

VIERNES, 22 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 14

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2016-317 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle y Adecuación de límites en el Ámbito de Intervención Unitaria número 4.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 21 de diciembre de 2015 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 y Adecuación de límites en el Ámbito de Intervención Unitaria Nº 4 (AIU-4) en la calle Repuente-Avda. de La Constitución, a propuesta de Yisas, 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, 11 de enero de 2016.

El alcalde,

Íñigo de la Serna Hernaiz.

VIERNES, 22 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 14

ESTUDIO DE DETALLE Y ADECUACIÓN DE LÍMITES
"USO COMERCIAL EN LA AVENIDA DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA CALLE REPUNTE"

MEMORIA JUSTIFICADA DE SU CONVENIENCIA Y DE LA PROCEDENCIA

DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS

1.- Introducción

El presente documento constituye el estudio de detalle y adecuación de límites de los terrenos incluidos en el área de intervención unitaria AIU-4 del PGOU de Santander.

La necesidad de tramitar este documento es consecuencia directa del Plan General de Ordenación Urbana de Santander en vigor, aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 17 de Septiembre de 2012 (BOC extraordinario nº 35 de 29 de Septiembre de 2012).

En concreto en virtud de los siguientes artículos de su normativa:

- La adecuación de límites queda regulada en el artículo 1.1.5 del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, a potestad municipal, permitiéndose para adecuar los ámbitos a límites de propiedad y sin que por ello constituya modificación de Plan General.

La tramitación de las adecuaciones de Plan General se regula según el apartado 3 del precitado artículo estableciendo que "se podrán incorporar a la tramitación del planeamiento de desarrollo afectado, y en su defecto estarán sujetas a la tramitación prevista para la delimitación de unidades de actuación."

De este modo en el presente caso y conforme al alcance que posteriormente se dirá, se incorpora la adecuación de límites al estudio de detalle para su tramitación conjunta.

- El estudio de detalle viene encomendado desde el planeamiento, en concreto desde sus siguiente normas:
 - Art. 4.2.12 "condiciones de rasantes y altura de la edificación" que establece la necesidad de tramitar un estudio de detalle cuando la rasante resultante difiera de la calculada conforme a las reglas generales al efecto y en aquellos casos, como el presente, donde la rasante resultante quede 3 metros por debajo de la rasante de algún vial perimetral.
 - Artículo 11.2.8 "Forma de la edificación" en ordenanza de edificación abierta; cuando se varíen las dimensiones fijadas en el apartado 1 de dicho artículo para conseguir una mejor integración de la edificación en el entorno, deberá mediar

(1)



Extracto planos de ordenación del PGOU Santander



Extracto planos de gestión del PGOU Santander

4.- Delimitación y adecuación de límites

El área de intervención unitaria es la identificada en los planos de gestión, y que se identifica sobre la base de cartografía municipal en la imagen siguiente, teniendo una superficie de 4.377,85 m2:

(3)

ESTUDIO DE DETALLE Y ADECUACIÓN DE LÍMITES
"USO COMERCIAL EN LA AVENIDA DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA CALLE REPUNTE"

estudio de detalle. En el presente caso, y como se verá más adelante se varía el fondo, la longitud y el rectángulo envolvente máximo.

- Artículo 11.2.11 "Estudios de detalle" en ordenanza de edificación abierta; cuando sea necesaria una mayor ocupación al desarrollar usos dominantes permisibles de la ordenanza zonal. En el presente caso, y como se verá se excede ligeramente la ocupación genérica de la ordenanza A1 sin alcanzar la ocupación que este artículo puede llegar a habilitar mediante estudio de detalle.

El alcance del estudio de detalle 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 vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios (...)

2.- Promotor

El promotor de la actuación es la mercantil **YISAS S.A.**, con C.I.F.: A-39072632 y domicilio en Santander, Calle Duque Santo Mauro nº 20.

3.- Encuadre urbanístico

El área de intervención unitaria número 4 corresponde con un ámbito de gestión en suelo urbano consolidado, si bien desde el punto de vista de la ordenación se trata de una parcela calificada con ordenanza de edificación abierta intensiva (A1).

Se dice una parcela, porque precisamente, al conciliar las determinaciones del planeamiento en cuanto a ordenación y gestión se llega a que dichos terrenos deben desarrollarse de forma conjunta, y que aunque a día de hoy están formados por 7 parcelas (o fragmentos de parcela), de forma previa a la concesión de licencia deberán ser agrupados en una única.

(2)

ESTUDIO DE DETALLE Y ADECUACIÓN DE LÍMITES
"USO COMERCIAL EN LA AVENIDA DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA CALLE REPUNTE"



Delimitación sobre cartografía municipal del área de intervención unitaria

Esta delimitación, heredada directamente desde el planeamiento, afecta en su extremo Noroeste a una pequeña porción de la parcela catastral 2732012VP3123D que se encuentra edificada y con la parcela asociada ajardinada y cerrada, de 10 m2 de superficie. Este área, además, queda al Oeste de una calle pública existente que atraviesa en ámbito de intervención unitaria y que provisionalmente deberá quedar en su situación actual para garantizar el acceso a las propiedades aledañas.

