

MARTES, 16 DE ENERO DE 2018 - BOC NÚM. 11

## AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

**CVE-2018-211** *Aprobación definitiva del establecimiento de las condiciones específicas de concreción del equipamiento sin especificar 6.114, sito en calle Gamazo, como equipamiento de tipo 3: de Interés Público y Social, pasándose a denominar en el listado equipamiento número 3.114 Museo de Prehistoria y Arqueología de Cantabria (MUPAC), a propuesta de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Cantabria.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 28 de diciembre de 2017, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 11.9.4. del Plan General de Ordenación Urbana de Santander y el artículo 123.1.i) de la LBRL, ha adoptado acuerdo aprobando definitivamente el establecimiento de condiciones específicas de concreción del equipamiento sin especificar 6.114, sito en la C/ Gamazo, como Equipamiento de tipo 3: de Interés Público y Social; pasándose a denominar en el listado Equipamiento nº 3.114 "Museo de Prehistoria y Arqueología de Cantabria" (MUPAC), a propuesta de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Cantabria:

### ACUERDO

“Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de julio de 2017 se aprobó inicialmente la petición formulada por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, de concreción del equipamiento del sin especificar 6.114, sito en la C/ Gamazo, como Equipamiento de tipo 3: de Interés Público y Social; pasándose a denominar en el listado Equipamiento: nº 3.114 “Museo de Prehistoria y Arqueología de Cantabria” (MUPAC); y estableciéndose para el mismo condiciones particulares de ordenación.

Sometido el expediente a información al público, se han presentado alegaciones por Dña. Esther Correa Lacalle, Dña. Blanca de la Vega Hazas Ortueta y Dña. Esther Gutiérrez Adán; alegaciones que comparten argumento por cuanto se oponen a la ordenación propuesta porque la nueva edificación privaría a sus propiedades de las vistas que ahora tienen sobre la bahía; solicitando la rebaja de la altura prevista para el equipamiento en la C/ La Unión.

Visto los informes de los Servicios de Urbanismo y Jurídico de Fomento y Urbanismo, así como lo establecido en el artículo 11.9.4 del Plan General de Ordenación Urbana de Santander y el art. 123.1.i) de la Ley de Bases de Régimen Local.

El Concejal-Delegado de Infraestructuras, Urbanismo y Vivienda, propone para su aprobación por el Pleno, previo dictamen de la Comisión, el siguiente Acuerdo:

1.- Desestimar las alegaciones presentadas por Dña. Esther Correa Lacalle, Dña. Blanca de la Vega Hazas Ortueta y Dña. Esther Gutiérrez Adán; a la vista de los motivos expuestos en los informes emitidos respecto a las mismas por el Servicio de Urbanismo y el Servicio Jurídico de Fomento, cuyo contenido se incorpora como anexo del presente acuerdo.

2.-Aprobar definitivamente la propuesta formulada por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte de concreción del equipamiento sin especificar

MARTES, 16 DE ENERO DE 2018 - BOC NÚM. 11

6.114, sito en la C/ Gamazo, como Equipamiento de tipo 3: de Interés Público y Social; pasándose a denominar en el listado **“Equipamiento nº 3.114 “Museo de Prehistoria y Arqueología de Cantabria” (MUPAC)”**; estableciendo las siguientes condiciones específicas de ordenación:

***“El sólido capaz viene definido por la huella del suelo calificado dotacional y su altura de coronación, que no podrá superar los 7 m. tomados desde la rasante de C/ La Unión en su extremo nororiental (cota +14,95). El número máximo de plantas será resultante del respeto de las condiciones de altura de plantas fijadas el art. 4.2.3, y la edificabilidad máxima computable será el resultado de multiplicar el número de plantas por la superficie de suelo calificada dotacional. Los aparcamientos subterráneos podrán extenderse bajo el espacio libre público previsto al sur, que habrá de urbanizarse por el promotor de la iniciativa contemplando una solución completa y autónoma de la cubierta de tal aparcamiento, incluida su protección ante eventuales modificaciones de la urbanización en superficie. Se posibilita la implantación de un nexo de unión con el alledaño Palacio de Festivales, que no podrá interferir en la utilización del espacio de separación entre ambas edificaciones”.***

#### Anexo

#### Informe del Arquitecto Jefe del Servicio de Urbansimo

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de Julio de 2017 (B.O.C. nº 170 de 4/09/2017, B.O.C. nº 180 de 19/09/2017 y B.O.E. nº 234 de 28/09/2017) se aprobó inicialmente el procedimiento de Concreción de Equipamiento de referencia, abriéndose un periodo de exposición pública durante el que se han presentado tres alegaciones, tratando de dar contestación el presente informe a lo planteado en tales alegaciones, en lo que es competencia de este Servicio.

