

LUNES, 30 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 84

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2018-3577 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en el Área Específica 22 (A.E. 22) Prisión Provincial.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 29 de marzo de 2018, y en cumplimiento de lo establecido en los artículos 61 y 78 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y 123.1.i) de la LBRL, ha adoptado acuerdo aprobando definitivamente el Estudio de Detalle en el Área Específica 22 (A.E. 22) "Prisión Provincial" a propuesta de la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander (SVS).

Contra dicho acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación del acuerdo.

Podrá, no obstante, formularse cualquier reclamación que entienda convenir a su derecho.

Santander, 3 de abril de 2018.

La alcaldesa,
Gema Igual Ortiz.

LUNES, 30 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 84

José Luis Matabuena Santos / José Luis Salcines Cañarte / Tomás Gruber
Arquitectos

Estudio de Detalle ÁREA ESPECÍFICA 22 DEL PGOU
c/ Alta. SANTANDER



ESTUDIO DE DETALLE del ÁREA ESPECÍFICA 22 DEL PGOU DE SANTANDER

Promotor: Sociedad de Vivienda y Suelo

Arquitectos: José Luis Matabuena Santos
José Luis Salcines Cañarte
Tomás Gruber Herrero

C/ Julián Ceballos Nº 22, 3º dcha, 39.300, TORREAVEGA
Tfno: 942 88 50 36 / 659 30 69 11
Correo electrónico: jlmatabuena@coacan.es

c/ Las Quebrantas Nº 16, B, 39.140, SOMO
Tfno: 942 51 03 35 / 646 96 86 16
Correo electrónico: joseluisalcines@coacan.es

I-15
MEMORIA

CVE-2018-3577

LUNES, 30 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 84

José Luis Matabuena Santos / José Luis Salcines Cañarte / Tomás Gruber
Arquitectos

Estudio de Detalle ÁREA ESPECÍFICA 22 DEL PGOU
c/ Alta. SANTANDER



DOCUMENTOS DEL ESTUDIO DE DETALLE:

1. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA.

2. DATOS GENERALES.

- 2.1. Objeto.
- 2.2. Promotor y formulación.
- 2.3. Redactor.

3. ÁMBITO.

- 3.1. Parcelario.
- 3.2. Límites y superficies.
- 3.3. Forma y topografía.

4. SITUACIÓN URBANÍSTICA.

- 4.1. Condicionantes previos.
- 4.2. Planeamiento de aplicación.
- 4.3. Desarrollo y justificación.

5. PROPUESTA.

- 5.1. Condicionantes previos.
- 5.2. Ordenación general, rasantes y alineaciones.

6. VISTAS DE LA PROPUESTA.

7. PLANOS.

- 1. Emplazamiento, P.G.O.U.
- 2. Levantamiento topográfico.
- 3. Superposición plano de gestión levantamiento topográfico.
- 4. Estado actual. Secciones 1.
- 5. Estado actual. Secciones 2.
- 6. Estado actual. Secciones 3.
- 7. Ordenación.
- 8. Ordenación. Secciones 1.
- 9. Ordenación. Secciones 2.
- 10. Ordenación. Secciones 3.
- 11. Propuesta de urbanización.

LUNES, 30 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 84

José Luis Matabuena Santos / José Luis Salcines Cañarte / Tomás Gruber
Arquitectos

Estudio de Detalle ÁREA ESPECÍFICA 22 DEL PGOU
c/ Alta, SANTANDER



1.- DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Vista c/ Calzadas Altas desde c/ Duque de Ahumada



Vista c/ Duque de Ahumada desde c/ Calzadas Altas



Vista c/ Duque de Ahumada desde c/ Justicia



Vista c/ Justicia desde c/ Duque de Ahumada



Vista c/ Justicia desde c/ Alta



Vista c/ Alta desde c/ Justicia

C/ Julián Ceballos Nº 22, 3º dcha. 39.300, TORRELAVEGA
Tfno: 942 88 50 36/ 659 30 69 11
Correo electrónico: jmatabuena@coacan.es

3-15
MEMORIA

c/ Las Quebrantas Nº 16, B, 39.140, SOMO
Tfno: 942 51 03 35/ 646 96 86 16
Correo electrónico: joseluissalcines@coacan.es

CVE-2018-3577

LUNES, 30 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 84

José Luis Matabuena Santos / José Luis Salcines Cañarte / Tomás Gruber Arquitectos

Estudio de Detalle ÁREA ESPECÍFICA 22 DEL PGOU c/ Alta. SANTANDER



Vista c/ Travesía Alta desde c/ Alta



Vista c/Alta desde c/Travesía Alta



Vista c/ Fernando VI desde solar



Vista c/ Rosario Acuña desde solar



Vista pasaje desde solar



Vista solar desde c/ Fernando VI

C/ Julián Ceballos Nº 22, 3º dcha, 39.300, TORRELAVEGA Tfn: 942 88 50 36/ 659 30 69 11 Correo electrónico: jlmatabuena@coacan.es

4-15 MEMORIA

c/ Las Quebrantas Nº 16, B, 39.140, SOMO Tfn: 942 51 03 35/ 646 96 86 16 Correo electrónico: joseluisalcines@coacan.es

CVE-2018-3577

LUNES, 30 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 84

José Luis Matabuena Santos / José Luis Salcines Cañarte / Tomás Gruber

Arquitectos

Estudio de Detalle ÁREA ESPECÍFICA 22 DEL PGOU
c/ Alta. SANTANDER



2.- DATOS GENERALES

2.1. OBJETO.

La redacción del presente Estudio de Detalle tiene por objeto el desarrollo del Área Específica AE- 22 correspondiente a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, Aprobado Definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 17 de Abril de 1977 (BOC nº 79 y Especial nº 3 de 21 de Abril de 1997), además de dar cumplimiento al artículo 61.1 de la Ley 2/2001 de 25 de Junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA), con el fin de completar y adaptar las determinaciones del vigente P.G.O.U. de Santander.