Por tanto la incorporación de los 10 m2 de la parcela catastral 2732012VP3123D al ámbito de intervención unitaria provocan un mayor perjuicio que beneficio, siendo ineficaz su incorporación al proceso urbanístico tanto para la intervención aquí propuesta como para la propiedad de dicho suelo, el cual no va a ver mermado su jardín hasta el momento en que se gestione el sector de suelo urbano no consolidado SU-6.

En virtud de lo anterior, y como resultado de la adecuación de límites propuesta en el presente documento, en virtud del artículo 1.1.5, y con la finalidad de adaptar el área a límites de propiedad, el área objeto de intervención, estudio de detalle y posterior licencia es el identificado en la siguiente imagen, de 4.367,85 m2 de superficie, y que se incluye a escala adecuada en el plano nº 2.

(4)

VIERNES, 22 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 14

ESTUDIO DE DETALLE Y ADECUACIÓN DE LÍMITES
"USO COMERCIAL EN LA AVENIDA DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA CALLE REPUNTE"



Delimitación sobre cartografía municipal del área de intervención unitaria una vez asumida la adecuación del PGOU a límites de propiedad

5.- Estructura de la propiedad

El área de intervención unitaria se compone de 7 parcelas, 5 privadas y 2 públicas, identificadas en el plano nº 4 "Estructura de la propiedad", que se relacionan en la tabla del presente apartado.

Destacar que existen dos unidades de suelo municipal dentro del AIU-4, una correspondiente con suelos expropiados por el proyecto de la autovía Bezana - La Albericia -Sardineru, y otros correspondientes a un camino municipal.

En ambos casos se hace necesaria la incorporación de estos suelos al ámbito de gestión, y a su vez el Ayuntamiento debería incorporarlos conforme a su planeamiento. Dicha inclusión se prevé mediante la compra de dichos suelos, para ambos casos, considerando ésta una forma más sencilla de adquisición que la solicitud de la reversión en el caso de los suelos expropiados. Así mismo, los suelos incluidos en el AIU-4 que a día de hoy forman parte de un camino público quedan incluidos en el área (y se obtendrían) rigiendo a efectos urbanísticos (edificabilidad, ocupación, distancias, etc) si bien como se verá más adelante estos suelos no pueden ser modificados respecto de su estado actual, es decir, no se verían afectados por el proceso urbanizador, ya que en ese caso se dejaría sin acceso rodado a la vivienda situada en la parcela de referencia catastral 2732013VP3123D0001GQ.

(5)

ESTUDIO DE DETALLE Y ADECUACIÓN DE LÍMITES
"USO COMERCIAL EN LA AVENIDA DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA CALLE REPUNTE"

6.- Situación actual

En el AIU-4 se conforma una "parcela resultante", con forma sensiblemente cuadrada, que según medición en cartografía municipal tiene una superficie de 4.304 m², es decir, hay 63,85 m² del AIU que no forman parte de la parcela resultante, constituyendo suelos de cesión.

El estado actual de los suelos que componen el AIU-4

La topografía del terreno "original" presenta un desnivel considerable de Sur a Norte, ascendiendo más de 4 metros de altura en unos 69 metros de longitud; también se produce un ligero aumento de cotas, aunque menos pronunciado, en dirección Este-Oeste.

Se dice terreno "original" porque la parcela más oriental del área se encuentra urbanizada y edificada, quedando encajada en el terreno "original" y contenida mediante muros perimetrales variables, que alcanzan en el fondo de la parcela unos 2,5 metros de altura (estimado).

La construcción es una antigua fábrica de muebles con dos plantas de altura equivalentes (esto es, dos plantas o una nave a doble altura) y unos 7 metros (estimado) de altura a cornisa, que presenta leves signos de abandono.



Construcción existente

(7)

ESTUDIO DE DETALLE Y ADECUACIÓN DE LÍMITES
"USO COMERCIAL EN LA AVENIDA DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA CALLE REPUNTE"

Parcela	Superficie (m ²)	Propiedad	Observaciones
1	1.200	Privada	
2	1.100	Privada	
3	1.000	Privada	
4	900	Privada	
5	800	Privada	
6	700	Pública	
7	600	Pública	

(6)

ESTUDIO DE DETALLE Y ADECUACIÓN DE LÍMITES
"USO COMERCIAL EN LA AVENIDA DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA CALLE REPUNTE"



Detalle contención parcela por el Norte (muro segundo plano)



Detalle contención y vallado de la parcela por el Este

Los restantes terrenos del área son prados sin acondicionar, donde la maleza y vegetación silvestre ha evolucionado significativamente, existiendo algunos árboles, muchas zarzas y algunos ejemplares de cotadería selloana (plumero), lo que limita la accesibilidad a estos terrenos.

(8)

VIERNES, 22 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 14

ESTUDIO DE DETALLE Y ADECUACIÓN DE LÍMITES
"USO COMERCIAL EN LA AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN CON LA CALLE REPUNTE"



Vista de la parcela Oeste

La situación de contorno

En el planeamiento, dicha parcela queda delimitada por tres calles, a sus vientos Norte y Oeste por nuevos viales resultantes de la urbanización del sector de suelo urbano no consolidado SU-6 y al Sur por la calle Repunte, y al Este por una futura parcela resultante de ese mismo sector de uso dominante residencial.

Sin embargo, en tanto y en cuanto no se desarrolle el sector SU-6, los límites Norte y Oeste no corresponden con límites físicos reales, quedando al Sur la Calle Repunte y al Este el límite físico de una de las parcelas que componen el área que se encuentra perimetralmente cerrada.