#### **Alegación nº 1. Doña Carmen Esther Correa Lacalle.**

##### Resumen de alegación:

En su calidad de Presidenta de la Comunidad de Propietarios de la Avda. Reina Victoria 12, la interesada viene a considerar que la situación exacta del extremo nororiental de la C/ La Unión no queda suficientemente aclarado, solicitando por otro lado que por encima del sólido capaz previsto para la nueva construcción no se permita la construcción o instalación de cuerpos u objetos que lo superen. Planteando por último que “no sirva de apoyo al nexo de unión con el Palacio de Festivales mediante pasarela u otro diseño”.

##### Informe de alegación:

En cuanto a la aclaración de la situación exacta del extremo nororiental de C/ La Unión, procede señalar que en la medida en que la descripción utilizada sirve para establecer una referencia altimétrica inamovible, la cota +14,95 m., viene con ello a cumplir con la finalidad que se le asigna, la determinación de la altura de coronación de la nueva edificación, fijada en la cota +21,95 m, magnitud matemática mensurable e idéntica para todo el territorio nacional.

En los términos del vigente Plan General de Ordenación Urbana, art. 3.5.5 apdo. 1.g PG 1997, por encima de la altura de coronación únicamente pueden sobresalir chimeneas de ventilación,

MARTES, 16 DE ENERO DE 2018 - BOC NÚM. 11

evacuación de humos, antenas de radio y televisión, pararrayos y elementos semejantes, habiendo de presumir, a tenor de lo alegado, que la autora de la alegación considera adecuado, desde la esfera de su interés, que tales instalaciones queden por debajo de la cota +21,95 m., no detectando en contrario quien suscribe razones de interés público que motiven un mayor nivel de condicionamiento en la implantación de la dotación pública –un museo- que nos ocupa.

En cuanto a que “no sirva de apoyo al nexo de unión con el Palacio de Festivales mediante pasarela u otro diseño”, entendemos con ello viene a manifestarse como contraria a la previsión de conexiones, sean descubiertas (pasarelas) o cubiertas, entre el nuevo edificio y el Palacio de Festivales, considerando por el contrario quien suscribe adecuadas las razones esgrimidas desde la Dirección General de Cultura tendentes a facilitar, con tal nexo de unión, la utilización de dependencias, salas de reunión, salas de conferencias, salas de proyecciones y demás espacios culturales del Palacio de Festivales, optimizando con ello recursos y espacios.

Por lo que procede informar negativamente la alegación, proponiendo su desestimación.

#### **Alegación nº 2. Dña. Blanca de la Vega Hazas Ortueta.**

##### Resumen de alegación:

La autora de la alegación solicita que la altura de coronación prevista para la nueva edificación se reduzca en 4m. (de la cota +21,95 a la +17,95m.), de manera que no se supere la rasante de Avda. Reina Victoria, manteniendo con ello las vistas que se disfrutaban de la bahía desde la zona de entrada al Palacio de Festivales.

Solicita así mismo que se acoten las edificaciones o instalaciones permitidas por encima de la altura de coronación, de manera que no se interrumpa visualmente la perspectiva referida, o en su caso se limiten tales elementos al 5% de la superficie de ocupación del solar, disponiéndose en el lado occidental de la nueva edificación.

##### Informe de alegación:

La interesada viene a plantear una sustancial limitación en la configuración de la nueva edificación –reduciéndose su altura de coronación en 4 m. equivalente a una planta- sobre la base de preservar las vistas de la bahía desde una zona concreta del espacio público, los aledaños de la entrada norte del Palacio de Festivales, con una embocadura entre el propio palacio y el edificio aledaño de Avda. Reina Victoria 12, que ronda los 17 m. de ancho.

Con tal enfoque viene a incidir en términos conceptuales en las previsiones del previo Plan General PG 2012, anulado, donde se fijaba la altura de coronación en la cota +17,75. Escenario que vino a su vez a apuntarse en informe de quien suscribe de 17 de Mayo de 2017, obrante en el expediente, sometiendo a la consideración de la Dirección General de Cultura una eventual reducción de la altura de coronación de la nueva edificación en la presunción de que las necesidades de desarrollo del programa museístico cabría se resolviesen en un sólido capaz más reducido.

Fruto de todo ello es el planteamiento aprobado inicialmente y sometido a información pública, donde la Dirección General de Cultura reduce en unos 2 m. sus previsiones iniciales, limitando la cota de coronación (fijada inicialmente en torno a la cota +24) a la +21,95. Liberando con ello de pantallas visuales (más allá de antenas, chimeneas, pararrayos y elementos similares) a la totalidad de las plantas de uso residencial de los edificios nº 12 y 14 de Avda. Reina Victoria.

