



AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2025-2933 *Aprobación definitiva de la determinación de condiciones específicas de ordenación del equipamiento 2.76 Colegio Quinta Porrúa.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, vistos los informes de los Servicios de Urbanismo y Jurídico de Fomento y Urbanismo, Secretario General del Pleno, y el dictamen de la Comisión de Desarrollo Sostenible, conforme a lo establecido en el art. 11.9.4. del Plan General de Ordenación Urbana de Santander y el art. 123.1.i) de la LRBRL, ha adoptado en su sesión ordinaria de 27 de marzo de 2025 el siguiente acuerdo:

"Aprobar definitivamente la determinación de condiciones específicas de ordenación del Equipamiento 2.76 "Colegio Quinta Porrúa", en los términos recogidos en el documento técnico adjunto a la petición y en el informe del Servicio de Urbanismo, introduciendo en el anexo X: "Listado de equipamientos" del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, la siguiente condición:

"Posibilidad de construir ascensor y escalera por el exterior del edificio, adosados a su fachada norte, con solución de cierre acristalado. Separación mínima a lindero norte un metro y a linderos este y oeste tres metros."

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, 2 de abril de 2025.

El concejal delegado de Fomento, Urbanismo, Movilidad Sostenible y Vivienda,
Agustín Navarro Morante.



MODIFICADO 2 - CONCRECIÓN DE EQUIPAMIENTOS EN EL C.E.I.P. QUINTA PORRÚA DE SANTANDER PARA CONSTRUCCIÓN DE ASCENSOR Y ESCALERA DE EVACUACIÓN

Se presenta por parte de la Oficina Técnica de la Consejería de Educación, Formación Profesional y Universidades respuesta al requerimiento solicitado por el Ayuntamiento de Santander en relación al expediente SJF.PLN.2024.00009.

Se adjunta el modificado 2 para la concreción de equipamientos en el C.E.I.P. Quinta Porrúa de Santander para construcción de ascensor y escalera de evacuación.

Firmado en Santander, a la fecha de la firma electrónica
Ignacio Ruiz Mendaza
Arquitecto adjunto a la Oficina Técnica

Visto Bueno
M. Magdalena García García
Arquitecta Jefa de la Oficina Técnica



MODIFICADO 2- CONCRECIÓN DE EQUIPAMIENTOS EN EL C.E.I.P. QUINTA PORRÚA DE SANTANDER PARA CONSTRUCCIÓN DE ASCENSOR Y ESCALERA DE EVACUACIÓN

1.- OBJETO

La Consejería de Educación y Formación Profesional propone la concreción de equipamientos que establece las condiciones específicas de ordenación para poder llevar a cabo la construcción de una escalera de evacuación y un ascensor en el C.E.I.P. Quinta Porrúa de Santander.

La construcción de ambos elementos es necesaria para mejorar las condiciones de accesibilidad y seguridad del centro, dando cumplimiento a las exigencias básicas dictadas por la normativa vigente en estos ámbitos.

Dadas las condiciones geométricas del edificio, su uso escolar y la necesidad de espacio de cierto tamaño para este uso, se hace imprescindible implantar ambos elementos en la fachada noroeste, incumpliendo el retranqueo establecido por el P.G.O.U. vigente, lo que hace necesaria la aprobación de la concreción de equipamientos que se solicita.

Ésta se realiza en base a los criterios que establece el punto 4 del artículo 11.7.3 del Plan General de Ordenación Urbana de Santander.

2.- ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA Y DEL EDIFICIO

El C.E.I.P. Quinta Porrúa se ubica en una parcela urbana trapezoidal, de topografía plana que linda por tres de sus lados con viario público y al sur con una parcela residencial. La fachada noroeste linda con el vial de mayor entidad, el Paseo General Dávila.





CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN
FORMACIÓN PROFESIONAL Y UNIVERSIDADES



OFICINA TÉCNICA
D.G. DE CENTROS E INFRAESTRUCTURAS EDUCATIVAS



Según datos catastrales el edificio data de 1957; la parcela tiene una superficie de 925,00 m² mientras que la edificación alcanza una superficie construida de 1.704,00 m².

