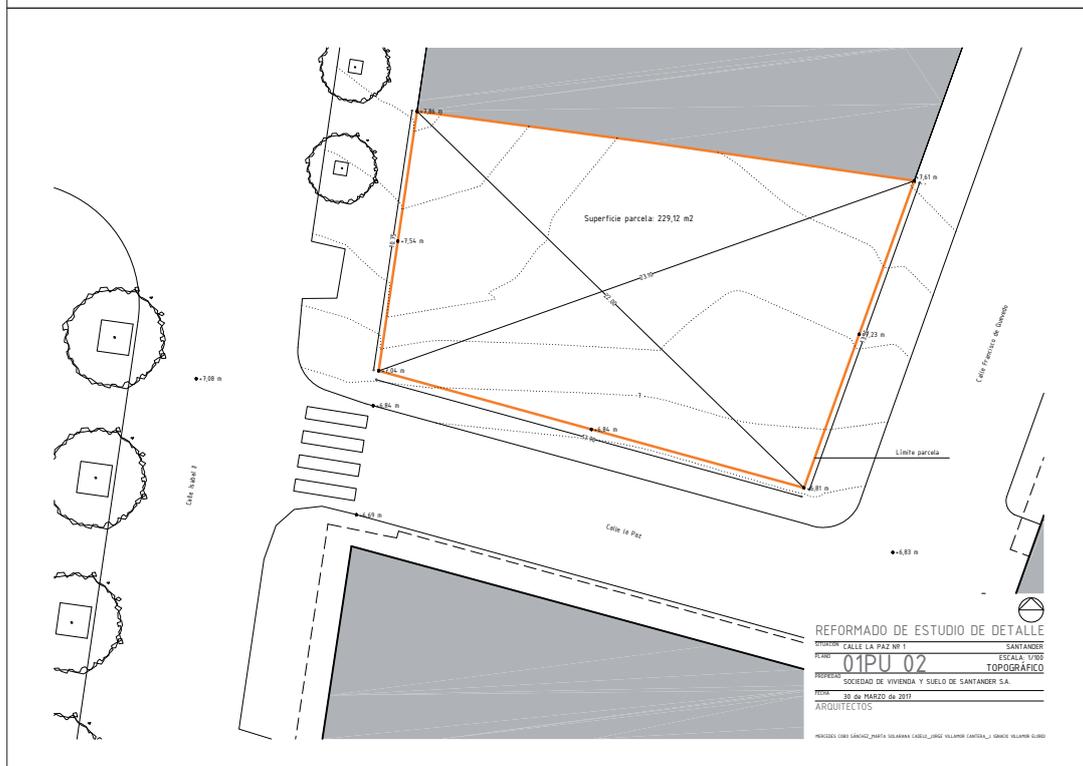
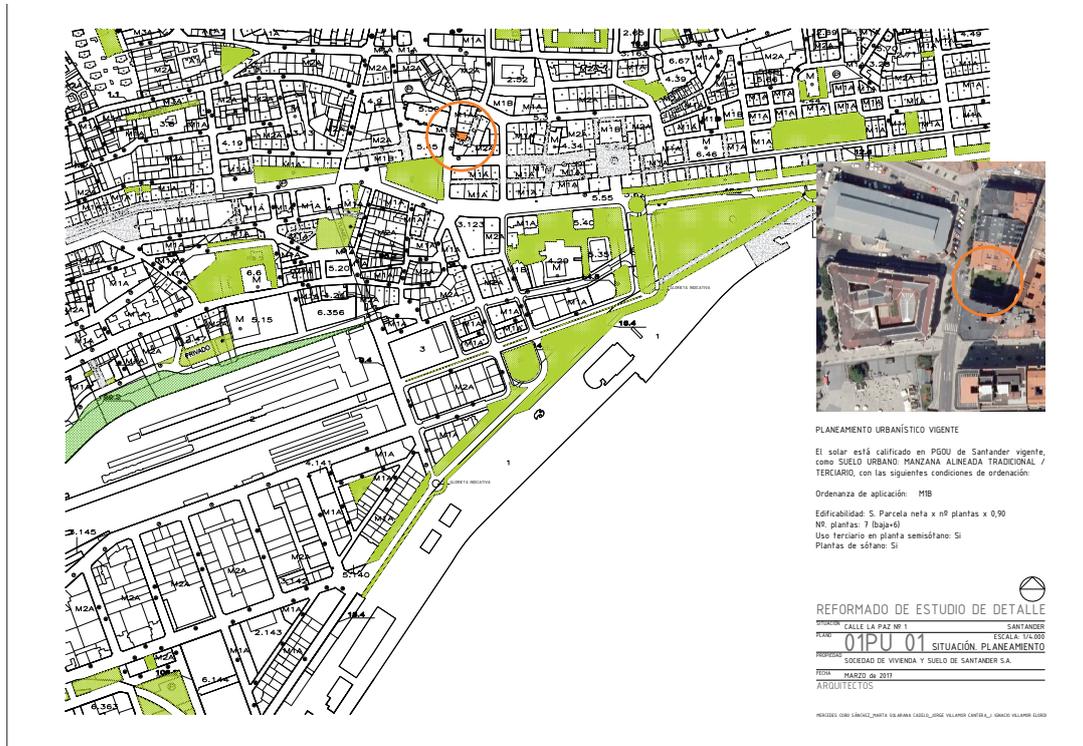
SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER, S.L.

