

LUNES, 25 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 162

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2014-11709 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en la avenida de Cantabria-calle Libertad.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 31 de junio de 2014 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 avenida de Cantabria - calle Libertad, a propuesta de don José Ramón Cornejo Lavín, en representación de ARCINSA S. A.

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, 5 de agosto de 2014.

El alcalde, en funciones,

César Díaz Maza.

1.- Introducción

El presente documento constituye el **estudio de detalle de la superficie compuesta por la unión de las parcelas catastrales 4438210VP3143G, 4438212VP3143G y 4438213VP3143G.**

La necesidad de tramitar este documento es consecuencia directa del Plan General, y en concreto de los siguientes artículos del mismo:

- Artículo 11.2.8, ajuste de la longitud y fondo de la edificación mediante estudio de detalle, superando la permitida con carácter general por la ordenanza de zona
- Artículo 4.4.2, distancia de los portales a su punto de acceso desde la vía pública superior a los 50 metros, distancia variable mediante estudio de detalle

Además, las rasantes actuales de la parcela determinadas por una diferencia de cota entre la Calle Libertad y la Avenida de la Constitución de casi 3 metros en su punto más distante, la mezcla de usos que se propondrán para este suelo, y su valor de posición en la ciudad, frente a una intersección vehicular relevante en primera línea de la Avenida de la Constitución y frente al Parque de Las Llamas y su prolongación, hace que concurren motivos de conveniencia y oportunidad para redactar el presente estudio de detalle.

Por tanto, en atención a lo establecido en el artículo 2.1.6 del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, se redacta el presente estudio de detalle, tanto por considerarse su redacción obligatoria en virtud de los artículos precitados como por concurrir razones de conveniencia y oportunidad para la mejor ordenación interior de esta parcela.

Su alcance será de forma genérica el establecido en el artículo 61 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y 65 del Reglamento de Planeamiento, es decir los siguientes, con los límites establecidos en la ley y en la jurisprudencia sobre la capacidad de estos instrumentos de planeamiento para ordenar el suelo:

- **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 (...)
- **Ordenar los volúmenes** de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, en su caso, la red de comunicaciones con las

LUNES, 25 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 162

vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios (...)

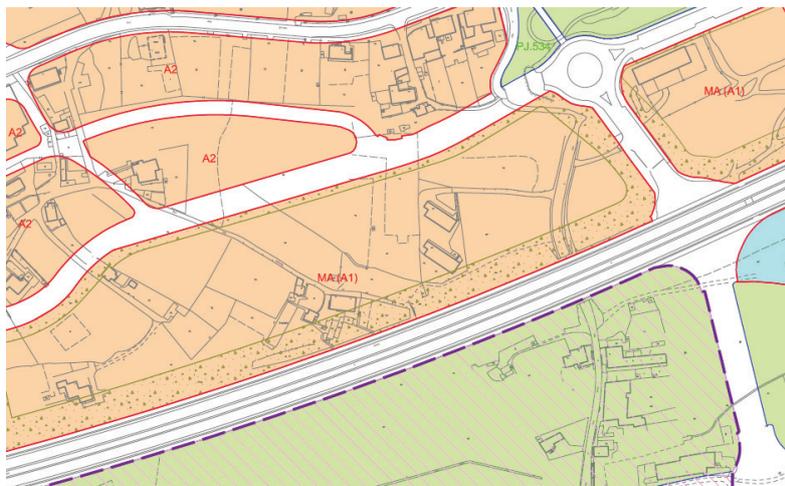
2.- Promotor

El promotor de la actuación es la mercantil **Arcinsa S.A.** con C.I.F. A48184964 y domicilio a efecto de notificaciones en la Calle Calvo Sotelo nº 19 , 4º, Santander.

3.- Encuadre urbanístico

La parcela objeto de estudio de detalle es un parcela de suelo urbano consolidado, calificada con ordenanza zonal de edificación abierta, categoría de mantenimiento y ordenanza subsidiaria para obras de nueva planta de edificación abierta categoría intensiva, esto es ordenanza MA(A1).

Además, sobre la zona MA (A1) están calificadas unas franjas de zona verde privada vinculante, una de unos 22 metros de ancho paralela a la alineación Sur, y otra de entre unos 13 metros paralela a la alineación Este.



- A** EDIFICACIÓN ABIERTA
 - 1. Intensiva
 - 2. Media
 - 3. Extensiva
 - M-. Mantenimiento del estado actual
 - (). Calificación en caso de sustitución
-  ZONA VERDE PRIVADA VINCULANTE

Extracto del Plano de Ordenación del PGOU Santander

Además, habrán de tenerse en consideración las restantes determinaciones de las Ordenanzas del PGOU, y, en particular, las del Título 11, Capítulo 2, correspondiente a las ordenanzas zonales de las parcelas calificadas como de edificación abierta.

LUNES, 25 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 162

4.- Estructura de la propiedad

La parcela, conformada en la actualidad por tres fincas registrales y catastrales independientes, pertenecen a sociedades del mismo grupo empresarial, pudiéndose considerar a los efectos del presente estudio de detalle, de propietario único.

Además, de forma previa a la ejecución del proyecto que mediante la ordenación de este documento se presenta, será necesaria su agrupación para constituir una única finca registral, sin perjuicio de que la misma pueda quedar sometida a una posterior división horizontal tumbada, su agrupación en complejo inmobiliario, o cualquier otra solución ajustada a Derecho que permita la materialización de las determinaciones del presente estudio de detalle.



Extracto del Plano de la Oficina Virtual del Catastro con superposición de la parcela

Señalar que, como a simple vista de las imágenes anteriores se aprecia, no coinciden exactamente las alineaciones del PGOU y las del catastro en la zona Sureste. Si se atiende a la parcela real, según medición topográfica a borde interior de acera terminada, la parcela resultante es la incluida como “delimitación” en los planos del presente estudio de detalle de 10.836 m² de superficie, siendo ligeramente más restrictiva que las alineaciones del planeamiento, esto es, yendo a favor del espacio público, y coincidiendo con la resultante del proyecto de compensación de la unidad de actuación del área de reparto correspondiente.

