

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 81

## AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

**CVE-2015-11539** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle del Equipamiento SE-14 en calle Autonomía 4-A.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 24 de septiembre de 2015 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 del Equipamiento SE-14 en la C/ Autonomía nº 4-A, a propuesta de la Fundación Obra San Martín.

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, 30 de septiembre de 2015.

El alcalde, P. D.,  
César Díaz Maza.

CVE-2015-11539

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 81

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO SE-14  
DE SANTANDER PARA EL COLEGIO PADRE APOLINAR.**

**ARQUITECTO:**

Jaime Carceller Malo

**PROPIEDAD:**

FUNDACIÓN OBRA SAN MARTÍN

Santander, diciembre 2014

CVE-2015-11539

## ÍNDICE

### MEMORIA

- 1- INTRODUCCIÓN
- 2- INFORMACIÓN URBANÍSTICA
- 3- CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE. OBJETO Y ALCANCE DEL MISMO
  - 3.1- Área de movimiento de la edificación
  - 3.2- Ordenación de los volúmenes
  - 3.3- Definición de rasantes
- 4- ACTUACIÓN PROPUESTA
- 5- CONCLUSIONES

### PLANOS

- 1- SITUACIÓN
- 2- TOPOGRÁFICO DE PARCELA
- 3- ÁREA DE MOVIMIENTO
- 4- PLANTA -1
- 5- PLANTA BAJA
- 6- PLANTA DE CUBIERTAS
- 7- ALZADOS
- 8- SECCIONES GENERALES I
- 9- SECCIONES GENERALES II

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 81

**MEMORIA**

CVE-2015-11539

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 81

## MEMORIA

## 1. INTRODUCCIÓN

La FUNDACIÓN OBRA SAN MARTÍN, con domicilio en la calle Valdenoja 48 de Santander, y CIF G-39697750, desea construir un nuevo edificio para utilizarlo como sede del Colegio Padre Apolinar.

Para su emplazamiento se ha conseguido, mediante un acuerdo de cesión por parte del Ayuntamiento de Santander, la parcela situada en la calle Autonomía 4-A. Dicha parcela figura en el Plan General de Ordenación Urbana como el equipamiento SE-14, Cueto-Valdenoja, y es de titularidad pública.

El ámbito de este Estudio de Detalle es la parcela de equipamiento sin especificar SE-14, denominada Cueto-Valdenoja.

En paralelo y de manera simultánea al presente Estudio de Detalle, se está tramitando ante el Ayuntamiento de Santander el documento de *Concreción del equipamiento SE-14 de Santander para el colegio Padre Apolinar*. Ambos documentos han sido realizados por el mismo equipo redactor y son coherentes entre sí.

El presente Estudio de Detalle se redacta a instancia de la FUNDACIÓN OBRA SAN MARTÍN, con el objeto de construir en esta parcela la sede del Colegio Padre Apolinar. Se trata de un Centro de Educación Especial, en el que se ofrece atención educativa y rehabilitadora a niños y jóvenes con necesidades educativas especiales asociadas a sobredotación, o condiciones permanentes de discapacidad que hacen necesaria la utilización de servicios, recursos y medidas no generalizables en el sistema educativo ordinario, encaminadas a compensar dichas necesidades.

En este centro se impartirán las etapas educativas de Básica, Transición a la Vida Adulta y Programas de Formación Básica Específica, desarrollándolas con alumnos y alumnas hasta los 21 años.

CVE-2015-11539

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 81

## 2. INFORMACION URBANÍSTICA

El Ayuntamiento de Santander posee un Plan General de Ordenación Urbana, que ha sido aprobado definitivamente por la CROTU el 17 de septiembre de 2.012, y publicado en el BOC de fecha 29 de septiembre de 2012.

En el listado de equipamientos del PGOU, no se establece ninguna condición específica de ordenación para el equipamiento SE-14.

La parcela de equipamiento SE-14 se encuentra enclavada dentro del área específica remitida denominada AE-1(A). En la ficha de dicha Área Específica figura que los terrenos dotacionales se rigen por las ordenanzas reguladas en el Plan General.

Se encuentra en tramitación ante el Ayuntamiento de Santander el documento de *Concreción del equipamiento SE-14 de Santander para el colegio Padre Apolinar*. En caso de aprobarse este documento, se establecerán los siguientes parámetros urbanísticos.

### Condiciones de ordenación aplicables:

EDIFICABILIDAD MÁXIMA                      **0,9 m2/m2**

Es la prevista en el Plan General para uso dotacional educativo.

ALTURA MÁXIMA                              **3 plantas, 13,50 m.** hasta la cornisa

Es la prevista en el Plan General para uso dotacional educativo.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

**1 cada 200 m2, ó 1 cada 50 personas de capacidad**

Es la prevista en el Plan General para uso dotacional educativo.

CIERRE

**Zócalo ciego** hasta una altura máxima de **1 metro**, completado con **protecciones diáfanas** que generan seguridad ante la intrusión y de protección al uso recreativo hasta una altura máxima de **3 metros**.

Es la prevista en el Plan General para uso dotacional educativo.

RETRANQUEOS

**4,5 m. a linderos y 4 m. al frente**, ó la mitad de la altura si ésta medida resulta mayor.

Son los valores previstos en la concreción de equipamiento, y que coinciden con los de la ordenanza A2.

OCUPACIÓN MÁXIMA

**45,5%** de la superficie neta de la parcela.

Valor establecido en la concreción del equipamiento.

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 81

ÁREA DE MOVIMIENTO BAJO RASANTE

**4,5 m. a linderos y 4 m. al frente**, ó la mitad de la altura si ésta medida resulta mayor.

Son los valores previstos en la concreción de equipamiento, y que coinciden con los de la ordenanza A2.

CONDICIÓN DE PLANTA BAJA

**Altura de la cara superior del techo de planta baja no superior a 5 m.** con la excepción del vestíbulo central de entrada al colegio, y también la de aquellas zonas puntuales que por adecuación de las rasantes definitivas de urbanización a la rasante de la calle Autonomía pudieran superar este valor.

