

LUNES, 1 DE JUNIO DE 2015 - BOC NÚM. 102

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2015-7158 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en El Mansín-Agapito García, parcelas D.2.1, D.2.2 y D.2.3.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 29 de abril de 2015, 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 Mansín-Agapito García, parcelas D.2.1, D.2.2 y D.2.3, a propuesta de Residencial El Mansín, 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, 4 de mayo de 2015.

El alcalde,

Íñigo de la Serna Hernaiz.

LUNES, 1 DE JUNIO DE 2015 - BOC NÚM. 102

ESTUDIO DE DETALLE

ORDENACION DE LAS PARCELAS D.2.1, D.2.2 y D.2.3 DE LA UNIDAD DE EJECUCION EL MANSIN. CALLE EL MANSIN. SANTANDER

MEMORIA

1. OBJETO

EL Estudio de Detalle propone la ordenación de las parcelas D.2.1, D.2.2 y D.2.3 situadas en el ámbito de la Unidad de Ejecución denominada El Mansín, desarrollada al amparo del PGOU de 1997 y que el nuevo Plan General califica como Zona A3A.

El objetivo es la ordenación de volúmenes y señalamiento de rasantes interiores de parcela para el desarrollo posterior de los proyectos de edificación residencial correspondientes.

2. AMBITO

Se trata de un terreno de 9.294,00 m² en conjunto, que ocupa muy aproximadamente algo más de la mitad de la manzana D, definida en el Proyecto de Compensación, desarrollado al amparo del PGOU de 1997. La manzana está situada al norte de la Unidad y queda delimitada por las calles Agapito Rumayor al norte, Pedro Rodríguez Parets al este, El Mansín, al sur y Federico Muñoz al oeste. La parte más occidental de la manzana está ocupada por un equipamiento denominado SE-26 en el vigente Plan General.

El terreno a ordenar en este estudio de detalle está constituido por las tres parcelas de propiedad privada, destinadas a uso residencial y que se identifican como D.2.1, D.2.2 y D.2.3 en el Proyecto de Compensación.

El terreno posee una ligera inclinación en caída hacia el sur, con una diferencia máxima de cotas entre la calle norte, Agapito Rumayor y la calle al sur, El Mansín, de 4 metros aproximadamente..



SITUACION DE LAS PARCELAS

LUNES, 1 DE JUNIO DE 2015 - BOC NÚM. 102

3. PROMOTOR

Los promotores de este Estudio de Detalle son José Alonso Sánchez y Robera 2000 S.A., propietarios de las parcelas afectadas. A efectos de notificaciones se designa a José Alonso Sánchez, con DNI-..... y domicilio en, de Santander.

4. PLANEAMIENTO VIGENTE Y ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Santander está urbanísticamente regido por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en sesión celebrada el 17 de Septiembre de 2012 (BOC extraordinario nº 35 de 29 de Septiembre de 2012)

El ámbito de El Mansín se había desarrollado urbanísticamente bajo el planeamiento de 1997, con la Delimitación de una Unidad de Ejecución, el correspondiente Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización y la ejecución de las obras previstas en este último.

De este modo el nuevo Plan General de Santander calificó el suelo como urbano consolidado, y lo clasificó como Urbano Residencial Área de Edificación Abierta A3A. (categoría intensiva, grado A de uso dominante prioritario residencial). La ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle redactado para el ámbito y aprobado por el Ayuntamiento ha quedado sin efecto con la aprobación del Plan General, si bien se pretende recuperar, pues interesa a los propietarios de estos terrenos y al propio Ayuntamiento, ya que la parcelación se produjo en función de aquella ordenación.



ORDENACION Y CALIFICACION EN EL PGOU VIGENTE

LUNES, 1 DE JUNIO DE 2015 - BOC NÚM. 102



ESTUDIO DE DETALLE QUE QUEDÓ SIN EFECTO CON LA APROBACIÓN DEL PGOU

La ordenanza de Zona de Edificación Abierta señala los siguientes parámetros fundamentales:

Artículo 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 los Planos de Ordenación con la letra A seguida de una categoría o precedida de un código.

