

JUEVES, 3 DE OCTUBRE DE 2019 - BOC NÚM. 191

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2019-1325 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en la avenida de La Constitución y calle Libertad.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 31 de enero de 2019, y en cumplimiento de lo establecido en los artículos 61 y 78 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y 123.1.i) de la LBRL, ha adoptado acuerdo aprobando definitivamente el Estudio de Detalle en la Avda. de La Constitución - C/ Libertad a propuesta de La Inmobiliaria Navarra, S. A.

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, 5 de febrero de 2019.

El concejal de Infraestructuras, Urbanismo y Vivienda,
César Díaz Maza.

JUEVES, 3 DE OCTUBRE DE 2019 - BOC NÚM. 191

MEMORIA JUSTIFICADA DE SU CONVENIENCIA Y DE LA
PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS

CVE-2019-1325

Arcinsa S.A.

ESTUDIO DE DETALLE
AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN – CALLE LIBERTAD

1.- Introducción

El presente documento constituye el **estudio de detalle de la parcela catastral 4438216VP3143G0001GD.**

La necesidad de tramitar este documento es debido principalmente a la existencia de otro estudio de detalle aprobado previamente sobre la parcela, el cual determina una concreta ordenación.

Además da respuesta a otras determinaciones del planeamiento general, como las siguientes:

- Artículos 3.3.13 y 4.2.12, determinación de rasantes mediante estudio de detalle
- Artículos 4.2.7 y 11.2.7, permitiéndose mediante estudio de detalle el ajuste del fondo y longitud de la edificación
- Artículo 4.4.2, posible distancia de los portales a su punto de acceso desde la vía pública superior a los 50 metros (a definir mediante proyecto de obras), distancia variable mediante estudio de detalle

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

Por tanto, en atención a lo establecido en el artículo 2.1.7 del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, se redacta el presente estudio de detalle, tanto por considerarse su redacción obligatoria en virtud de los artículos precitados como por concurrir razones de conveniencia y oportunidad para la mejor ordenación interior de esta parcela.

Su alcance será de forma genérica el establecido en el artículo 61 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y

Arcinsa S.A.

ESTUDIO DE DETALLE
AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN – CALLE LIBERTAD

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

3.- Encuadre urbanístico y antecedentes

El planeamiento municipal vigente en el Ayuntamiento de Santander es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, 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).

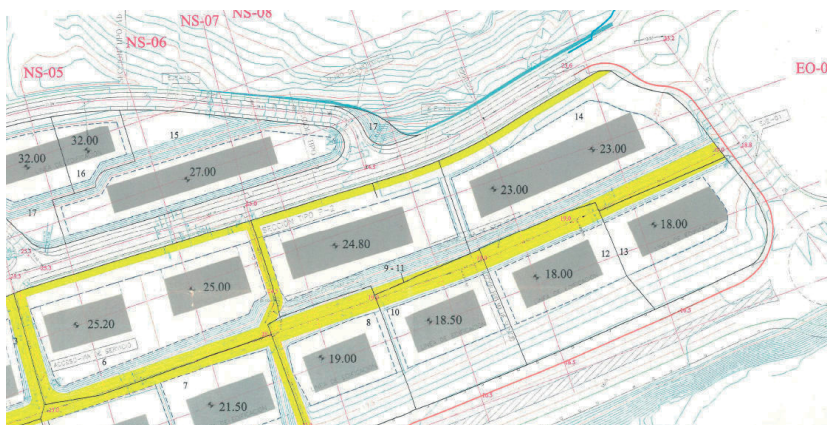
De forma previa a definir las condiciones urbanísticas de la parcela, cabe señalar algunos antecedentes al presente estudio de detalle:

- Estudio de detalle del PGOU97 de la Unidad de Actuación nº 2 del Área de Reparto nº 21 aprobado en Sesión Plenaria de 31 de Julio de 2003 (BOC nº 203 de 22/10/03, BOC nº 183 de 21/09/04) que define rasantes y áreas de movimiento para la unidad de actuación, en los términos que se resumen gráficamente en el siguiente extracto del documento:

JUEVES, 3 DE OCTUBRE DE 2019 - BOC NÚM. 191

Arcinsa S.A.

ESTUDIO DE DETALLE
AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN – CALLE LIBERTAD



LEYENDA

- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN SOBRE PASANTE
- TERRENO PRIVADO DE USO PÚBLICO
- ZONA DE ACCESO PROHIBIDO
- ACCESOS INTERIORES
- NÚMERO DE PARCELA

Esta ordenación ha sido modificada posteriormente para la parcela número 6 mediante un nuevo estudio de detalle, el aprobado en Sesión Plenaria de 24 de Febrero de 2005 (BOC nº 58 DE 28/03/05).

De la misma forma, la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle sustituiría las determinaciones del aprobado en el año 2003 en las parcelas 10-12-13.

- Estudio de detalle del PGOU12 (anulado), aprobado definitivamente en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Santander de fecha 31 de Junio de 2014 (BOC nº 162 de 25/08/14).

