AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2015-11587 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Manzana 7 de la zona Oeste del Proyecto Singular de Interés Regional del Parque Científico Tecnológico de Cantabria.*

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 de la Manzana 7 de la Zona Oeste del Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) del Parque Científico Tecnológico de Cantabria, a propuesta de la Sociedad Gestora del Parque Científico y Tecnológico, 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, 30 de septiembre de 2015.
El alcalde, P.D.
César Díaz Maza.

CVE-2015-11587

ARENAS Y ASOCIADOS, S. L. P. Marqués de la Ensenada 11, 3ª planta 39.009 Santander
JAIME SACRISTÁN MONTESINOS Y EDUARDO DÍEZ GARCÍA, ARQUITECTOS.
Avda. Manuel Rivera nº 17, Entreplanta. 34002, Palencia. Tf./Fax: 979721426. sacristanydiez@sacristanydiez.es

ESTUDIO DE DETALLE

ÁMBITO: MANZANA 7 ZONA OESTE,

DEL PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL (PSIR)

DEL PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA

PROMOTOR: "**Sociedad Gestora del Parque Científico y Tecnológico de Cantabria (PCTCAN), S.L.**"

5 de enero de 2015

Arenas & Asociados, S.L.P., **Marqués de la Ensenada, 11, 3ª planta. E-39009 Santander**

ARQUITECTOS: D. JAIME SACRISTÁN MONTESINOS
D. EDUARDO DIEZ GARCÍA

CVE-2015-11587

ARENAS Y ASOCIADOS, S. L. P. Marqués de la Ensenada 11, 3ª planta 39.009 Santander
JAIME SACRISTÁN MONTESINOS Y EDUARDO DÍEZ GARCÍA, ARQUITECTOS.
Avda. Manuel Rivera nº 17, Entreplanta. 34002, Palencia. Tf./Fax: 979721426. sacristanydiez@sacristanydiez.es

ÍNDICE GENERAL:

1. *ANTECEDENTES.*
   1.1. *INICIATIVA EN LA PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.*
   1.2. *LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.*
   1.3. *SITUACIÓN Y ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.*
   1.4. *PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.*
   1.5. *PLANEAMIENTO TERRITORIAL.*
2. *POSIBILIDAD DE REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.*
3. *PROCEDIMIENTO.*
4. *CONTENIDO Y OBJETO.*
5. *PARÁMETROS ESPECÍFICOS DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.*
   5.1. *CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN EXIGIDAS POR LA ORDENANZA I-AP.2.*
   5.2. *ZONIFICACIÓN POR USOS EN LA MANZANA M7.*
6. *JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.*
7. *PROPUESTA DE EDIFICACIÓN NO VINCULANTE.*

CVE-2015-11587

ARENAS Y ASOCIADOS, S. L. P. Marqués de la Ensenada 11, 3ª planta 39.009 Santander
JAIME SACRISTÁN MONTESINOS Y EDUARDO DÍEZ GARCÍA, ARQUITECTOS.
Avda. Manuel Rivera nº 17, Entreplanta. 34002, Palencia. Tf./Fax: 979721426. sacristanydiez@sacristanydiez.es

PLANOS:

- *PLANO-1 SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.*
- *PLANO-2. ZONIFICACIÓN POR USOS Y ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, SOBRE RASANTE.*
- *PLANO-3. ZONIFICACIÓN POR USOS Y ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, BAJO RASANTE.*
- *PLANO-4. PROPUESTA DE EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE NO VINCULANTE.*

CVE-2015-11587

ARENAS Y ASOCIADOS, S. L. P. Marqués de la Ensenada 11, 3ª planta 39.009 Santander
JAIME SACRISTÁN MONTESINOS Y EDUARDO DÍEZ GARCÍA, ARQUITECTOS.
Avda. Manuel Rivera nº 17, Entreplanta. 34002, Palencia. Tf./Fax: 979721426. sacristanydiez@sacristanydiez.es

ESTUDIO DE DETALLE

ÁMBITO: MANZANA 7 DE LA ZONA OESTE DEL P.S.I.R.

1. ANTECEDENTES

1.1. INICIATIVA EN LA PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La formulación de los estudios de detalle podrá decidirla de oficio el Ayuntamiento, o instarse por la iniciativa particular, con las mismas condiciones que el resto de las figuras de planeamiento.

El presente documento, es de Promoción Privada. El promotor es la "**Sociedad Gestora del Parque Científico y Tecnológico de Cantabria (PCTCAN), S.L.**", CIF: B-39592076, Dirección: C/Albert Einstein nº 4, 39011 Santander.

El encargo se realiza a **ARENAS Y ASOCIADOS, S. L. P.**, siendo la redacción del mismo realizada por los arquitectos D. Jaime Sacristán Montesinos, y D. Eduardo Díez García, colegiados nº 3.345 y 3.346 del Colegio de Arquitectos de León, delegación de Palencia.

1.2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTUSCA).

Ley de Cantabria 5/2012, de 11 de diciembre, de Reforma del Régimen Transitorio en materia de ordenación del Territorio y Urbanismo (B.O.C. 19 diciembre, vigencia 19 diciembre 2012).

1.3. SITUACIÓN Y ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

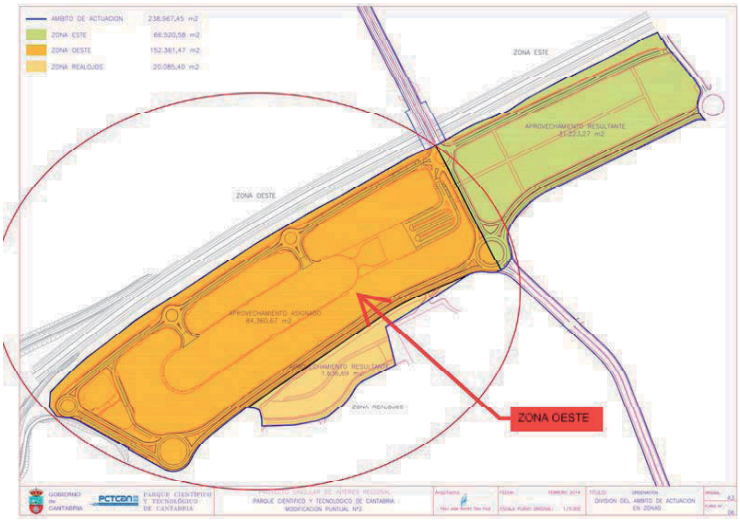
El Parque Científico y Tecnológico de Cantabria (PCTAN) se ubica en el término municipal de Santander, situado al Sur de la Autovía S-20, de Bezana-El Sardinero, lindando con ella y con el futuro ramal de incorporación a la misma de la Ronda de la Bahía. La actuación se desarrolla en dos áreas

