

MARTES, 10 DE MARZO DE 2020 - BOC NÚM. 48

## AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

**CVE-2020-525** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para definir alineaciones en las parcelas R-6, R-7, R-8, ZV-3 y ZV-4 del Sector 1 Ampliación del Cierro del Alisal.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 28 de junio de 2018, 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 para definir alineaciones en las parcelas R-6, R-7, R-8, ZV-3 y ZV4 del citado Sector 1 "Ampliación del Cierro del Alisal", tramitado a propuesta de la Junta de Compensación del Sector 1 del PGOU.

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, 3 de julio de 2018.

El concejal delegado de Infraestructuras, Urbanismo y Vivienda,  
César Díaz Maza.

MARTES, 10 DE MARZO DE 2020 - BOC NÚM. 48

DIRSUR

v 2018026 + 20180418

**ESTUDIO DE DETALLE CORREGIDO DE  
LAS PARCELAS R-6, R-7, R-8, ZV-3 Y ZV4  
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR-1  
AMPLIACION DEL CIERRO DEL ALISAL  
EN SANTANDER**

Emplazamiento:

Santander

Promotor:

JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR-1

Febrero 2018

Ref: 12/16

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado  
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria  
de fecha



Avda. Reina Victoria, 25 bajo · 39004 Santander · Cantabria ·  
España Tel.: 942 311 498 · Fax: 942 311 609 e-mail:  
dirsur@dirsur.es

MARTES, 10 DE MARZO DE 2020 - BOC NÚM. 48

DIRSUR



El presente Proyecto tiene por objeto la redacción del Estudio de Detalle correspondiente a las parcelas R-6, R-7, R-8, ZV-3 y ZV-4 del Plan Parcial del Sector 1- Ampliación del Cierro del Alisal del Plan General de Ordenación Urbana de Santander.

El procedimiento que sigue se atiene a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y en la normativa urbanística municipal al respecto, a la que también se ajusta el Estudio de Detalle en el resto de sus exigencias.

Santander, febrero de 2018

Por el Equipo Redactor

Javier Leonardo Martín

Ingeniero de Caminos  
Colegiado nº 7236

DILIGENCIA:  
El presente documento fue aprobado  
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria  
de fecha 28 JUN. 2018  
El Secretario



Los promotores,

MARTES, 10 DE MARZO DE 2020 - BOC NÚM. 48

DARSUR

INDICE

**1.- MEMORIA INFORMATIVA**

1.1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	1
1.2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU REDACCIÓN	2
1.3.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS	2
1.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	2
1.5.- DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	3

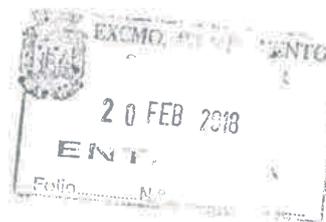
**2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN**

2.1.- PROPUESTA	5
2.2.- ORDENACIÓN DE USOS Y CESIONES	6
2.3.- APROVECHAMIENTOS	6
2.4.- ALINEACIONES Y RASANTES	7
2.5.- COMPARACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS	7
2.6.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL SUELO	7

**3.- PLANOS**

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado  
**DEFINITIVAMENTE** en sesión plenaria  
de fecha



MARTES, 10 DE MARZO DE 2020 - BOC NÚM. 48

DIRSUR

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado  
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria  
de fecha



MEMORIA INFORMATIVA



MARTES, 10 DE MARZO DE 2020 - BOC NÚM. 48

DARSUR

**1.- MEMORIA INFORMATIVA**



**1.1.- OBJETO DEL PROYECTO**

El presente proyecto tiene por objeto el Estudio de Detalle de las parcelas R-6, R-7, R-8, ZV-3 y ZV-4 del Plan Parcial del Sector Urbanizable 1- Ampliación del Cierro del Alisal del Plan General de Ordenación Urbana de Santander.

Como elemento de planeamiento, tiene por objeto definir las alineaciones y rasantes de acuerdo con la específica normativa aplicable al área considerada. Mediante el presente estudio de detalle se cumplen las estipulaciones establecidas en la normativa urbanística vigente en el municipio.