Expresamente la ficha de AE-22 propone como objetivos, las siguientes condiciones:

- La altura máxima de la edificación será de seis plantas.
- El espacio libre entre edificación referido a las zonas entre testeros indicadas en la documentación gráfica de la ficha será de titularidad privada y uso público, siendo posible su ocupación total o parcial por aparcamiento bajo rasante sin limitación de edificabilidad hasta un máximo de tres plantas.
- Todos los accesos y salidas de aparcamiento se realizarán por las calles Justicia y Travesía de calle Alta.
- En razón a las cargas y en coherencia con el contenido e intenciones de los artículos 152 y 153 de la Ley del Suelo, corresponderá el 100% de aprovechamiento conferido.
- Los términos de aprovechamiento convenidos con el Ministerio de Justicia como compensación por la desaparición de las instalaciones, traslado de actividad y cesión de terrenos al Ayuntamiento se mantienen estrictamente, correspondiendo el resto o exceso al Ayuntamiento al objeto de facilitar la obtención de los terrenos que hayan de ser públicos en zonas de manzana alineada y/o realojos con el mismo fin.

El objeto específico de este Estudio de Detalle se corresponde con la ordenación de volúmenes y el establecimiento de alineaciones y rasantes en el ámbito delimitado por dicha Área Específica.

2.2 PROMOTOR Y FORMULACIÓN.

El presente Estudio de Detalle se realiza por encargo de don José Antonio Gómez Izaguirre, en nombre y representación de SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER, S.A. (SVS), con domicilio en Santander, c/ Los Encinares nº 6, bajo.

La formulación del Estudio de Detalle se desarrolla de acuerdo con el artículo 140.1 del Reglamento del Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD. 2.159/1978, de 23 de Junio) y del artículo 78 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria por iniciativa privada.

2.3 REDACTOR.

Redacta este Estudio de Detalle don José Luis Matabuena Santos, don José Luis Salcines Cañarte y don Tomás Gruber Herrero, arquitectos colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria con los números 995, 2.317 y 3.053 respectivamente y domicilio a efectos de notificaciones en la calle Julián Ceballos nº 22, 3º dcha, 39.300 Torrelavega en cumplimiento del contrato suscrito con SVS en fecha 13 de febrero de 2.017.

LUNES, 30 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 84

José Luis Matabuena Santos / José Luis Salcines Cañarte / Tomás Gruber

Arquitectos

Estudio de Detalle ÁREA ESPECÍFICA 22 DEL PGOU
c/ Alta. SANTANDER



3.- ÁMBITO

3.1. PARCELARIO.

El ámbito donde se desarrolla el Estudio de Detalle es de dos parcelas urbanas con números de referencias catastrales 3721013VP3132B0001AH y 3721014VP3132B0001BH y terrenos adyacentes urbanizados actualmente como viario, tal y como se refleja en la ficha del Área Específica.

3.2. LÍMITES Y SUPERFICIES.

El ámbito definido en la AE-22 conforme la medición cartográfica señalada en la ficha específica asciende a 10.994 m². Se encuentra rodeado por todos sus vientos por viales que se encuentran en perfecto uso: al norte por calle Alta, al Este Travesía calle Alta, al Sur por Duque de Ahumada y finalmente al oeste por la calle Justicia.

En la propia ficha de áreas específicas de características y aprovechamientos del anexo 9 del Plan se establece que el que corresponde al ámbito es de 12.000 UA calculada para una superficie de suelo aportada privada de 10.325 m². En los criterios formulados en la redacción de la ficha correspondiente al Área Específica 22 en su apartado 4 correspondiente a la superficie, se determina que prevalecerá la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

Las superficies aportadas conforme la documentación existente y mediciones topográficas realizadas ascienden a 8.983,80 m² de la parcela con número de referencia catastral 3721013VP3132B0001AH y a 1.036,20 m² de la parcela con número de referencia catastral 3721014VP3132B0001BH. Estas dos parcelas suman un total de 10.020,00 m².

Con estos parámetros definitivos, el aprovechamiento total estimado en el Área Específica 22 asciende a:

$$12.000 \text{ UA} / 10.020,00 \text{ m}^2 = 1,1976 \text{ UA/m}^2$$

Esto quiere decir, que el aprovechamiento estimado en la ficha de 1,1622 UA/m² es diferente al resultante finalmente en el ámbito conforme las superficies aportadas que es de 1,1976 UA/m². La diferencia es de 0,0354 UA/m² superior al estimado en la tabla del anexo 9 del Plan.