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE LA PAZ 1 –
SANTANDER

II. PLANOS

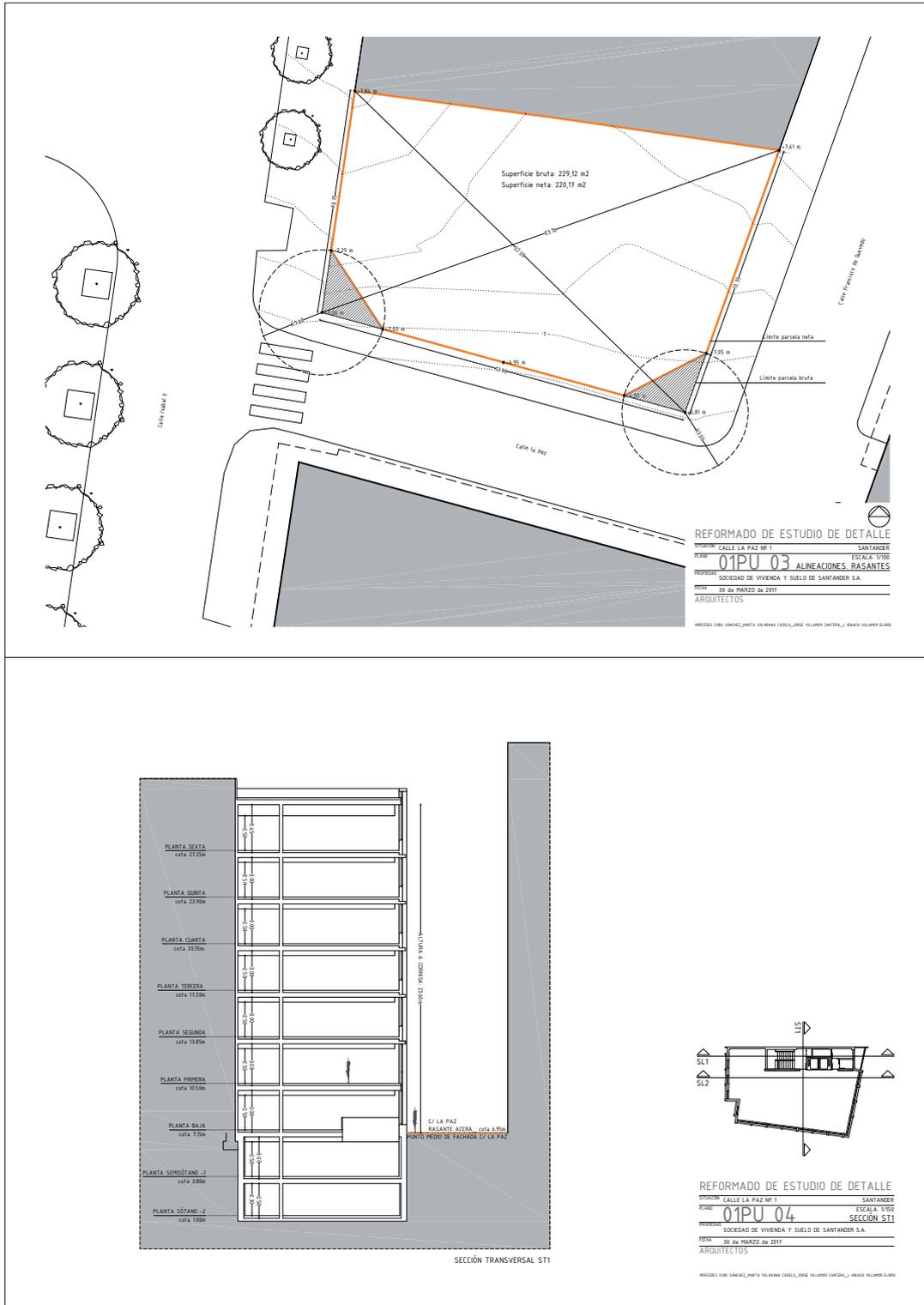
II.a PLANOS NORMATIVOS