Como ya se ha indicado, el presente Estudio de Detalle se redacta acorde con el artículo 61 de la ley 2/2001, de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y las estipulaciones específicas contenidas en el PGOU de Santander y en el Plan Parcial del Sector 1- Ampliación del Cierro del Alisal (art. III.2.6 de la normativa).

El área de suelo urbano a la que hace referencia el presente Estudio de Detalle, está constituida por cinco parcelas situadas al sur del ámbito del Sector.

**1.2.- PROMOTOR DEL PROYECTO**

La redacción del presente proyecto es de iniciativa privada, a cargo de la Junta de Compensación del Sector 1-Ampliación del Cierro del Alisal, cuyos datos son los siguientes:

- Junta de Compensación del Sector 1 de Santander, Calle Burgos nº 4 - 1º derecha - 39008 - Santander - CIF nº B-39649223.

12-16

4



MARTES, 10 DE MARZO DE 2020 - BOC NÚM. 48

DIRSUR

Actúa como representante, D. José del Río Miera, secretario de la Junta, con DNI nº [REDACTED] e idéntico domicilio a efectos de notificación.

AGENCIA:  
El presente documento fue aprobado  
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria  
de fecha DE 28 JUN. 2018  
Secretario

### 1.3.- ANTECEDENTES

El Plan Parcial del Sector 1- Ampliación del Cierro del Alisal fue redactado por la Comisión Gestora del Sector 1, siendo aprobado definitivamente en Sesión Plenaria del Ayuntamiento de Santander de 28 de abril de 2005, siendo publicado en el BOC nº 145 de 29 de julio de 2005.

Constituida la Junta de Compensación, fue redactado y presentado para su tramitación el Proyecto de Urbanización del sector el 15 de junio de 2007.

Informado por los servicios municipales fue corregido y presentada nueva documentación con fecha 16 de agosto de 2010. Los diversos servicios municipales informaron el proyecto con fecha 11 de octubre de 2010 (servicio de urbanismo), 22 de diciembre de 2010 (servicio de vialidad) y 4 de febrero de 2011 (servicio de ingeniería), siendo notificados dichos informes a la Junta de Compensación el 4 de marzo de 2011.

En el punto 10º del Informe de los Servicios Municipales de Urbanismo se estableció lo siguiente:

#### ESTUDIO DE DETALLE DE LA ZONA AL SUR DEL VIAL EJE 3.

10º) La reordenación de caminos propuesta en la zona Sur del sector mejora sustancialmente la anterior propuesta, pues se adapta a la topografía existente de forma más natural. Esta ordenación reconfigura los límites del parque y el camino de borde con las zonas de edificación abierta A2A del plan parcial, aumentando ligeramente la superficie del parque y consiguientemente disminuyendo las zonas de edificación abierta colindantes. La valoración global de estos ajustes es netamente positiva, si bien debe señalarse que para su implementación es preciso tramitar y aprobar un estudio de detalle con la reordenación propuesta.

12-16

5



CVE-2020-525

MARTES, 10 DE MARZO DE 2020 - BOC NÚM. 48



#### 1.4.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Con el objeto de cumplir con el anteriormente mencionado punto nº10º del informe de los Servicios Municipales de Urbanismo se redacta el presente Estudio de Detalle de las Parcelas R-6, R-7, R-8, ZV-3 y ZV-4 del Plan Parcial del Sector 1- Ampliación del Cierro del Alisal.

Las parcelas señaladas se encuentran al sur del Eje -3 (de los definidos en el Proyecto de urbanización), y se corresponden con aquellas que están directamente en contacto con el camino de borde que separa las zonas edificables y el parque.

Consiguientemente, el documento que aquí se presenta constituye una premisa indispensable, para la aprobación del Proyecto de Urbanización y la materialización del aprovechamiento urbanístico de los terrenos comprendidos en el sector.