3.3 FORMA Y TOPOGRAFÍA.

La forma del ámbito de la actuación es prácticamente cuadrangular presentando un frente hacia a la calle Alta de 100,25 m y el otro perpendicular una distancia de 110,95 m. Se encuentra delimitada por todos sus vientos por viales públicos.

En tres de los viales que abrazan la parcela se encuentra consolidada edificaciones de diversa altura quedando el cuarto, el correspondiente a la calle de Duque de Ahumada, libre de edificación excepto por pequeño edificio que se encuentra en uno de los extremos de este límite.

La topografía actual de la parcela es como si se tratara de un pequeño túmulo elevado sobre los viales circundantes que impide ver la relación de niveles que existe entre los mismos. Con el levantamiento topográfico se comprueba que el perímetro de la parcela en sus tres cuartas partes se puede considerar como plano, encontrándose el punto más bajo en el vértice Sureste donde las calles presentan un desnivel de aproximadamente de 3,40 m alcanzado de diferente manera. En el tramo de la calle Duque de Ahumada se desciende en la distancia que existe entre el punto medio de la parcela hasta la propia esquina mientras que en la calle Travesía de la calle Alta el descenso es mucho más suave y progresivo efectuándose desde el cruce de esta calle con la calle Alta hasta el cruce con la calle de Duque de Ahumada.

En el frente con la calle Alta la pendiente es suave y desciende desde el viento Oeste hacia el Este de forma suave, apenas 1,44 m de altura en los 100 m de recorrido la parcela.

El punto más alto del perímetro de la parcela se encuentra en el punto medio de la calle Justicia siendo la diferencia de nivel tan pequeña con respecto al punto anterior que se podría considerar esta calle como horizontal salvo una fuerte pendiente descendiente en el tramo final de la misma cuando se encuentra con la calle Duque de Ahumada.

LUNES, 30 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 84

José Luis Matabuena Santos / José Luis Salcines Cañarte / Tomás Gruber

Arquitectos

Estudio de Detalle ÁREA ESPECÍFICA 22 DEL PGOU
c/ Alta. SANTANDER



4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

4.1. CONDICIONANTES PREVIOS

El ámbito de actuación del Área Específica 22 conforme los datos recogidos en la tabla de las Áreas Específicas del Anexo 9 del PGOU, cuenta con una superficie de 10.994,00 m² y está compuesta por dos parcelas con números de referencias catastrales 3721013VP3132B y 3721014VP3132B. Conforme ésta tabla, el suelo aportado a la misma es de 10.325,00 m² por lo que se puede deducir que en la delimitación de la misma se encuentra incluida una superficie de 669,00 m² que se corresponden a viarios públicos y por consecuencia, sin aprovechamiento urbanístico.

Sin embargo y como ya ha sido comentado en esta memoria, la propia ficha del Área Específica 22 establece que en el cómputo de las superficies, prevalecerá la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala. Por este motivo se corrige la tabla del Anexo 9 en relación a las superficies aportadas estableciendo las mismas en;

- Superficie aportada parcela 3721013VP3132B	8.983,80 m ² .
- Superficie aportada parcela 3721014VP3132B	1.036,20 m ² .
- TOTAL superficie aportada	10.020,00 m².

De esta manera si la delimitación del AE_22 era de 10.994,00 m², una vez que se tiene clara la superficie aportada privada, resulta que son 974,00 m² la superficie correspondiente a los viales públicos del entorno y por consecuencia, sin aprovechamiento urbanístico obtenidos como resultado entre la diferencia entre la superficie total del ámbito menos la superficie aportada privada.

La definición de la ordenación que establece el Plan señala una ocupación en planta compuesta por cuatro edificaciones lineales con una crujía de 12,00 m y diferentes longitudes por lo que resulta una superficie libre de 6.652,12 m². Esta superficie libre con la propuesta de la ordenación se debe mantener, independientemente de la superficie que pueda quedar asignada a cada una de las parcelas resultantes donde materializar la edificación.

El Estado, concretamente la Sociedad de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios S.M.E., S.A. (SIEP) tiene redactado un convenio urbanístico con el Ayuntamiento de Santander en el que se recogen, entre otras consideraciones, que:

Edificabilidad	4.800 m ²
Residencial	4.000 m ²
Comercial	800 m ²

Con todas estas premisas existentes para la redacción del Estudio de Detalle, la primera operación consiste en asignar las superficies efectivas de edificabilidad a cada una de los intervinientes para poder de esta manera determinar en un paso posterior el área de movimiento de cada uno de ellos.

El ámbito cuenta con un total de 12.000,00 UA con un coeficiente de aprovechamiento de 1,1976 UA/m².

	Superficie	Aprovechamiento
Parcela de Ministerio	8.983,80 m ²	10.759,0419 UA
Parcela particular	1.036,20 m ²	1.240,9581 UA

El coeficiente de homogeneización establecido en el PGOU de Santander asigna que para un uso característico Residencial y un uso individualizado Residencial el coeficiente es 1,00 y los locales destinados a usos de comercio u oficinas situados en la planta baja de los edificios de otro uso dominante tendrán como coeficiente de ponderación 1,50.