CVE-2015-11587

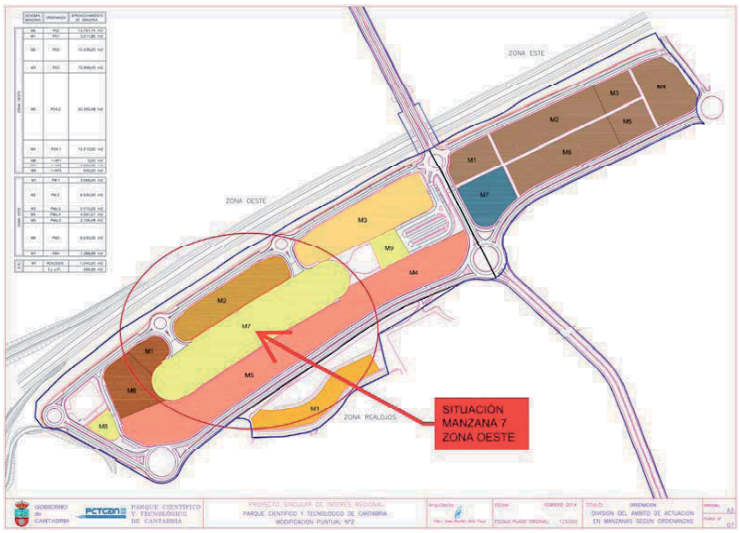
ARENAS Y ASOCIADOS, S. L. P. Marqués de la Ensenada 11, 3ª planta 39.009 Santander
JAIME SACRISTÁN MONTESINOS Y EDUARDO DÍEZ GARCÍA, ARQUITECTOS.
Avda. Manuel Rivera nº 17, Entreplanta. 34002, Palencia. Tf./Fax: 979721426. sacristanydiez@sacristanydiez.es

diferenciadas, según su finalidad y fase de desarrollo, área de implantación y área de infraestructuras, constituyendo ámbas el ámbito global del PCTAN.

El ámbito del estudio de detalle se encuentra en la ZONA OESTE del PCTCAN, y coincide en su delimitación con la MANZANA 7 de dicha zona oeste, que es una única parcela.



Situación de la zona oeste en el ámbito del PCTCAN.



Situación de la Manzana 7 de la zona oeste, ámbito del Estudio de Detalle, respecto al PCTCAN.

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA M7 ZONA OESTE DEL PSIR DEL PCTCAN.

CVE-2015-11587

ARENAS Y ASOCIADOS, S. L. P. Marqués de la Ensenada 11, 3ª planta 39.009 Santander
JAIME SACRISTÁN MONTESINOS Y EDUARDO DÍEZ GARCÍA, ARQUITECTOS.
Avda. Manuel Rivera nº 17, Entreplanta. 34002, Palencia. Tf./Fax: 979721426. sacristanydiez@sacristanydiez.es

1.4. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Plan General de Ordenación Urbana de Santander (PGOU).

El PGOU es el instrumento de ordenación integral del territorio correspondiente a uno o varios términos municipales completos, que tiene como objetivos cumplir en su ámbito, contribuir a resolver las necesidades de suelo residencial, rotacional e industrial de municipio, regulando, delimitando u orientando, según los casos, las zonas de crecimiento, la utilización del suelo rústico y los procesos de renovación y rehabilitación urbana.

El PGOU clasifica el suelo en todo su ámbito para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y define los elementos fundamentales de la estructura general del territorio, y establece la ordenación de todo su ámbito, la regulación detallada del uso de los terrenos y la edificación en el suelo urbano consolidado, así como de los Sectores del resto del suelo urbano y del urbanizable delimitado en los que se considere oportuno habilitar su ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

El vigente PGOU de Santander tiene aprobación definitiva de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 17 de septiembre de 2012 (BOC. Nº 35, de 29 de septiembre de 2012), y clasifica este ámbito como un suelo urbano consolidado, delimitado como **ÁREA ESPECÍFICA REMITIDA, AE 3(A), "PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA"**.

Dentro de la calificación del PGOU se contemplan áreas específicas, que son espacios con parámetros particularizados necesarios para conseguir su mantenimiento y su ejecución, según la categoría del área en la que se inscriban; en nuestro caso, se trata de un área "remitida" que asume el resultado de figuras de planeamiento o planes especiales derivados de la normativa sectorial.

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA M7 ZONA OESTE DEL PSIR DEL PCTCAN.

CVE-2015-11587

ARENAS Y ASOCIADOS, S. L. P. Marqués de la Ensenada 11, 3ª planta 39.009 Santander
JAIME SACRISTÁN MONTESINOS Y EDUARDO DÍEZ GARCÍA, ARQUITECTOS.
Avda. Manuel Rivera nº 17, Entreplanta. 34002, Palencia. Tf./Fax: 979721426. sacristanydiez@sacristanydiez.es

ORDENACIÓN

TITULO:		Nº
PLANO DE ORDENACIÓN		23
N	ESCALA ORIGINAL (A1): 1 / 2.000 (0 – 100)	FECHA: AGOSTO 2012	Hoja 25 de 38

1.5. PLANEAMIENTO TERRITORIAL

Los PSIR son instrumentos de planeamiento territorial que tienen por objeto regular la implantación de instalaciones y usos productivos y terciarios, de desarrollo rural, turísticos, deportivos, culturales, actuaciones de mejora ambiental, de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, así como de grandes equipamientos y servicios de especial importancia que hayan de asentarse en más de un término municipal o que, aún asentándose en uno solo, trasciendan dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud o sus singulares características.

En este caso, el ámbito del Estudio de Detalle está regulado por el instrumento de ordenación del territorio siguiente:

Proyecto Singular de Interés Regional del Parque Científico y Tecnológico de Cantabria (PSIR). Aprobado definitivamente el 30 de enero

CVE-2015-11587

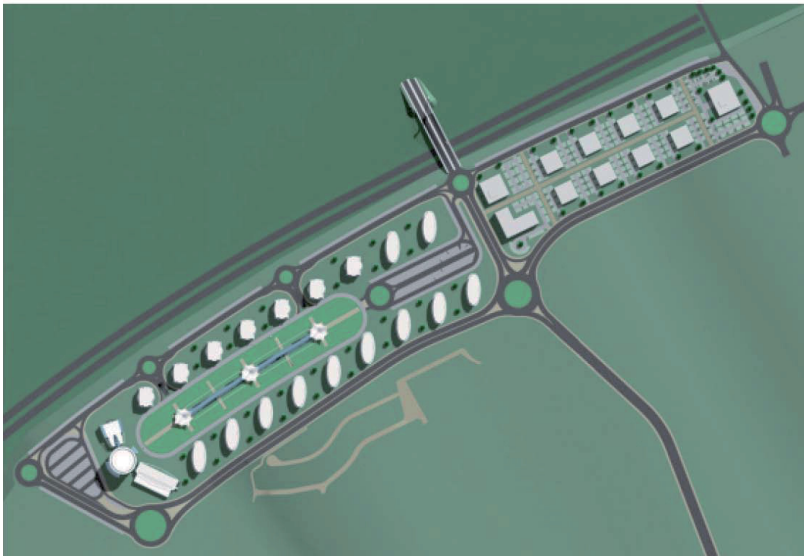
ARENAS Y ASOCIADOS, S. L. P. Marqués de la Ensenada 11, 3ª planta 39.009 Santander
JAIME SACRISTÁN MONTESINOS Y EDUARDO DÍEZ GARCÍA, ARQUITECTOS.
Avda. Manuel Rivera nº 17, Entreplanta. 34002, Palencia. Tf./Fax: 979721426. sacristanydiez@sacristanydiez.es

de 2004. **Modificación Puntual nº 1** al Proyecto Singular de Interés Regional del Parque Científico y Tecnológico (PSIR), aprobada definitivamente el 21 de diciembre de 2006, y **Modificación Puntual nº 2** al Proyecto Singular de Interés Regional del Parque Científico y Tecnológico (PSIR), aprobada definitivamente el 27 de febrero de 2014.