FONDO EDIFICADO

El artículo 4.2.7 de las Ordenanzas del Plan General establece que el fondo edificado en el caso de equipamientos se fijará mediante un **estudio de detalle**.

CÍRCULO INSCRIBIBLE

Las condiciones subsidiarias del artículo 4.2.7. apartado 3º del Plan General establecen que toda edificación será inscribible en un círculo de diámetro 90 m., salvo que se desarrolle un **estudio de detalle**.

**3. CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.  
OBJETO Y ALCANCE DEL MISMO**

El presente Estudio de Detalle se redacta en aplicación de los artículos 4.2.7 apartados 1º y 3º, 4.2.12 apartado 2º y 11.2.11 apartado 3º de las Ordenanzas del PGOU de Santander, en las que se establece lo siguiente:

Art. 4.2.7.1º

*El fondo edificado no podrá sobrepasar el señalado por las ordenanzas de zona o, en su defecto, 21,00 metros para usos residenciales y terciarios de superficie inferior a 1.000 m². En caso de equipamientos, y de usos terciarios de superficie mayor o igual a 1.000 m², el fondo edificado se fijará mediante estudio de detalle.*

Art. 4.2.7.3º

*Toda edificación será inscribible en un círculo de 90 metros de diámetro, salvo que medie estudio de detalle, o figura de planeamiento de mayor rango, o se fije otro parámetro en la ordenanza de zona correspondiente.*

Art. 4.2.12.2º

*La rasante resultante podrá ocupar posiciones distintas a las establecidas en el punto 1 precedente cuando medie estudio de detalle, o instrumento de planeamiento de mayor rango en el que se la fije o acote, y sin que ello suponga aumento en las alturas de edificación permitidas. Se realizará estudio de detalle siempre y cuando la rasante resultante quede 3 metros por debajo de la rasante de los viales con los que colinde la parcela en alguno de sus puntos, y velará por la mejor integración de la edificación en el entorno, buscando la implantación de la misma en puntos de cota intermedios que garanticen una mejor habitabilidad y una percepción no distorsionada de la edificación, buscando que ésta no quede ni excesivamente hundida ni excesivamente elevada respecto de la vía pública.*

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 81

Art. 11.2.11.3º

*Quando se desarrollen usos dominantes permisibles de los regulados en el artículo siguiente (residencial), ... el fondo y longitud de la edificación podrá aumentarse para adaptarse al uso; todo ello siempre y cuando medie Estudio de Detalle en el que se justifique la adecuación de la solución adoptada.*

Los Estudios de Detalle (ED) cumplirán lo establecido en los artículos 61 y 78 de la Ley del Suelo de Cantabria.

En el artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001, de Suelo se prevé lo siguiente.

*Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.*

El contenido de los Estudios de Detalle se circunscribirá a los siguientes aspectos:

- a) Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieren establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar las prefijadas en el planeamiento, motivando los supuestos de modificación y sin que ésta pueda afectar a la estructura general del Plan o a los aspectos señalados en los apartados 3 y 4 de este artículo.
- b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, en su caso, la red de comunicaciones con las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de detalle.

*Con excepción de lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, los Estudios de Detalle no podrán alterar la ordenación efectuada por el Plan General. En concreto, no podrán alterar la clasificación o calificación del suelo, el aprovechamiento o edificabilidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. Tampoco podrán reducir el espacio destinado a espacios libres, originar aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni modificar los usos preestablecidos. En ningún caso podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos.*

El objeto del presente Estudio de Detalle es la ordenación de volúmenes de edificación y la definición de rasantes en el interior de la parcela correspondiente al equipamiento SE-14, situado en la calle Autonomía nº 4-A.

En concreto, mediante el presente estudio de detalle se pretende fijar los siguientes parámetros:

- Fondo edificado
- Círculo inscribible
- Rasante de la edificación y su relación con la rasante de la calle Autonomía.

Las condiciones de ordenación aquí establecidas tienen por objeto fundamental potenciar la utilidad y funcionalidad del equipamiento, así como garantizar su adecuada integración en el entorno y en la imagen urbana de la zona.

La parcela se destinará a la construcción del Colegio Padre Apolinar, que se trata de un Centro de Educación Especial. Algunos de los alumnos usuarios sufren de discapacidades importantes que les hacen ir en sillas de ruedas especiales, que ellos manejan con dificultad o incluso requieren de ayuda. Por eso, es de particular relevancia que el programa del edificio se

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 81

desarrolle en una única planta, con todas las dependencias al mismo nivel, y que los accesos puedan resolverse con itinerarios accesibles, cuya pendiente sea la mínima posible.

Además de lo anterior, es muy importante que el colegio se plantee como un único edificio, para simplificar los desplazamientos de los alumnos por su interior. Se busca que los movimientos del alumnado sean sencillos y fácilmente identificables, con el fin de que los alumnos gocen de la máxima independencia dentro de sus posibilidades.

Para el edificio, se adopta una distribución en forma de peine, que es relativamente habitual en colegios, ya que, por un lado consigue la creación de espacios libres entre las aulas que sean aprovechables como patios, y por otro buscar facilitar y mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las aulas. En este caso los patios se abren hacia el sur y las aulas poseen las carpinterías orientadas hacia el este y el oeste.

La ordenación aquí establecida pretende alcanzar la idoneidad de la ordenación que resulta en la propia parcela. Con la ordenación propuesta se ha querido maximizar el aprovechamiento de los espacios no edificados por parte de los alumnos, como por ejemplo, con la creación de unos huertos en el apéndice de la parcela que alcanza la calle Dr. Madrazo. Se establece un patio de mayores dimensiones en la zona oeste de la parcela que permitirá realizar actividades físicas al aire libre a aquellos alumnos con mayor movilidad.

El edificio se dispone de manera que la pendiente en los accesos sea reducida, especialmente en el acceso principal que se encuentra en la zona central de la fachada sur. La urbanización de la parcela pretende la segregación de los accesos en función de su uso, separando la entrada de mercancías como la comida y la salida de los residuos, del acceso de los usuarios.