Artículo 11.2.2 Categorías

La ordenanza contempla cinco categorías, en función de la intensidad de utilización del suelo:

- a) Intensiva: mayor intensidad de uso y ocupación, y bloques de mayor altura. Se representa con la categoría 1.
- b) Media: intensidad media de uso y ocupación, y menores alturas. Se representa con la categoría 2.
- c) Extensiva: menor intensidad de uso y ocupación, y facilidad técnica de evolucionar a soluciones unifamiliares. Se representa con la categoría 3.
- d) Asociada a los nuevos desarrollos: ordenanza de edificación exenta con un volumen controlado adecuado a la transición entre la ciudad consolidada y los nuevos desarrollos del Norte. Se concibe como una ordenanza flexible que permita heterogeneidad en los desarrollos, concretándose en el correspondiente Plan Parcial. Se representa con la categoría 4.
- e) Mantenimiento: edificación abierta cuya situación no queda fuera de ordenación, permitiéndose su mantenimiento; tras el conjunto del código y la gráfica de edificación abierta ("MA") se incorpora una ordenanza subsidiaria entre paréntesis. Se representa con el código M.

Artículo 11.2.3 Categoría de mantenimiento

1. Las parcelas y edificaciones calificadas bajo la ordenanza de mantenimiento de edificación abierta (MA) pueden optar a realizar las obras contempladas en los artículos 3.2.3 y 3.2.4 con las precisiones realizadas a continuación y siempre y cuando verifiquen los requisitos necesarios para obtener la correspondiente licencia.

LUNES, 1 DE JUNIO DE 2015 - BOC NÚM. 102

2. Las limitaciones a las obras referidas en el punto anterior son las siguientes:

- a) Las obras de demolición no superarán el 30% de la superficie construida. Esta cantidad puede ser aumentada en caso de reconocida necesidad y proyecto o acuerdo de reposición de la edificación existente en condiciones análogas a la situación previa. Esta situación será evaluada caso a caso desde los Servicios Técnicos Municipales. En el porcentaje citado no se incluye la demolición de añadidos en edificios catalogados que desvirtúen los valores por los que se protegió ni las demoliciones vinculadas al proceso de rehabilitación integral del inmueble.
- b) Una demolición superior al 30% de la superficie construida no autorizada según lo expresado en el apartado anterior, conllevará la aplicación de la ordenanza subsidiaria.
- c) La declaración de ruina conlleva la aplicación de la ordenanza subsidiaria; excepcionalmente se permitirá la rehabilitación integral de la edificación. Esta excepción se aplicará de modo reglado cuando las características de la parcela no cumplan alguna de las determinaciones mínimas requeridas para la aplicación de la ordenanza subsidiaria y se constate la imposibilidad de solventar tal circunstancia.
- d) Las construcciones de nueva planta y ampliaciones se rigen únicamente por la ordenanza subsidiaria.
- e) El régimen de usos quedará establecido mediante la ordenanza subsidiaria y las condiciones generales establecidos en el Título 5 de las Ordenanzas.

Artículo 11.2.4 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 vinculantes.

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

- e) Intensiva: 7 máximo
- f) Media: 5 máximo
- g) Extensiva: 3 máximo
- h) Asociada a los nuevos desarrollos: 3 máximo

Artículo 11.2.5 Edificabilidad

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

- a) Intensiva: 0,90 m². /m².
- b) Media: 0,70 m². /m².
- c) Extensiva: 0,50 m². /m².
- d) Asociada a los nuevos desarrollos: la asignada por el Plan Parcial sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros fijados en la presente ordenanza y de las condiciones generales de la edificación.

2. Dicha edificabilidad se computará en todo conforme a lo establecido en el capítulo 6 del título 3 de las Ordenanzas.

3. La edificabilidad expresada en el punto 1 de este artículo tiene el carácter de máximo y mínimo a los efectos del artículo 10.3.3.