Con todas estas premisas previas se puede establecer que en el convenio firmado entre el Ayuntamiento y SIEP el aprovechamiento urbanístico que solicita este último sería de:

$$4.000,00 \text{ m}^2_{\text{CR}} * 1,00 + 800 \text{ m}^2_{\text{CC}} * 1,50 = 5.200 \text{ UA}$$

Luego el resultado final de los aprovechamientos de superficies construidas computables será:

	Aprovechamiento	Superficie construida asignada
SIEP:	5.200,0000 UA	4.000,00 m ² + 800,00 m ²
Particular:	1.240,9581 UA	1.240,96 m ² (superficie máxima)
Ayuntamiento:	5.559,0419 UA	5.559,04 m ² (superficie máxima)

Se debe tener en consideración que el uso comercial se debe ponderar con el coeficiente de ponderación de 1,5 a efecto de determinar el uso de las UA y por ese motivo se indica la superficie como máxima ya que en el momento que se introduzca el uso comercial en el edificio su superficie

LUNES, 30 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 84

José Luis Matabuena Santos / José Luis Salcines Cañarte / Tomás Gruber

Arquitectos

Estudio de Detalle ÁREA ESPECÍFICA 22 DEL PGOU
c/ Alta. SANTANDER



construida será inferior por la aplicación del citado coeficiente de manera similar a lo que se ha calculado para SIEP.

4.2. PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN

El planeamiento de aplicación es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, Aprobado Definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 17 de Abril de 1997 (BOC nº 79 y Especial nº 3 de 21 de Abril de 1997). La ordenanza subsidiaria es A1A y el uso y tipología característica es la residencial en edificación de manzana alineada.

Así mismo, es de aplicación la Ley 2/2001 de 25 de Junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA) y el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

Para la realización de la propuesta de ordenación se ha tenido en consideración los criterios de aplicación del PGOU y con estas condiciones se estima lo siguiente a la hora de establecer los movimientos de la edificación:

- Se pueden considerar vuelos cerrados con las condiciones que se señalan en los planos del Estudio de Detalle estimándose que los mismos son de 0,75 m hacia las calles de Justicia y Travesía de la calle Alta y de 1,20 m para el resto de alineaciones propuestos en los ámbitos de ocupación pormenorizados en los últimos párrafos de esta memoria. El criterio para establecer estas distancias se fundamenta principalmente en los artículos 3.5.6 y 4.2.15 del PGOU.
- Todas las edificaciones propuestas estarán rematadas con plantas de ático. La generación de dichos espacios se obtendrá mediante la aplicación de los 3.5.3 y 4.2.8 del PGOU.
- Los criterios de medición de las alturas se realizará conforme el artículo 3.5.2 del PGOU.

4.3. DESARROLLO Y JUSTIFICACIÓN

Como ya se ha apuntado anteriormente, se pretende con el presente Estudio de Detalle ordenar en detalle el ámbito de su aplicación y su conexión con el entorno, siguiendo las directrices fijadas en el PGOU de Santander y, más concretamente en la ficha del Área Específica 22.

Por este motivo la solución propuesta trata de resolver la topografía así como las alineaciones de los bloques propuestos.

LUNES, 30 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 84

José Luis Matabuena Santos / José Luis Salcines Cañarte / Tomás Gruber
Arquitectos

Estudio de Detalle ÁREA ESPECÍFICA 22 DEL PGOU
c/ Alta. SANTANDER



5.- PROPUESTA

5.1. CONDICIONANTES PREVIOS

La ficha correspondiente al área específica 22 plantea la concentración de la edificación en cuatro bloques lineales con un fondo de crujía de 12,00 m apoyados dos sobre la calle Justicia y los otros dos sobre la calle de Travesía de la calle Alta. Se plantea la posibilidad de que el interior de la plaza pueda ser un aparcamiento bajo rasante sin limitación de edificabilidad hasta un máximo de tres plantas, previendo los accesos a este aparcamiento desde las calles Justicia y Travesía de la calle Alta.

Esta crujía propuesta de 12,00 m de fondo para los edificios residenciales plantea inicialmente un problema de aprovechamientos de las plantas bajo rasante de los bloques para uso futuro de garaje de las viviendas además de obligar a tener una altura global de las unidades residenciales de 6 plantas, para poder materializar el total de aprovechamiento correspondiente a cada uno de los propietarios.

5.2. ORDENACIÓN GENERAL, RASANTES Y ALINEACIONES

Debido a las condiciones que ofrece la parcela donde las vistas más interesantes sobre la bahía se encuentran al sur de la misma, se decide que la mejor posición de la edificación es mantener las alineaciones que señala la ficha del área específica para de esta manera abrir en la mayor medida de lo posible la calle Alta a las vistas. Partiendo de este principio básico se establecen los siguientes criterios generales:

- 1- Se decide que la plaza existente entre los edificios de la ordenación sea una plataforma continua y horizontal. En el interior de dicho espacio se deberá prever la posibilidad de realizar una plantación de árboles de porte medio/alto en un número no inferior al propuesto en los planos del Estudio de Detalle. Esta situación se deberá tener en cuenta cuando se pueda desarrollar el futuro aprovechamiento del espacio bajo rasante de la plaza.
- 2- Se deja previsto un acceso a la futura ocupación de la planta de bajo rasante de la plaza para uso de garaje hacia la calle de la Travesía de la calle Alta.
- 3- Se decide establecer el ancho de la crujía de la edificación en los 16,6 m. De esta forma, las plantas de bajo rasante situadas por debajo de cada uno de los bloques definidos, permitan un aprovechamiento más racional de los mismos para estacionamientos de vehículos considerando inicialmente una calle central de 6,00 m de anchura y dos zonas de estacionamiento de 5,00 m situadas a ambos lados de la calle central de circulación.
- 4- Entre los espacios definidos en el Estudio de Detalle de Ocupación 1 y de Ocupación 2 se realizará un aprovechamiento privativo de las plantas bajo rasante. La cubierta de este espacio formará parte de la plaza y será de uso público. La delimitación de los usos público/privado para establecer sus correspondientes mantenimientos se realizará en base a los criterios que más adelante se explicitan.
- 5- Se establece que los viales correspondientes a las calles de Justicia, Duque de Ahumada y Travesía de la calle Alta deben tener una anchura de 15,00 m. Este tipo de vial se correspondería a uno de doble dirección que señala el Plan. La anchura de las aceras de nueva creación en el interior del ámbito tendrán una dimensión de 2,20 m. Se establece de igual manera que para el desarrollo de los viales se deberá mantener las rasantes existentes en los puntos de contacto de los edificios existentes con las aceras corrigiendo las posibles pequeñas discrepancias que se puedan dar para obtener las rasantes propuestas en la zona definida de calzada. Las pendientes de las nuevas aceras propuestas tendrán una pendiente transversal del 2% de caída hacia la zona de calzada.
- 6- Se plantea un recorrido procesional y sin barreras arquitectónicas en el encuentro entre las calles de Travesía de la calle Alta y la calle de Duque de Ahumada.
- 7- Para poder conseguir establecer continuidad de las edificaciones en lo que respecta a la composición de los planos horizontales de las mismas, se establece una rasante del suelo del forjado horizontal desde donde se podrán realizar los vuelos de obligado cumplimiento. Así en las zonas de ocupación 1 y 2 el nivel señalado es de +47,82 m mientras que para las zonas de ocupación 3 y 4 se establece en +47,00 m. Por encima de este nivel se distribuirá en plantas de vivienda normales procurando que las coronaciones de cubierta mantengan algún tipo de continuidad.

C/ Julián Ceballos Nº 22, 3º dcha. 39.300, TORRELAVEGA
Tfno: 942 88 50 36/ 659 30 69 11
Correo electrónico: jlmatabuena@coacan.es

c/ Las Quebrantas Nº 16, B, 39.140, SOMO
Tfno: 942 51 03 35/ 646 96 86 16
Correo electrónico: joseluisalcines@coacan.es

9-15
MEMORIA

CVE-2018-3577

LUNES, 30 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 84

José Luis Matabuena Santos / José Luis Salcines Cañarte / Tomás Gruber

Arquitectos

Estudio de Detalle ÁREA ESPECÍFICA 22 DEL PGOU
c/ Alta. SANTANDER



Todas las medidas adoptadas en la elección de las rasantes y diseños de los elementos urbanos se ajustan siempre a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

A partir de todas estas condiciones generales se comienza a definir las rasantes tanto en el arranque de los edificios como de los espacios libres públicos. El punto de partida consiste en tomar la calle de Justicia como elemento de cota horizontal por dos motivos; por tratarse de una calle prácticamente horizontal en su mayor parte de trazado y por tratarse de los puntos más altos de la intervención. Hay que tener en cuenta que la diferencia de nivel entre la calle Alta y la calle de Duque de Ahumada apenas es significativa en muchas partes dándose su mayor diferencia desde el centro de la calle de Duque de Ahumada hacia el Este que es donde desciende más pronunciadamente el vial. Por eso, como se estaba comentando, se toma una línea de cresta en la calle de Justicia paralela aproximadamente 15,00 m a las fachadas de las edificaciones existentes y se define un nivel de cota de +43,92. Desde aquí el espacio abierto desciende hacia la calle de Travesía de la calle Alta con una pendiente uniforme de aproximadamente el 1,61%, pendiente por otra parte muy similar a la existente en la calle Alta. Estas dos decisiones iniciales hacen que el plano de la plaza/espacio público tenga unas transiciones suaves tanto con la calle Alta como con la parte de la calle Duque de Ahumada en su situación más al Oeste.

El siguiente criterio adoptado es el de mantener los dos volúmenes propuestos por el Plan junto a la calle Justicia mientras que los otros dos junto a la calle de Travesía de la calle Alta se decide que su situación sea la de medianera para permitir liberar el máximo de superficie situada en la esquina Sureste de la plaza, que es, por otra parte, el punto de la misma donde se encuentran las mejores vistas. Por eso la transición entre la calle de Travesía de la calle Alta y del espacio abierto generado con estas condiciones se realiza mediante el tercer edificio que funciona a modo de muro de contención dando respuesta en el interior de la planta baja a las dos rasantes a las que se enfrenta, disponiendo para ello los locales comerciales con dos alturas diferenciadas.

Debido a las vistas que ofrece la parcela como ya ha sido comentado y a la altura que se alcanza de rasante de la plaza generada con estas condiciones que en la esquina Sureste llega a los 2,70 m permite la generación de un espacio de transición formado por rampas y escaleras que posibilitan descender procesionalmente desde el nivel de la plaza hasta la calle de Duque de Ahumada y también permite al liberar edificación de este espacio y así el peatón que se encuentre en la plaza, estará muy por encima de la rasante de la calle de Duque de Ahumada y no se vea afectado por la ocultación de las vistas de la bahía debido tanto a la circulación de vehículos como al aparcamiento de vehículos y furgonetas junto a las aceras perimetrales.