### 3.1. Áreas de movimiento de la edificación

El presente Estudio de Detalle propone una ordenación de la parcela tal, que el área de movimiento de la edificación se corresponde con la recogida en el *Plano nº2. Área de movimiento*.

Las alineaciones máximas que limitan el área de movimiento establecen unos retranqueos respecto a los colindantes que superan las distancias fijadas en la concreción del equipamiento.

En concreto, por el Este, se establece una alineación máxima que dista entre 11,65 y 11,85 metros al lindero. Con el lindero Norte, se establece una alineación máxima que está retranqueada al menos 6 m. respecto del lindero. En el Oeste se establece una alineación máxima que limita el área de movimiento a una distancia aproximada de 20,38 metros del lindero. Por el Sur, la alineación se ciñe a la marcada por la concreción, distando 4 metros al frente de la parcela.

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 81

### 3.2. Ordenación de los volúmenes

El colegio se plantea como un edificio único, cuyo programa se desarrolla en una única planta, por funcionalidad, y por evitar los desplazamientos verticales o en rampa para los usuarios que se encuentren con una movilidad más reducida.

Para desarrollar el programa de necesidades en una única planta, se precisa la modificación de las condiciones de fondo edificable y círculo inscribible, ya que los valores de las condiciones subsidiarias limitan la superficie de tal modo que no cabrían todas las dependencias necesarias para el colegio en una sola planta, sino que obligarían a la ejecución de dos o quizá tres plantas.

Por eso, se plantea la modificación de los valores de fondo edificable y círculo inscribible, basándose en la mayor utilidad y funcionalidad del colegio cuando se desarrolla en una sola planta, en aplicación de los artículos 40.2.7.1º, 4.2.7.3º y 11.2.11.3º del Plan General.

Se plantea que el fondo edificable y el diámetro del círculo inscribible sean tales que abarquen la totalidad del área de movimiento, y por tanto se proponen los siguientes valores:

- Fondo edificable 31,50 metros
- Círculo inscribible, diámetro 152 metros.

Además se establece como condición de ordenación de volúmenes añadida a las anteriores, que en el **frente Sur** los cuerpos de edificación no tengan una longitud superior a los 15 metros y los entrantes situados entre los mismos tengan un fondo superior a 7,5 metros y una longitud mínima de 5 metros.

Esta condición se apoya en la búsqueda de la idoneidad de la ordenación de la parcela y de la imagen urbana que resulta. El objeto de esta condición es fragmentar la presencia del edificio desde la calle, evitando la sensación que puede producir un frente de gran longitud, como resultado del aumento de la longitud máxima del edificio.

La distribución en forma de peine que se quiere dar al edificio para optimizar la funcionalidad tanto del edificio como de los patios, es coherente con la condición impuesta a los cuerpos edificados y los entrantes del frente Sur.

### 3.3. Definición de rasantes

A la hora de fijar el nivel de suelo de planta baja del edificio se busca una solución de compromiso que compatibilice la facilidad de acceso por la entrada principal y que el edificio tenga una adecuada integración en el entorno y en la imagen urbana.

Se establece como el nivel de suelo de planta baja del edificio el siguiente valor:

- Cota de la rasante de planta baja 50,50 metros.

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 81

Con este valor se consigue que la pendiente del acceso peatonal principal, que se sitúa en la zona central del frente a la calle Autonomía, sea casi nula.

Debido a la longitud del edificio, y a que la calle Autonomía desciende suavemente hacia el Este, existirá una diferencia de cota entre la rasante del edificio y la rasante de la acera en su frente. Con el valor adoptado se busca promediar esta diferencia de cota, de modo que el edificio no quede excesivamente enterrado en su extremo Oeste ni excesivamente elevado en su extremo Este.

La adopción de esta cota de rasante se apoya en el enunciado del artículo 4.2.12.2º, pues se persigue la mejor integración de la edificación en el entorno, buscando la implantación de la misma en puntos de cota intermedios que garanticen una mejor habitabilidad y una percepción no distorsionada de la edificación, buscando que ésta no quede ni excesivamente hundida ni excesivamente elevada respecto de la vía pública.

Además, con este valor también se pretende minimizar el volumen de movimiento de tierras, habida cuenta de que no existe planta bajo rasante (salvo un cuarto de instalaciones en la esquina Noreste).

Para la rasante definitiva del espacio comprendido entre el edificio y la calle Autonomía se evitará superar la rasante de la alineación superior (en este caso la calle Autonomía) y no se elevará la rasante del terreno existente más que lo estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad del edificio. Se prestará especial atención a este punto en el extremo Este de la parcela.

Todos los taludes del terreno definitivo guardarán una pendiente inferior a 30 grados con la horizontal.

La definición de rasantes de la edificación y de la urbanización interior de la parcela se detalla en los planos.

#### 4. ACTUACIÓN PROPUESTA

En los planos que acompañan a esta memoria se presenta, en líneas generales, la actuación que se pretende desarrollar en esta parcela. Tanto las plantas como los alzados y secciones son **orientativos**, se desarrollarán en documentos posteriores en caso de resultar aprobado el presente Estudio de Detalle.

Estos planos se incluyen en el presente Estudio de Detalle a modo de ejemplificación de una posible solución coherente con la ordenación propuesta y que es nuestro deseo desarrollar en aplicación de la misma.

CVE-2015-11539

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 81

## 5. CONCLUSIONES

Entendemos que el Estudio de Detalle que se formula y se somete a la aprobación del Ayuntamiento cumple las exigencias que motivan la necesidad de su redacción y constituye el elemento de desarrollo de planeamiento adecuado y útil para la correcta ordenación volumétrica de la edificación en la parcela de equipamiento SE-14 de Santander, con el fin de destinarla a la construcción del Colegio Padre Apolinar.