El colegio se desarrolla en un edificio único de cinco plantas (baja+4) en forma a de L con una única escalera que proporciona acceso a todas las plantas.

La distancia del edificio al paseo General Dávila, en la fachada noroeste, varía levemente entorno a los 4,50 m.

Por su fecha de construcción, el centro no dispone de las medidas de accesibilidad y seguridad de evacuación exigidas por las normativas actuales.

DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA

Según el P.G.O.U. vigente, la Ordenanza de aplicación al uso docente es la Ordenanza Equipamientos, Categoría 2 EDUCATIVO, artículos 11.7.1, 11.7.2 y 11.7.3, del documento Normativa.

A su vez el P.G.O.U. considera al colegio como Equipamiento 2.76.



PLANO CALIFICACIÓN HOJA 2-4B



CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN
FORMACIÓN PROFESIONAL Y UNIVERSIDADES



OFICINA TÉCNICA
D.G. DE CENTROS E INFRAESTRUCTURAS EDUCATIVAS

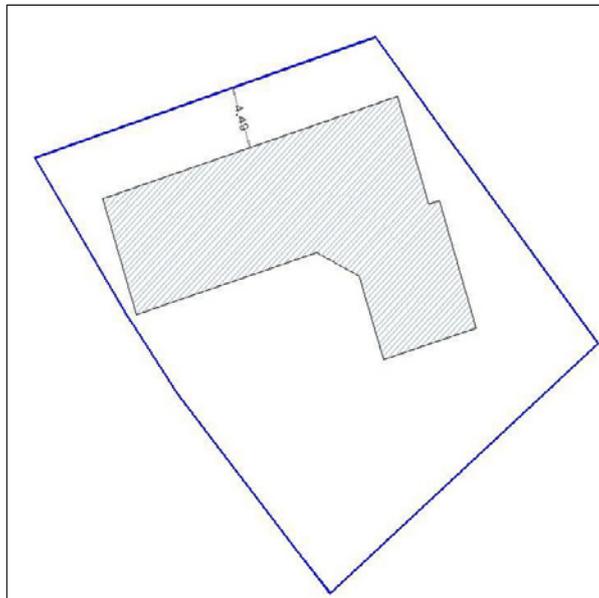
Según el listado de Equipamientos del P.G.O.U. al colegio le corresponde una edificabilidad de 902,00 m², superada por la superficie construida existente del mismo que, según Catastro, asciende a 1.704,00 m².

74	2	Colegio Haypo	1.283	1.283	0	PR	URB
76	2	Colegio Quinta Porrua	902	902	0	PU	URB
77	2	Colegio Manuel Llano	8.364	8.364	0	PII	URB

Por otra parte, el artículo 4.2.1 *Condiciones tipológicas subsidiarias*, en su punto 8, define los retranqueos a cumplir por cualquier las edificaciones, de cualquier uso o tipología.

8. La edificación deberá retranquearse respecto de todos sus linderos, incluidos los frontales, una distancia igual a tres metros o a la mitad de la altura de cornisa de la fachada enfrentada al lindero si esto fuese mayor; como excepción, si la edificación colindante fuese medianera podrá adosarse a ella conforme a las reglas de colindancia, artículo 4.2.14., y respetando en todo lo demás los retranqueos señalados en este artículo.

Actualmente el edificio no cumple este parámetro en sus linderos noroeste, suroeste y noreste; como se ha dicho, la distancia de su fachada noroeste a borde de parcela en su lindero con la calle General Dávila, se sitúa en torno a los 4,50 m, cuando debiera ser de 6,00m, dada la altura del edificio.



ESTADO ACTUAL



3. SOLUCIÓN PROPUESTA

Para dar cumplimiento a las exigencias actuales de accesibilidad y seguridad de evacuación se deben abordar las siguientes actuaciones:

- Accesibilidad: dotar el edificio de un ascensor que garantice la accesibilidad entre plantas.
- Evacuación: se debe implantar una segunda escalera que recorra todas las plantas del edificio y permita la evacuación en condiciones de seguridad.