Artículo 11.2.6 Parcelario

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

CONDICION	PARCELARIO			
	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA	ASOCIADA A NUEVOS DESARROLLOS
FRENTE MINIMO (m.)	25	20	15	15
FONDO MINIMO (m.)	30	25	20	20
CIRCULO INSCRIBIBLE (m.)	25	20	15	15
FONDO/FRENTE MAXIMO (m.)	--	--	--	--
SUPERFICIE MINIMA (m ² .)	--	--	--	--
SUPERFICIE MAXIMA (m ² .)	--	--	--	--

LUNES, 1 DE JUNIO DE 2015 - BOC NÚM. 102

FRENTE MÁXIMO (m.)	--	--	--	150
FONDO MAXIMO (m.)	90	75	60	75

2. Estas dimensiones límite podrán ser variadas mediante Estudio de Detalle de conformidad con el artículo 11.2.11.

Artículo 11.2.7 Posición de la edificación

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

CONDICION	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN			
	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA NUEVOS DESARROLLOS	ASOCIADA A
OCUPACION MÁXIMA	40%	35%	30%	40%
SEPARACION A FRENTE DE PARCELA	H/2; 4m.	H/2; 4m.	H/2; 4m.	H/2; 3m.
SEPARACION A LINDEROS	H/2; 6m.	H/2; 4,5m.	H/2; 3m.	H/2; 3m.

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

Artículo 11.2.8 Forma de la edificación

1. Las condiciones de forma de la edificación se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro:

CONDICION	FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA	ASOCIADA A NUEVOS DESARROLLOS
FONDO EDIFICACION MAXIMO (m.)	25	25	25	25
LONGITUD MAXIMA (m.)	55	55	55	40
RECTANGULO ENVOLVENTE, MAXIMO (m. x m.)	55x55	55x55	55x55	60x60

2. Estas dimensiones límite podrán ser variadas mediante Estudio de Detalle o instrumento de planeamiento de desarrollo, cuando de ello resulte una mejor ordenación y adecuación a las características del entorno en que se inserte.

3. 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.

Artículo 11.2.9 Condiciones particulares de la ordenanza de zona de edificación abierta asociada a los nuevos desarrollos

1. En caso de implantación de bajos comerciales en la construcción de edificios de edificación abierta asociada a los nuevos desarrollos, el retranqueo obligatorio al frente de parcela por el que se acceda a dichos locales se cederá como espacio público, incluyéndose a efectos de parcela neta y cómputo de edificabilidad y no computando a efectos de las cesiones locales requeridas en el artículo 40 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

2. Los viales a los que den frente las manzanas reguladas bajo la ordenanza de edificación abierta asociada a los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 12 metros, salvo especificación contraria en los Planos de Ordenación, y sin perjuicio de la coherencia de la malla viaria preexistente y/o propuesta.

Artículo 11.2.10 Condiciones adicionales

LUNES, 1 DE JUNIO DE 2015 - BOC NÚM. 102

1. Las condiciones siguientes serán exigibles en la delimitación de unidades de actuación, con las excepciones expresadas en el punto 2 del presente artículo:

- a) Comprenderán, 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.

2. Las condiciones anteriores no serán exigibles de forma motivada en el caso de delimitación de unidades de actuación por iniciativa pública.

Artículo 11.2.11 Estudios de detalle

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

2. La edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que exista 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.

3. Cuando se desarrollen usos dominantes permisibles de los regulados en el artículo siguiente, se podrá aumentar la ocupación en planta un 30% sobre lo contemplado en el artículo 11.2.7 (52%, 45,5%, 39% y 52% para A1, A2, A3 y A.N.D., respectivamente); asimismo el fondo y longitud de la edificación podrá aumentarse para adaptarse al uso; todo ello siempre y cuando medie Estudio de Detalle en el que se justifique la adecuación de la solución adoptada.

Artículo 11.2.12 Condiciones de uso

1. El uso dominante prioritario de las parcelas calificadas bajo la ordenanza de zona de edificación abierta es residencial.

2. Son usos dominantes permisibles, los siguientes:

- a) Mixto compatible en parcela independiente, siempre y cuando cumplan lo siguiente:

La calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones deberá corresponder al de una edificación singular con valor arquitectónico, acorde al carácter residencial de la zona, no admitiéndose construcciones que por sus características de diseño, composición, materiales y calidad constructiva, se asemeje a tipologías de nave o edificios contenedores.

No se realicen acopios de material en el exterior.

Se ajardine al menos el 25% de la superficie no ocupada por la edificación.

- b) Terciario de oficinas en parcela independiente, sin establecimientos que superen los 1.500 metros cuadrados construidos.