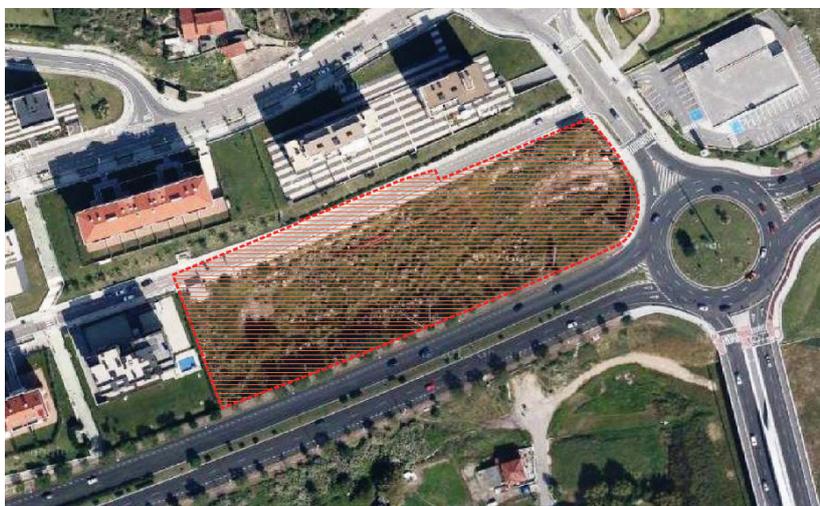
LUNES, 25 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 162

5.- Situación actual

El ámbito de estudio de detalle, o parcela, posee en la actualidad condición de solar, quedando definida la propiedad por una línea irregular al Norte, la Calle Libertad al Este, la Avenida de la Constitución al Sur y la propiedad colindante, que se encuentra urbanizada y edificada, al Oeste.

La línea irregular Norte que define la propiedad no coincide con ningún límite físico, atravesando longitudinalmente una calle privada de uso público que define como unidad formal el ámbito de estudio.

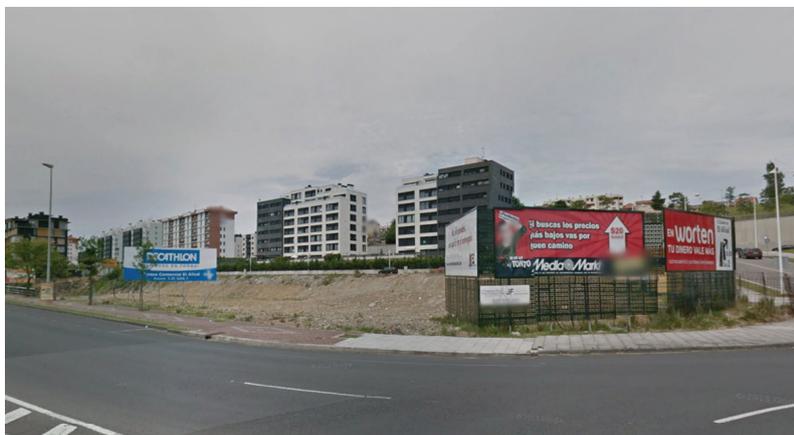
Así, el solar a efectos conceptuales es el definido por calles en tres de sus lindes (Norte, Este y Sur) y por la propiedad edificada colindante al Oeste. Esto no quita para respetar los límites de propiedad registrales y para que sea sobre esta superficie registral sobre la que se deban validar los parámetros urbanísticos de aplicación, pero sin poder obviar la existencia de una calle privada de uso público construida y que da servicio además de a esta propiedad a otras del entorno.



Delimitación de la parcela sobre ortofotografía donde se aprecia la calle privada de uso público

El interior del “solar” definido por las calles anteriormente descritas se encuentra con un perfil irregular, siendo un “hoyo” desde todos sus frentes, que posee su máxima elevación en el Noroeste de la parcela, y su mayor depresión el Suroeste, disminuyendo su desnivel desde la cota +19,50 hasta +16,65, con picos bajos interiores situados hasta a la cota +10,67 metros, y quedando siempre a rasantes iguales o inferiores a las calles que lo circundan.

LUNES, 25 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 162



Situación de la parcela

En relación a las situaciones de contorno, cabe destacar tres cuestiones. La primera es el valor de posición de la parcela, encontrándose a pie de un cruce de dos ejes viarios que estructuran el ámbito en el que se inserta, uno, la Avenida de la Constitución, con intensidades medias de tráfico diarias superiores a los 30.000 vehículos que articula la ciudad en sentido Este-Oeste, y otro, el puente que ha suplido a la Bajada de Polio, que conecta con la Avenida de la Constitución mediante una glorieta que permite canalizar los tráficos en todas direcciones, y especialmente, en dirección Norte-Sur, siendo una de las conexiones Norte – Sur (o Valdenoja-Centro) de Santander de mayor importancia.

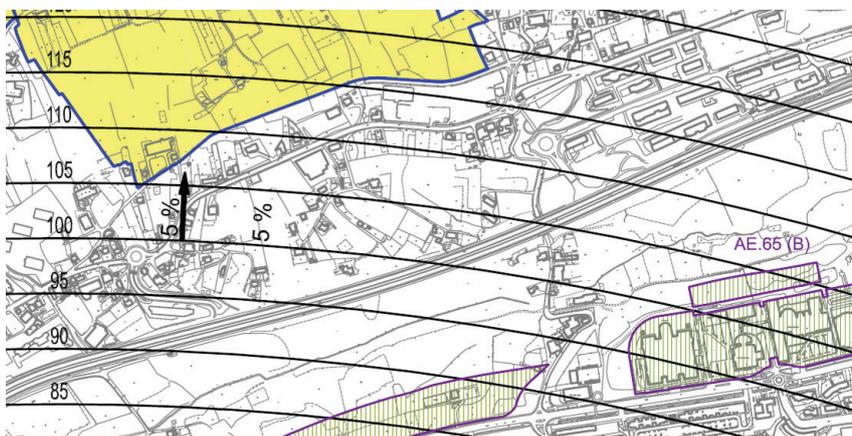
La segunda, es la generación de un nodo favorecedor de la complejidad de usos del entorno predominantemente residencial, concentrado entorno a dicha glorieta. En este punto concurren en la actualidad un establecimiento comercial existente, el Parque de las Lamas, quedando pendiente su prolongación, y la parcela objeto de estudio de detalle. Es por ello, por lo que los usos mixtos (residencial-terciario comercial-terciario lúdico) planteados para la parcela se considera favorecen a la estructura urbana del entorno, aglutinando actividades distintas a las exclusivamente residenciales y generando sinergias entre las mismas.