La existencia de un sector sin desarrollar que rodea por tres de sus lados la parcela, es importante para el establecimiento de las rasantes resultantes del presente estudio de detalle, debiendo ser compatible la solución aquí otorgada y la del proyecto de urbanización del SU-6 que se encuentra definitivamente aprobado.

En concreto, este proyecto de urbanización conecta por el Norte el actual puente situado sobre la glorieta de la Avenida de la Constitución, aprovechando para la plataforma la totalidad del espacio situado entre alineaciones establecido en los planos de ordenación del PGOU.

Por ello, para favorecer la compatibilidad entre el presente Estudio de Detalle y dicha urbanización, se propone que parte de la zona de resguardo perimetral del aparcamiento exigida por el apartado h) del artículo 5.10.2 de las Ordenanzas del PGOU se ceda al

(9)

ESTUDIO DE DETALLE Y ADECUACIÓN DE LÍMITES
"USO COMERCIAL EN LA AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN CON LA CALLE REPUNTE"



Fotografía de la bocacalle de la Calle Resconorio que da acceso a una vivienda, y en la siguiente imagen construcción en cuestión donde se pueden apreciar las plazas de garaje.



Construcción en cuestión

La última cuestión relacionada con la situación de los aledaños de la finca que compone el AIU-4, es la diferencia de rasante con la Calle Repunte que oscila entre la cota +25,64 de su extremo Suroeste a la +27,00 del Sureste, de modo que en este punto, que es el de menor diferencia de nivel, se accede a una de las parcelas actuales y previsiblemente a la futura parcela ordenada mediante el estudio de detalle.

(11)

ESTUDIO DE DETALLE Y ADECUACIÓN DE LÍMITES
"USO COMERCIAL EN LA AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN CON LA CALLE REPUNTE"

Ayuntamiento de Santander para soportar los posibles derrames de los taludes que soporten u oculten la estructura.

Esta zona a ceder delimitada gráficamente en los planos del presente estudio de detalle, sin embargo, se tiene en cuenta dentro del cómputo de los 1,5 metros exigidos por el artículo 5.10.2 de las Ordenanzas, sin ir por ello en detrimento del aprovechamiento interior de la parcela.

Prosiguiendo con las situaciones de contorno de la parcela resultante, y tal y como ya se ha adelantado, cabe poner de relieve que el área incorpora un trozo de un camino público (una bocacalle de la Calle Resconorio), la cual da acceso a una vivienda de tipología unifamiliar, aunque de porte (383 m2 construidos según catastro) y en concreto a su garaje-almacén. Por tanto, dicho trozo de calle deberá ser respetado en su situación actual, independientemente de que su suelo soporte sea parte del área, se adquiera, y se tenga en cuenta a efecto del cómputo de edificabilidad, distancias, ocupación y restantes parámetros urbanísticos.



Fotografía del extremo del puente

(10)

ESTUDIO DE DETALLE Y ADECUACIÓN DE LÍMITES
"USO COMERCIAL EN LA AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN CON LA CALLE REPUNTE"

El acceso actual principal que se produce desde esta calle se realiza a través de una rampa con una ligera pendiente y que aprovecha los excedentes de suelo municipal que no se corresponden con acera pavimentada para ganar altura. Además existe otro acceso secundario más al Oeste, con una rampa de mayor desnivel.



Fotografía del acceso en rampa a la construcción existente por el extremo Sureste del AIU-4 (rampa Este)



Fotografía del acceso en rampa a la construcción existente por el extremo Sureste del AIU-4 (rampa Oeste)

(12)

VIERNES, 22 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 14

ESTUDIO DE DETALLE Y ADECUACIÓN DE LÍMITES
"USO COMERCIAL EN LA AVENIDA DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA CALLE REPUNTE"

Las afecciones sectoriales

Finalmente, y dentro de la situación actual de esta parte de la unidad de actuación, no se detecta la afección por ninguna servidumbre sectorial, salvo la de Aviación Civil, que establece una servidumbre aeronáutica de 76 metros o más sobre el nivel del mar.



Extracto plano 19 bis del PGOU, de servidumbres aeronáuticas

Además, y aunque no pueda considerarse una afección en sí, se considera necesario y oportuno atender al plano de ordenación nº 20 del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, que establece la acera Sur del área, esto es, dicho tramo de la Calle Repunte, como red de articulación urbana e itinerario peatonal accesible.



Extracto plano 20 del PGOU, de itinerarios peatonales accesibles y red de articulación urbana (en línea magenta)

(13)

ESTUDIO DE DETALLE Y ADECUACIÓN DE LÍMITES
"USO COMERCIAL EN LA AVENIDA DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA CALLE REPUNTE"

Al margen de la acreditación de los requisitos de este artículo que se justificarán posteriormente, para describir la concepción global de la solución adoptada es importante partir de la base de que los operadores comerciales requieren de ciertas condiciones de implantación que otros usos no demandan; entre ellas hay que destacar por su directa relación con la ordenación que aquí se plantea:

- La necesidad de generar una plataforma sensiblemente horizontal tanto para el área edificada (ya que las tiendas se desarrollan en un único nivel), como en el aparcamiento (ya que la maniobrabilidad de los carros no es compatible con las pendientes pronunciadas)
- La necesidad de tener un acceso cómodo, por el que, además, puedan entrar vehículos pesados destinados a la provisión de mercancía en la tienda
- La conveniencia de poseer un aparcamiento en superficie delante de la entrada de la tienda
- Las medidas estandarizadas de los operadores comerciales (principalmente el ancho de la tienda) calculada conforme a su mobiliario interior, anchos de pasillos y operatividad del establecimiento

Atendiendo a todo lo anterior, se llega prácticamente a una única solución de ordenación interior del área, que consiste en retrasar lo máximo posible la tienda y generar un aparcamiento en superficie frente a la misma, generando su acceso por un punto asimilable al que hoy en día existe para la construcción existente en el ámbito y a una cota más o menos constante que equilibre el acceso desde la Calle Repunte y el control de los desniveles perimetrales.