- c) Terciario comercial y terciario lúdico en parcela independiente, sin establecimientos que superen los 2.500 metros cuadrados construidos.

La calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones deberá corresponder al de una edificación singular con valor arquitectónico, acorde al carácter residencial de la zona, no admitiéndose construcciones que por sus características de diseño, composición, materiales y calidad constructiva, se asemeje a tipologías de nave o edificios contenedores.

- d) Terciario hotelero, en parcela independiente.

- e) Equipamiento, público o privado; como parte de una parcela o en parcela independiente.

3. Son usos admisibles los de aparcamiento, garaje, e infraestructura, incluidos los de gasolinera y/o estación de servicio, en parcela independiente, siempre que:

- a) Se produzca como resultado de estudio de detalle o plan especial que abarque al menos la manzana completa.

- b) Sea sin perjuicio de sus condiciones de usos y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.

- c) En caso de garajes, que la calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones responda al de una edificación singular con valor arquitectónico, acorde al carácter residencial de la zona, no admitiéndose construcciones que por sus características de diseño, composición, materiales y calidad constructiva, se asemeje a tipologías de nave o edificios contenedores. Además para implantar dicho uso

LUNES, 1 DE JUNIO DE 2015 - BOC NÚM. 102

se exigirá un estudio sobre el tráfico, pudiéndose denegar en caso de que la interferencia pueda causar disfuncionalidades importantes al tráfico peatonal y/o rodado.

4. A efectos de compatibilidad de usos individualizados en edificios con otro uso compatible, se estará al régimen general del artículo 5.11.1.; y a efectos de sustitución de usos individualizados, al 5.11.2.

Por otro lado también resultan de aplicación los siguientes artículos de las ordenanzas del Plan General:

Artículo 5.10.2 Condiciones del aparcamiento en superficie

Las plazas y pasillos de circulación en áreas de aparcamiento separadas del viario, cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Se diferenciará el acceso y la salida, con un ancho mínimo de 3,00 metros cada uno.
- b) Se dispondrá de al menos un acceso peatonal diferenciado accesible, con ancho mínimo de 1,80 metros, pendiente máxima 6% y que en cumpla con lo establecido para los Itinerarios Peatonales Accesibles en el artículo 5.8.3 de las presentes Ordenanzas.
- c) Se eliminarán las barreras arquitectónicas que dificulten su uso por minusválidos.
- d) Pendiente máxima del 6%, salvo en áreas de circulación, en que podrá llegar al 10%.
- e) La anchura mínima de las calles de circulación será:
 - 4,00 m. en calles de sentido único que den acceso, exclusivamente, a plazas de aparcamiento en línea.
 - 5,00 m. en calles de sentido único que den acceso a plazas de aparcamiento oblicuas o en batería.
 - 6,00 m. en calles de doble sentido de circulación, con o sin acceso a plazas de aparcamiento.
- f) Iluminación artificial que asegure un nivel mínimo de 7 lux.
- g) Ajardinamiento de al menos 1,25 m². por plaza, que incluirá una cubierta arbolada, con una dotación mínima de un árbol por cada 8 vehículos.
- h) Separación perimetral, ajardinada de al menos 1,50 metros de anchura, salvo que se sitúen junto a linderos con edificación medianera o que se pretenda una continuidad de aparcamientos a ambos lados del lindero.

Y deben considerarse los artículos de la ordenanza relativos a los Usos Terciarios:

Artículo 5.4.1 Usos individualizados de actividades terciarias

1. A efectos de las presentes Ordenanzas se denominan usos de actividades terciarias todos los destinados a la prestación de servicios, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, a excepción de:

- a) Usos públicos.
- b) Usos residenciales.
- c) Usos productivos.
- d) Usos dotacionales, de infraestructuras, transporte, comunicaciones y al servicio del automóvil, sea cual fuese su titularidad.
- e) Usos relacionados con actividades propias del suelo rústico.

2. Se subdividen en cuatro grupos:

- a) Comercial.
- b) Oficinas.
- c) Hotelero.
- d) Lúdico.