Y, la tercera cuestión a tener en cuenta, es la composición formal del entorno de la parcela, atendiendo al frente edificado de las manzanas situadas al Norte de la Avenida de la Constitución, y pensando, sobre todo, en la imagen desde esta vía, por la que transcurren diariamente un importante número de observadores. En ese frente, y a lo largo de algo más de un kilómetro lineal, los bloques de uso residencial se distribuyen en forma lineal Este-Oeste y se alinean a un eje paralelo a la Avenida de la Constitución, generado por el

LUNES, 25 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 162

escaso fondo de las parcelas y la existencia de una franja de zona verde privada vinculante. Esta línea imaginaria que define un gran eje de fachada al Sur deberá ser tenido en cuenta en la ordenación propuesta en el estudio de detalle y garantizar su adecuada integración en el entorno, pero, por otro lado, sin que tenga que tomarse como una cuestión reglada o vinculante, buscando en todo caso la adecuada integración del conjunto.

Finalmente, y dentro de la situación actual de esta parcela, no se detecta la afección por ninguna servidumbre sectorial salvo la de Aviación Civil, que establece una servidumbre aeronáutica de 100 metros o más sobre el nivel del mar.



Extracto plano 19.bis del PGOU, de servidumbres aeronáuticas

6.- Ordenación

El concepto de la ordenación es de un complejo residencial - terciario formado por un edificio de porte con un basamento común de uso comercial sobre el que se dispongan dos bloques de uso residencial, y un edificio terciario comercial-lúdico situado en el extremo oriental, de menor porte y de carácter singular.

A. Alineaciones (plano nº 6)

Se mantienen las alineaciones existentes, que adecuan ligeramente a las del PGOU, en su extremo Sureste.

Además, hay que tener en cuenta la existencia de una zona privada vinculante, cuya delimitación interior opera en iguales condiciones que una alineación interior de parcela.

LUNES, 25 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 162

B. Rasantes exteriores (plano nº 6)

Las rasantes, aquí denominadas como “exteriores” para diferenciarlas de las de la urbanización interior de la parcela, son las de los espacios públicos, en este caso, las de la Avenida de la Constitución y la Calle Libertad (tramo Norte-Sur entre glorietas); no alterándose ninguna de ellas con la ordenación prevista.

Tampoco se modifican las rasantes de la calle privada de uso público Este-Oeste que atraviesa los terrenos más septentrionales de la parcela, ya que, además de a esta propiedad, da servicio y frente a otras fincas colindantes con el mismo distintas a la aquí tratada.

Esta calle, aun siendo de titularidad privada, se incluye dentro de este apartado de rasantes exteriores puesto que en esencia constituyen eso, rasantes que definen el espacio resultante del proyecto por el Norte. Además hay que destacar que la misma se amplía para garantizar la funcionalidad de la parcela, tal y como se describe en el apartado de “Ordenación de volúmenes y acceso”.

C. Rasantes interiores (plano nº 6)

Las rasantes interiores quedan definidas por una plataforma a la cota +17,50, esto es 1,20 m por encima de la Avenida de la Constitución en el punto de mayor distancia altimétrica, y 1,94 m por debajo de la Calle Norte privada, también medido en el lugar más desfavorable.

Esta plataforma se verá alterada por las dos calles de dirección Norte - Sur que dan accesibilidad al ámbito, quedando así dos superficies distinguidas, una destinada a alojar el zócalo comercial con los bloques residenciales, y otra a alojar el establecimiento terciario comercial-lúdico singular.

El zócalo comercial, que a su vez soporta los usos residenciales, tendrá su suelo a la cota constante +17,50, absorbiendo el desnivel existente y generado de la parcela, integrándose contra la acera Norte.

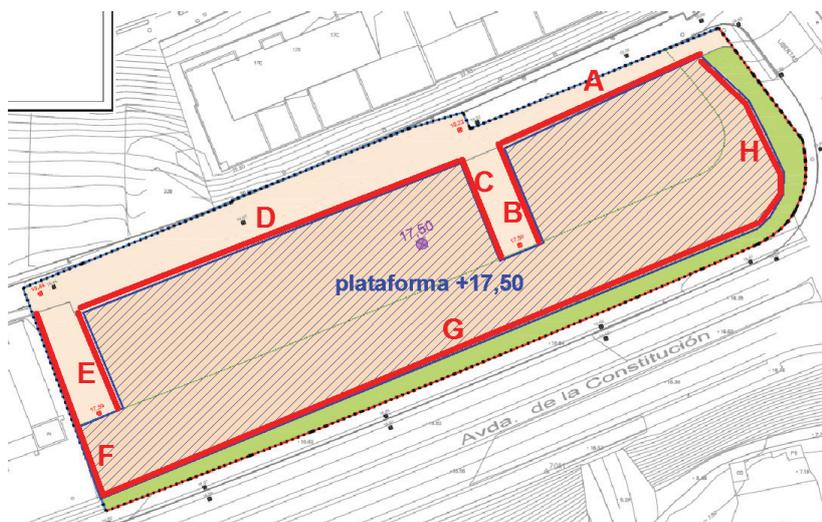
Asimismo, el uso comercial singular de la zona oriental también se asentará sobre dicha cota, como edificio exento y procediéndose a la contención de tierras necesaria mediante muros o taludes según el caso.

Señalar que en el contexto del conjunto del presente documento, cuando se alude a la plataforma situada a la cota +17,50, o a puntos concretos de la misma, esta alusión se realiza sin perjuicio de la posterior implementación de las pendientes longitudinales o transversales necesarias para la correcta evacuación de aguas, estimada en inclinaciones con pendiente igual o inferior al 2%, que podrán alterar la cota de proyecto de la plataforma +17,50, ligeramente hacia arriba o hacia abajo.

LUNES, 25 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 162

D. Rasantes interiores.- contención y recrecidos en la parcela

Para conseguir la plataforma anterior (situada a la cota +17,50) es necesario proceder a la contención de tierras por el Norte y a su recrecido por el Sur. Para ello se contemplan las siguientes soluciones constructivas que se explican mediante el apoyo en el siguiente esquema, y que serán definidas mediante proyecto de obras:



- A.- Muro de contención de la ampliación de la Calle Este-Oeste: contiene la acera de la Calle Norte contra la superficie asociada al uso comercial. Su altura será de entre 1,50 y 1,72 metros y será un muro de contención vertical con un tratamiento visto digno (hormigón o similar) que garantice la funcionalidad y seguridad del interior de la parcela.

