

MARTES, 20 DE SEPTIEMBRE DE 2011 - BOC NÚM. 180

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2011-12405 *Aprobación definitiva de estudio de detalle en la Unidad de Actuación número 2 del Área de Reparto número 21.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 25 de agosto de 2011 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 en la U. A. nº 2 del A. R. nº 21, parcela 3.1.2, a propuesta de don José Canduela, en representación de "Semark Group, 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, 29 de agosto de 2011.

El alcalde,
Íñigo de la Serna Hernaiz.

CVE-2011-12405

MARTES, 20 DE SEPTIEMBRE DE 2011 - BOC NÚM. 180

ESTUDIO DE DETALLE

ORDENACIÓN DE LA PARCELA 3.1.2 DE LA UE 3. ÁREA DE REPARTO 21. SANTANDER

MEMORIA

1. Objeto.

El Estudio de Detalle propone la reordenación de la parcela 3.1.2 situada en el ámbito de la Unidad de Ejecución 3 del Área de Reparto 21. Se trata del segundo Estudio de Detalle sobre esta parcela ya que por sus características requirió, en su día, un estudio particularizado, que posibilitara la construcción de un edificio de una altura para uso comercial, y actualmente resulta necesario un nuevo estudio que establezca las distancias a colindantes acordes con la altura del edificio existente para una posible ampliación de este.

2. Ámbito.

El Estudio de Detalle abarca una sola parcela situada en el ámbito de la Unidad de Ejecución 3 (UE3) del Área de Reparto 21 (AR21), definida en el Plan General de Ordenación Urbana de Santander. Se trata de un terreno de 4.098 m2 que ocupa el extremo suroeste de la Unidad de Ejecución, situado al borde de la autovía S-20 y ocupado actualmente por un supermercado Lupa. Es una situación especial en el conjunto y un edificio de carácter singular que rompe la monotonía tipológicamente residencial de la ladera en la que se sitúa y que constituya una referencia dentro de la importancia que debe de tomar el tratamiento de las márgenes de una autovía urbana.

Actualmente se encuentra edificado un supermercado con una ocupación de 1048 m2 en planta.

3. Promotor.

El promotor del estudio de detalle es "Semark Ac Group, S. A.", con CIF A-39050349 y domicilio en la Ciudad del Transporte, Nave 2, de Santander.

4. Planeamiento vigente y antecedentes.

El Ayuntamiento de Santander está urbanísticamente regido por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente con fecha 17 de abril de 1997 (B.O.C. 21 de abril de 1997 n.º 79.) El Ayuntamiento de Santander, en sesión de fecha 9 de julio de 1998, acordó, a tenor del art.118 LS, de oficio, la Delimitación de la Unidad de Ejecución (UE3). Dicho acuerdo de aprobación definitiva de la delimitación de la UE3, fue publicado, conforme a lo dispuesto en el Art. 38 RG, en el «Boletín Oficial del Estado» n.º 144 de 21/7/98. Asimismo, el 9 de julio de 1998 el Ayuntamiento aprobó definitivamente el Estudio de

Detalle de las alineaciones y rasantes del viario previsto por el Plan General en los Barrios de La Pereda y Torre de Monte, incluido en el Proyecto de Gestión urbanística para el desarrollo del área de reparto número 21, y la obtención anticipada de dotaciones locales y generales en la zona de Las Llamas (B.O.C. 21 de julio de 1998). El 22 de febrero de 2005, el Ayuntamiento aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de Ordenación de la parcela 3.1.2 de la UE3 del Área de Reparto 21, para cuya modificación se redacta este nuevo Estudio de Detalle.

El terreno que se pretende ordenar está incluido en Suelo Urbano Residencial y regulado por la ordenanza de zona de edificación abierta A1A (categoría intensiva, grado A de uso dominante prioritario residencial)

La ordenanza de zona de edificación abierta señala los siguientes parámetros fundamentales:

MARTES, 20 DE SEPTIEMBRE DE 2011 - BOC NÚM. 180

CAPÍTULO 2. ORDENANZA DE ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA

Art. 11.2.1. Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de edificación abierta los terrenos destinados por el plan a la construcción de bloques, o conjuntos edificados, exentos, de varias plantas y en los que domina el uso colectivo, residencial o, en ocasiones, no residencial.

2. Su ámbito es el grafiado en el plano de Ordenación y Clasificación con siglas iniciadas con la letra A seguida de:

- a) Un número, que indica la categoría.
- b) Una letra, que indica el grado.

Art. 11.2.2. Categorías.

1. La ordenanza contempla tres categorías en función de la intensidad de utilización del suelo

- a) 1. Intensiva: mayor intensidad de uso y ocupación, y bloques de mayor altura.
- b) 2. Media: intensidad media de uso y ocupación y menores alturas, pudiendo llegar a evolucionar a soluciones unifamiliares o afines.
- c) 3. Extensiva: menor intensidad de uso y ocupación y facilidad técnica de evolucionar a usos unifamiliares.

Art. 11.2.3. Condiciones del sólido capaz.