Artículo 5.4.2 Condiciones comunes de los usos de actividades terciarias

Las plazas de aparcamiento requeridas, incluidas las de carga y descarga, deberán resolverse en el edificio, parcela o terreno en que se diese la actuación, o previa justificación basada en las características de la actividad terciaria:

- a) Proveerse en otra parcela o terreno situado a menos de 150 metros del deficitario, siempre que con ello no se merme la dotación obligatoria de la parcela o terreno en que se ubiquen.
- b) Proveerse como plazas adicionales en aparcamiento para residentes o equivalentes.

Artículo 5.4.3 Condiciones de los usos comerciales

1. Corresponden a las actividades del comercio al por menor.
2. En edificio de uso dominante residencial podrán instalarse locales comerciales únicamente en situación tercera.
3. Ningún local podrá tener acceso directo desde viviendas o apartamentos, o servirles de acceso único y/o directo.
4. En los locales de superficie inferior a 250 m²., todos los recorridos utilizados por el público tendrán una anchura mínima de 1,20 m. salvándose los desniveles mediante rampas y/o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos, y procurando al menos un recorrido accesible.

LUNES, 1 DE JUNIO DE 2015 - BOC NÚM. 102

5. En los locales de superficie superior a 250 m²., las circulaciones tendrán una anchura mínima de 1,50 m., salvándose los desniveles mediante rampas y/o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos, y garantizando un recorrido accesible.
6. En edificios de uso exclusivo, la altura útil mínima será 3,45 m., y la libre 2,80 m.
7. La dotación sanitaria, se desdoblará por sexos a partir de dos aseos y cumplirá los siguientes mínimos:
 - a) Un aseo (lavabo e inodoro) por los primeros 100 m² y uno más por cada 250 m² o fracción superior a 100 m², referidos a la superficie útil de venta al público.
 - b) El regulado por la Normativa sectorial aplicable si la hubiera.
8. Cuando la superficie de venta alcance los 500 m², y siempre que se trate de edificios de uso exclusivo, se dispondrá dentro del local, de una dársena de carga y descarga con altura libre mínima de 3,40 m. que se aumentará en una unidad por cada 1.000 m² más de superficie de venta.
9. Los locales comerciales que se agrupen formando pasajes o galerías de centros comerciales cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Los pasos sobre los que recaigan accesos a locales tendrán un ancho igual o superior a 3 m.
 - b) Las escaleras y accesos a la agrupación comercial contarán cuando menos con dos accesos de peatones desde la vía pública, de anchura igual o superior a 4,00 m. y situados en puntos alejados.
 - c) Podrán agruparse y resolverse de forma conjunta la dotación de servicios sanitarios, instalaciones y carga y descarga.
10. La implantación de agrupaciones o superficies comerciales, con superficie de venta superior a 2.000 m²., deberá incluir en la solicitud de licencia un estudio que analice el impacto que puedan producir sobre la red viaria y la estructura comercial de la zona. Las de más de 5.000 m². de superficie de venta, requerirán un estudio que defina su ámbito de influencia e impacto de tráfico y comercial sobre el mismo, salvo que su implantación haya sido prevista por el Plan General, o mediante Plan Parcial o Plan Especial que lo desarrolle.
11. Los requisitos de plazas de aparcamiento, incluidas las de carga y descarga, serán los mayores que resulten de:
 - a) Un mínimo de una plaza cada 50 m². de superficie construida o fracción superior a 15 m².
 - b) Los que resulten de la normativa sectorial aplicable.
12. Se consideran usos complementarios los de:
 - a) Aparcamiento al servicio de la actividad.
 - b) Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.
13. Se consideran usos compatibles los de:
 - a) Oficinas directamente relacionadas con el uso dominante.
 - b) Almacenaje al servicio de la actividad comercial.
14. Mediante Ordenanza Municipal se podrán establecer distancias mínimas entre accesos de determinadas actividades comerciales, cuando razones de tránsito o de abastecimiento lo aconsejen.
15. Las plantas destinadas a locales comerciales deberán disponer de conductos de ventilación vertical con sección de un metro cuadrado por cada doscientos metros cuadrados útiles; no podrán segregarse locales que no dispongan de dichos conductos.