Esta solución, se describe pormenorizadamente a continuación, y se puede observar de modo gráfico en los planos 6.0 "Alineaciones y rasantes", 7.0 "Ordenación de volúmenes. Planta" y 7.1 "Ordenación de volúmenes. Envolvente de la edificación" con carácter vinculantes, y con mayor definición pero condición no vinculantes en el plano 6.1 "Secciones de detalle de la contención de tierras perimetral", 8.1 "Ordenación de detalle 1. No vinculante" y 8.2. "Ordenación de detalle 2. No vinculante".

Estos dos últimos planos tienen como finalidad mostrar una situación real de la ordenación del área, difiriendo ligeramente en la posición de la tienda dentro del área de movimiento establecida al efecto y la zona de carga y descarga de la misma, si bien su condición es de

(15)

ESTUDIO DE DETALLE Y ADECUACIÓN DE LÍMITES
"USO COMERCIAL EN LA AVENIDA DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA CALLE REPUNTE"

Así, y pese a que las determinaciones concretas para los itinerarios peatonales accesibles en el suelo urbano consolidado deberán ser definidas por un futuro Plan Especial, tal y como establece el artículo 5.8.2 de las ordenanzas en su apartado 19, no parece razonable obviar esta circunstancia.

El artículo 5.8.2, que regula la red de articulación urbana busca conseguir itinerarios más blandos y cómodos que fomenten, favorezcan y faciliten el tránsito peatonal y el acceso a los servicios; en concreto, establece que incluirán "en lo posible" los siguientes elementos:

- a) Arbolado en las aceras.
- b) Diseño de pequeñas zonas estanciales.
- c) Supresión de barreras arquitectónicas (constitución como Itinerarios Peatonales Accesibles)
- d) Adaptación del mobiliario urbano.
- e) Carril-bici cuando sea viable y así lo estipulen los planes sectoriales al efecto.

En este caso, la adecuación propuesta que se plantea se incluye dentro del alcance de las actuaciones sistémicas para que la parcela alcance condición de solar, y será definida en el proyecto de urbanización, centrándose en conseguir una acera accesible (2,30 metros de anchura) y modelar e incluir vegetación de forma anexa a la acera como transición hacia la parcela, ya que no hay previsión de carril bici por la zona, no hay mobiliario urbano, y con el espacio, los desniveles existentes y la posición de la parcela frente a la Avenida de la Construcción no tienen cabida posibles zonas estanciales.

7.- Ordenación

La ordenación global de la parcela parte de la propia naturaleza del uso comercial al que se pretende destinar, el cual está expresamente permitido como uso dominante permisible para la ordenanza A1 en virtud del artículo 11.2.12, apartado 2.c), en los términos siguientes:

"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."

(14)

ESTUDIO DE DETALLE Y ADECUACIÓN DE LÍMITES
"USO COMERCIAL EN LA AVENIDA DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA CALLE REPUNTE"

planos no vinculantes, quedando la solución última al proyecto de construcción que se ajuste a las determinaciones vinculantes del presente estudio de detalle.

A. Alineaciones (plano nº 6.0)

Las alineaciones propuestas son las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Santander adecuadas en su extremo Noroeste, de modo que no se afecte a la parcela catastral 2732012VP3123D.

B. Rasantes (planos nº 6.0 y nº 6.1)

Las rasantes quedan determinadas por una plataforma de referencia situada a la cota +28,00, que se ajustará en proyecto de obras con las pendientes transversales y longitudinales necesarias para la correcta evacuación de aguas del aparcamiento, y que se estiman del 2%, de donde las rasantes resultantes de proyecto diferirán de la cota +28,00, hacia arriba o hacia abajo ligeramente.

Esta plataforma de referencia se obtiene mediante la combinación de dos elementos: la creación de una rampa de acceso desde la Calle Repunte y la aplicación de pendiente longitudinales Norte-Sur. Con ello, se obtiene una plataforma ligeramente elevada desde la Calle Repunte, lo que mejora su visibilidad, una pendiente de acceso controlada y se reduce en lo posible el desnivel con los terrenos adyacentes, especialmente con los del Norte y Oeste, donde la diferencia de altura respecto de la parcela objeto de estudio de detalle es más pronunciada.

No obstante lo anterior, la diferencia entre la cota +28 y los suelos colindantes con el área por el Norte y el Oeste es relativamente pronunciada, siendo además diferente en la situación actual, en la que se prevé desarrollar el AIU-4, y en la futura donde se encuentre desarrollado el sector SU-6.