La ordenación de la edificación se realiza en base a estos criterios:

- a) Respecto al aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

Se plantea un edificio lineal dividido en dos partes en el punto de intersección entre la calle de Justicia y la calle de Fernando VI de manera que la plaza futura se convierte en fondo visual de esta última.

Los dos bloques se sitúan junto a la alineación exterior de la calle. Como queda previamente señalado, entre ambos bloques se podrá realizar un aprovechamiento privativo de las plantas bajo rasante (en los términos del art. 4.2.4 del PGOU) y a tal efecto, en el proyecto de ejecución de la obra del aparcamiento deberá contemplar la solución completa y autónoma de la cubierta incluida su protección ante eventuales modificaciones de la urbanización en superficie, mientras que el proyecto de urbanización del espacio público sólo comprenderá la solución de pavimentación, jardinería, iluminación y mobiliario urbano en superficie, en su caso. Las edificabilidades posibles de plantas sobre rasante se establecen de la siguiente manera:
Ocupación 1: Bloque de 788,50 m² de ocupación en planta (16,60 m * 47,50 m).

Edificabilidad posible en la envolvente, incluidos vuelos cerrados (art. 3.5.6 apdo. 6 del PGOU) (vuelos: a plaza central y espacio interbloques máx. 1,20 m; a c/ Alta máx. 0,98 m; a c/ Justicia y c/ Duque de Ahumada máx. 0,75 m): 5.345,25 m².

Ocupación 2: Bloque de 315,40 m² de ocupación en planta (16,60 m * 19,00 m).

Edificabilidad posible en la envolvente, incluidos vuelos cerrados: 2.141,86 m².

Resultando en definitiva unos parámetros de ordenación volumétrica donde es posible la implantación de los aprovechamientos asignados al Ayuntamiento de 5.559,04 U.A. (Los m² de

LUNES, 30 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 84

José Luis Matabuena Santos / José Luis Salcines Cañarte / Tomás Gruber
Arquitectos

Estudio de Detalle ÁREA ESPECÍFICA 22 DEL PGOU
c/ Alta. SANTANDER



uso comercial a efectos de aprovechamientos se ponderarán con el coeficiente 1,5, señalado en el art. 10.3.7 apdo. 4 del PGOU).

b) Respecto al aprovechamiento correspondiente al SIEP.

Se plantea un edificio lineal con una planta baja de 792,65 m² y unas dimensiones de ocupación de 16,60 m*47,75 m susceptible en su caso de usos comerciales, que podrían así mismo implantarse en el zócalo que emerge una altura superior a 1,40 m (a cara superior de forjado) sobre la c/ Travesía de calle Alta, con una superficie de hasta 178,45 m² considerada la mitad del fondo edificable del bloque.

Por debajo de la rasante aplicable se plantea la posibilidad de implantar aparcamientos (en los términos del art. 4.2.4 del PGOU) manteniendo la misma dimensión de 16,60 m de anchura, con una calle central y aparcamientos a ambos lados.

Ocupación 3: Bloque de 792,65 m² de ocupación en planta (16,60 m * 47,75 m)

Edificabilidad posible en la envolvente, incluidos vuelos cerrados (art. 3.5.6 apdo. 6 del PGOU) (vuelos: a plaza central máx. 1,20 m; a c/ Alta máx. 0,98 m; a c/ Travesía de la calle Alta máx. 0,75 m): 5.158,23 m².

Resultando en definitiva unos parámetros de ordenación volumétrica donde es posible la implantación de los 4.800 m² asignados al SIEP (4.00,00 m² residenciales y 800,00 m² de uso comercial a ponderar con el coeficiente 1,5 señalado en el art. 10.3.7 apdo. 4 del PGOU, con un aprovechamiento máx. de 5.200 U.A.)

c) Respecto al aprovechamiento correspondiente al particular.

Se plantea un edificio en continuación al edificio del SIEP, con una planta baja a nivel de la plaza central con 249,00 m² y unas dimensiones de 16,60 m * 15,00 m, susceptible en su caso de usos comerciales, que podrían así mismo implantarse en el zócalo que emerge una altura superior a 1,40 m (a cara superior de forjado) sobre c/ Travesía de la calle Alta, con una superficie de hasta 124,50 m² considerada la mitad del fondo edificable del bloque.

Por debajo de la rasante aplicable se plantea la posibilidad de implantar aparcamientos (en los términos del art. 4.2.4 del PGOU) manteniendo la misma dimensión de 16,60 m de anchura, con una calle central y aparcamientos a ambos lados.

Ocupación 4: Bloque de 249,00 m² de ocupación en planta (16,60 m * 15,00 m).

Edificabilidad posible en la envolvente, incluidos vuelos cerrados (art. 3.5.6 apdo. 6 del PGOU) (vuelos: a plaza y espacios Sur máx. 1,20 m; a c/Travesía de la calle Alta máx. 0,75 m): 1.547,54 m².