El PSIR ordena, zonifica, fija aprovechamientos, usos y ordenanzas en todo su ámbito, y se integra y articula adecuadamente con el planeamiento municipal para permitir su funcionalidad y desarrollo.

En concreto, el ámbito del Estudio de Detalle, la Manzana 7 de la zona Oeste, ha sido objeto de modificación en relación con los usos, en la "Modificación nº 2" del PSIR, alterando los usos del parking subterráneo para la implantación de usos deportivos y comerciales que den servicio a los trabajadores del parque.

Ordenación General



Hacemos un repaso de la normativa urbanística vigente, tras las dos modificaciones aprobadas:

ORDENANZAS GENERALES:

Son aquellas de obligado cumplimiento para todos los ámbitos del PSIR; su aplicación es común a todas ellas. En ellas se definen conceptos como: Sólido capaz, altura de la edificación, aprovechamiento urbanístico,

CVE-2015-11587

ARENAS Y ASOCIADOS, S. L. P. Marqués de la Ensenada 11, 3ª planta 39.009 Santander
JAIME SACRISTÁN MONTESINOS Y EDUARDO DÍEZ GARCÍA, ARQUITECTOS.
Avda. Manuel Rivera nº 17, Entreplanta. 34002, Palencia. Tf./Fax: 979721426. sacristanydiez@sacristanydiez.es

superficie edificable, área de movimiento de la edificación, definiciones generales de los usos, etc.

ORDENANZA PARTICULAR: (I-AP.2) ORDENANZA DE MANZANA 7 DE ZONA OESTE. (Artículo 2.1.2.15º de memoria PSIR).

- SUPERFICIES:
  - Total: 23.360,45 m2.
  - Superficie de Espacios Libres Privados: 10.000 m2.
  - Superficie residual: 13.360,45 m2.
- SÓLIDO CAPAZ:
  - Altura máxima en nº de plantas: 2 plantas, sin superar las alturas máximas definidas en las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander.
  - Altura máxima de cornisa: 9,00 ml respecto a la rasante.
- EDIFICABILIDAD:
  - De la zona de Espacios Libres Privados: 1.500 m2.
  - De la parcela residual tras detraer los Espacios Libres Privados: 4.550,00 m2.
- PARCELARIO: la manzana constituye una única parcela prefijada en el PSIR, pudiendo ser objeto de segregación en parcelas con las siguientes especificaciones:
  - Parcela mínima segregable: 5.000 m2 de superficie.
  - La segregación ha de hacerse con líneas rectas paralelas o perpendiculares a los viales a que dan frente. Cuando las líneas sean paralelas, la segregación será por la mitad de la línea perpendicular al vial.
- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN: No se fija ninguna alineación vinculante y el fondo edificable es libre. Sobre rasante se deberá de respetar siempre una distancia mínima al colindante de 7 metros.
- CONDICIONES DE USO:
  - Uso dominante: Dotacional de equipamiento privado en todas sus categorías.

CVE-2015-11587

ARENAS Y ASOCIADOS, S. L. P. Marqués de la Ensenada 11, 3ª planta 39.009 Santander
JAIME SACRISTÁN MONTESINOS Y EDUARDO DÍEZ GARCÍA, ARQUITECTOS.
Avda. Manuel Rivera nº 17, Entreplanta. 34002, Palencia. Tf./Fax: 979721426. sacristanydiez@sacristanydiez.es

- Uso dominante permisible: Terciario en todas sus categorías y dotacional de espacios libres privados. Productivo.
- Usos Compatibles sobre rasante: Sin superar el 50 % de la edificabilidad computable, se permiten los siguientes usos:
  - Productivo.
  - Dotacional, viario, aparcamiento e infraestructuras básicas.
- Usos Compatibles bajo rasante: No existe limitación para el establecimiento de estos usos:
  - Garaje apartamento.
  - Dotacional deportivo y socio cultural.
  - Usos al servicio del automóvil como pueden ser lavandería o taller; almacenes, usos ligados a la actividad deportiva; usos ligados y vinculados a la actividad comercial y dotacional de la planta sobre rasante.

Los usos dominantes y compatibles podrán establecerse con independencia de la construcción del aparcamiento subterráneo, no fijándose ningún plan o fases de construcción para este.

Usos complementarios bajo rasante: El desarrollo e implantación de usos permitidos en la zona sobre rasante exigirá la construcción del número de plazas necesario para el cumplimiento del estándar de número de plazas fijado en el PSIR para las parcelas que lo requieran, en el aparcamiento subterráneo previsto en el PSIR para esta manzana en las condiciones establecidas en esta ordenanza. No existe limitación de superficie máxima de garaje aparcamiento en esta situación.

- CONDICIONES ADICIONALES DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO:
  - La dotación mínima de plazas de aparcamiento en el aparcamiento subterráneo obligatorio será de 700 unidades pudiéndose destinar el resto de superficie a los usos permitidos bajo rasante sin limitación de superficie.
  - La construcción del aparcamiento subterráneo se podrá desarrollar en un proyecto único que establezca su ejecución por fases en función del grado de desarrollo del Parque Tecnológico, que determinará la necesidad de dotación de plazas en función de los usos lucrativos implantados. Para ello, se deberá garantizar la autonomía y

CVE-2015-11587

ARENAS Y ASOCIADOS, S. L. P. Marqués de la Ensenada 11, 3ª planta 39.009 Santander
JAIME SACRISTÁN MONTESINOS Y EDUARDO DÍEZ GARCÍA, ARQUITECTOS.
Avda. Manuel Rivera nº 17, Entreplanta. 34002, Palencia. Tf./Fax: 979721426. sacristanydiez@sacristanydiez.es

funcionalidad de cada fase y será necesario un informe previo de la Sociedad Gestora que determine el grado de implantación de usos lucrativos y la necesidad de dotación de plazas de aparcamiento.

- Al ordenar la manzana es imperativo dotarla de un espacio libre con una superficie mínima de 10.000 m2. La edificabilidad estimada en este espacio es de 1.500 m2, debiendo estar ubicada sobre este espacio libre.