No obstante, la presencia de este muro desde la parcela y desde la Avenida de la Constitución va a ser reducida, puesto que la mayor parte del mismo queda oculto por la propia presencia de la edificación y la parte no apantallada se oculta parcialmente mediante el ajardinamiento de la "franja de integración ambiental" identificada en el plano nº 8.

- B.- Muro de contención de calle Norte-Sur: en su parte más elevada (la Norte) tiene 1,70 metros de altura y en la más baja (la Sur) está a nivel de la plataforma situada a la cota +17,50. Su tratamiento será el mismo que en el caso anterior (hormigón o similar), quedando apantallado por la edificación en su parte de mayor altura, quedando libres de obstáculos los últimos 12 metros lineales al Sur, donde su altura no excede de 0,62 metros.

LUNES, 25 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 162

- C.- Contención de calle Norte – Sur: responde a la misma contención que en el caso anterior pero para la acera opuesta; sin embargo, en este caso, será la fachada del zócalo comercial la que sirva de contención a la calle, no apareciendo muros vistos.
- D.- Contención de calle Este-Oeste: la contención del suelo de la actual calle privada de uso público en el frente identificado como D se realiza por la propia edificación en sótano y planta baja.
- E.- Contención de calle Norte-Sur: es un caso igual al descrito anteriormente como “C”.
- F.- Contención de parcela colindante: la parcela colindante se ubica a en una plataforma con una pendiente transversal sustancialmente constante que va desde la cota +19,50 a la +18,40, para luego bajar en un talud de inclinación apreciable hasta conseguir la rasante de la acera de la venida de la Constitución.

Por tanto, al bajar la nueva calle interior con una pendiente constante de en torno al 7% (el itinerario accesible lo constituye el acceso anterior con un 5,6% de pendiente constante), el perfil de la parcela colindante irá teniendo progresivamente una mayor vista desde el interior de la parcela y desde la Avenida de la Constitución a medida que se observa la parte Sur del mismo, siendo éste de no más de 1,40 metros, tal y como se representa de forma indicativa (no vinculante) es el siguiente esquema i.



Esta altura de muro no causa disfuncionalidades en la imagen del conjunto, si bien para reducir su presencia se incorpora una “franja de integración ambiental” a lo largo de dicho lindero, en la superficie identificada al efecto en el nº 8.

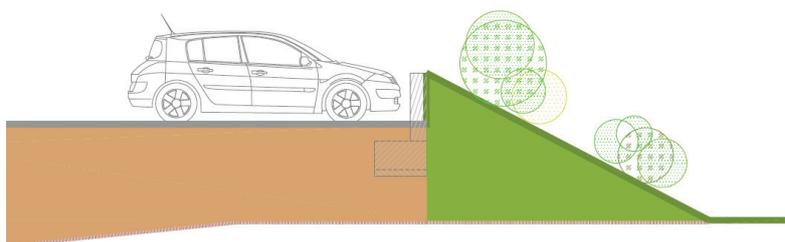
- G.- Recrecido de la plataforma respecto de la Avenida de la Constitución: la Avenida de la Constitución va aumentando ligeramente de cota a medida que avanza hacia el Oeste, quedando en el frente de la parcela comprendida entre los puntos altimétricos +16,40 y + 16,62. De este modo, la plataforma constante a la +17,50 quedaría un máximo de 1,10 metros sobre la avenida.

Este desnivel máximo, y los inferiores generados, se absorben de forma sencilla mediante un talud de menos de 30° (se estima que menor de

LUNES, 25 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 162

14º) desarrollado en la franja de entre 3,50 metros y 5,10 metros de ancho señalada al efecto en el plano nº 6. Sin embargo, para favorecer la integración ambiental y paisajística de la plataforma Sur de la parcela, donde se desarrolla un espacio destinado al aparcamiento de vehículos y una calle de circulación interior, este talud se fuerza un poco, quedando con un máximo de 28º de inclinación, de modo que hacia el interior de la parcela se genere un muro de contención con 0,80 metros de altura a lo largo de su cara Norte que unido a la propia vegetación que se desarrolle en el talud favorezca el ocultamiento y ablande la visión de la zona de estacionamiento y circulación de vehículos interior a la parcela.

De modo indicativo, el planteamiento anterior se representa en el siguiente esquema:



Esquema explicativo (no vinculante) de solución de talud e integración ambiental

- H.- Recrecido de la plataforma respecto de la Calle Libertad: esta solución dará continuidad a la anterior (punto "G"), salvo en los últimos metros más septentrionales en los que la zona verde perimetral queda a cota o por encima de la plataforma, por lo que la misma cambiará la dirección de su pendiente.

E. Ordenación de volúmenes (plano nº 7)

Los volúmenes definidos en el presente Estudio de Detalle se establecen como máximos, debiendo adoptarse soluciones más acotadas en el proyecto constructivo. Sin perjuicio de ello, la envolvente contemplada no incluye vuelos, salientes, petos u otros aspectos de detalle propios del proyecto de edificación que pudieran sobresalir sobre los paramentos de fachada, salvo en los lugares expresamente prohibidos.

LUNES, 25 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 162

Se establecen dos volúmenes, uno de uso dominante comercial-residencial al Oeste y otro de uso dominante terciario comercial-lúdico (esto es comercial o lúdico, o ambos) al Este de la parcela, ambos con carácter máximo:

Volumen de uso comercial-residencial

El **volumen máximo propuesto en planta baja** alcanza una ocupación de 2.558 m² de superficie, quedando definido del modo siguiente:

- Planta rectangular, de unos 25,76 metros de fondo por unos 99,31 de largo, según plano nº 7
- Lindero Norte, adosado a la acera del vial privado de uso público, la cual se amplía respecto de la actual
- Lindero Oeste, adosado a calle privada interior de nueva creación
- Lindero Sur, prácticamente adosado al límite interior de la zona verde privada vinculante
- Lindero Este, adosado a calle privada interior de nueva creación

El **volumen máximo propuesto a partir de planta baja** (planta primera, y siguientes) queda definido del modo siguiente:

- Dos volúmenes a desarrollar en la franja establecida en el plano nº 7 y retranqueados 4,25 metros del borde interior de la acera del vial privado de uso público Norte (una vez ensanchada la acera) con 15,50 metros de crujía máxima (sin incluir vuelos), con posible alineación vertical de fachada lateral exterior con el zócalo comercial y una separación entre bloques igual o superior a 8 metros. Según plano nº 7.