Actualmente, el desarrollo de la parcela a la cota de referencia +28,00 (sin perjuicio de los ajustes de pendiente interior ya reseñados) daría lugar a una diferencia máxima con los terrenos colindantes de 3,5 metros en el punto más desfavorable que se ubica en prácticamente todo el lindero Norte. Además, hay diferencias de nivel en todos sus frentes, generándose contención de tierras en el lindero Norte, el lindero Oeste y la parte más septentrional del lindero Este; y configurándose elevaciones en su lindero Sur y la parte más meridional del lindero Este.

(16)

VIERNES, 22 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 14

ESTUDIO DE DETALLE Y ADECUACIÓN DE LÍMITES
"USO COMERCIAL EN LA AVENIDA DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA CALLE REPUNTE"



Esquema de rasantes situación actual

En la situación futura, esto es con el SU-6 desarrollado, la diferencia de nivel llega hasta los 4,40 metros, en su extremo Noroeste, aunque teniendo en cuenta que el desarrollo del AIIU-4 se realizaría dejando el actual camino, entre la cota +33,00 y la +28,00 de la plataforma, existiría una bancada intermedia a la cota +30,00 de media que podría ajardinarse, una vez deshabilitada como camino, para minimizar el salto de cota.

También se modificaría la diferencia de cota en el lindero Norte variando entre los 4 metros y los 2,25 metros (de Oeste a Este).



Esquema de rasantes situación futura (con SU-6 desarrollado)

(17)

ESTUDIO DE DETALLE Y ADECUACIÓN DE LÍMITES
"USO COMERCIAL EN LA AVENIDA DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA CALLE REPUNTE"

En la zona colindante con el camino, el escalonamiento que éste produce, contenido en su cara interior de la parcela con un muro de contención de entre 2 y 3,5 metros de altura, cuyo impacto quedará reducido por la propia presencia de la construcción, la cual podrá adosarse o no al mismo.

- Lindero Este: la contención de tierras se plantea respecto al terreno actual (sin perjuicio de las posteriores modificaciones que pudiera sufrir la organización alimétrica de la parcela colindante en desarrollo de la edificación); se efectúa mediante un muro, cuya altura oscilará entre los 3 metros en la parte más elevada, la Norte, y unos 0,5 metros en la parte Sur.
- Lindero Sur: modificación del espacio público actual dándole forma como talud con pendientes máximas de 30º y cualificación mediante su vegetación y plantación de arbustos.

Todas estas soluciones de muros verticales, podrán ser ajustadas mediante proyecto hasta +0,5 metros, en ausencia de un topográfico de mayor precisión que deberá realizarse una vez se desbrocen las parcelas, y sin que ello confiera mayor volumen edificado o la modificación de la plataforma de referencia. Además, la propuesta de muros perimetrales se podrá reducir de forma voluntaria del proyecto de obras, mediante la combinación con taludes de máximo 30º de inclinación e interiores a la parcela a ubicar en la zona perimetral de resguardo del aparcamiento, de 1,5 metros de anchura.

C. Ordenación de volúmenes (plano nº 7.0, y nº 7.1)

El volumen definido en el presente Estudio de Detalle se establece como máximo, pudiendo adoptarse soluciones más acotadas en el proyecto constructivo.

El **volumen máximo propuesto en planta** alcanza una ocupación en planta de 1.838 m² de superficie, quedando definido del modo siguiente:

- Planta sensiblemente rectangular, de unos 31 metros de ancho por unos 60 de fondo, según plano nº 7.0
- Límite Norte, determinado mediante la línea de retranqueo de 4 metros a alineación exterior; y de adosamiento obligatorio del desarrollo de fachada Norte, según plano nº 7.0

(19)

ESTUDIO DE DETALLE Y ADECUACIÓN DE LÍMITES
"USO COMERCIAL EN LA AVENIDA DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA CALLE REPUNTE"

En este contexto, la solución de las rasantes de la parcela en el momento actual, siempre teniendo en miras el futuro desarrollo del SU-6, presentaría la siguiente correlación entre situación actual y futura y los siguientes tratamientos:

- Lindero Norte: la contención de tierras se realizaría tomando en consideración las rasantes actuales y el mantenimiento a su cota actual del camino ya referido que sirve de transición en el punto de mayor desnivel, y donde la situación actual y futura difieren especialmente.

La solución de rasantes en ambas situaciones, pasa por adosar la edificación a la línea de retranqueo sobre la que se desarrollaría un talud vegetal, con un patrón similar al de la siguiente imagen, sin perjuicio de los posibles ajustes mediante proyectos de obra



Esquema de adosamiento de fachada por el Norte (explicativa, no vinculante)

(18)

ESTUDIO DE DETALLE Y ADECUACIÓN DE LÍMITES
"USO COMERCIAL EN LA AVENIDA DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA CALLE REPUNTE"

- Límite Oeste, determinado mediante la línea de retranqueo situada a 4 metros de la alineación exterior y el borde interior del actual camino, en los puntos dónde su trazado es más interior a la parcela que la línea de retranqueo antedicha
- Límite Sur, definido por una paralela a la fachada Norte de unos 30 metros en documentación gráfica de anchura, suficiente para la implantación de una edificación de tipología comercial
- Límite Este, determinado mediante la línea de retranqueo situada a 6 metros del lindero con la parcela colindante

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

- Una altura máxima a cornisa de 7,5 metros medida desde la cara superior del forjado de suelo de la edificación, donde queden incluidas las instalaciones técnicas necesarias para el desarrollo de la actividad, y salvo el pararrayos en caso de requerirse por motivos técnicos de mayor altura, según plano nº 7.1
 - Una planta de altura medida desde la plataforma de referencia, más en su caso una entreplanta, planta primera parcial o volumen accesorio destinado a salvaguardar las instalaciones técnicas por encima de dicha planta
- Las determinaciones anteriores se realizan sin perjuicio de la aplicación de la edificabilidad máxima para uso comercial de la parcela, establecida en 2.500 m² construidos.
- Posibilidad de aparcamiento en sótano según las condiciones generales del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, pudiendo extenderse a toda la parcela salvo retranqueos.