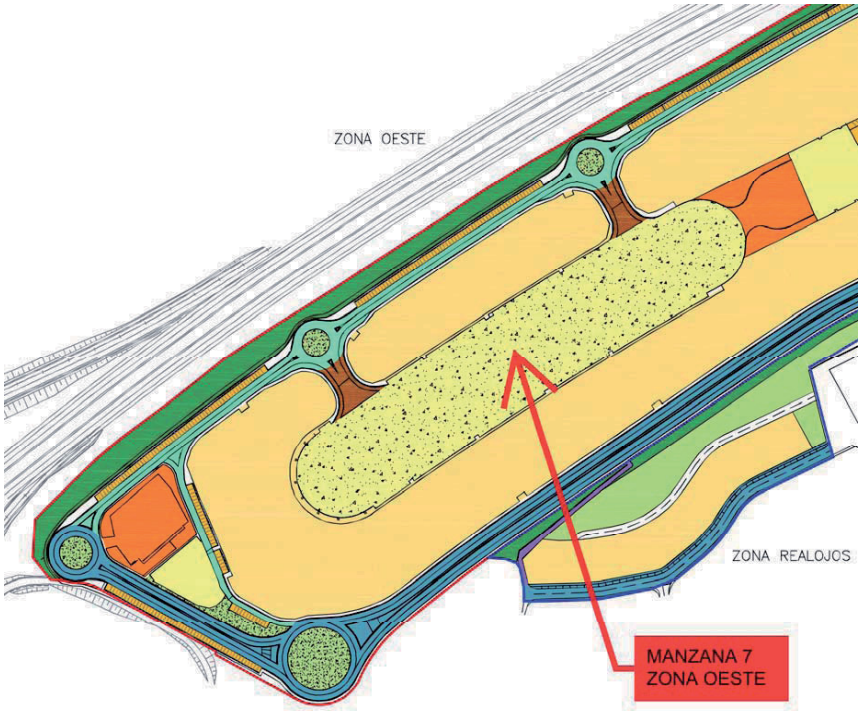
- Las edificaciones en el espacio libre privado no podrán constituir espacios cerrados perimetralmente, aunque sí cubiertos como pueden ser pistas de pádel, pistas de balonmano-futbol sala, mini-basket, etc.

CVE-2015-11587

ARENAS Y ASOCIADOS, S. L. P. Marqués de la Ensenada 11, 3ª planta 39.009 Santander
JAIME SACRISTÁN MONTESINOS Y EDUARDO DÍEZ GARCÍA, ARQUITECTOS.
Avda. Manuel Rivera nº 17, Entreplanta. 34002, Palencia. Tf./Fax: 979721426. sacristanydiez@sacristanydiez.es

ZONA OESTE

AMBITO	152.361,47 m2
ACERA	
VIARIO PUBLICO ESTRUCTURANTE	32.625,13 m2
VIARIO PUBLICO INTERNO	
VIARIO PRIVADO INTERNO PEATONAL DE UTILIZACION PUBLICA	0,00 m2
ACCESOS A APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS	1.430,00 m2
APARCAMIENTO EN SUPERFICIE	8.724,00 m2
INFRAESTRUCTURA EXISTENTE	5.912,00 m2
INFRAESTRUCTURAS-APARCAMIENTO	3.891,17 m2
AREA DE INFRAESTRUCTURAS CON 10.000 m2 OBLIGATORIOS PARA ESPACIOS LIBRES PRIVADOS DE UTILIZACION PUBLICA	23.360,45 m2
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO	0,00 m2
ESPACIOS LIBRES ANEXO A VIARIOS	4.010,00 m2
ESPACIOS LIBRES ANEXO A VIARIOS DE AMORTIGUACION ACUSTICA	9.546,00 m2
MANZANAS LUCRATIVAS	62.862,72 m2



Detalle del plano 11 del PSIR "Ordenación, superficies por usos según zonas"

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA M7 ZONA OESTE DEL PSIR DEL PCTCAN.

CVE-2015-11587

ARENAS Y ASOCIADOS, S. L. P. Marqués de la Ensenada 11, 3ª planta 39.009 Santander
JAIME SACRISTÁN MONTESINOS Y EDUARDO DÍEZ GARCÍA, ARQUITECTOS.
Avda. Manuel Rivera nº 17, Entreplanta. 34002, Palencia. Tf./Fax: 979721426. sacristanydiez@sacristanydiez.es

2. POSIBILIDAD DE REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El propio PSIR, en su apartado 2.4, recoge la posibilidad de completar, adaptar o su caso, modificar la ordenación que contiene, mediante la figura de uno o varios estudios de detalle, que se podrán referir a una manzana, como es el caso. Se recoge dicho apartado a continuación:

2.4. Instrumentos derivados del planeamiento.

La ordenación podrá ser completada, adaptada o, en su caso, modificada en aspectos concretos mediante la figura de uno o varios estudios de detalle, con el contenido que establece el Art. 61 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Los estudios de detalle se podrán referir a una zona, manzana, parcela, incluso a fracciones de manzana y, por tanto, de zona, y a varias manzanas. Podrán completar, adaptar o modificar las alineaciones, rasantes y volúmenes contemplados en el PSIR.

Las modificaciones del Proyecto que excedan del contenido propio de un estudio de detalle se ajustarán al procedimiento de aprobación.

La ordenación a que se refiere este apartado es independiente del régimen de transferencia y redistribución de aprovechamientos regulados en el capítulo, que se podrán de forma independiente y sin necesidad de estudio de detalle.

La figura del ESTUDIO DE DETALLE se regula en el artículo 61º de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA), *-modificado el apartado 2 del artículo 61º por la Ley de Medidas Fiscales 7/2014, de 26 de diciembre, publicada en el BOC el 30 de diciembre de 2014-*, que se recoge a continuación:

Artículo 61 Estudios de detalle

1. *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.*

CVE-2015-11587

ARENAS Y ASOCIADOS, S. L. P. Marqués de la Ensenada 11, 3ª planta 39.009 Santander
JAIME SACRISTÁN MONTESINOS Y EDUARDO DÍEZ GARCÍA, ARQUITECTOS.
Avda. Manuel Rivera nº 17, Entreplanta. 34002, Palencia. Tf./Fax: 979721426. sacristanydiez@sacristanydiez.es

2. 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.*
- *c) En los ámbitos de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.*

3. Los Estudios de Detalle no pueden ser aprobados en ausencia de Plan General de Ordenación.

4. 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.

3. PROCEDIMIENTO

Las determinaciones de la LOTRUSCA en relación con la elaboración y la aprobación de un "estudio de detalle", como instrumento complementario del planeamiento, se recogen en el artículo 78º de la misma, que se transcribe a continuación:

Artículo 78 Aprobación de los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle serán de iniciativa pública o privada.

2. Los Estudios de Detalle serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos y se someterán a información pública por plazo de veinte días.

3. Los Estudios de Detalle de iniciativa particular serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos competentes en el plazo de dos meses y se someterán al mismo trámite de información pública previsto en el apartado anterior.