La planta – y alzados- de estos dos volúmenes se definirán en el proyecto constructivo dentro del área de movimiento establecida en el plano nº 7, donde se señala mediante una nota al plano la obligatoriedad de establecer dos bloques, de 55 metros de longitud de fachada como máximo cada uno, separados al menos 8 metros de distancia en sus paramentos enfrentados, sin poder desarrollar vuelos en sus paramentos de fachada Norte – Sur fuera de la envolvente señalada como máxima (tanto en los paramentos enfrentados como en los laterales), y donde sus dos últimas plantas se escalonen en la zona de corte entre bloques de modo que se dispongan dentro del gálibo marcado por plano de 45°, del que únicamente podrán sobresalir los paramentos de protección contra caídas y elementos similares.

LUNES, 25 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 162

El **volumen máximo propuesto en alzado** queda determinado por los siguientes parámetros:

- 1 planta de altura del zócalo comercial de 5 metros de altura desde la rasante de la plataforma a la +17,50, de modo que asoma unos 3 metros (entre 3,06 y 3,8 m) respecto de la calle privada de uso público, lo que permite que desde la misma se acceda a la construcción (ya sean portales o acceso al local comercial) desde la cota de la calle privada
- 6 plantas de altura sobre la cara superior del forjado de techo del zócalo (suelo terminado del uso residencial), sin contar el ático o bajo cubierta, de modo que la altura de la edificación en su conjunto (incluido el zócalo) a cornisa no supere los 22,55 metros y la altura de coronación no supere los 27,05 metros
- Una reducción de volumen en la parte de los paramentos enfrentados de ambos edificios, que escalone el equivalente de las dos últimas plantas del volumen definido dentro del gálibo definido por un plano de 45°, a definir en proyecto de construcción
- Lo anterior se aplica conforme a la normativa del PGOU de Santander, esto es, sin perjuicio de la implantación mediante proyecto de los elementos por encima de cornisa (art. 3.5.5) dentro del espacio teórico de cubierta, y de elementos por encima de cubierta (art. 4.2.11)
- 3 plantas como máximo de sótano bajo la rasante de la plataforma de referencia de cota +17,50, sin que asome de la misma por ninguno de sus puntos, y a implantar bajo los criterios generales del PGOU
- La edificabilidad máxima a la que da cabida el volumen máximo resultante, incluido el bajo comercial, sin el que pudiera desarrollarse en bajo cubierta o ático, pudiera alcanzar los 11.048,75 m²

Volumen de uso terciario comercial-lúdico

El **volumen máximo propuesto en planta y alzado** alcanza una ocupación de 1.300 m² de superficie, quedando definido del modo siguiente:

- Se plantea un área de movimiento, sin incluir los salientes autorizados (aleros, cornisas, marquesinas y petos ornamentales), de 542 m² de superficie, con un máximo de 2 plantas de altura, y altura máxima a cornisa de 6,80 metros y a coronación 11,30 metros, sin perjuicio de los elementos por encima de cornisa y de cubierta regulados con carácter general por el PGOU (art. 3.5.5 y art. 4.2.11, respectivamente)

LUNES, 25 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 162

Este área de movimiento tiene una forma sensiblemente rectangular, con un fondo de unos 16 metros y un frente de unos 34 metros.

Se contempla la posibilidad de que interior ha dicho área de movimiento, o exteriormente, y desde alguna o todas de sus fachadas, se implanten vuelos, siendo los únicos autorizados los siguientes: aleros, cornisas, marquesinas y petos ornamentales, y con las siguientes características: vuelo máximo de 2 metros y un gálibo mínimo de 3 metros.

- Aneja a este área se encuentra otro área de movimiento que la rodea de 758 m² de superficie donde se permiten construcciones de una sola planta de altura, con un máximo de 4 metros de altura de cornisa, y un máximo de 100 m² de planta por cada construcción, sin que en total puedan sumar más de 400 m² edificables, y con distancia entre sí y con respecto al área de movimiento principal igual o superior a 1,50 metros (sin necesidad de aplicar H/2); entre ellas se encuentran las instalaciones fijas y las auxiliares, así como las pérgolas total o parcialmente cerradas o cubiertas.

El uso de este área de movimiento es el de terciario recreativo – comercial, con usos compatibles los de viario privado, zonas verdes y superficies pavimentadas duras.

Su naturaleza es crear una corola alrededor del establecimiento terciario – lúdico, para que puedan desarrollarse actividades auxiliares que dinamicen la utilización del espacio exterior y el uso público; como ejemplo se señalarían las construcciones auxiliares de usos de hostelería y restauración como terrazas cubiertas, pérgolas, etc, cuya composición estética deberá garantizar en todo caso la armonía del conjunto y su buena presencia desde la vía pública.

- La delimitación de ambas áreas de movimiento son las definidas de modo gráfico en el plano nº 7

Bajo el área de movimiento, podrán desarrollarse 3 plantas como máximo de sótano bajo la rasante de la plataforma de referencia de cota +17,50, sin que asome de la misma por ninguno de sus puntos

- La edificabilidad máxima a la que da cabida el volumen máximo resultante de ambas áreas de movimiento, sin el que pudiera desarrollarse en bajo cubierta o ático, pudiera alcanzar los 1.484 m²

LUNES, 25 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 162

F. Ordenación de accesos (plano nº 7, y nº 8)

Los **accesos a los volúmenes** propuestos se configurarán de forma definitiva mediante proyecto de obras, previéndose el acceso a la parcela desde la Calle Norte, para lo cual se considera importante duplicar la calzada del tramo de la calle privada de uso público Este – Oeste, hasta alcanzar el primer acceso rodado propuesto para la parcela, y sobre el que recaerá la mayor parte de los tráfico.

Con esta duplicación, se consiguen dos sentidos de circulación, de modo que se eviten giros a izquierda y cruces entre los vehículos que entren con los que salgan de la parcela. Para que esta duplicación quede correctamente ejecutada, es necesario asimismo, actuar ligeramente sobre el cruce donde conecta la calle privado de uso público con la Calle Libertad ampliándolo para dar cobertura a los dos carriles que va a pasar a tener. Con esta solución se actúa sobre terrenos de la propiedad promotora de la actuación y sobre espacios públicos, no afectando a propiedades de terceros; su delimitación se puede apreciar en el plano nº 8, sin perjuicio de su ajuste mediante proyecto de obras.