D. Accesos

Los **accesos al volumen** propuesto se configurarán de forma definitiva mediante proyecto de obras, previéndose el acceso a la parcela por el punto de cota más favorable de la Calle Repunte según se indica en el plano nº 7.0, y que a su vez es el más alejado de la glorieta de la Avenida de la Constitución.

Este previsible acceso, se realiza desde la Calle Repunte a una cota aproximada de +27,00, de forma que mediante una pendiente de aproximadamente el 10% más la pendiente transversal de la parcela en la zona no ocupada por la edificación se alcance la cota +28,00 de la plataforma de referencia.

(20)

VIERNES, 22 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 14

ESTUDIO DE DETALLE Y ADECUACIÓN DE LÍMITES
"USO COMERCIAL EN LA AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN CON LA CALLE REPUNTE"

El acceso peatonal accesible se establecerá igualmente mediante proyecto de obras, siendo factible su desarrollo desde la Calle Repunte, con diferentes soluciones según la pendiente que se otorgue a la rampa de acceso en virtud del artículo 14 de 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, que establece que las rampas no tendrán más de un 6% de pendiente con carácter general, y posibilita pendientes de hasta el 10% para tramos de hasta 3 m de longitud y del 8% para tramos de hasta 10 m de longitud.

En relación a las circulaciones interiores, estas también serán determinadas mediante proyecto de obras, desarrollándose principalmente a través de la zona no incluida dentro del área de movimiento de la edificación destinada a aparcamiento, accesos y circulaciones.

Como imagen final, y sin carácter vinculante, se adjunta en los planos nº 8.1 y 8.2 soluciones posibles a desarrollar bajo las determinaciones del presente estudio de detalle, donde, en concreto, pueden observarse la estructura de accesos, aparcamientos y circulaciones.

F. Límite a 2.500 m² construidos (cumplimiento del artículo 11.2.12, apartado 2.c) de las Ordenanzas del PGOU de Santander)

Esta determinación es un límite impuesto por el planeamiento siendo de obligado cumplimiento.

F. Calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones (cumplimiento del artículo 11.2.12, apartado 2.c) de las Ordenanzas del PGOU de Santander)

El artículo reseñado establece que "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."

A tales efectos se propone que la fachada principal (Sur) de la edificación presente una superficie importante de espacio acristalado o muro cortina, al menos un 20%, combinado con materiales como panel de aluminio, cristal, hormigón visto, policarbonatos, etc., en tonalidades poco llamativas, como blancos, azules o grises.

En concreto, y con carácter orientativo, pudiendo ser precisado en el proyecto constructivo, la imagen buscada para este establecimiento, en cuanto a materiales se refiere y con las

(21)

ESTUDIO DE DETALLE Y ADECUACIÓN DE LÍMITES
"USO COMERCIAL EN LA AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN CON LA CALLE REPUNTE"

limitaciones de forma establecidas en este documento, sería asimilable a la reflejada en las siguientes imágenes, donde se refleja la calidad de la construcción tanto en su fachada principal como en las secundarias:



Imagen dominante fachada principal (garantizando muro cortina en al menos el 20% de la fachada)



Imagen dominante en fachadas laterales

(22)

ESTUDIO DE DETALLE Y ADECUACIÓN DE LÍMITES
"USO COMERCIAL EN LA AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN CON LA CALLE REPUNTE"

G. Obras de urbanización complementarias (plano nº 9.0)

Con la finalidad de garantizar la adecuada funcionalidad de la parcela con el uso comercial pretendido, es necesario favorecer el acceso desde la glorieta de la Avenida de la Constitución, lo cual, se facilita mediante el giro a izquierda habilitado mediante una línea discontinua existente en la actualidad.

No obstante, se plantea una solución de accesos que garantice ese "giro a izquierda" y con ello la entrada de los vehículos que provengan de la Avenida de la Constitución a la parcela mediante la implantación (a cargo de la actuación) de una semiglorieta que permita dicho cambio de sentido.

Esta semiglorieta se situaría en la confluencia de las calles Repunte y Sixto Córdoba, y también permitiría regular parte de los tráfico asociados a un camino procedente del Barrio San Miguel.

Su sección es de un carril de al menos 4,50 metros de anchura y un radio interior de la isleta central de 4 metros, y su geometría se puede observar en el plano nº 9.0.

8.- Justificación urbanística y factibilidad de la propuesta

A continuación se justifica a modo de tabla resumen el cumplimiento de los parámetros de las ordenanzas del Plan General (con ordenanza A1) por la ordenación resultante del presente Estudio de Detalle.