Resultando en definitiva unos parámetros de ordenación volumétrica donde es posible la implantación de los aprovechamientos asignados al particular de 1.240,96 U.A. (los m² de uso comercial a efectos de aprovechamiento se ponderarán con el 1,5 señalado en el art. 10.3.7 apdo. 4 del PGOU).

LUNES, 30 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 84

José Luis Matabuena Santos / José Luis Salcines Cañarte / Tomás Gruber Arquitectos

Estudio de Detalle ÁREA ESPECÍFICA 22 DEL PGOU c/ Alta. SANTANDER



6.- VISTAS DE LA PROPUESTA



Vista de la plaza desde la calle Alta



Vista general desde esquina sureste

C/ Julián Ceballos Nº 22, 3ª dcha. 39.300, TORRELAVEGA Tfn: 942 88 50 36 / 659 30 69 11 Correo electrónico: jlmatabuena@coacan.es

c/ Las Quebrantas Nº 16, B, 39.140. SOMO Tfn: 942 51 03 35 / 646 96 86 16 Correo electrónico: joseluisalcines@coacan.es

12-15 MEMORIA

CVE-2018-3577

LUNES, 30 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 84

José Luis Matabuena Santos / José Luis Salcines Cañarte / Tomás Gruber
Arquitectos

Estudio de Detalle ÁREA ESPECÍFICA 22 DEL PGOU
c/ Alta. SANTANDER



Vista desde el sur



Vista general desde noroeste

C/ Julián Ceballos Nº 22, 3º dcha. 39.300. TORRELAVEGA
Tfno: 942 88 50 36 / 659 30 69 11
Correo electrónico: jlmatabuena@coacan.es

13-15
MEMORIA

c/ Las Quebrantas Nº 16, B, 39.140. SOMO
Tfno: 942 51 03 35 / 646 96 86 16
Correo electrónico: joseluisalcines@coacan.es

CVE-2018-3577

LUNES, 30 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 84

José Luis Matabuena Santos / José Luis Salcines Cañarte / Tomás Gruber Arquitectos

Estudio de Detalle ÁREA ESPECÍFICA 22 DEL PGOU c/ Alta. SANTANDER



Vista desde esquina sureste



Vista plaza

Los redactores del Estudio de Detalle

José Luis Matabuena Santos

José Luis Salcines Cañarte

Tomás Gruber Herrero

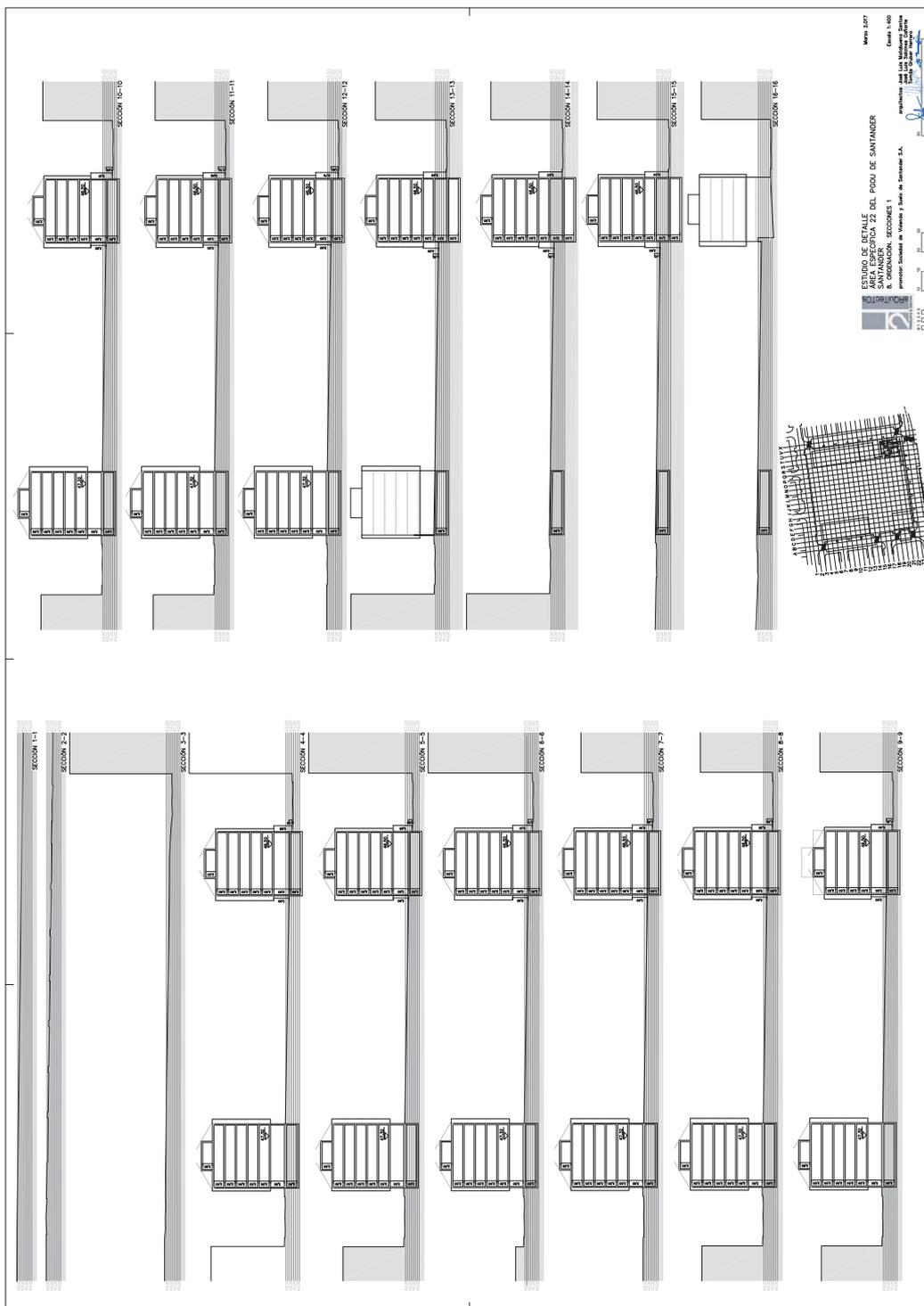
C/ Julián Ceballos Nº 22, 3º dcha. 39.300, TORRELAVEGA
Tfno: 942 88 50 36 / 659 30 69 11
Correo electrónico: jlmatabuena@coacan.es