Además, con la propuesta de ordenación contemplada en el presente estudio de detalle se promueve el ensanche de la acera Sur de la calle privada de uso público Este – Oeste, en el tramo de calle incluido en la parcela registral que no es objeto de duplicación, con anchos comprendidos entre 4 metros y 5,60 metros, lo cual se considera técnicamente apropiado para garantizar la accesibilidad y fluidez de los tránsitos peatonales.

Tanto la duplicación de carril como el sobreechancho de aceras formarían parte de la calle privada de uso público, quedando en el mismo régimen de titularidad y uso que la calle en la que se integra.

El segundo acceso rodado propuesto para la parcela se dispone en el extremo Oeste de la misma, canalizando parte de las salidas y de las entradas en función de la disposición de los accesos al aparcamiento del volumen de mayor tamaño.

Ambas calles privadas de acceso poseen pendientes permitidas por el PGOU, en el caso de la central inferior al 6% (entorno al 5,6%), lo que garantiza su condición de itinerario peatonal accesible, y en el caso de la occidental de entorno al 7%. En todo caso, su definición última y cumplimiento de la normativa de accesibilidad será objeto del proyecto de obras.

LUNES, 25 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 162

Estos dos accesos se articulan con una calle privada interior en dirección Este – Oeste, con aparcamiento en superficie en su zona Este vinculada a los usos comerciales – lúdicos y con una calle de 3 metros de anchura sin aparcamiento en la zona Oeste.

Para ello se disponen de dos rotondas internas que permitan distribuir los tráfico, tal y como se puede observar en el plano nº 8.

Los sentidos de circulación y restantes determinaciones de detalle serán objeto de definición en el proyecto de obras y de urbanización.

7.- Justificación urbanística y factibilidad de la propuesta

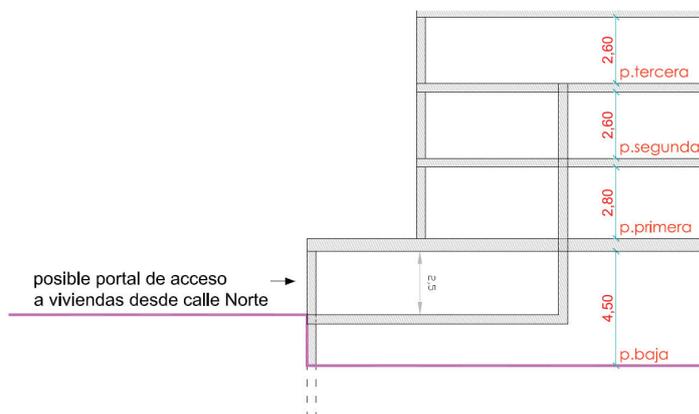
A continuación se justifica el cumplimiento de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Santander por la ordenación objeto del presente estudio de detalle.

Para ello se comentan inicialmente algunas justificaciones de la ordenación no cuantificables, para posteriormente justificar por medio de una tabla resumen las de características cuantitativas:

- El acceso desde la calle privada de uso público a la edificación residencial se produciría por una “entreplanta” del bajo comercial que dejaría bajo sí unos 2 metros de altura (a la que habría que descontar el canto del forjado) y sobre sí 3 metros (a la que habría que descontar igualmente el canto del forjado). Esto garantiza que los portales puedan gozar de la altura libre y útil establecida en el artículo 4.2.3, considerándose para estos portales las alturas libre y útil equivalentes a una planta baja de uso residencial, que es el uso al que estarán vinculados. Esta posibilidad de acceso se produciría sin perjuicio de que pudieran existir otros desde el interior de la parcela privada de uso privado.

Esta situación, sin perjuicio de los posteriores ajustes del proyecto constructivo, quedaría legitimada desde el presente estudio de detalle, garantizando con ello la accesibilidad al uso residencial desde el Norte y su segregación parcial de los usuarios del uso comercial.

LUNES, 25 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 162



Esquema de posible acceso desde el Norte (no vinculante, solo a efectos explicativos)

- Se cumple con el artículo 4.2.5, apartado 1, puesto que la altura de la cara superior del forjado de techo de la planta baja medido desde el punto de cota más bajo (+17,50) no posee más de 5 metros en el volumen máximo definido. Asimismo, el acceso al local comercial se realizaría desde la calle privada de uso público o desde la calle privada de uso privado, en todo caso desde viario privado en atención al artículo 4.2.5, apartado 3.
- El corte de la edificación que distingue los dos volúmenes residenciales tiene al menos, 8 metros de ancho, superior a los 4 metros exigidos por el artículo 4.3.13 del PGOU.

A este respecto, cabe justificar la adecuación de la ordenación en cuanto a la longitud de fachadas y posición de las mismas se refiere, las cuales pueden establecerse mediante estudio de detalle en virtud del artículo 11.2.8, sobrepasando incluso las establecidas con carácter general, lo que, en todo caso, no puede ir en contra de una adecuada ordenación e integración de la edificación en la parcela y su entorno.

En primer lugar hay que comentar que dadas las dimensiones de la parcela y la exigua área de movimiento que posee, principalmente en relación con el posible fondo edificado, el obtener una superficie construida en una planta atractiva para un uso comercial relevante que permita diversificar los usos del entorno, lleva a que necesariamente la longitud de fachada supere los 55 metros establecidos por el planeamiento con carácter general.

LUNES, 25 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 162

Esta mayor longitud de fachada, sin embargo, no tiene por que presentar una imagen “pesada” sobre la vía pública, en su lado Norte por la mayor amplitud otorgada a la acera, la disposición de arbolado en la misma y la posible disposición de huecos y portales ablandan la imagen del frente corrido; y en su lado Sur, y principalmente su visual desde la Avenida de la Constitución, puesto que el zócalo no va a tener una presencia dominante sobre el entorno, tanto porque la plataforma de la parcela sobre la que se asienta queda del orden de 1,30 metros hundida respecto de su colindante, como porque va a preceder la imagen de un parterre ajardinado y arbolado; además, el punto más delicado de las visuales (la glorieta) acoge un elemento de menor volumen.