Este mandato municipal justifica plenamente la necesidad, conveniencia y oportunidad de su redacción.

#### 1.5.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

La área que nos ocupa se localiza en la zona meridional del sector 1, situándose entre el denominado, por el Proyecto de Urbanización, EJE-3 y el límite sur del Sector 1, situado en el borde norte de las vías del ferrocarril de FEVE Oviedo-Santander.

Están situados, por tanto, en la ladera sur de la loma sobre la que se asienta el sector 1.

Como ya se ha explicado, limita al norte con el eje-3, al sur con el ferrocarril de FEVE, al este, con el EJE - 7 y al oeste con propiedades privadas (situadas fuera del sector) y con la calle Adarzo.

12-16



MARTES, 10 DE MARZO DE 2020 - BOC NÚM. 48

**DARSUR**

Los terrenos que conforman la unidad se encuentran en ladera con una diferencia de cota aproximada de 20 m, situándose la cota más alta en el límite norte (+55,00), en concreto, en el centro del mismo y en su extremo occidental, y la más baja en la zona sur.

El terreno desde el punto de vista del relieve, presenta como elementos significativos (ver plano 1.2: topográfico) la existencia de una ladera de fuerte pendiente que ocupa toda la zona sur y de una meseta en su zona norte, dividida por una vaguada.

El mapa de pendientes muestra como la mayor parte del área de estudio no alberga pendientes superiores al 5 - 10 %, encontrándose las zonas de mayor pendiente en el límite meridional, alcanzando 30 - 40 % de pendiente.

La superficie del Área es de 44.789,58 m<sup>2</sup>, según medición basada en un levantamiento topográfico aportado por la propiedad así como en el topográfico municipal.

#### 1.6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El área objeto del presente proyecto, de acuerdo con los datos del Proyecto de Compensación, está compuesta por 31 parcelas catastrales completas o parciales, del tamaño y morfología que se describen en el cuadro adjunto y en el plano de información.

Estas parcelas poseen las siguientes superficies:

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado  
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria  
de fecha 28 JUN. 2018



12-16

7

CVE-2020-525

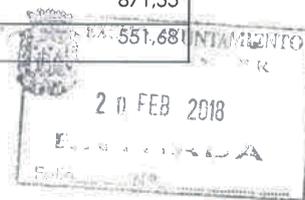
MARTES, 10 DE MARZO DE 2020 - BOC NÚM. 48

DIRSUR

Nº DE PARCELA	AFECCION	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE INCLUIDA
S-1	TOTAL	2.629,11	2629,11
S-2	PARCIAL	1.617,72	1031,24
S-3	PARCIAL	1.405,67	1018,17
S-4	PARCIAL	717,90	508,88
S-5	PARCIAL	267,64	197,46
S-6	PARCIAL	298,00	224,59
S-7	PARCIAL	655,54	521,51
S-8	PARCIAL	800,22	662,49
S-9	PARCIAL	319,92	265,47
S-10	PARCIAL	933,70	823,83
S-11	PARCIAL	1.672,76	1650,76
S-12	PARCIAL	1.191,34	208,10
S-13	PARCIAL	1.191,34	495,98
S-14	TOTAL	5.170,14	5.170,14
S-15	TOTAL	5.083,93	5.083,93
S-16	PARCIAL	1.433,57	679,74
S-17	TOTAL	4.311,17	4.358,73
S-18	TOTAL	2.966,77	2.966,77
S-19	PARCIAL	325,09	167,18
S-20	PARCIAL	4.558,67	2130,68
S-21	PARCIAL	2.461,08	1788,04
S-22	TOTAL	669,20	669,20
S-23	TOTAL	685,78	685,78
S-25	PARCIAL	4.024,04	3205,34
S-26	PARCIAL	4.058,54	2757,96
S-27	PARCIAL	3.520,47	1531,51
S-28	PARCIAL	1.128,09	138,50
S-29	PARCIAL	4.695,00	871,55
S-30	PARCIAL	4.089,93	551,68

DILIGENCIA  
El presente documento fue aprobado  
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria  
de 28 JUN. 2018

El Secretario  
8



12-16

CVE-2020-525

MARTES, 10 DE MARZO DE 2020 - BOC NÚM. 48

DIRSUR

S-31	PARCIAL	3.905,80	1038,98
S-34	TOTAL	567,00	567,00
CAMINOS			189,28
TOTAL			44.789,58

1.7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación propuesto para el desarrollo del Sector 1 es el de COMPENSACIÓN.