Por último es de aplicación el artículo 4.2.12 relativo a las Condiciones de rasante y altura de la edificación:

Artículo 4.2.12 Condiciones de rasantes y altura de la edificación

1. La rasante resultante del terreno podrá modificar la natural con las siguientes condiciones:

- a) No situarse en ningún caso por debajo de la rasante de la alineación inferior.
- b) No situarse en ningún caso por encima de la rasante de la alineación superior, o la rasante de la parcela colindante en su caso.
- c) Resolver su acuerdo con la alineación inferior sin superar, en la distancia de retranqueo real de la edificación una pendiente de 30º sexagesimales.
Se exceptúa de este supuesto el caso en que la alineación inferior sea una autovía o línea de ferrocarril, permitiendo pendientes mayores que atrincheren la citada infraestructura.
- d) Resolver su acuerdo con la alineación superior sin descender, en la distancia de retranqueo real de la edificación por debajo de -30º sexagesimales.
- e) El encuentro entre planos o superficies distintas en el interior de la parcela deberá resolverse con gálibos comprendidos entre la horizontal y los más-menos treinta grados sexagesimales y/o mediante muros de contención de altura no superior a 1,50 metros.
- f) Los muros a que hace referencia el punto anterior deberán quedar en todo caso, sin menoscabo de los criterios expuestos en todos los apartados anteriores, dentro del gálibo comprendido entre más/menos treinta grados trazados desde las alineaciones exteriores e interiores y desde la rasante real de las parcelas colindantes.
- g) En todo caso deberá modificarse la rasante natural para garantizar taludes de transición de pendiente máxima 30º grados sexagesimales a la rasante del viario que discorra a una cota inferior, con la salvedad dispuesta en el apartado c) anterior.

2. La rasante resultante podrá ocupar posiciones distintas a las establecidas en el punto 1 precedente cuando medie estudio de detalle, o instrumento de planeamiento de mayor rango en el que se la fije o acote, y sin que ello suponga aumento en las alturas de edificación permitidas. Se realizará estudio de detalle siempre y cuando la rasante resultante quede 3 metros por debajo de la rasante de los viales con los que colinde la parcela en alguno de sus puntos, y velará por la mejor integración de la edificación en el entorno, buscando la implantación de la misma en

LUNES, 1 DE JUNIO DE 2015 - BOC NÚM. 102

puntos de cota intermedios que garanticen una mejor habitabilidad y una percepción no distorsionada de la edificación, buscando que ésta no quede ni excesivamente hundida ni excesivamente elevada respecto de la vía pública.

3. Las solicitudes de licencia deberán expresar y justificar claramente la posición de la rasante resultante, a cuyo efecto deberá aportarse la siguiente documentación:

- a) Fotografías de la parcela expresivas de su topografía actual y de su relación con las parcelas colindantes y con las calles que hubiere.
- b) Plano topográfico a escala mínima 1/200, con señalamiento de curvas de nivel cada cincuenta centímetros, incluyendo una franja no menor de cinco metros de los terrenos colindantes, expresivos de la topografía actual y de la que se pretende.
- c) Perfiles longitudinales y transversales de la parcela a escala mínima 1/200, incluyendo una franja no menor de cinco metros de los terrenos colindantes, expresivos de la topografía actual y de la que se pretende.

5. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA

La tramitación de este nuevo Estudio de Detalle en estas parcelas, surge de la conveniencia de recuperar la ordenación del Estudio de Detalle que se desarrolló para todo el conjunto de El Mansín y que quedó sin efecto con la aprobación del Plan General de 2012. La propia configuración de las parcelas en el Proyecto de Compensación, venía condicionada por la ordenación de los volúmenes establecida en el Estudio de Detalle, hoy sin efecto por el Plan General.

El terreno, con frente a tres calles, ofrece una leve pendiente hacia el sur, produciéndose un desnivel de unos cuatro metros entre las calles paralelas situadas al norte y al sur de las parcelas. El PGOU recoge en el artículo 4.2.12 apartado 2 que se realizará estudio de detalle siempre y cuando la rasante resultante quede 3 metros por debajo de la rasante de los viales con los que colinde la parcela en alguno de sus puntos y velará por la mejor integración de la edificación en el entorno, buscando la implantación de la misma en puntos de cota intermedios.

Aun cuando la definición de las rasantes de las parcelas pudiera ser por si misma conveniente y suficiente para la ordenación conjunta a través de un Estudio de Detalle, son las alineaciones de los edificios las que verdaderamente resultan determinantes para la redacción de este instrumento de planeamiento.