En cambio, las construcciones residenciales que emergen desde el zócalo no llegan a alcanzar la longitud de fachada de 55 metros que se podría tomar de referencia pese a su inaplicabilidad al tratarse el conjunto construido de un único edificio. La incidencia de estos bloques sobre la imagen urbana, así mismo, va a ser similar o inferior a la de los colindantes, puesto que se desarrollan a partir de una cota similar y con igual número de alturas, si bien se encuentran un poco más remetidos al Norte, lo que favorece su percepción. Además, la distancia entre los bloques, mínima de 8 metros, se amplía visualmente por el escalonamiento y/o corte que se debe producir en las dos plantas superiores de los edificios en su confrontación, no permitiéndose además que en estas fachadas sobre el paramento máximo definido por el área de movimiento se desarrollen vuelos o salientes.

Por todo ello, la concurrencia de motivos de conveniencia y oportunidad respecto a la diversificación de usos y el resultado detallado de la integración volumétrica y paisajística definida en el presente documento, se considera adecuada la ordenación desarrollada mediante el presente estudio de detalle en cuanto al cumplimiento del artículo 11.2.8 se refiere.

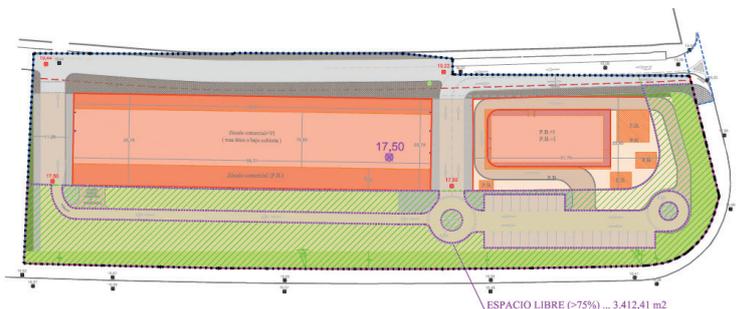
- La distancia entre los dos volúmenes edificados se considera que como mínimo debe ser la semisuma de las alturas máximas de ambos, esto es 14,65 metros $((22,55+ 6,80)/2)$ entre el edificio comercial residencial y el volumen principal comercial-lúdico, y 13,275 metros, entre el primero y las construcciones auxiliares de altura máxima 4 metros $((22,55+4)/2)$.
- El acceso al punto medio del edificio comercial-residencial (el más alejado de la Calle Libertad) se ubica a unos 130 metros del acceso desde la vía pública, esto es a más de 50 metros, aspecto que puede

LUNES, 25 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 162

ser permitido mediante estudio de detalle (artículo 4.4.2 del PGOU) cuando de ello resulte una mejor ordenación y adecuación a las características del entorno en que se inserte. En este caso, la existencia de la calle privada de uso público existente al Norte del edificio garantiza su acceso a pie de calle, de modo que se cumple plenamente la finalidad de la norma.

- El local comercial situado bajo el uso residencial dominante, se ubica en situación tercera, conforme al artículo 5.4.3, apartado segundo.
- La zona verde privada vinculante será utilizable como espacio libre en un 75% de su superficie, en virtud del artículo 5.6.5.

La zona verde privada vinculante así calificada de la parcela asciende a 4.549,88 metros cuadrados de superficie (más de un 42% de la superficie total de la misma). El 75% de la zona verde privada vinculante, asciende por tanto a 3.412,41 metros cuadrados, siendo utilizables como espacio libre 3.412,67, tal y como se identifica en el siguiente esquema.



Señalar que dentro del espacio libre de la zona verde privada vinculante se desarrollarán los accesos a los inmuebles, que se definirán en proyecto de obras, ajustándose y diseñándose en concreto el acceso o los accesos al o los sótanos del volumen de mayor tamaño desde la calle interior.

- La ocupación máxima propuesta es de 3.500 m², esto es un 32,43%, inferior al 40% contemplado para la ordenanza A1
- El uso dominante de la parcela se prevé como residencial, puesto que la edificabilidad de uso residencial a la que se da cobertura con el presente estudio de detalle es sustancialmente mayor, siendo importante destacar que la edificabilidad de la parcela es inferior a la máxima a la que da cobertura el presente estudio de detalle, definiéndose volúmenes máximos que deberán ajustarse en los correspondientes proyectos de construcción en los que se deberá justificar pormenorizadamente la

LUNES, 25 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 162

edificabilidad que se promueve materializar. Dichas características se expresan en el siguiente cuadro:

USO	CAPACIDAD DEL VOLUMEN MÁXIMO SEGÚN ED *	%
AREA MOVIMIENTO COMERCIAL-RESIDENCIAL	11.048,75	88,16 %
Residencial	8.490	67,74 %
Terciario comercial zócalo	2.558,75	20,42 %
AREA MOVIMIENTO COMERCIAL - LÚDICA	1.484	11,84 %
Área de movimiento principal	1.084	8,65 %
Área de movimiento – edificaciones auxiliares	400	3,19 %
CAPACIDAD DE VOLUMEN MÁXIMO SEGÚN ED *	12.310,75	100%
EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA	9.752,40	

* Sin considerar bajo cubierta ni áticos ni elementos no computables

El planeamiento anterior, sin embargo no es de cumplimiento obligatorio, si bien la ordenanza A1 indica que el uso dominante prioritario (artículo 11.2.12) es el residencial. En este sentido, y por coherencia con el planteamiento del presente estudio de detalle y la filosofía de la ordenación propuesta, en los proyectos de obras que colmaten el desarrollo de la parcela se deberá garantizar que la edificación residencial es mayor que la terciaria comercial para el conjunto de la parcela.

En este caso el zócalo de uso terciario comercial que sirve de soporte a los usos residenciales es un uso compatible en situación tercera con un uso dominante residencial, siempre y cuando se acredite en el correspondiente proyecto de obras que la edificabilidad del uso vividero es superior a la del local comercial resultante.

Por otro lado el edificio exento de uso terciario – comercial, posee menos de 2.500 m² construidos y su singularidad de diseño y escala lo va a alejar en todo caso de la estética de nave contenedor. Es más, en primera instancia, y pese al volumen reservado, se plantea que la edificación objeto de solicitud de licencia para esta área de movimiento sea de una sola planta de altura y unos 450 m² de planta, si bien se reservan futuros derechos en esta área de movimiento, de modo que en caso de sustitución o ampliación pueda valorarse la adecuada integración arquitectónica de la edificación resultante.