Dada la geometría del edificio y las necesidades actuales de aulas y espacios docentes, es imposible implantar estos elementos en el interior, por lo que deben colocarse en el exterior del mismo, siendo la posición idónea el adosamiento a la fachada noroeste.

4. CONCRECIÓN DE EQUIPAMIENTOS SOLICITADA

El PGOU, establece la posibilidad de concretar las condiciones específicas de ordenación de un equipamiento, cumpliendo con los requisitos establecidos, mediante un procedimiento simple, que no requiere Modificación Puntual de Planeamiento, sino la aplicación de la tramitación del artículo 146 del RDL 1/1992 de 26 de junio de la antigua Ley del Suelo 1/92 para la delimitación de unidades de ejecución, y que requiere la aprobación inicial por parte del Alcalde, trámite de información pública durante 20 días y aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento.

4.1 NECESIDAD DE ACOMETER LA OBRA

Tal y como se ha expuesto anteriormente, se trata de un edificio docente peculiar en cuanto a sus características ya que no encontramos muchos centros con cinco plantas sobre rasante, lo que se traduce en, dado su año de construcción y al no albergar ascensor, dar una respuesta a los problemas de accesibilidad existentes del mismo, ya que el edificio incumple la legislación estatal en materia de accesibilidad, a saber:

El Código Técnico de la Edificación establece en el punto 9 Accesibilidad del Documento Básico de Seguridad y Utilización que; *“Los edificios de otros usos en los que haya que **salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna planta que no sea de ocupación nula, o cuando en total existan más de 200 m2 de superficie útil (ver definición en el anejo SI A del DB SI) excluida la superficie de zonas de ocupación nula en plantas sin entrada accesible al edificio, **dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que comuniquen las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio.**”***

A su vez, la Ley 10/2014, de 3 de diciembre de accesibilidad establece en su Capítulo II Disposiciones sobre accesibilidad en la edificación en su Sección 1ª Edificios de uso público lo siguiente; *“Artículo 16. Accesibilidad en edificios de uso público (...) 2. Los edificios de titularidad pública o privada destinados a uso público se proyectarán, construirán, reformarán, mantendrán y utilizarán de forma que **garanticen que estos resulten accesibles, en las condiciones que se determinen reglamentariamente. (...) Artículo 20. Movilidad Vertical: 1. Entre los espacios accesibles situados en cotas distintas existirá al menos un itinerario accesible entre los diferentes niveles que contará, como mínimo, con un **medio accesible alternativo a las escaleras.** Los edificios de uso público de más de una planta contarán siempre con ascensor o rampa accesible.”***

A su vez, el propio Plan General de Santander establece la necesidad de instalación de un ascensor en su artículo 4.4.6 de su Normativa; 1. *“Salvo en el caso de viviendas unifamiliares, y en aquellos en que por su destino sea manifiestamente innecesario, deberá instalarse un ascensor por cada escalera cuando la diferencia de altura entre plantas sobre rasante exceda de 3 plantas o 10,50 m.”*

Con lo que a tenor de lo dispuesto en dicha legislación se justifica la imperiosa necesidad de dotar de unas condiciones óptimas de accesibilidad al centro docente.

Ahora bien, sobre la necesidad de instalar tanto la escalera de emergencia como el ascensor en el exterior anexo de la fachada norte del centro, esto es debido a la imposibilidad de instalarlo tanto en el interior del mismo como en el resto de fachadas.

Se adjuntan planos tanto actuales como reformados de la actuación en los que se puede deducir que, dada las disposiciones de las aulas y los espacios de servicios únicamente el ascensor puede situarse en aquellos espacios libres de circulaciones, que se aglutinan de forma central en todas las plantas del edificio.

La opción de buscar una instalación en el interior queda descartada ya que, en la segunda planta, la más restrictiva en cuanto a dimensiones del distribuidor, cuenta con un espacio insuficiente como para albergar un ascensor de medidas mínimas que cumpla con la normativa de accesibilidad y que además deje a su alrededor espacios suficientes para permitir una circulación accesible. Además, por el mismo motivo resulta imposible la instalación de una segunda escalera para cumplir con las salidas mínimas de planta y la distancia de los recorridos de salida en base al CTE-DB SI.