Santander, diciembre de 2014

El Arquitecto



Fdo.: Jaime Carceller Malo

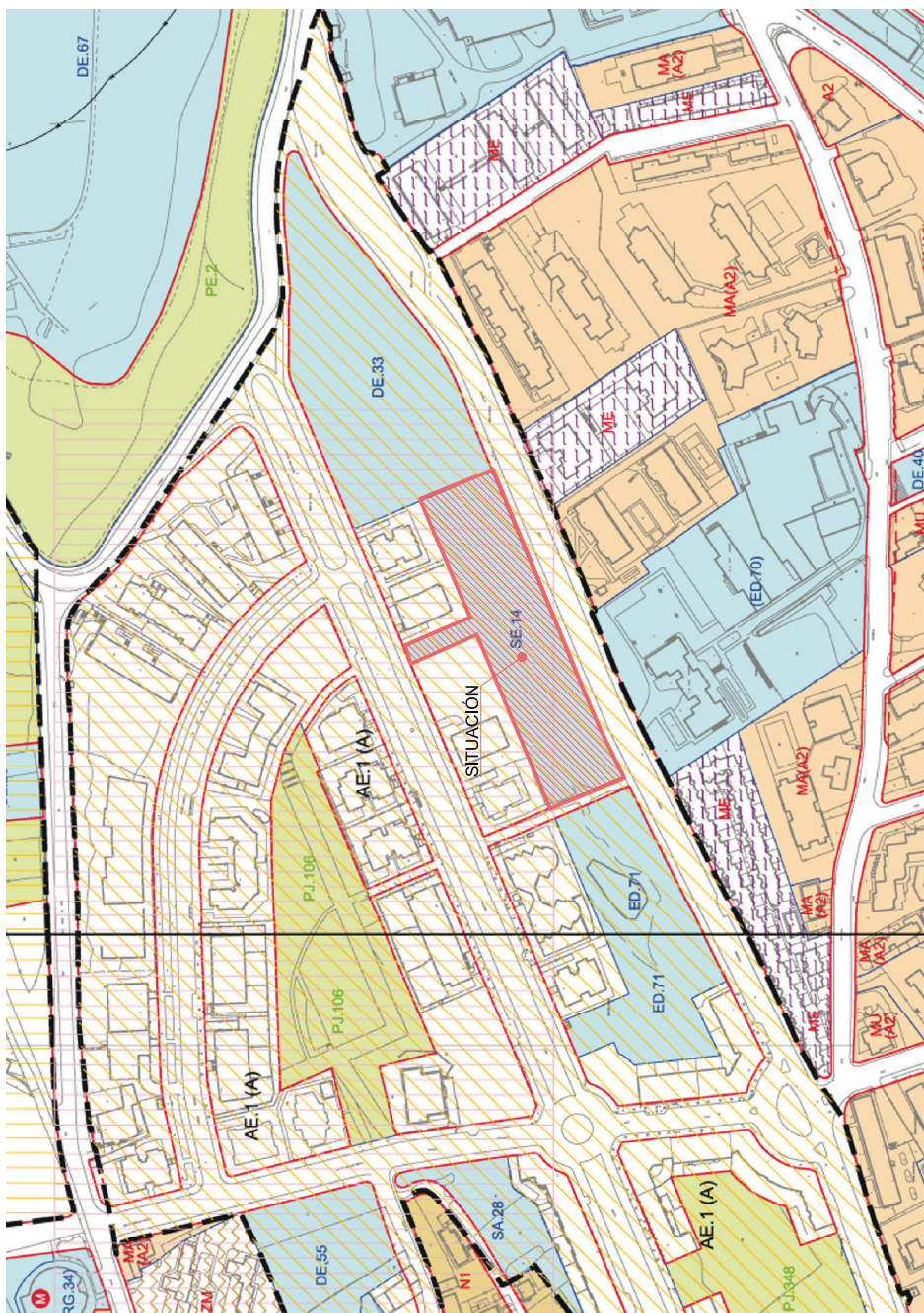
CVE-2015-11539

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 81

**PLANOS**

CVE-2015-11539

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 81

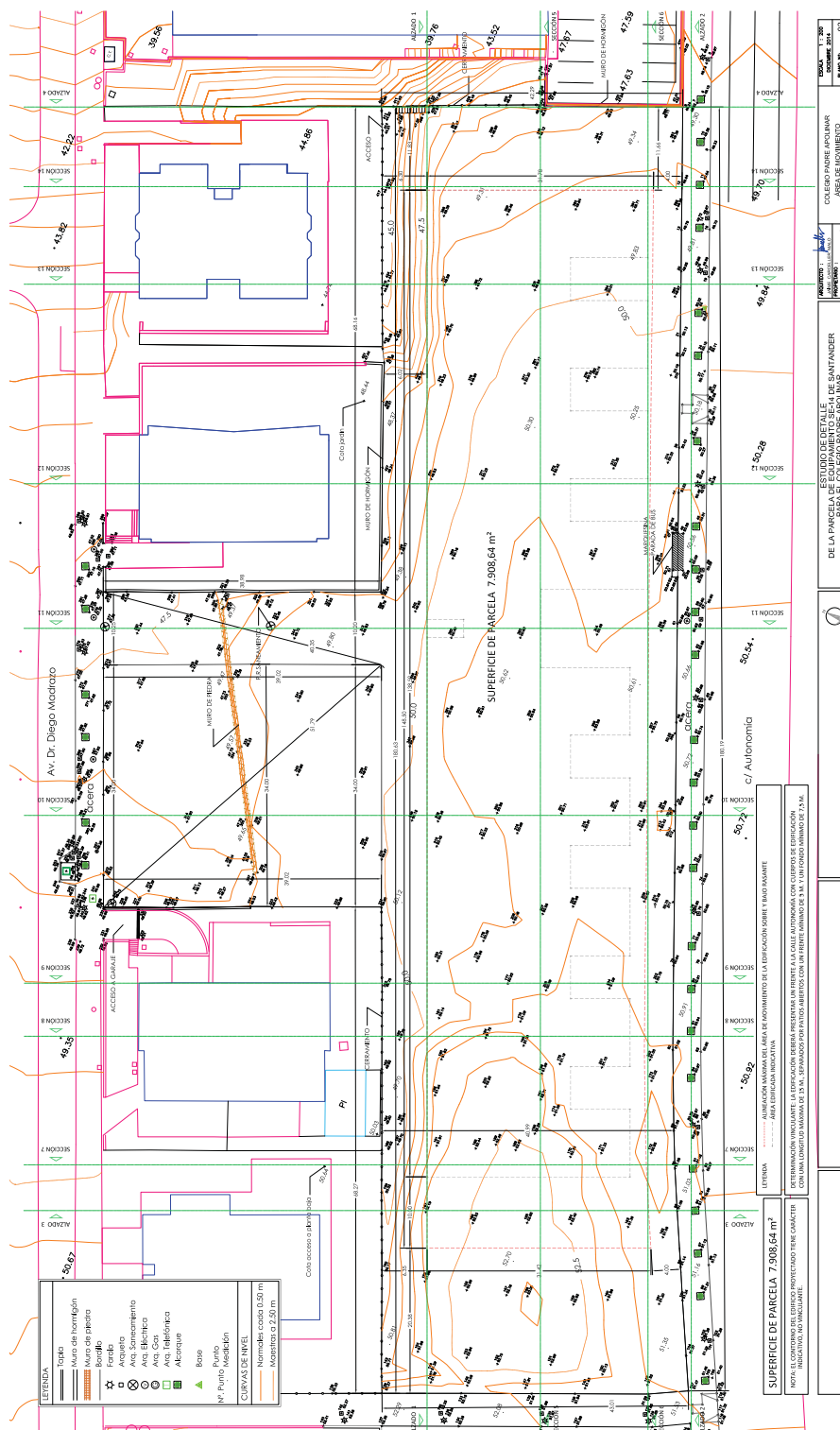


|                                                                                                  |                                                                                                              |                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <p>ESTUDIO DE DETALLE<br/>DEL COLEGIO PADRE APOLINAR<br/>EN CALLE AUTONOMÍA Nº 4 - SANTANDER</p> | <p>ARQUITECTO : <i>J. Muñoz</i><br/>JAMIE CARCELLER MALO<br/>PROPIETARIO :<br/>FUNDACIÓN OBRA SAN MARTÍN</p> | <p>ESCALA 1 : 2000<br/>DICIEMBRE 2014<br/>PLANO Nº: 01</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|