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado  
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria  
de fecha 28 JUN 2018



MARTES, 10 DE MARZO DE 2020 - BOC NÚM. 48

DIRSUR

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado  
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria  
de fecha

28 JUN 2018  
El Secretario



## MEMORIA DE ORDENACIÓN



12-16

10

CVE-2020-525

MARTES, 10 DE MARZO DE 2020 - BOC NÚM. 48

DILIGENCIA:  
El presente documento fue aprobado  
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria  
de fecha 28-28-2018  
El Secretario

**2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN**

**2.1.- PROPUESTA**

El Plan Parcial del Sector 1 divide el área objeto del estudio de detalle en dos zonas muy claras, el área norte residencial con edificación abierta y el área sur de parque público, estando separadas ambas por un camino peatonal.

Igualmente son caminos peatonales, los que dividen el área residencial en tres parcelas (las R-6, R-7 y R-8), como se observa en el plano 1.4.

A raíz de la redacción del Proyecto de Urbanización, se propone que el camino peatonal definido en el Plan Parcial, que separa ambos usos se adapte a la topografía del lugar, de manera más ajustada que la que recoge el Plan Parcial.

Esta decisión motiva la necesidad de redacción del estudio de detalle, al afectar a las superficies de las parcelas residenciales, que ven como la suya se reduce ligeramente, en beneficio del parque público (parcela ZV-4) y del viario peatonal.

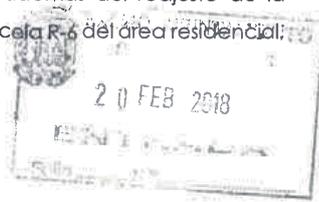
Además en ese mismo documento se incorpora, por considerarlo adecuado al tráfico peatonal, un nuevo camino que conecta el eje viario 3 con el eje peatonal divisorio, atravesando la parcela R-6.

Con estos criterios surge la ordenación señalada en el plano "2.1. Ordenación de Usos propuesta", compuesta por cuatro manzanas residenciales, claramente identificadas en los planos, y dos parcelas de espacios libres de uso y dominio públicos, divididas entre sí por el viario peatonal proyectado.

El único elemento novedoso con respecto al Plan Parcial, además del reajuste de la alineación del viario, es la creación de un itinerario sobre la parcela R-6 del área residencial, para destinarla a un nuevo eje peatonal.

12-16

11



MARTES, 10 DE MARZO DE 2020 - BOC NÚM. 48

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado  
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria  
de fecha 28 JUN. 2013

El Secretario

DURSUR

También se modifica, con respecto al Plan Parcial, el enfonque de los caminos peatonales, que atraviesan la zona residencial, con el camino de borde, ya que en los puntos de conexión se definen pequeños ensanchamientos que mejoran su conectividad y su uso.

Como consecuencia de estas decisiones (reajuste de las alineaciones del camino de borde y nuevo itinerario peatonal se modifican las alineaciones de las edificaciones situadas en la parcela más occidental del área (la R-6).

En el plano de alineaciones y rasantes propuestas para la edificación del Estudio de Detalle, aparecen señaladas las áreas de movimiento de la edificación residencial en cuya superficie, y de acuerdo a los parámetros del plan parcial, se situará la edificación.

2.2.- ORDENACIÓN DE USOS Y CESIONES

Como ya se ha indicado, la superficie real de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, es de 44.789,58 m<sup>2</sup>. Esta superficie se distribuye en una serie de espacios (públicos y privados) en los que realizar distintas actividades conforme a la normativa vigente.