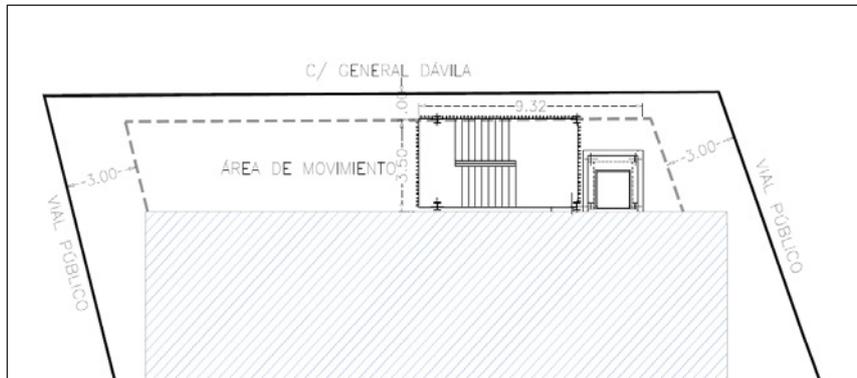
Con lo que únicamente queda viable la opción de plantearlo en el exterior, pudiendo ser únicamente en la fachada norte, ya que la otra fachada que da al espacio interior de distribución se encuentra en la esquina suroeste del edificio en "L", en la cual se encuentra la entrada al mismo y además un aula en la segunda planta.

Visto lo anterior, solo queda la opción de instalar tanto el ascensor como las nuevas escaleras en la fachada norte dando al espacio de circulación, tal y como se plantea en los planos de estado reformado que se adjuntan.

4.2 ORDENACIÓN RESULTANTE

Tanto el ascensor como la escalera se instalarán al este de la fachada norte y consecuentemente se reducirá su distancia al lindero de la parcela, parámetro objeto de la presente concreción de equipamientos.

Si bien se adjuntan planos del estado reformado en la siguiente imagen podemos ver la situación de ambos elementos en referencia al edificio actual y la parcela, viendo que ocupan 3,65m de ancho, quedando un espacio entre el cierre de parcela y estos de 1,00m.



El Centro se encuentra rodeado en todas sus orientaciones de edificaciones residenciales en altura, no encontrándose ejemplos similares en su cercanía con lo que este hecho hace que no se distorsione la imagen urbana de la zona ya que el edificio es en sí mismo peculiar al dedicarse a un uso distinto al predominante en la zona.

A su vez y como se ve en la imagen, el cierre de parcela del centro se encuentra tapiado en su totalidad con un muro de gran altura y coronado con verjas metálicas. El ascensor y escalera queda totalmente delimitado dentro del recinto con lo que la percepción del mismo desde la acera no desvirtúa ni interfiere en el uso normal del vial público y/o acera.



CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN
FORMACIÓN PROFESIONAL Y UNIVERSIDADES



OFICINA TÉCNICA
D.G. DE CENTROS E INFRAESTRUCTURAS EDUCATIVAS



En cuanto a los materiales a emplear, se debe tener en cuenta los criterios normativos contenidos en el artículo 4.4.6 "Ascensores", de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General donde se determina que cuando se instalen ascensores por el exterior y se reduzcan las distancias previstas en el planeamiento es obligatorio adoptar soluciones acristaladas.

Por tanto, se buscará un cierre conjunto acristalado que envuelva escalera y ascensor y dentro de un área de movimiento que garantice una separación de al menos 1m del lindero norte y 3m de los linderos este y oeste.

4.3 SIMILITUD CONDICIONES EN ZONAS COLINDANTES

La parcela en la que se ubica el centro educativo colinda por el sur con el área específica 5.1 "Quinta Porrua". Se trata de un área específica discontinua que también se extiende al oeste de la parcela del centro educativo separada de éste únicamente por la calle Vázquez de Mella. De acuerdo con lo expuesto el área específica 5.1 tiene la consideración de unidad de zona colindante con el equipamiento escolar según lo dispuesto en el apartado 11.7.3.4.d) de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.