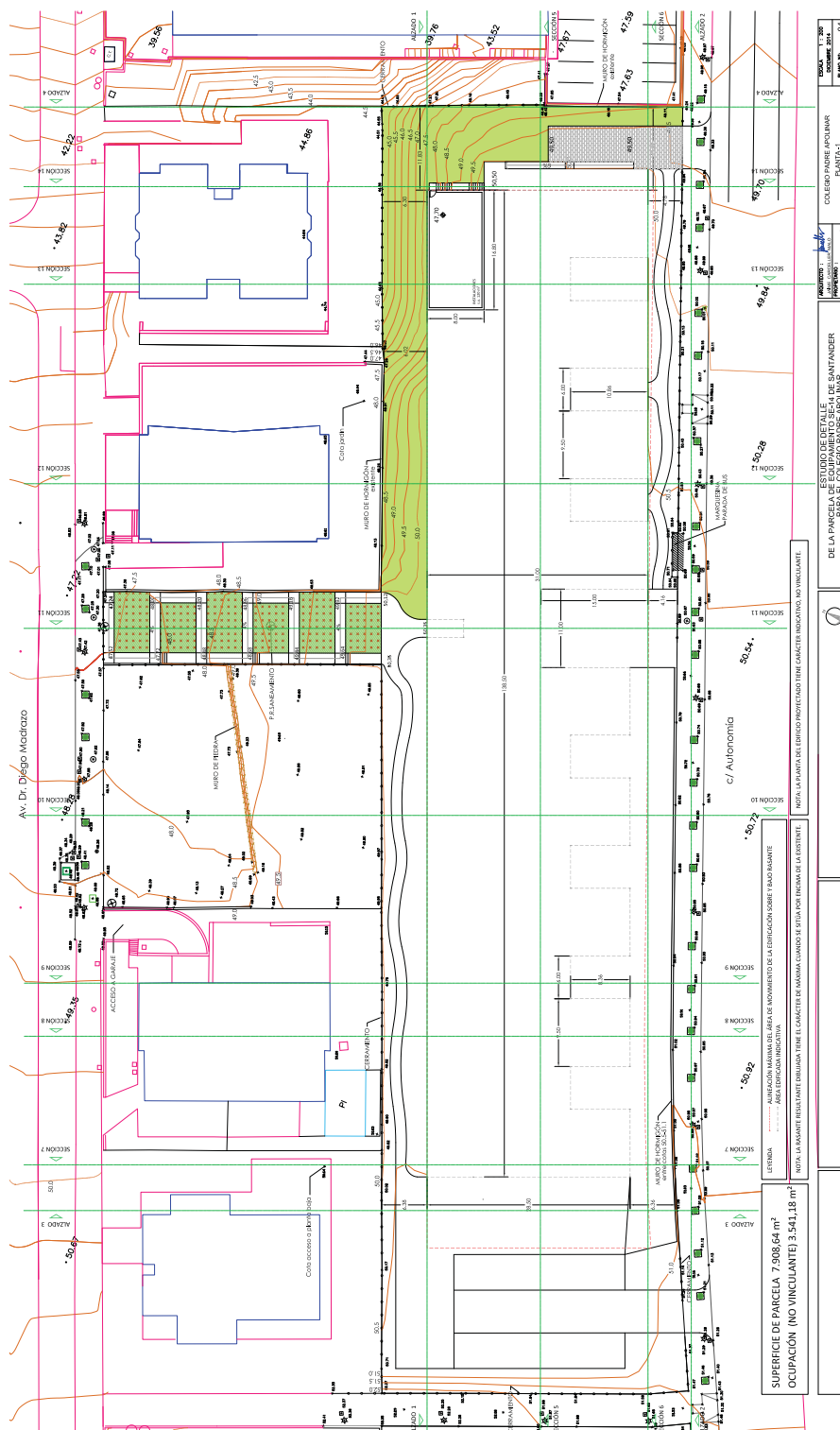
CVE-2015-11539



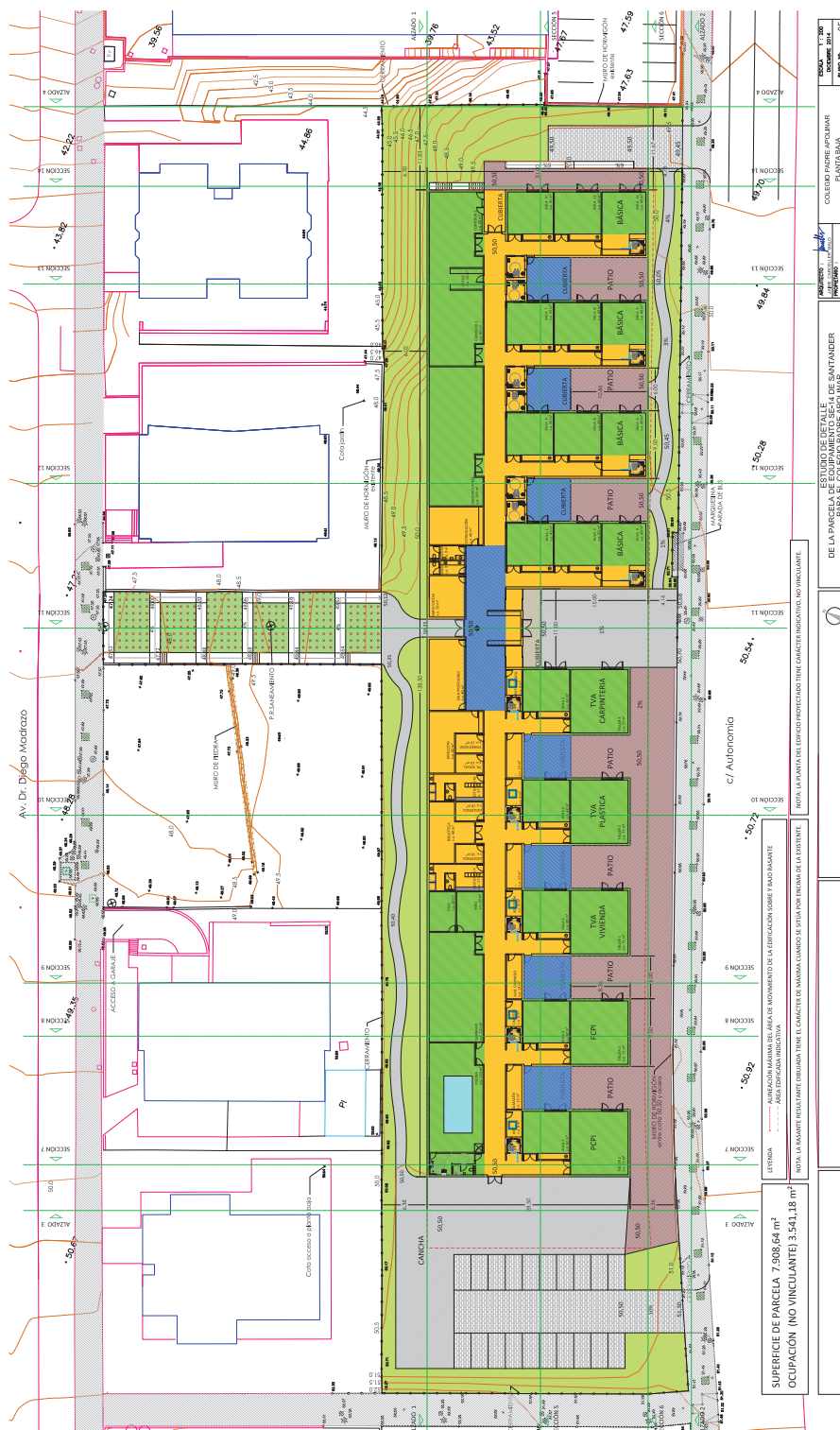
JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 81



JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 81

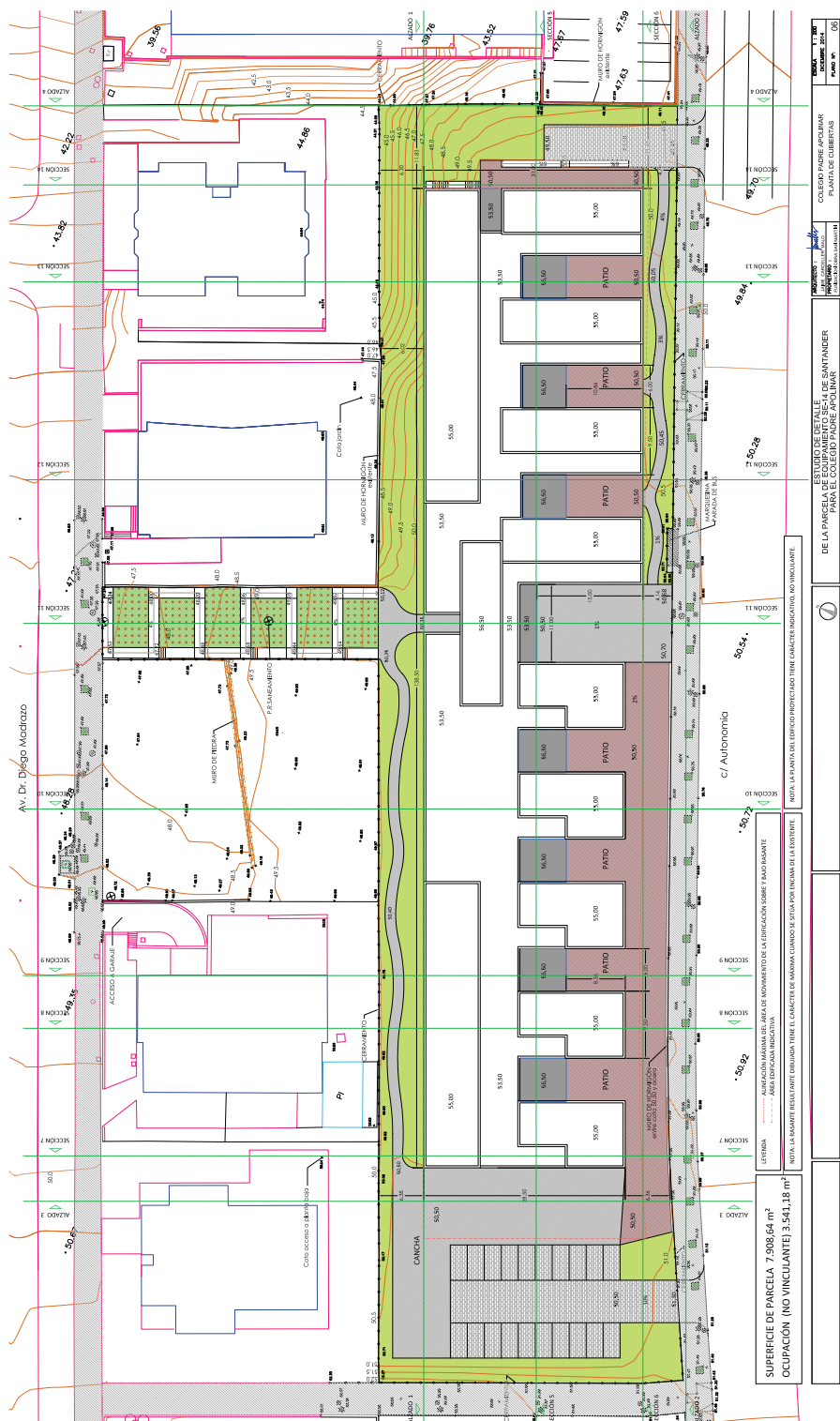


JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 81

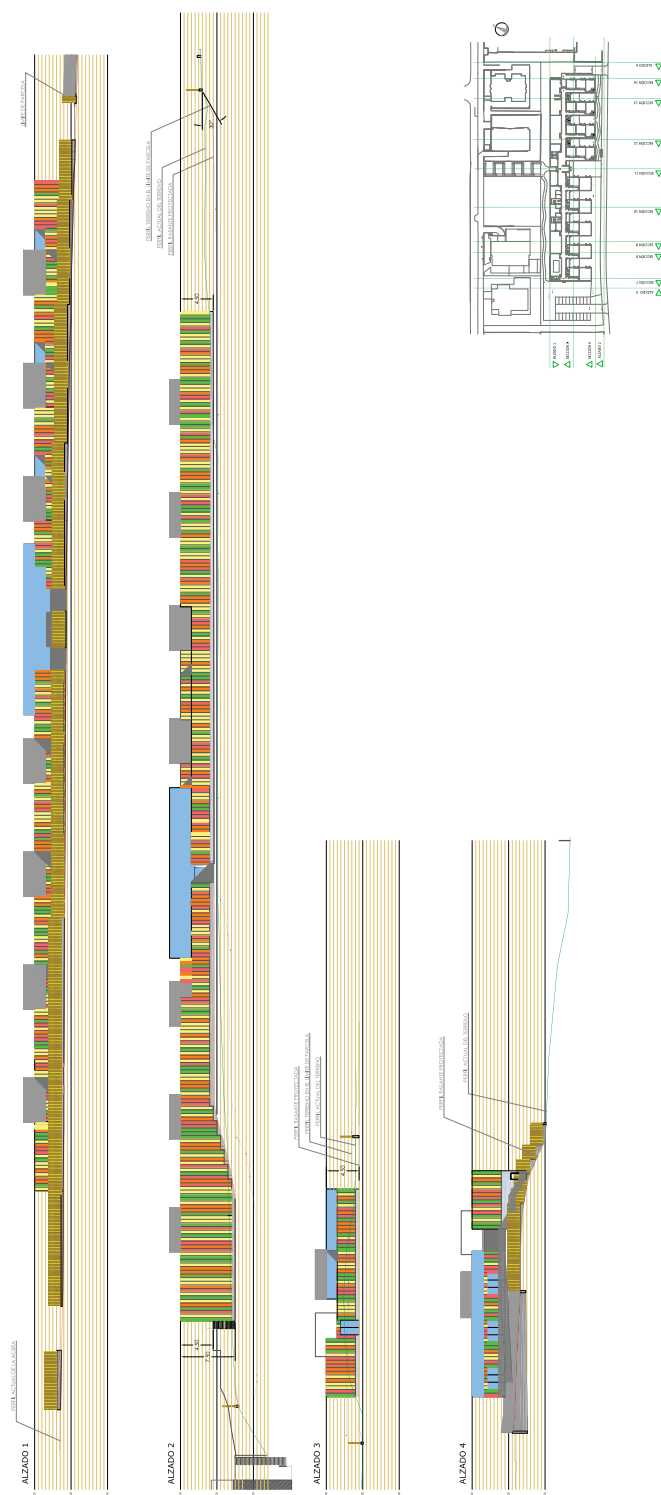


CVE-2015-11539

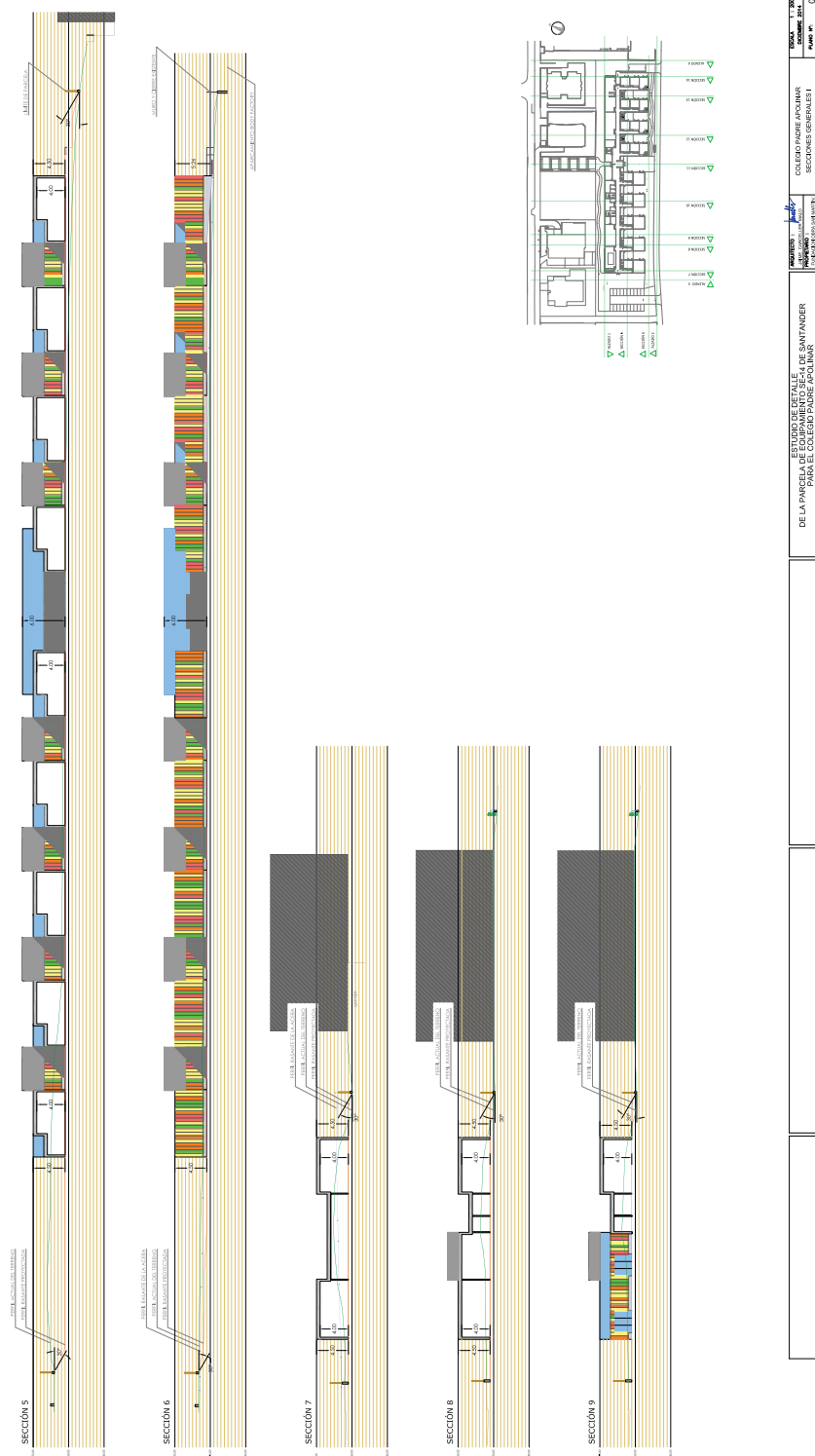
JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 81



JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 81

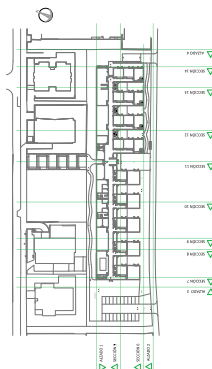
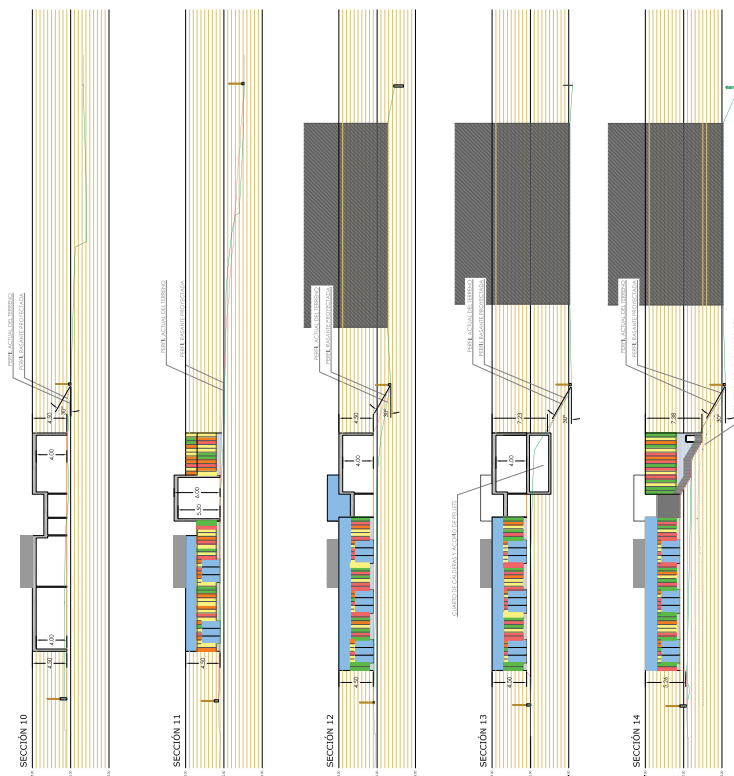
[illegible]

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 81



CVE-2015-11539

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 81



|                                                                                                         |                                                    |                                                     |                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|
| ESTUDIO DE DETALLE<br>DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO SE-4 DE SANTANDER<br>PARA EL COLEGIO PONT DE ACQUER | PROYECTO<br>AUTOR:<br>PROYECTO<br>REVISOR: (Firma) | CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN<br>SECCIONES GENERALES II | FOLIO 1-307<br>BOC 2015<br>FOLIO 81 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|

2015/11539

CVE-2015-11539