En tal contexto se plantea ahora, como queda dicho, la procedencia de una nueva reducción, apelando en esencia (aunque sin incidir en las posibilidades de desarrollo del programa museístico) a lo planteado previamente para solicitar y obtener la previa disminución de la altura, entendiendo no procede sugerir la conveniencia de mayores acotaciones del sólido capaz desde la perspectiva de quien suscribe.

MARTES, 16 DE ENERO DE 2018 - BOC NÚM. 11

Informando, en definitiva, negativamente la alegación y proponiendo su desestimación.

**Alegación nº 3. Dña. Esther Gutiérrez Adán.**

Resumen de alegación:

La autora de la alegación, actuando en representación de la empresa Chippadan 53, S.L., propietaria de locales comerciales en Avda. Reina Victoria nº 12 y 14, viene a manifestar que al proceder a su adquisición (en diciembre de 2012), se tuvieron en cuenta los activos intangibles propios de tales locales, como la vista panorámica sobre la bahía, aportando el paisaje privado del que disfrutaban una parte importante del valor del local, siendo tal paisaje privado una de las características singulares para su explotación comercial, en particular bajo la figura de apartamentos turísticos.

Como quiera que dadas las características de la actuación de iniciativa pública pretendida se podría llegar a destrucción total del paisaje privado, solicita se consideren medidas destinadas a proteger tal paisaje privado, que pudieran traducirse en la fijación de una cota que no superase la rasante de Avda. Reina Victoria (+17,5 m) o alternativamente se establezcan otro tipo de medidas que permitan el mantenimiento del paisaje privado referido.

Informe de alegación:

Realizada la oportuna inspección el 24 de Noviembre de 2017, se constata que los locales de referencia se ubican en la planta baja, a cota de Avda. Reina Victoria, de los edificios nº 12 y 14 de referida Avenida, ocupando el local oriental de los situados en el bajo del nº 12 y la totalidad del situado en el bajo del nº 14, estando en la actualidad desocupados (previamente habrían sido ocupados por una empresa de reconocimientos médicos), tipificándose como oficinas en ambos casos, según catastro.

En cuanto a la recurrente alusión al paisaje privado que se utiliza en la alegación, ha de señalarse que con ello se apunta a un concepto que no otorga privilegio a quien disfruta de determinadas vistas, en definitiva, a la hora de limitar las posibilidades de actuación en una propiedad vecina que, al ser edificada, vaya o no a privarle de tales vistas, dependiendo tales posibilidades de las previsiones del planeamiento urbanístico de aplicación.

Ha de subrayarse, en todo caso, que en el marco del vigente Plan General de Ordenación Urbana (PG 1997, A.D. 17/04/97 B.O.C. nº 79 y Extraordinario nº 3 de 21/04/1997), la posibilidad de actuar mediante un procedimiento de Concreción de las Condiciones del Equipamiento como el que nos ocupa, acota sus límites en las condiciones de ordenación previstas por el plan para el entorno en que se inserta, caracterizado en términos de pantalla edificatoria por el Palacio de Festivales al Oeste y una previsión de nueva edificación de 8 plantas al Norte (*En la actualidad los edificios de Avda. Reina Victoria 12 y 14 allí existentes presentan 11 plantas por encima de la rasante de C/ La Unión.*)

Con tal previsión de edificación en número de plantas, la altura de coronación podría alcanzar los 29 m sobre la rasante de C/ La Unión (*Art. 4.2.2. P.G. 1997, (8 plantas x 3m)+0,5 para H cornisa y 4,5 m más para H coronación.*), cuando lo previsto mediante el procedimiento de concreción que nos ocupa ronda los 7 m. sobre referida rasante.

Y aun en el supuesto de que no se apelase al procedimiento de Concreción de las Condiciones del Equipamiento, resulta que para cualquier equipamiento de interés público y social (categorización en la que se incluye un Museo), la altura de coronación asignada subsidiariamente (art. 5.5.4 apdo. 2.d) es de 12 m.

Por lo que procede informar negativamente la alegación, proponiendo su desestimación

Planteando en definitiva que, en lo que es competencia de este Servicio, no existe inconveniente para proceder a la aprobación definitiva del expediente si así se considera.

Lo que comunico a V.E. a los efectos oportunos.