De este modo, y resultado de la ordenación descrita en el apartado anterior, nos encontramos con:

AREAS RESIDENCIALES (EDIFICACIÓN ABIERTA)

- superficie destinada a desarrollo de la edificación. Se sitúa en las tres parcelas R-6, R-7 y R-8, situadas en la zona norte, una de ellas (la R-6) dividida en dos partes por el itinerario peatonal.

Sus superficies son respectivamente:

R-6= 5.067,90 m<sup>2</sup>; (5.732 m<sup>2</sup> en el plan parcial)



MARTES, 10 DE MARZO DE 2020 - BOC NÚM. 48

DIRSUR

R-7= 5893,72 m2 (5.993 m2 en el plan parcial)

R-8= 8902,27 m2 (8.936 m2 en el plan parcial)

En total, 19.863,79 m2 residenciales frente a 20.661 m2 residenciales en el Plan Parcial.

ESPACIOS DE CESIÓN:

- superficie destinada al viario público peatonal. Supone una superficie de 2.863,27 m2
- espacios libres de uso y dominio público, parcelas ZV-3 (347,46 m2) y ZV-4 (21.476,25 m2), con un total de 21.823,71 m2.

ITINERARIO PEATONAL:

- superficie destinada a uso peatonal, con una superficie de 238,81 m2

El resumen de los usos del suelo es el siguiente

USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	19.863,79 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES	21.823,71 m <sup>2</sup>
ITINERARIO PEATONAL	238,81 m <sup>2</sup>
VIARIO PÚBLICO PEATONAL	2.863,27 m <sup>2</sup>

2.3.- APROVECHAMIENTOS

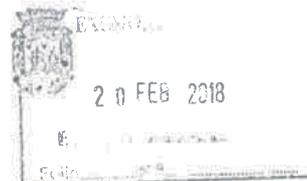
El presente estudio de detalle no modifica la superficie edificable señalada en el Plan Parcial para cada una de las parcelas residenciales, por lo que no se modifica el aprovechamiento urbanístico de las mismas.

El presente documento fue aprobado  
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria  
de fecha 28 JUN 2018  
El Secretario

12-16



13



CVE-2020-525

MARTES, 10 DE MARZO DE 2020 - BOC NÚM. 48

DARSUR

#### 2.4.- ALINEACIONES Y RASANTES

Los edificios se sitúan de forma que se mantenga una alineación obligatoria paralela a la directriz del Eje-3 manteniendo el retranqueo que establece el Plan Parcial con respecto a dicho eje viario.

En las parcela R-7 y R-8 tampoco se modifican las alineaciones máximas de la edificación, ya que las modificaciones del viario peatonal apenas les afectan.

Por su parte, en la parcela R-6 se define un paso peatonal, con respecto al que se señalan, en las dos partes en que divide a la parcela, nuevos retranqueos de la edificación.

En la parte más occidental se define una nueva alineación máxima, para permitir que la superficie máxima edificable sea realmente edificable.

En el plano de alineaciones y rasantes propuestas de la edificación se han señalado áreas de movimiento de la edificación, siguiendo el criterio citado.

En el plano de alineaciones y rasantes del viario se definen las nuevas alineaciones y rasantes del viario peatonal, coincidentes con las definidas en el proyecto de urbanización presentado.

Las rasantes establecidas se han fijado conforme a la topografía existente.



#### 2.5. COMPARACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Se indica en el cuadro adjunto la comparación de los parámetros urbanísticos fundamentales, relativos a este Estudio de Detalle, entre las determinaciones contenidas en el Plan Parcial y el Estudio de Detalle que se presenta.