CVE-2015-11587

ARENAS Y ASOCIADOS, S. L. P. Marqués de la Ensenada 11, 3ª planta 39.009 Santander
JAIME SACRISTÁN MONTESINOS Y EDUARDO DÍEZ GARCÍA, ARQUITECTOS.
Avda. Manuel Rivera nº 17, Entreplanta. 34002, Palencia. Tf./Fax: 979721426. sacristanydiez@sacristanydiez.es

4. *A la vista del resultado de la información pública el órgano municipal competente conforme a la legislación de Régimen Local los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes*

5. *El plazo de aprobación definitiva de los Estudios de Detalle será de dos meses desde que se inicie el período de información pública tras su aprobación inicial. Transcurrido dicho plazo sin haberse producido resolución expresa los Estudios de Detalle se entenderán aprobados definitivamente por silencio administrativo, salvo que se den las circunstancias limitativas del párrafo e) del artículo 74 de esta Ley.*

4. CONTENIDO Y OBJETO

Se cumple en el presente documento con el artículo 61º de la LOTRUSCA, ya que incluye los documentos escritos y gráficos justificativos necesarios de los extremos sobre los que versa, que se circunscribe a los siguientes aspectos:

1. Ordenar los volúmenes y usos de la manzana M7 zona Oeste del PSIR, cumpliendo las limitaciones y exigencias impuestas por la ordenanza I-AP.2, de aplicación en dicha manzana, definida en el PSIR; estas últimas pueden resumirse en:
   a. Construcción obligatoria de un aparcamiento bajo rasante, con una dotación mínima de plazas de aparcamiento de 700 unidades, más las necesarias para cumplir con el estándar fijado en el PSIR para el desarrollo de los usos permitidos sobre rasante que se implantan.
   b. Dotación de "espacio libre privado" con una superficie mínima de 10.000 m2, con una edificabilidad estimada en 1.500 m2 situados sobre dicho espacio, en edificaciones no cerradas perimetralmente.
2. Completar la red de comunicaciones con vías interiores que resultan necesarias para dotar de aparcamiento en superficie y acceso a los edificios y espacios libres privados cuya ordenación se establece en el estudio de detalle.

El presente Estudio de Detalle, por tanto, completa determinaciones que no han sido establecidas en el planeamiento, sin afectar a la estructura general del Plan, ni a los aspectos señalados en los apartados 3 y 4 del artículo 61 de la LOTRUSCA.

5. PARÁMETROS ESPECÍFICOS DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

En el ámbito de actuación, la manzana M7 de la zona OESTE del PSIR, las condiciones que se establecen son:

CVE-2015-11587

ARENAS Y ASOCIADOS, S. L. P. Marqués de la Ensenada 11, 3ª planta 39.009 Santander
JAIME SACRISTÁN MONTESINOS Y EDUARDO DÍEZ GARCÍA, ARQUITECTOS.
Avda. Manuel Rivera nº 17, Entreplanta. 34002, Palencia. Tf./Fax: 979721426. sacristanydiez@sacristanydiez.es

5.1. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN EXIGIDAS POR LA ORDENANZA I-AP.2:

Se define la posición y superficie del garaje central bajo rasante, que dispondrá de un número de plazas de aparcamiento de 859 para vehículos privados, 30 para minusválidos y 74 para motocicletas, superior a las 700 mínimas exigidas, y que cumple con el estándar fijado en el PSIR para el desarrollo de los usos permitidos sobre rasante que se implantan.

También se da cumplimiento a la exigencia de creación de "espacios libres privados" de superficie mínima 10.000 m2, con una edificabilidad máxima de 1.500 m2 en edificaciones que se sitúan sobre dicho espacio, y que constituirán espacios abiertos perimetralmente, aunque sí cubiertos.

5.2. ZONIFICACIÓN POR USOS EN LA MANZANA M7:

Se define una zonificación por usos de la Manzana M7 zona OESTE, definiendo también la edificabilidad inicialmente asignada a cada zona.

Para favorecer la flexibilidad de implantación de futuras inversiones, en varias zonas, se toman las siguientes decisiones:

1. En las zonas denominadas "EQpr-TERC" no se restringe el uso respecto de lo regulado en el PSIR, de forma que se permitirá libertad de uso entre el Dotacional de equipamiento privado en todas sus categorías –uso dominante- el Terciario en todas sus categorías, y productivo –usos dominante permisible-, siempre cumpliendo las "condiciones de uso" de la ordenanza I-AP.2 de aplicación en la manzana.

2. Tal y como se especifica en el apartado "Régimen de los aprovechamientos urbanísticos. Distribución y transferencia" de la memoria del PSIR, el aprovechamiento urbanístico global asignado a cada manzana y cada parcela es **"indicativo"**, *-es indicativo cuando el aprovechamiento asignado puede no coincidir con el aprovechamiento real y puede ser objeto de distribución o transferencia entre parcelas-*, puede ser objeto de operaciones de distribución y transferencia entre parcelas, aunque se encuentren en distintas manzanas, se permite un régimen similar entre las dos zonas de uso EQpr-TERC definidas en este estudio de detalle en la manzana 7; inicialmente está distribuido el aprovechamiento a la mitad para cada una de ellas, pero podrá redistribuirse en otras proporciones entre ambas

CVE-2015-11587

ARENAS Y ASOCIADOS, S. L. P. Marqués de la Ensenada 11, 3ª planta 39.009 Santander
JAIME SACRISTÁN MONTESINOS Y EDUARDO DÍEZ GARCÍA, ARQUITECTOS.
Avda. Manuel Rivera nº 17, Entreplanta. 34002, Palencia. Tf./Fax: 979721426. sacristanydiez@sacristanydiez.es

zonas de la misma parcela-manzana M7, sin necesidad de aprobación de nuevo estudio de detalle, siempre que el resultado de aprovechamiento total entre ellas no se altere, y así se justifique en la solicitud de licencia urbanística.

3. Lo mismo se regula para el caso de las dos zonas de uso "ELpr", donde inicialmente se asigna una cantidad muy superior de aprovechamiento a la ELpr-1, e inferior a la ELpr-2, pudiendo redistribuirse en otra proporción sin necesidad de aprobación de nuevo estudio de detalle, siempre que el resultado de aprovechamiento total entre ellas no se altere, y así se justifique en la solicitud de licencia urbanística.

ZONIFICACIÓN: TABLA DE PARÁMETROS.