MARTES, 16 DE ENERO DE 2018 - BOC NÚM. 11

### Informe del Jefe del Servicio Jurídico de Fomento y Urbanismo

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de julio de 2017 se aprobó inicialmente la petición formulada por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, de concreción del equipamiento sin especificar 6.114 sito en la C/ Gamazo, como Equipamiento de tipo 3: de Interés Público y Social; pasándose a denominar en el listado Equipamiento: nº 3.114 "Museo de Prehistoria y Arqueología de Cantabria" (MUPAC); y estableciéndose para el mismo las siguientes condiciones particulares:

"El sólido capaz viene definido por la huella del suelo calificado dotacional y su altura de coronación, que no podrá superar los 7 m. tomados desde la rasante de C/ La Unión en su extremo nororiental (cota +14,95). El número máximo de plantas será resultante del respeto de las condiciones de altura de plantas fijadas el art. 4.2.3, y la edificabilidad máxima computable será el resultado de multiplicar el número de plantas por la superficie de suelo calificada dotacional. Los aparcamientos subterráneos podrán extenderse bajo el espacio libre público previsto al sur, que habrá de urbanizarse por el promotor de la iniciativa contemplando una solución completa y autónoma de la cubierta de tal aparcamiento, incluida su protección ante eventuales modificaciones de la urbanización en superficie. Se posibilita la implantación de un nexo de unión con el alledaño Palacio de Festivales, que no podrá interferir en la utilización del espacio de separación entre ambas edificaciones".

Sometido el expediente a información al público, se han presentado alegaciones por Dña. Esther Correa Lacalle, Dña. Blanca de la Vega Hazas Ortueta y Dña. Esther Gutiérrez Adán; alegaciones que comparten argumento por cuanto se oponen a la ordenación propuesta porque la nueva edificación privaría a sus propiedades de las vistas que ahora tienen sobre la bahía; solicitando la rebaja de la altura prevista para el equipamiento en la C/ La Unión.

Las alegaciones han sido sometidas a informe técnico, resultando desestimadas en el mismo. El informe se ratifica en la idoneidad de la ordenación propuesta por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte para el equipamiento; y pone de manifiesto que la altura prevista en las condiciones particulares: 7 m. tomados desde la rasante de C/ La Unión en su extremo nororiental; es netamente inferior a la que correspondería aplicando tanto la ordenanza de Equipamiento Interés Público y Social, que sería de 12 m. por remisión a la ordenanza de condiciones subsidiarias; como a la de la ordenanza de la zona en la que está enclavado el equipamiento, que sería de 29 m. sobre la rasante.

En todo caso hay que recordar que la facultad que el expediente actúa es la posibilidad establecida en el art. 11.7.3.4 del Plan General de Ordenación Urbana de Santander (PGOU) de concretar o ajustar para un equipamiento concreto, las generales disposiciones establecidas en el capítulo 5 del mismo para los equipamientos; capítulo éste que establece unos determinados parámetros genéricos en función del tipo de equipamiento, y no de sus particulares exigencias ni ubicación. Es a través del procedimiento de establecimiento de condiciones específicas donde se pueden tener en cuenta dichas circunstancias, con atención a los criterios, limitaciones y objetivos que establece el art. 11.7.3.4 del PGOU:

- Potenciar la utilidad y funcionalidad del equipamiento.
- Idoneidad de la ordenación que resulta en la propia parcela.
- Idoneidad de la imagen urbana que resulta.
- Similitud con las condiciones de ordenación previstas por el Plan para las unidades de zona colindantes, entendiéndose como colindantes las que comparten linderos y aquellas cuyo frente se sitúe en alineación opuesta a la de la dotación en cuestión, separada de ella sólo por viario o espacio libre.

MARTES, 16 DE ENERO DE 2018 - BOC NÚM. 11

La atención a dichos objetivos son los que ha de perseguir la ordenación en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, conforme al cuál la ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. No cabe oponer, pues, frente a la facultad de ordenación urbanística fundamentada en el interés público y ejecutada dentro de los límites legales a los que está sujeta, un inexistente derecho a las vistas o al paisaje privado, como se plantea en las alegaciones.

En consecuencia, y a la vista de lo informado, procede desestimar las alegaciones planeadas y, de acuerdo con lo establecido en el art. 11.7.3.4 del Plan General de Ordenación Urbana de Santander que remite, para la aprobación de condiciones específicas de ordenación de los equipamientos al procedimiento establecido por el artículo 145 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, para la delimitación de las unidades de ejecución; aprobar definitivamente en los términos inicialmente aprobados, la concreción y el establecimiento de condiciones específicas del equipamiento sin especificar 6.114 del PGOU; siendo competente para ello el Pleno del Ayuntamiento en virtud de la atribución competencial del art. 123.1.i) de la Ley de Bases de Régimen Local, dado el carácter de disposición de planeamiento que tiene la figura del establecimiento de condiciones específicas de ordenación de los equipamientos que contempla, como desarrollo del planeamiento general, el citado art. 11.7.3.4 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, 2 de enero de 2018.  
La alcaldesa,  
Gema Igual Ortiz.

2018/211

CVE-2018-211