Señalar a estos efectos, que los parámetros habilitados por el presente Estudio de Detalle (ocupación, número de plantas, edificabilidad) no suponen una pérdida de las condiciones otorgadas por la ordenanza de zona, si no que las mismas (es decir, la restante ocupación, restante número de plantas, o edificabilidad no prevista) no se encuentran habilitadas por este documento, el cual, en su caso podría ser sustituido o modificado por otro estudio de detalle o proyecto en aras de habilitar dichas condiciones.

(23)

ESTUDIO DE DETALLE Y ADECUACIÓN DE LÍMITES
"USO COMERCIAL EN LA AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN CON LA CALLE REPUNTE"

CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

DETERMINACIÓN	PGOU	ESTUDIO DE DETALLE
USO (art. 11.2.12)	Dominante: residencial Dominante permisible: terciario comercial	Terciario comercial
Nº MÁX. PLANTAS (art. 11.2.4)	7	1 (medida desde la plataforma de referencia, más en su caso una entreplanta, planta primera parcial o volumen accesorio destinado a salvaguardar las instalaciones técnicas por encima de dicha planta)
EDIFICABILIDAD MÁX. (art. 11.2.5)	0,9 m ² /m ² ; 3.873,6	EDIFICABILIDAD ≤ 2.500 m ²
OCCUPACIÓN MÁXIMA (art. 11.2.11)	52 %	OCCUPACIÓN ≤ 1.838 m ² (42,7%)
DISTANCIA MÍN. A FRENTE DE PARCELA (art. 11.2.7)	H/2; 4 m	≥ 4 m
DISTANCIA MÍN. A COLINDANTES (art. 11.2.7)	H/2; mín 6 m.	≥ 6 m
FONDO EDIF. MÁXIMO (art. 11.2.8)	25 m.	Caso más desfavorable: 30,70 m
LONGITUD EDIF. MÁXIMO (art. 11.2.8)	55 m	Caso más desfavorable: 63 m
RECTÁNGULO ENVOLVENTE MÁX. (art. 11.8.7)	55 x 55	≤ 31 x 63
ALTURA MÁX. CORNISA (art. 4.2.2)	28,85 m	7,5 m (medida desde la plataforma de referencia tras ajustes con pendientes longitudinales y entreplanta)
ALTURA MÁX. TOTAL (servidumbres aeronáuticas)	+ 76 m desde el nivel del mar	+ 35,5 m (ajustes de la plataforma de referencia)

9.- Conclusiones

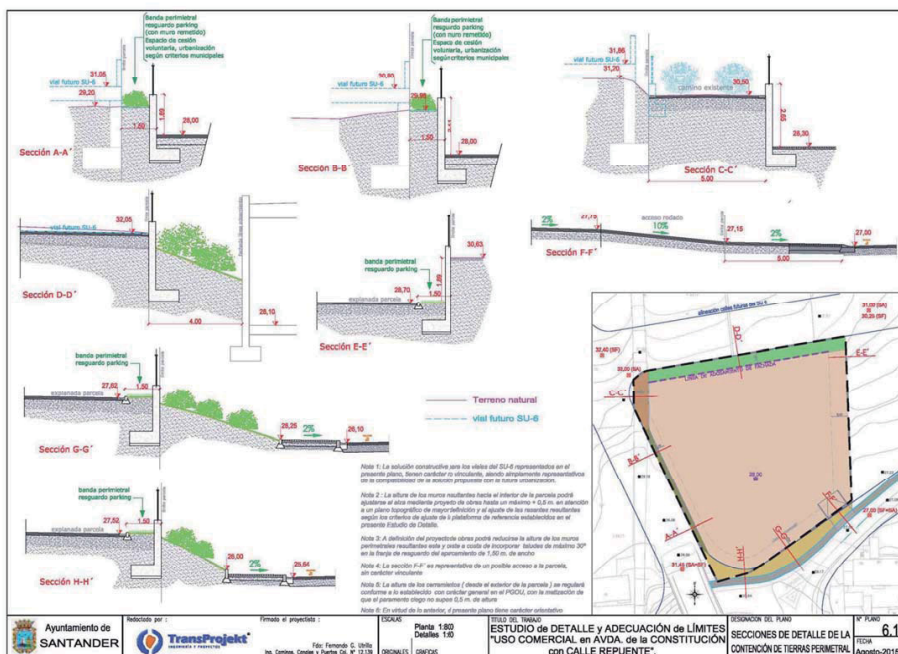
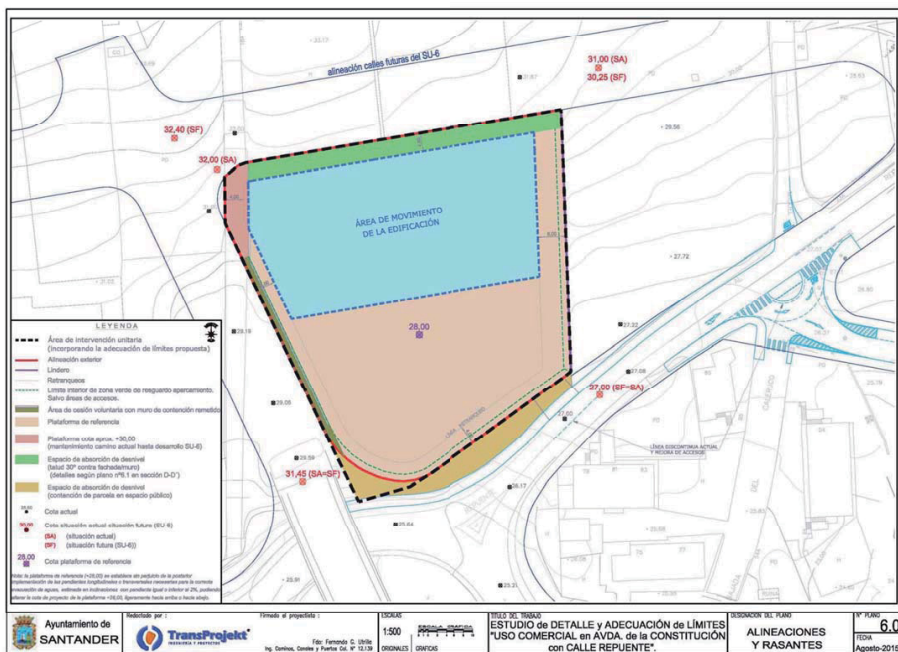
El presente documento constitutivo de la Memoria del Estudio de Detalle de la AIU-4 da cumplimiento a los requisitos para llevar a buen fin la ordenación pretendida, la cual desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Santander en los términos del interés general que éste promueve.