LUNES, 25 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 162

En relación a los parámetros cuantitativos se identifica su cumplimiento para cada una de las áreas es las siguientes tablas:

**CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
EDIFICACIÓN COMERCIAL-RESIDENCIAL**

DETERMINACIÓN	PGOU	ESTUDIO DE DETALLE
USO DOMINANTE DE LA EDIFICACIÓN	Residencial	Residencial
USO EN SITUACIÓN TERCERA	Comercial, entre otros	Comercial
Nº MÁX. PLANTAS (art. 11.2.4)	7	≤ 7
DISTANCIA MÍN. A FRENTE DE PARCELA (art. 11.2.7)	H/2; mín 4 m.	≥21,96 m
DISTANCIA MÍN. A COLINDANTES (art. 11.2.7)	H/2 (≥10,28 m); mín 6 m.	≥11,16 m
DISTANCIA ENTRE EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA	Según ED	Según ED
FONDO EDIF. MÁXIMO (art. 11.2.8)	25 m. o ED	Según ED
LONGITUD EDIFICACIÓN MÁXIMA (art. 11.2.8)	55 m. o ED	Según ED
RECTÁNGULO ENVOLVENTE MÁX. (art. 11.8.7)	55 x 55 o ED	Según ED
ALTURA MÁX. CORNISA (art. 4.2.2)	22,55 m	≤22,55 m
ALTURA MÁX. TOTAL (servidumbres aeronáuticas)	+ 100 m desde el nivel del mar	+40,05 (+ elementos por encima de cubierta y de cornisa, que deberá ser menor de +59,95)

(ED= Estudio de detalle)

**CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
EDIFICACIÓN COMERCIAL-LÚDICA**

DETERMINACIÓN	PGOU	ESTUDIO DE DETALLE
USO DOMINANTE PERMISIBLE	Terciario comercial	Terciario comercial y/o lúdico
Nº MÁX. PLANTAS (art. 11.2.4)	7	≤ 2
DISTANCIA MÍN. A FRENTE DE PARCELA (art. 11.2.7)	H/2; mín 4 m.	≥13,50 m
DISTANCIA MÍN. A COLINDANTES (art. 11.2.7)	H/2; mín 6 m.	≥6 m
DISTANCIA ENTRE EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA	Según ED	Según ED
FONDO EDIF. MÁXIMO (art. 11.2.8)	25 m. o ED	Según ED
LONGITUD EDIFICACIÓN MÁXIMA (art. 11.2.8)	55 m. o ED	Según ED
RECTÁNGULO ENVOLVENTE MÁX. (art. 11.8.7)	55 x 55 o ED	Según ED
ALTURA MÁX. CORNISA (art. 4.2.2)	6,80 m	≤6,80 m
ALTURA MÁX. TOTAL (servidumbres aeronáuticas)	+ 100 m desde el nivel del mar	+24,30 (+ elementos por encima de cubierta y de cornisa)

(ED= Estudio de detalle)

LUNES, 25 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 162

8.- Integración ambiental y paisajística

Finalmente, y como exposición a tener en cuenta en la elaboración de los proyectos de urbanización o construcción, y sin perjuicio de su modificación o ajuste por parte de éstos, se incluyen algunas pautas o criterios de integración ambiental y paisajística a tener en cuenta para la integración del conjunto edificado en el entorno.

Señalar asimismo, que la urbanización y edificación podrá desarrollarse en fases, una primera correspondiente a los suelos situados al Este de la parcela (urbanización y edificación de la parte de la parcela destinada a un uso dominante terciario comercial-lúdico) y una segunda correspondiente a los suelos restantes.

- Calidad arquitectónica: los edificios a construir deberán tener una presencia acorde al uso dominante residencial del entorno y al valor de posición de la parcela en la ciudad. En concreto, el zócalo comercial y el edificio terciario oriental deberán poseer un acabado exterior singular.
- La carga y descarga del bajo comercial situado bajo el uso residencial deberá resolverse en el interior del edificio comercial.
- Sobre la cubierta del zócalo comercial no incluida en las áreas de movimiento de uso dominante residencial se evitara la implantación de instalaciones al servicio del uso comercial.
- El talud se recrecerá interiormente para reducir el impacto visual del aparcamiento y circulación interior de la parcela desde la Avenida de la Constitución según indicaciones del presente estudio de detalle a ajustar mediante proyecto de obras.

Además, deberá presentar un ajardinamiento que ablande dicha visual y garantice un adecuado estado de la zona verde, que presentará penetraciones en la explanada situada a la cota +17,50 aumentando la sensación de continuidad entre los espacios; estas continuidades se realizaran preferentemente con el modelado del terreno, sin que existan muros entre zonas ajardinadas.

Las plantaciones a definir serán las establecidas en el proyecto de urbanización, primándose la creación de macizos arbustivos-arbóreos que aporten cierta densidad a la zona vegetada. Las especies deberán ser aptas al clima de Santander y favorecer su correcta imagen y preservación con el paso del tiempo, contemplándose especies ornamentales de porte controlado como puedan ser la *albicia julibrissin*,

LUNES, 25 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 162

la chocolate o el *ligustrum s.p.*, alternados con arbustos frondosos y que no formen seto escultórico como el *leptospermum sp*, *cotoneaster s.p.*, abelias o celindos.

Este tratamiento del talud no impedirá que mediante proyecto de obras, a través del mismo se establezcan pasos peatonales de acceso a la parcela.

- Las franjas de integración ambiental también serán objeto de ajardinamiento mediante proyecto de obras. En concreto se plantarán especies que por su porte y frondosidad oculten en un porcentaje de superficie significativa los mismos.
- Finalmente, para los alcorques de la calle privada de uso público, en el proyecto de urbanización o de obras propondrá las especies a plantar, si bien por la anchura de la acera, y aun siendo una acera sin exposición directa al Sur que no precisa grandes espacios de sombra, se plantea la posibilidad de acudir a especies “pendula” de porte controlado, como la *sophora japónica* pendula o el olmo, cuya amplitud de copa amortigüe la longitud de fachada de la nueva edificación visibles desde esta calle, en lugar de acudir a especies piramidales.

9.- Conclusiones

El presente documento constitutivo de la memoria del estudio de detalle de la unión de las parcelas catastrales 4438210VP3143G, 4438212VP3143G y 4438213VP3143G da cumplimiento a los requisitos para llevar a buen fin la ordenación pretendida, la cual desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Santander en los términos del interés general que éste promueve.

Santander, Abril 2014

El Ingeniero:



Fdo. D. Fernando García Utrilla
Ing. Caminos Canales y Puertos
Col. N° 12.139

2014/11709

CVE-2014-11709