DILIGENCIA:  
El presente documento fue aprobado  
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria  
de fecha 28 JUN. 2018  
El Secretario



12-16

14

CVE-2020-525

MARTES, 10 DE MARZO DE 2020 - BOC NÚM. 48

DIRSUR

SUPERFICIES	ESTUDIO DE DETALLE	Plan Parcial
SUPERFICIE TOTAL	44.789,58 m <sup>2</sup>	44.789,58 m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL A2A	19.863,79 m <sup>2</sup>	20.656,73 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE PUBLICO	21.823,71 m <sup>2</sup>	21.436,82 m <sup>2</sup>
ITINERARIO PEATONAL	238,81 m <sup>2</sup>	-
VIARIO LOCAL	2.863,27 m <sup>2</sup>	2.696,03 m <sup>2</sup>
TOTAL	44.789,58 m <sup>2</sup>	44.789,58 m <sup>2</sup>

#### 2.6. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL SUELO

El Estudio de Detalle así definido no altera la ordenación efectuada por el Plan Parcial en cuanto:

- No modifica la clasificación o calificación del suelo, ni el aprovechamiento que corresponde a los terrenos incluidos en su ámbito.
- No modifica los usos preestablecidos.
- No altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reduce el espacio global de cesión.

**DILIGENCIA:**

El presente documento fue aprobado  
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria  
de fecha