1. El área de movimiento está constituida por: la totalidad de la parcela neta; menos los espacios correspondientes a las condiciones de posición fijadas en este capítulo complementados con las obligaciones derivadas de las reglas generales de colindancia, separación entre edificios, condiciones generales de la edificación; u otras servidumbres vinculasteis

2. Las alturas límite de la edificación, en número de plantas son:

Intensiva: 7 máximo; 4 mínimo.

Media: 5 máximo; 3 mínimo.

Extensiva: 3 máximo; 2 mínimo.

Art. 11.2.4. Edificabilidad.

Será la resultante de multiplicar el índice de edificabilidad asignando a cada categoría por la superficie neta de parcela; conforme a los siguientes valores:

Intensiva: 0,90 m²/ m².

Media: 0,70 m²/ m².

Extensiva: 0,50 m²/ m².

1. Dicha edificabilidad se computará en todo conforme a lo establecido en el capítulo 6 del título 3 de estas Normas.

2. La Edificabilidad expresada en el punto 1 de este artículo tiene el carácter de máximo y mínimo a los efectos del apartado 3 del artículo 10.33.

Art. 11.2.5. Parcelario.

1. Las condiciones de parcela mínima, a los efectos señalados por el artículo 3.3.5. de estas Normas, se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro referidos a parcela neta y nueva construcción.

MARTES, 20 DE SEPTIEMBRE DE 2011 - BOC NÚM. 180

EDIFICACIÓN ABIERTA: CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA

CATEGORÍA

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA
Frente mínimo	25	20	15
Fondo mínimo	30	25	20
Circulo inscribible 0	25	20	15
Fondo/Frente máximo	-	-	-
Superficie minima	-	-	-
Superficie máxima	-	-	-
Fondo máximo	90	75	80

2. Estas dimensiones límite podrán ser variadas mediante estudio de detalle de conformidad con el artículo 11.2.8.

Art. 11.2.6. Posición de la edificación

1. La edificación mantendrá las condiciones máximas de ocupación, en %, y mínima separación a linderos, en metros, establecidas en el siguiente cuadro sin perjuicio de lo establecido en los artículos 4.2.1. punto 7 y 4.2.14. de estas normas, y demás partes de las mismas que fuesen de aplicación.

EDIFICACIÓN ABIERTA: CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA
Ocupación	40%	35%	30%
Separa a frente parcela	H/2; 4 M	H/2; 4M	H/2; 4M
Separación a lideros	H/2; 6 M	H/2; 4,5 M	H/2; 3 M

1. El cuadro precedente indica, tras el punto y coma, la distancia mínima en metros a respetar si H/2 fuese menor.

Art. 11.2.7. Forma de la edificación

1. Las condiciones de forma fijadas en el siguiente cuadro tienen carácter vinculante.

MARTES, 20 DE SEPTIEMBRE DE 2011 - BOC NÚM. 180

EDIFICACIÓN ABIERTA: CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA
Fondo edificación máximo	25	25	25
Longitud máxima	-	-	100
Rectángulo envolvente máximo	100x100	100x100	100x50

2. Los planos de fachada, o sus partes componentes, se situarán prioritariamente en relación con las alineaciones de manzana y, secundariamente, con las de viario o espacios libres públicos interiores si los hubiera.

Art. 11.2.8. Estudios de detalle

1. Cuando se den situaciones preexistentes difícilmente eliminables, entendiendo por tales, situaciones consolidadas con edificación no calificable como fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza, con una edificabilidad materializada superior al 50% del aprovechamiento patrimonializable, que impidan el cumplimiento de los parámetros generales de parcela mínima, se permitirá adecuar estos a la situación preexistente, mediante Estudio de Detalle.

2. La edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que existiera una situación preexistente medianera difícilmente removible en los términos referidos en el punto 1, mediante Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la idoneidad de la ordenación conjunta de ambos.

Art. 11.2.9. Condiciones adicionales

1. Las condiciones a y b siguientes serán exigibles en unidades de ejecución delimitadas a iniciativa particular; no lo serán si la iniciativa es pública:

- a) Comprenderá, como mínimo, el 40% de la superficie de cada manzana a que afectasen.
- b) No producirán restos de manzana con superficie inferior al 40% de la misma.

Art. 11.2.10. Grados: condiciones de uso

1. A efectos de regulación de uso se divide la zona en los siguientes grados:

- a) A: Residencial.
- b) B: Terciario.

2. En el grado A residencial:

- a) Uso dominante prioritario: residencial.
- b) Usos dominantes permisibles.

— Productivo de oficinas en parcela independiente, o como uso individualizado en situación tercera sin establecimientos que superen 1.500 m² de superficie útil. En el caso de actuaciones mediante unidades de ejecución el uso productivo de oficinas no excederá el 10% de la edificabilidad total.