MIÉRCOLES, 16 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 157



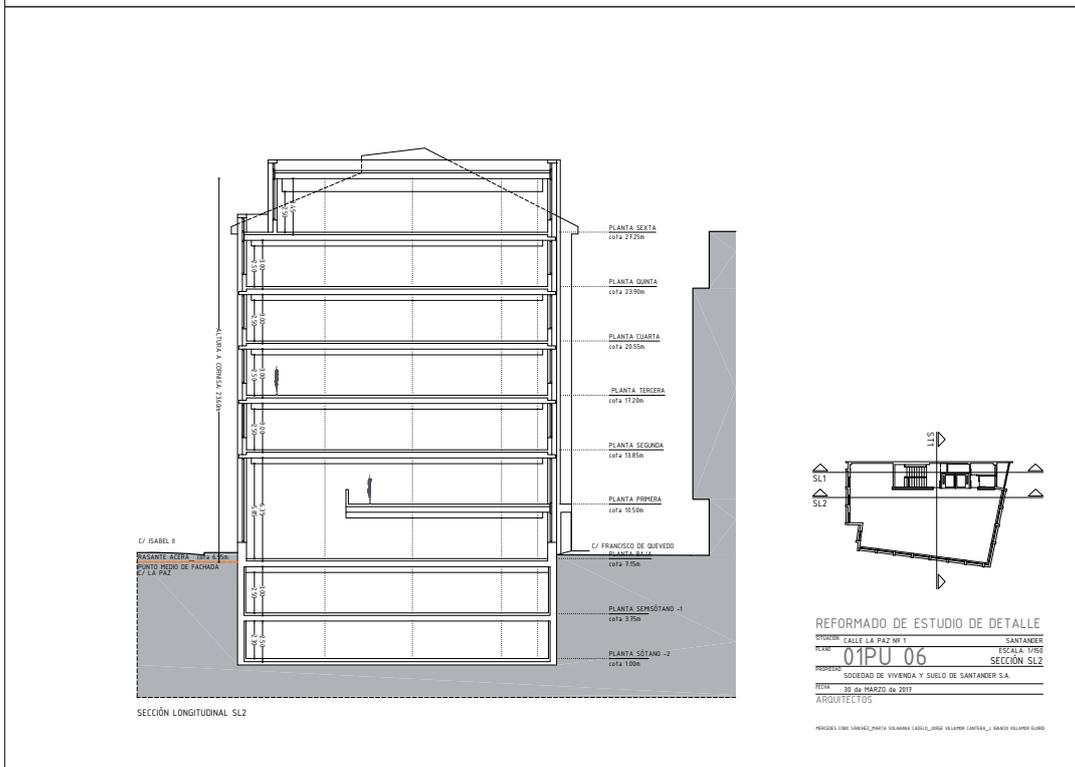
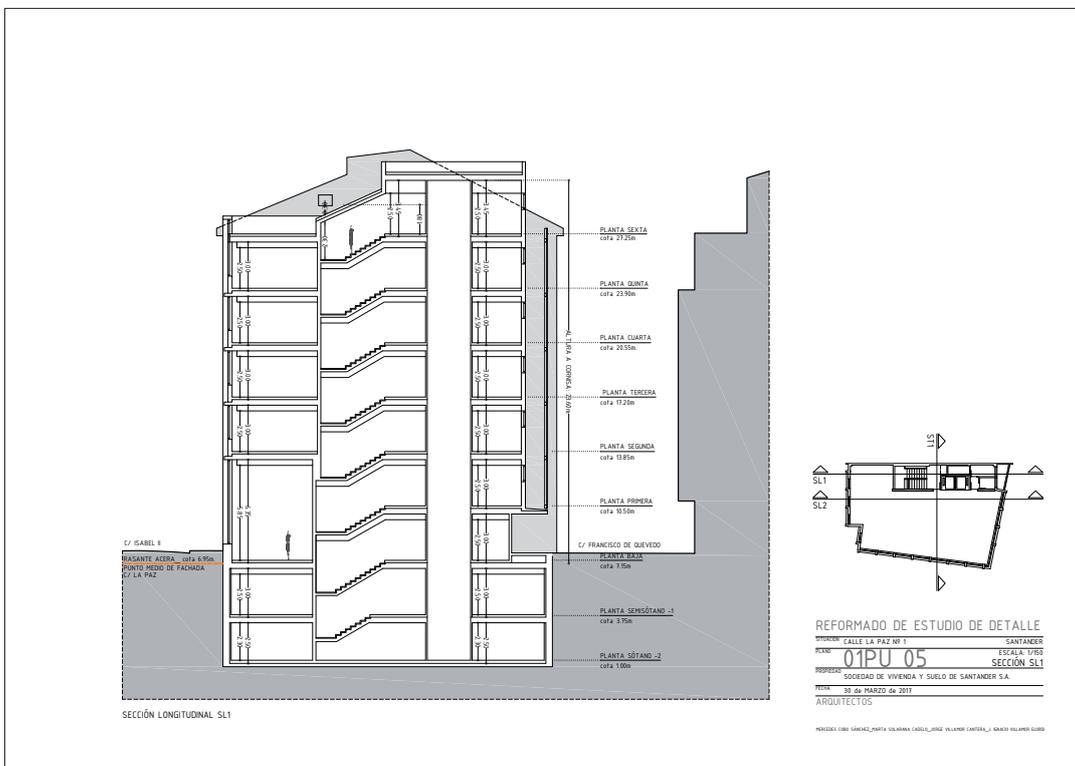
CVE-2017-7218