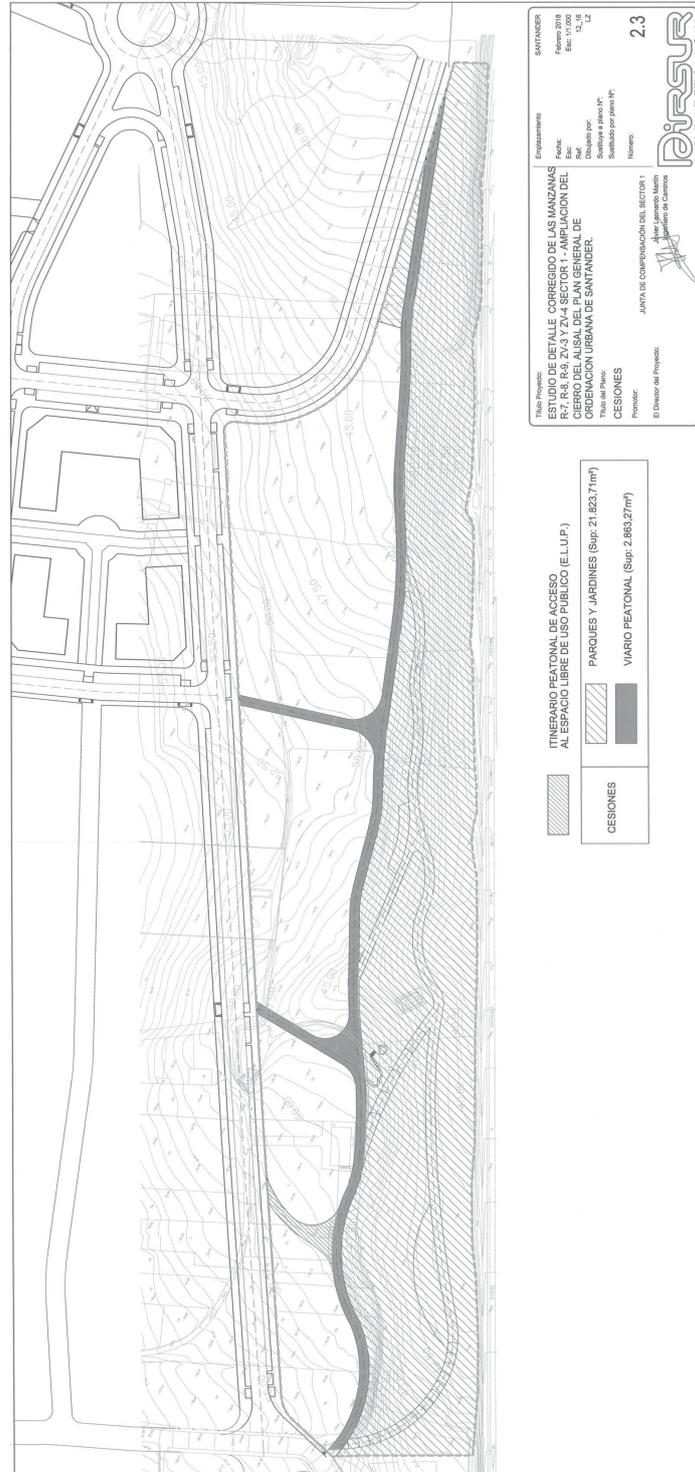


12-16

15

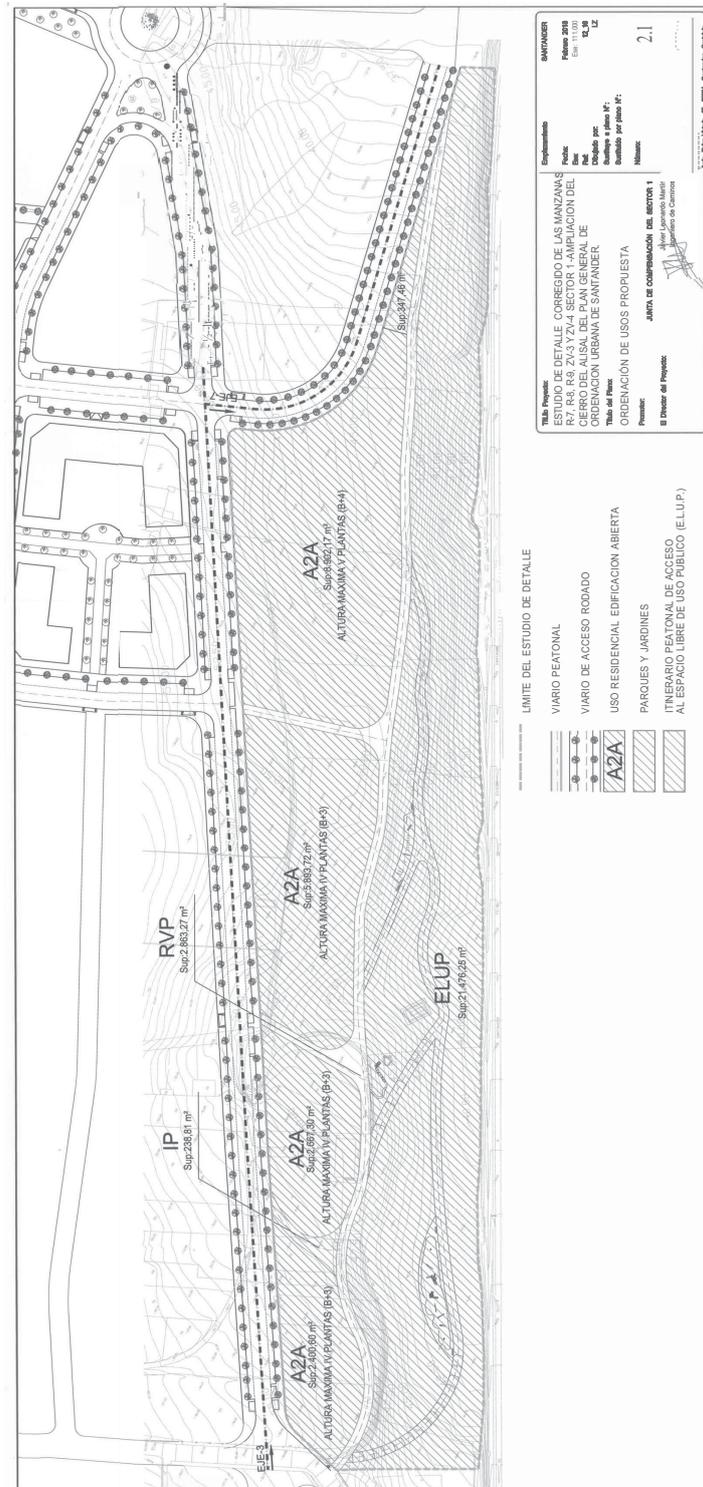
CVE-2020-525

MARTES, 10 DE MARZO DE 2020 - BOC NÚM. 48



CVE-2020-525

MARTES, 10 DE MARZO DE 2020 - BOC NÚM. 48



CVE-2020-525