ZONIFICACIÓN INTERIOR POR USOS DE LA MANZANA M7 ZONA OESTE							
IDENTIFICACIÓN DE ZONA	USO	SUPERFICIE TOTAL SOBRE RASANTE (m2)	SUPERFICIE TOTAL BAJO RASANTE (m2)	SUPERFICIE ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN (m2)		EDIFICABILIDAD (m2)	JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO EDIF. MÁXIMA
ZONIFICACIÓN SOBRE RASANTE							
ELpr ZONA-1	ESPACIO LIBRE PRIVADO	5.261,15		2.553,94	SOBRE RASANTE	1.205,00	1.500,00
ELpr ZONA-2	ESPACIO LIBRE PRIVADO	5.255,42		1.999,20	SOBRE RASANTE	295,00	
SE CUMPLE EL MÍNIMO DE 10.000 m2 DE SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS EN LA MANZANA M7 ZONA OESTE							
EQpr-TERC 1	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO PRIVADO en todas sus categorías, TERCIARIO en todas sus categorías, o PRODUCTIVO	2.822,65		2.651,14	SOBRE RASANTE	2275	4.550,00
EQpr-TERC 2		2.830,43		2.650,74	SOBRE RASANTE	2275	
APARC-1	APARCAMIENTO PRIVADO EN SUPERFICIE	69,34					
APARC-2		134,00					
APARC-3		141,64					
APARC-4		71,42					
APARC-5		87,83					
APARC-6		124,88					
APARC-7		124,93					
APARC-8		124,84					
APARC-9		124,90					
APARC-10		87,88					
SALIDA APARC. SUB-1	SALIDAS PEATONALES EN SUPERFICIE DE APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO Y RECORRIDOS DE ACCESO DESDE VIARIO	73,26					
SALIDA APARC. SUB-2		73,31					
SALIDA APARC. SUB-3		402,91					
SALIDA APARC. SUB-4		384,21					
SALIDA APARC. SUB-5		402,91					
SALIDA APARC. SUB-6		175,58					
SALIDA APARC. SUB-7		181,46					
VIARIO	VIARIO PRIVADO DE USO PÚBLICO PARA ACCESO INTERIOR A LOS DISTINTOS USOS EN LA M7	4.405,50					
total MANZANA M7 zona OESTE		**23.360,45**					
ZONIFICACIÓN BAJO RASANTE							
EQpr-TERC 1	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO PRIVADO en todas sus categorías, TERCIARIO en todas sus categorías, o PRODUCTIVO		1.064,25	1.064,25	BAJO RASANTE	SEGÚN PSIR	
EQpr-TERC 2			1.064,30	1.064,30	BAJO RASANTE	SEGÚN PSIR	
APARC SUB	APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO Y USOS AL SERVICIO DEL AUTOMÓVIL (Según PSIR)		14.561,00	14.561,00	BAJO RASANTE	SEGÚN PSIR	

CVE-2015-11587

ARENAS Y ASOCIADOS, S. L. P. Marqués de la Ensenada 11, 3ª planta 39.009 Santander
JAIME SACRISTÁN MONTESINOS Y EDUARDO DÍEZ GARCÍA, ARQUITECTOS.
Avda. Manuel Rivera nº 17, Entreplanta. 34002, Palencia. Tf./Fax: 979721426. sacristanydiez@sacristanydiez.es

(nota: en los "ELpr" no se trata de edificabilidad propiamente dicha, sino de superficie construible cubierta, no cerrada, destinada a pistas deportivas).

6. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se sitúa un aparcamiento subterráneo que cumple las condiciones mínimas fijadas por el PSIR: más de 700 plazas de aparcamiento y a mayores, las necesarias para cubrir los estándares exigibles a los usos sobre rasante.

Se cumple la exigencia de existencia de un mínimo de 10.000 m2 de espacios libres privados.

Se cumplen los límites de edificabilidad que fija el PSIR, tanto para la zona de espacios libres privados como para la parcela residual que resulta de detraer éstos.

En este documento no se plantea la división o segregación de la parcela única que configura toda la manzana M7; en caso de producirse en el futuro, deberá cumplir las condiciones expresadas en la ordenanza I-AP.2 del PSIR.

Se cumple la condición expresada en la Ordenanza I-AP.2 en relación con el porcentaje máximo de edificabilidad computable para "usos compatibles" sobre rasante, en el que se citan el uso "productivo", "Dotacional", "viario", "aparcamiento" e "infraestructuras básicas"; en la zonificación de la Manzana 7 que propone este Estudio de Detalle se incluyen zonas de viario y aparcamiento sin edificabilidad computable.

7. PROPUESTA DE EDIFICACIÓN NO VINCULANTE

Se aporta un plano final con una propuesta de edificación no vinculante, en la que se incluyen las edificaciones previstas, cumpliendo la zonificación de usos y áreas de movimiento de la edificación del presente estudio de detalle.

En Santander, a 5 de enero de 2015.

Los Arquitectos:

Fdo.: D. Eduardo Díez García.

Fdo.: D. Jaime Sacristán Montesinos.

ARQUITECTOS SACRISTÁN Y DÍEZ, S.L.P.
Avenida de Manuel Rivera nº 19 (Entreplanta derecha)
34002 PALENCIA
Teléfono y Fax: 979 721426
Email: sacristanydiez@josvic.com

El Promotor:

"Sociedad Gestora del Parque Científico y Tecnológico de Cantabria (PCTCAN), S.L."

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA M7 ZONA OESTE DEL PSIR DEL PCTCAN.

CVE-2015-11587

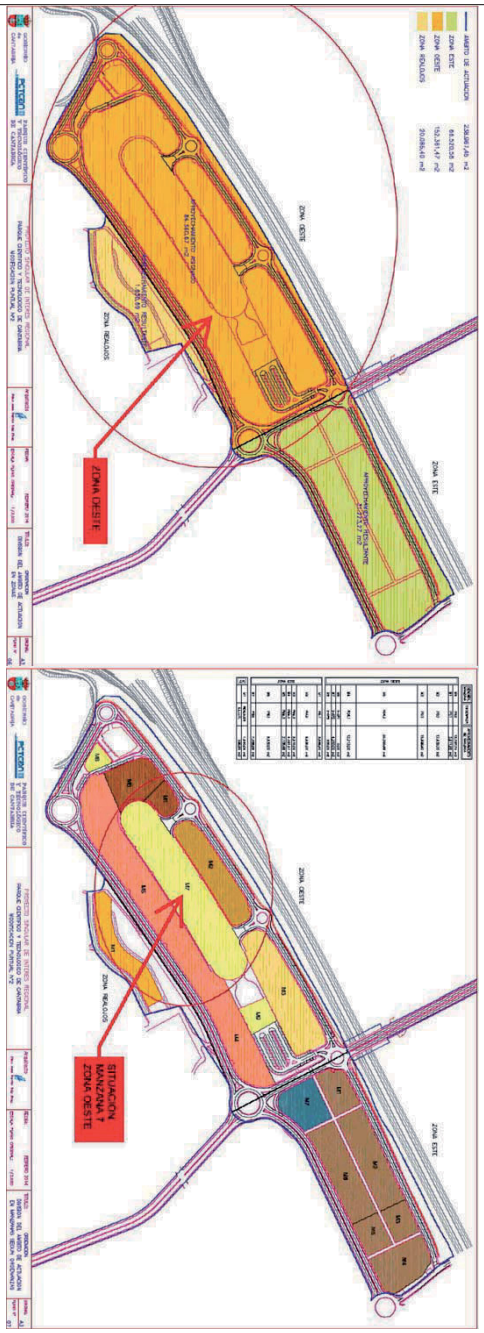
ARENAS Y ASOCIADOS, S. L. P. Marqués de la Ensenada 11, 3ª planta 39.009 Santander