— Productivo comercial en su modalidad de salas de reunión, incluidos teatros y cinematógrafos, o en cualquier modalidad en parcela independiente; o como uso individualizado en

CVE-2011-12405

MARTES, 20 DE SEPTIEMBRE DE 2011 - BOC NÚM. 180

situación tercera, sin establecimientos que superen 2.500 m² de superficie útil. En el caso de actuaciones mediante unidades de ejecución el uso productivo comercial no excederá el 10% de la edificabilidad total.

- Productivo comercial y de reunión, en parcela independiente, o como dotacional.
- Infraestructuras básicas.

3. En el grado B, terciario.

a) Uso dominante prioritario: productivo de oficinas.

b) Usos dominantes permisibles:

- Residencial de apartamentos o estudio, residencia comunitaria y hotelero.
- Dotacional.
- Garaje en situación cuarta.
- Infraestructuras básicas.

4. Será admisible el uso de gasolinera en colindancia con viario exterior a manzana sin perjuicio de sus condiciones de uso y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.

5. A efectos de compatibilidad de usos individualizados en edificios con otro uso compatible, se estará al régimen general del artículo 5.9.1.; y a efectos de sustitución de usos individualizados, al 5.9.2.

5. Justificación de la conveniencia.

La necesidad de realización de un Estudio de Detalle en esta parcela surge a partir de la distancia a colindantes derivada del límite de altura establecido en el PGOU. Antes de la realización del Estudio de Detalle anterior aprobado en febrero de 2005 el PGOU establecía una altura mínima de la edificación de 4 plantas y máxima de 7, y fijaba unas distancias a linderos de H/2, con un mínimo de 6 metros. El Estudio de Detalle de alineaciones y rasantes aprobado en 1998 así como el Estudio de Detalle de Ordenación de Parcela aprobado en 2005, seguían representando gráficamente en sus planos una distancia entre edificios de 21 metros derivada de esa altura máxima de 7 plantas (7 plantas x 3 metros de altura) establecida en el PGOU.

Una vez justificada la condición tipológica especial de la parcela 3.1.2 en el Estudio de Detalle anterior, a través de su uso exclusivo comercial en parcela independiente y por lo tanto lo inviable de una edificación en altura, resulta conveniente delimitar de nuevo el Área de Movimiento respetando estrictamente a la distancia a linderos de H/2 con un mínimo de 6 metros establecida en el PGOU, según la altura del edificio y no la grafiada de 21 metros.

6. Solución adoptada.

Se respetarán los parámetros fijos de separación a linderos establecidos en el PGOU para edificación abierta en el artículo 11.2.6 por lo que la distancia a linderos será de H/2 con un mínimo de 6 metros. Se respetará la distancia a frente de parcela establecida en el Estudio de Detalle de la UE3 aprobado en julio de 1998. Respetando las distancias mínimas a los viales colindantes (S20 y vial de acceso, en este caso) dispuestas, entonces, para el conjunto de la unidad.

Dará lugar a un nuevo Área de Movimiento de la edificación, grafiado en el plano 1.

Por otra parte se deberá respetar las limitaciones recogidas en el Estudio de Detalle aprobado en febrero de 2005 en los siguientes puntos.

1. Altura mínima para uso comercial de una planta.
2. No se establece fondo máximo de edificación.

3. Se consideran prohibidas las edificaciones que, por sus características de diseño, composición, materiales y calidad constructiva, se asemejen lo mas mínimo a naves de actividades productivas, ya sean de uso industrial o comercial. La calidad del diseño, composición y materiales de la edificación deberá corresponder al de una edificación singular con valor arquitectónico.

CVE-2011-12405

MARTES, 20 DE SEPTIEMBRE DE 2011 - BOC NÚM. 180

nico, acorde a su emplazamiento significativo frente a la glorieta principal de acceso al sector, y al carácter residencial del área.

7. Superficies y edificabilidades.

La superficie total de la parcela es de 4.098 m2. De acuerdo con lo establecido el Estudio de detalle con fecha 27/3/2000 La edificabilidad aplicable son 1.500 m2 La ocupación no superara el 40% de la superficie de la parcela

8. Estudio comparativo y justificación.

Este Estudio de Detalle no altera ni reajusta la disposición de volúmenes prevista en el Planeamiento por lo que no es necesario el estudio comparativo a que se refiere el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento.

Respecto a la justificación del cumplimiento de las determinaciones exigidas por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, hay que señalar que este Estudio de Detalle:

1º. Mantiene las determinaciones del Plan General sin alterar el aprovechamiento urbanístico que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio (art. 61.4 de la L.S. y 65 del Reglamento de Planeamiento).

2º. El ajuste se realiza dentro de los márgenes establecidos por el Plan General vigente.

3º. No causa perjuicios ni altera las condiciones básicas de ordenación de los predios colindantes (art. 61.4 L.S.).

4º. No se reduce la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. Tampoco se origina aumento alguno de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado del Estudio de Detalle (art. 65.3 R.P.)

Santander a 9 de mayo de 2011.

Los arquitectos,

Luis de la Fuente,

Juan Manuel Echevarría,

Blanca de la Fuente,

Victor Coll,

y Ana de la Fuente.

2011/12405

CVE-2011-12405