MIÉRCOLES, 16 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 157



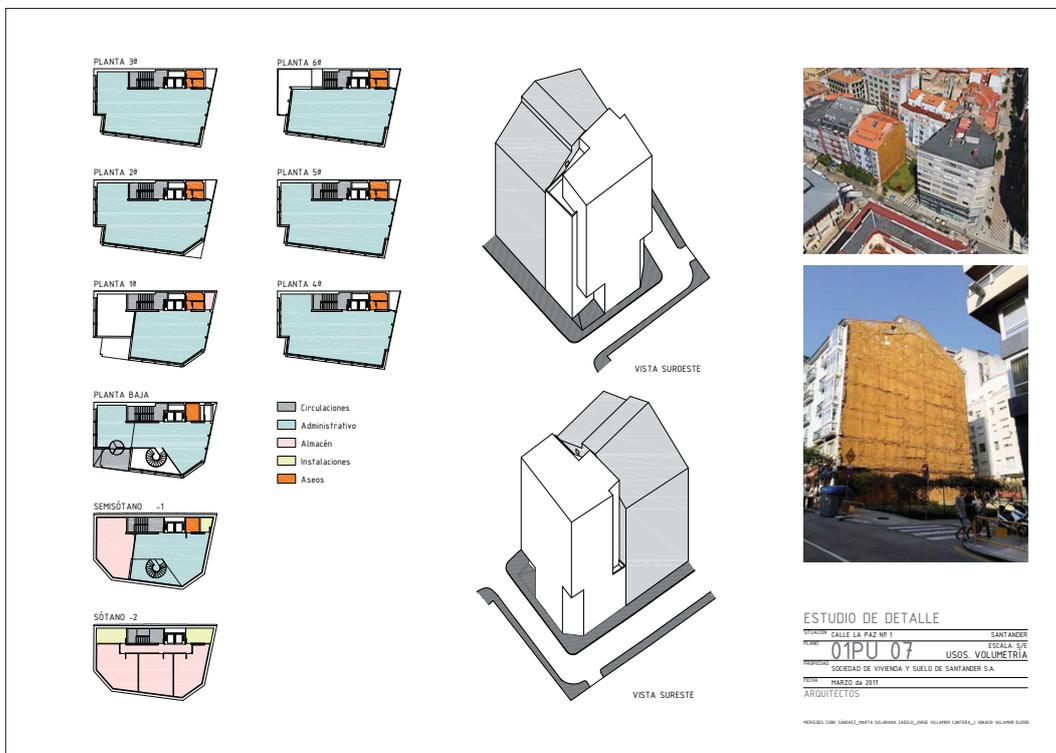
CVE-2017-7218

MIÉRCOLES, 16 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 157



CVE-2017-7218

MIÉRCOLES, 16 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 157



2017/7218

CVE-2017-7218