El área específica 5.1 tiene categoría de "Mantenimiento". Se trata de un conjunto homogéneo de edificios de vivienda unifamiliar en bloque lineal de 4 plantas de altura. Los bloques se sitúan ocupando la totalidad de los espacios no ocupados por el viario. En el área específica el Plan General determina como objetivos y criterios "Mantener el carácter y fisonomía arquitectónica, permitiendo la mejora de las condiciones de habitabilidad, del entorno no edificado y de la urbanización". En el apartado "ORDENACIÓN" de la ficha del área específica se señala "La existente" y en el apartado "PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN" se establece que la edificabilidad es la existente, la ordenanza subsidiaria M3A, y el uso y tipología característicos el uso residencial en edificación medianera.

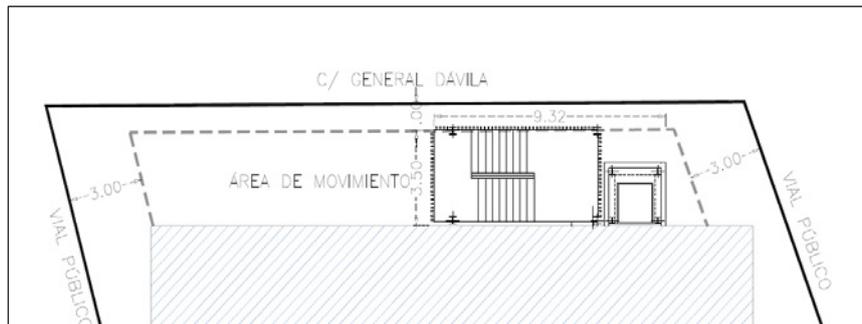
Una vez realizada la ampliación prevista en la concreción, la edificabilidad en la parcela del equipamiento educativo estará en torno a $1,95 \text{ m}^2/\text{m}^2$, mientras que en el área específica 5.1. los edificios presentan unas edificabilidades de en torno a $4 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Análogamente, la ocupación en la parcela del centro educativo una vez realizadas las obras previstas en la concreción estará en torno al 32 % mientras que en las parcelas edificadas en el área específica la ocupación es del 100%.

Por otra parte, la reducción de la distancia al frente de parcela prevista en la concreción es también compatible con las condiciones de ordenación de las edificaciones del área específica, que se sitúan en todos los casos alineadas a calle.

En consecuencia y de acuerdo con lo expuesto los parámetros de ordenación previstos en la concreción de equipamiento solicitada quedan suficientemente justificados por similitud con las condiciones de ordenación previstas por el Plan para las condiciones de zona colindantes.

Por todo lo expuesto SE SOLICITA:

Que se autorice una reducción de 3,50 m de la distancia a borde de parcela y vial (artículo 4.2.1, punto 8, del P.G.O.U.) en el lindero noroeste, para permitir la ubicación de la escalera y ascensor descritos en esta área de movimiento. Dejando 1,00m con el lindero norte.



CONCRECIÓN DE EQUIPAMIENTOS PROPUESTA

Lo anterior justifica la solicitud de concreción de equipamientos según el art. 11.7.3 del PGOU.

Visto Bueno
M. Magdalena García García
Arquitecta Jefa de la Oficina Técnica

Firmado en Santander, a la fecha de la firma electrónica
Ignacio Ruiz Mendaza
Arquitecto adjunto a la Oficina Técnica



ANEXO 1: PLANOS DE LA POSIBLE ACTUACIÓN



GOBIERNO DE CANTABRIA Consejería de Educación, Formación Profesional y Universidades - Oficina Técnica	
Proyecto: Escalera de emergencia y ascensor en el C.P. Quintá Porrua de Santandrea	Plano nº Escala: 1/50
Título: Plantas, estado actual	Nº: 1
Arquitecto: Ignacio Ruz Meruza	Fecha: Septiembre 2024