Santander, Abril 2015

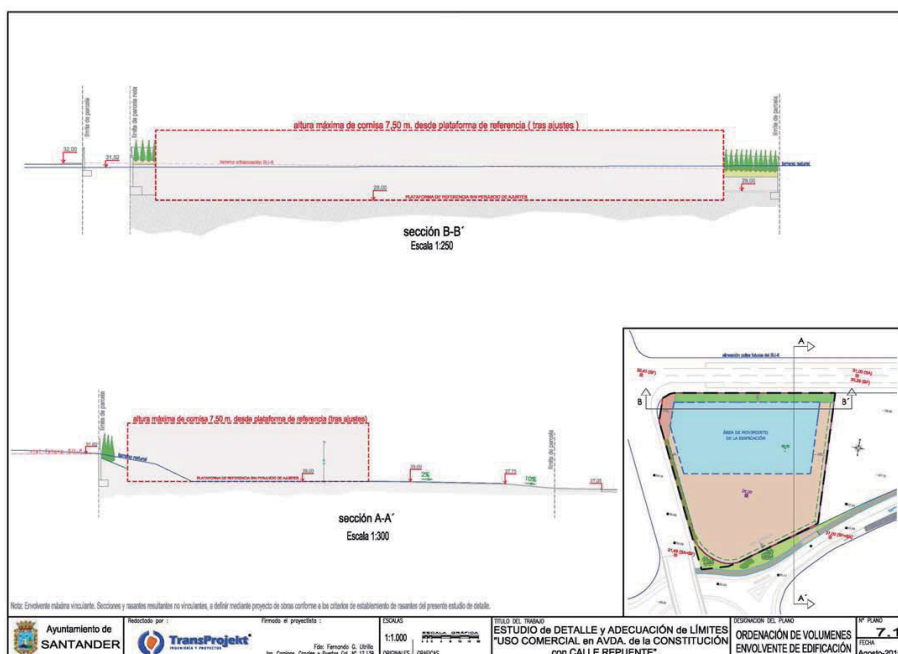
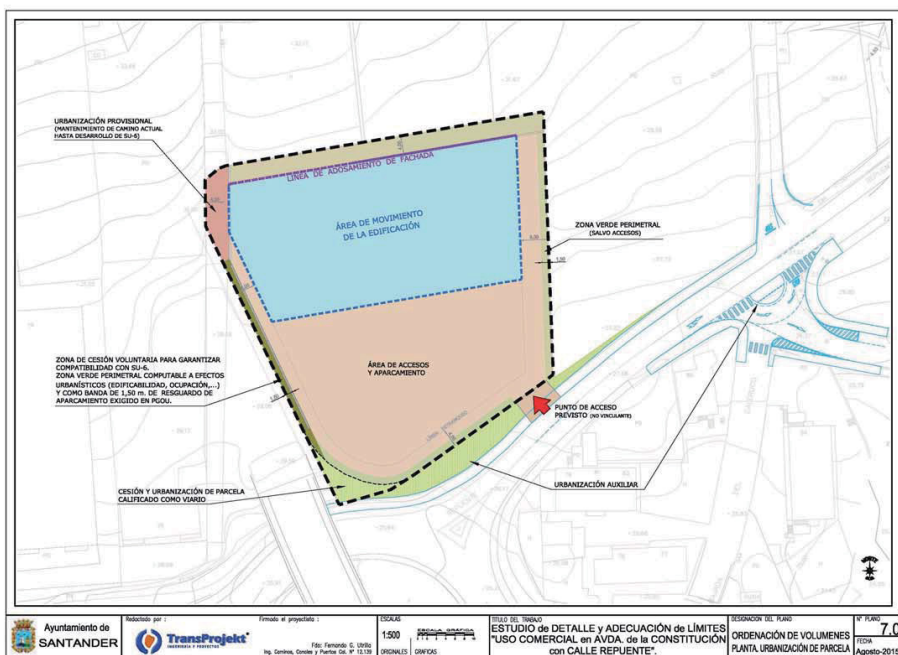
El Ingeniero:
Fernando López
Fernando López
Ing. Camilo Carretero y Paredes
Cof. Nº 12.128

(24)

VIERNES, 22 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 14



VIERNES, 22 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 14



2016/317

CVE-2016-317