JAIME SACRISTÁN MONTESINOS Y EDUARDO DÍEZ GARCÍA, ARQUITECTOS.
Avda. Manuel Rivera nº 17, Entreplanta. 34002, Palencia. Tf./Fax: 979721426. sacristanydiez@sacristanydiez.es

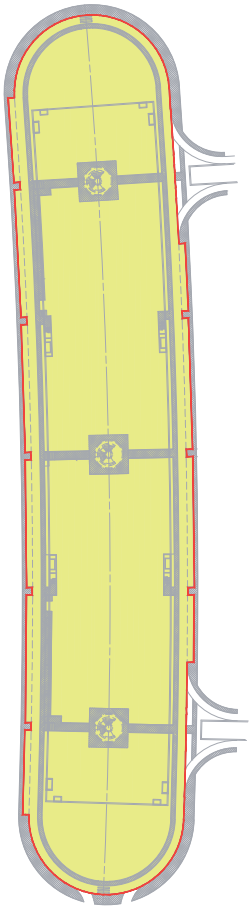
PLANOS

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA M7 ZONA OESTE DEL PSIR DEL PCTCAN.

CVE-2015-11587



SITUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PSIR-PCTCAN

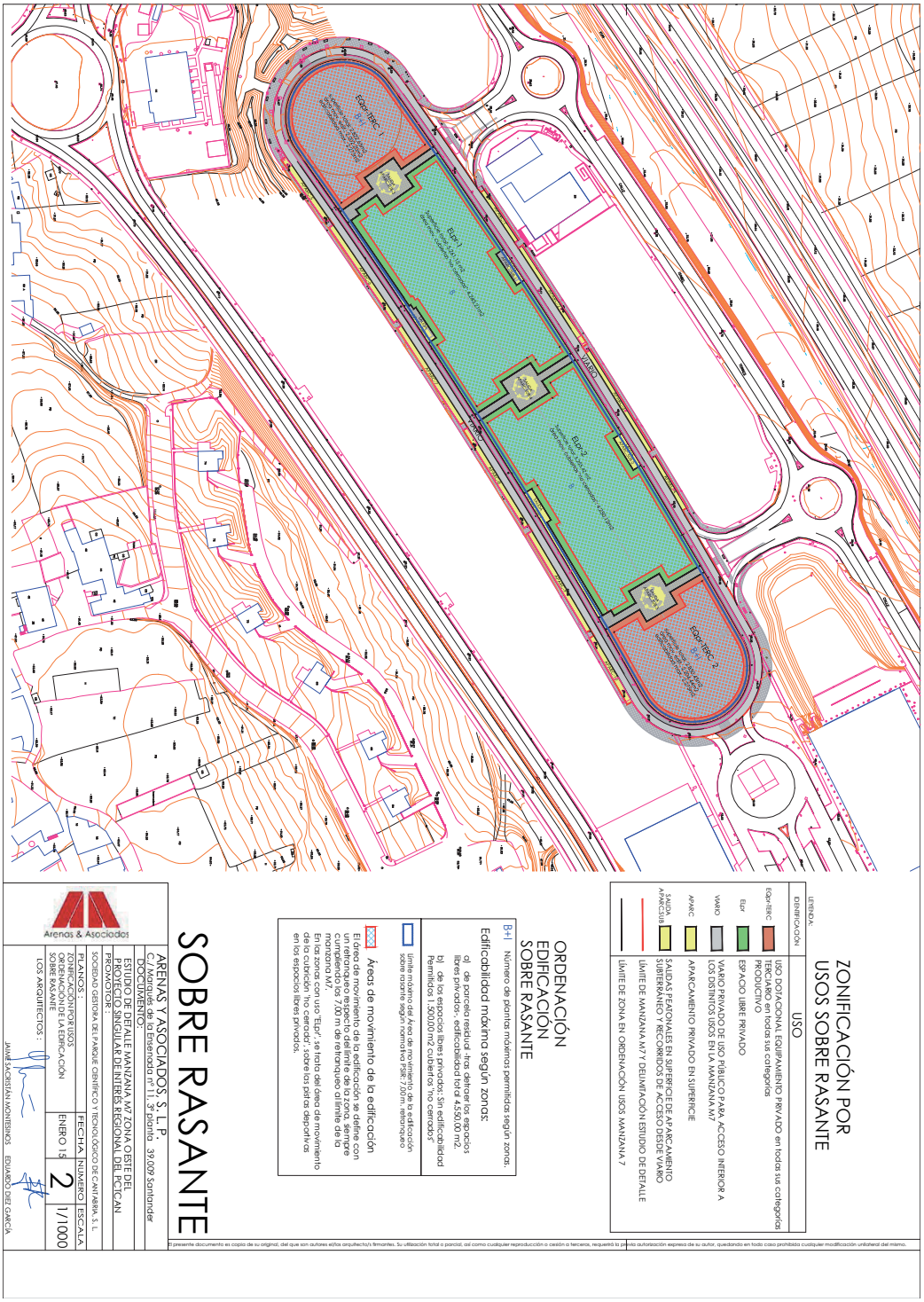


ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
Superficie parcela M7 23.360,45 m2