c/ Las Quebrantas Nº 16, B, 39.140. SOMO
Tfno: 942 51 03 35 / 646 96 86 16
Correo electrónico: joseluisalcines@coacan.es

14-15
MEMORIA

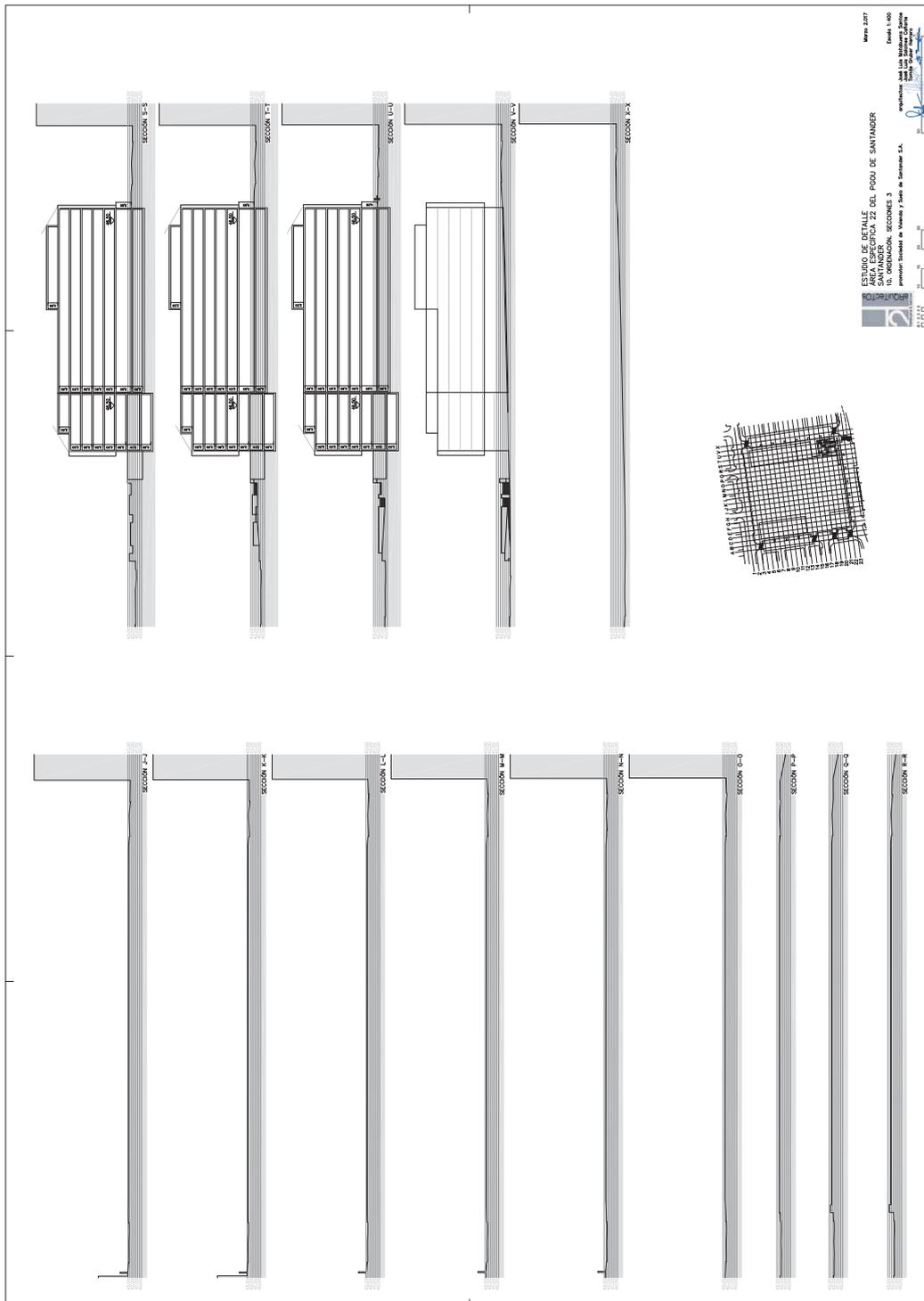
CVE-2018-3577

LUNES, 30 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 84



CVE-2018-3577

LUNES, 30 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 84



CVE-2018-3577