La ordenación aprobada en su día buscó la singularidad a través de una composición formal tipo crescent, con el fin de evitar la monotonía que se suele producir en las nuevas urbanizaciones cuando se deja a los parámetros de las ordenanzas como fuente y origen de la ordenación. La repetitiva alineación de bloques produce una monotonía nada deseable en estos conjuntos residenciales, a los que un tipo de zonning muy estricto, les priva del valor de la diversidad, componente básico en la riqueza del paisaje urbano. Los servicios técnicos municipales de Urbanismo, mostraron una clara sensibilidad ante el problema de la ordenación y animaron, e informaron favorablemente, a una solución como la entonces aprobada.

6. SOLUCION ADOPTADA

Respetando los parámetros fijos establecidos en el PGOU y que el Estudio de Detalle no tiene la

LUNES, 1 DE JUNIO DE 2015 - BOC NÚM. 102

capacidad de modificar, y basándose en el artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de Junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo que regula los Estudios de Detalle y en su apartado 4 dice:

“Con excepción de lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, los Estudios de Detalle no podrán alterar la ordenación efectuada por el Plan General. En concreto, no podrán alterar la clasificación o calificación del suelo, el aprovechamiento o edificabilidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. Tampoco podrán reducir el espacio destinado a espacios libres, originar aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni modificar los usos preestablecidos. En ningún caso podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos.”

Cumpliendo con las anteriores limitaciones la ordenación propuesta se resume en los siguientes puntos.

1. Áreas de movimiento sobre rasante y rasantes, delimitados en los planos adjuntos conforme a los criterios tipológicos del PGOU.
2. Composición formal de tres volúmenes con un eje de simetría perpendicular a la calle El Mansín
3. La longitud de fachada del edificio central de 82,00 metros, supera la establecida con carácter general en la ordenanza de 55,00 metros, pero esta puede ser modificada a través de este Estudio de Detalle.
4. Con el fin de facilitar la solución arquitectónica se establecen unas áreas de movimiento de las fachadas sur que permiten una cierta libertad compositiva de terrazas, salientes y retranqueos de fachada sin alterar la composición general de volúmenes.

7. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

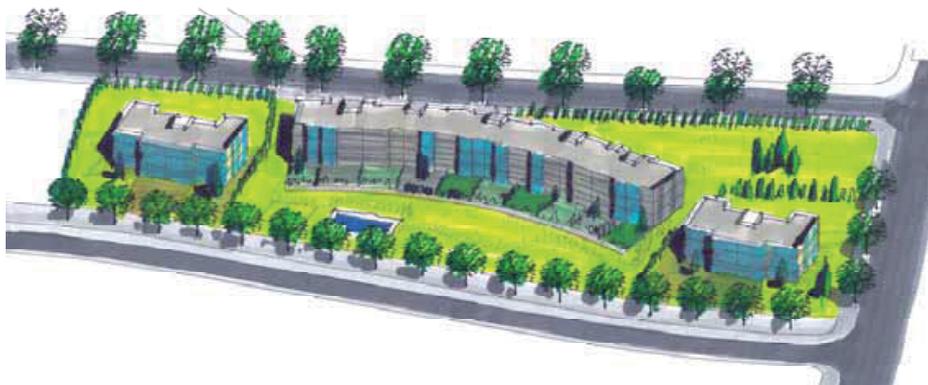
La superficie total de las parcelas es de 9.294,00 m².

D.2.1.	1.717,31 m ²
D.2.2.	1.792,54 m ²
D.2.3.	5.784,15 m ²

De acuerdo con lo establecido en el PGOU, las edificabilidades, que figuran en el Proyecto de Compensación y resultan aplicables son:

D.2.1.	858,65 m ²
D.2.2.	897,77 m ²
D.2.3.	2.892,07 m ²

LUNES, 1 DE JUNIO DE 2015 - BOC NÚM. 102



ASPECTO FINAL INDICATIVO

9. JUSTIFICACION.

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, noviembre de 2013

Los Arquitectos: Juan Manuel Echevarría, Blanca de la Fuente, Victor Coll, Ana de la Fuente

2015/7158

CVE-2015-7158