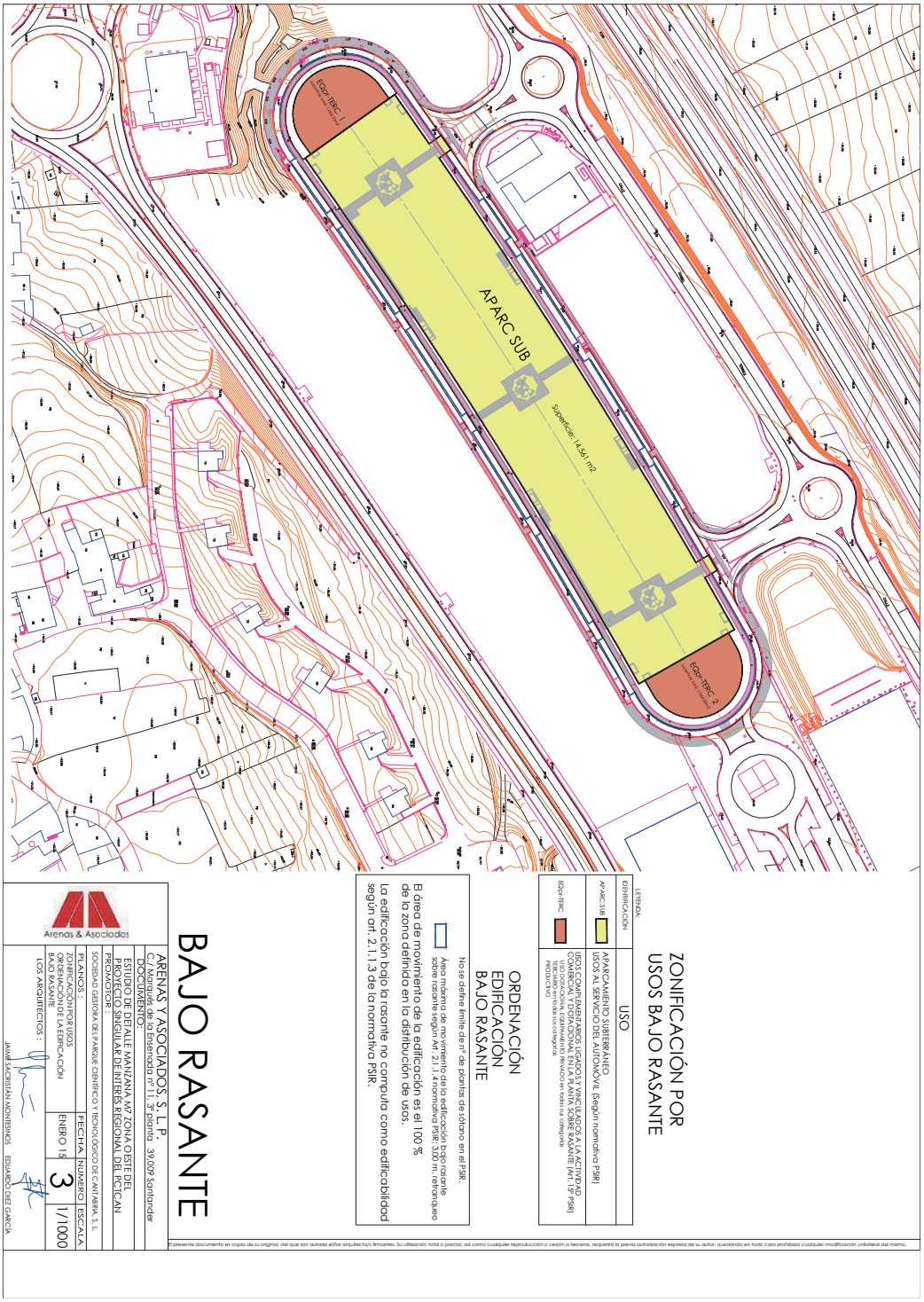
El presente documento es copia de su original, del que son autores el/los arquitecto/s firmantes. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Arenas & Asociados	ARENAS Y ASOCIADOS, S. L. P. C./ Marqués de la Ensenada nº 11, 3ª planta 39.009 Santander	PLANOS :	FECHA	NUMERO	ESCALA
	DOCUMENTO: ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M7 ZONA OESTE DEL PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL DEL PCTCAN	SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	ENERO 15	1	1/1000
	PROMOTOR : SOCIEDAD GESTORA DEL PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA, S. L.	CONFORME: EL PROMOTOR	LOS ARQUITECTOS : JAIME SACRISTÁN MONTESINOS EDUARDO DIEZ GARCÍA		

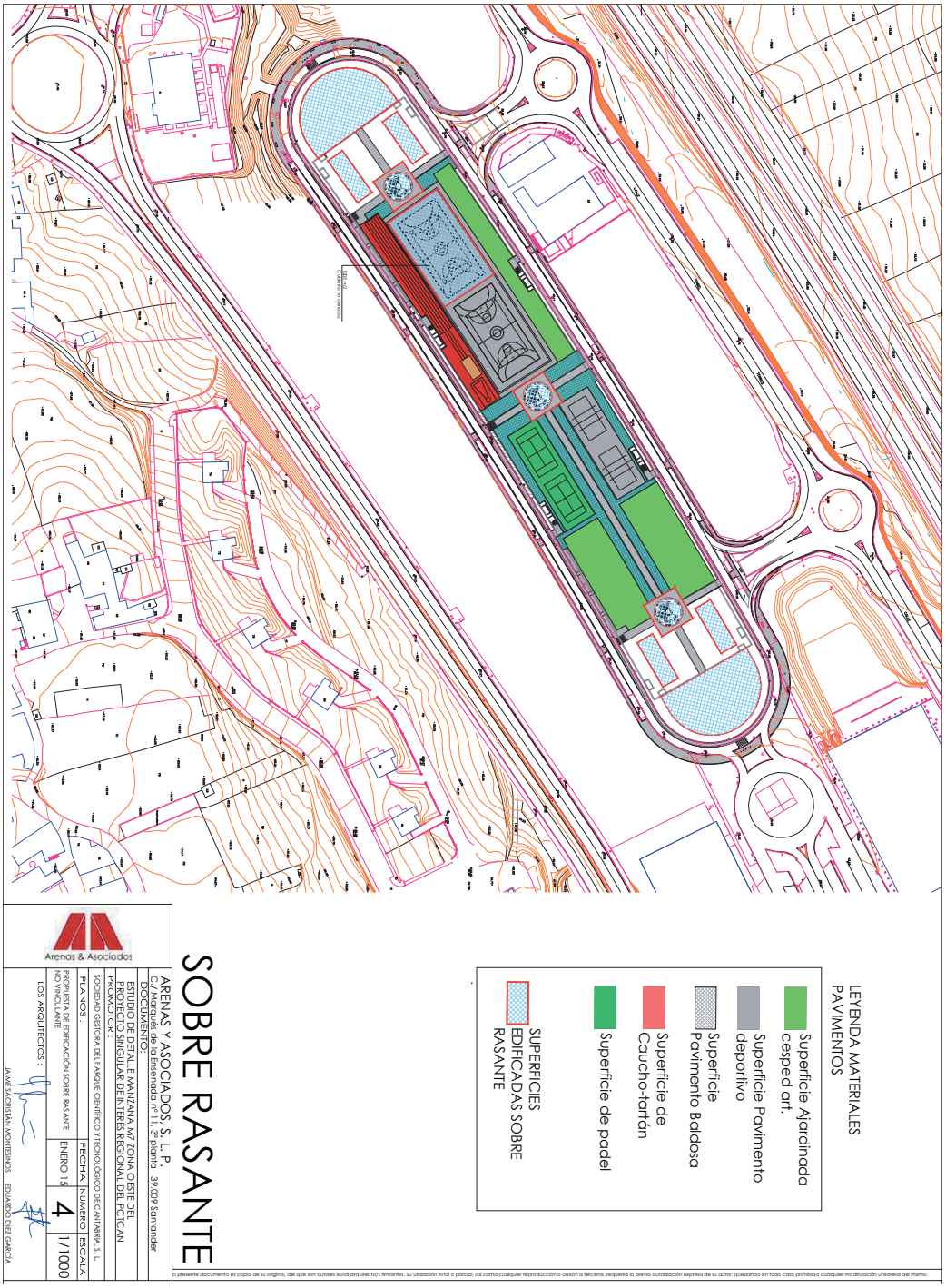
CVE-2015-11587



CVE-2015-11587



CVE-2015-11587



2015/11587

CVE-2015-11587