Este estudio de detalle, cuya vigencia ha decaído con la anulación del PGOU de Santander de 2012, sirvió para ordenar la parcela y en su desarrollo se llegó a construir y poner en funcionamiento un establecimiento de restauración bajo la denominación “McDonald’s”.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander de 2012 ha constituido el planeamiento municipal vigente en Santander desde su aprobación el 17 de Septiembre de 2012 y su anulación mediante Sentencia del

CVE-2019-1325

Arcinsa S.A.

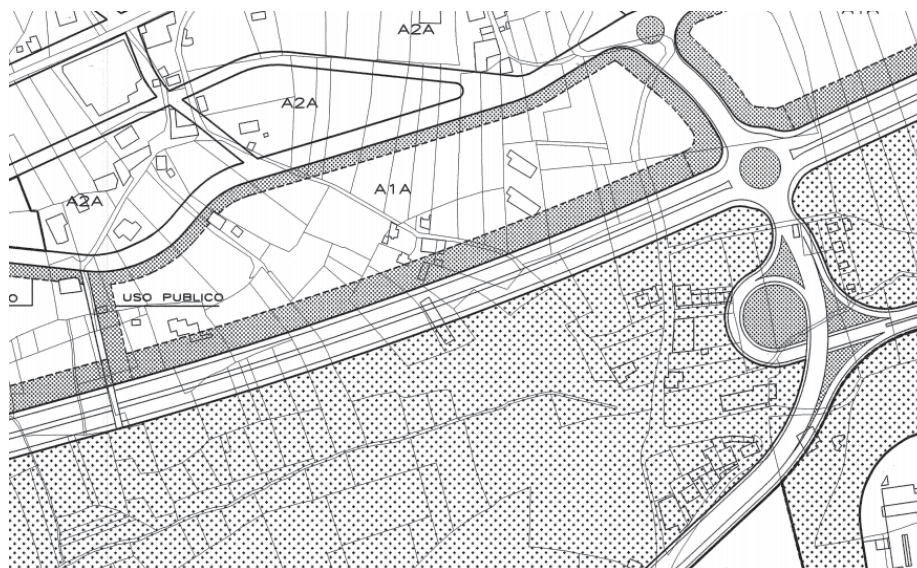
ESTUDIO DE DETALLE
AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN – CALLE LIBERTAD

Tribunal Supremo de fecha 8 de Noviembre de 2016. El motivo de nulidad nada ha tenido que ver con cualquier cuestión que afectase a la parcela objeto de estudio de detalle que ya tenía condición de solar con el Plan de 1997.

Recopilados los principales antecedentes de la parcela, y teniendo en cuenta que el planeamiento municipal en vigor es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 17 de Abril de 1997, se pasa a describir la situación urbanística de la parcela.

La parcela objeto de estudio de detalle es un solar que ha cumplido con todos sus deberes urbanísticos y que se encuentra edificado – en una porción relativamente pequeña en relación con la superficie total de la parcela-. Está calificado con ordenanza zonal de edificación abierta intensiva (A1).

Además, perimetralmente, y sobre la ordenanza A1 el plano de ordenación establece una franja de “área sin edificación”, espacio en el que no se puede construir sin que exista mayor limitación que esa.



Extracto del Plano de Ordenación del PGOU Santander

JUEVES, 3 DE OCTUBRE DE 2019 - BOC NÚM. 191

Arcinsa S.A.

ESTUDIO DE DETALLE
AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN – CALLE LIBERTAD

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

4.- Estructura de la propiedad

El ámbito objeto de estudio de detalle es una única parcela de referencia catastral 4438216VP3143G0001GD, de 10.794,19 m2 de superficie según medición topográfica, con una edificabilidad de 0,9 m2/m2, esto es 9.714,77 m2.

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4438216VP3143G0001GD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL LIBERTAD 1
39011 SANTANDER (CANTABRIA)

USO PRINCIPAL
Ocio, Hostelería

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
494

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL LIBERTAD 1
SANTANDER (CANTABRIA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)
494

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m2) TIPO DE FINCA
10.783 Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m2
OCIO HOSTEL	E	00	01	413
OCIO HOSTEL	E	00	02	81

INFORMACIÓN GRÁFICA
E: 1/2000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

434,000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
434,000 Límite de Manzana
434,000 Límite de Parcela
434,000 Límite de Construcciones
434,000 Mobiliario y áreas
434,000 Límite zona verde
434,000 Integridad

Miércoles, 20 de Septiembre de 2017

Señalar además que, como a simple vista de las imágenes anteriores se aprecia, no coinciden exactamente las alineaciones del PGOU y las del catastro en la zona Sureste. Si se atiende a la parcela real, según medición topográfica a borde interior de acera terminada, la parcela resultante es la incluida como "delimitación" en los planos del presente estudio de detalle de 10.794,19 m2 de superficie, siendo ligeramente más restrictiva que las alineaciones del planeamiento, esto es, yendo a favor del espacio público.

CVE-2019-1325

Arcinsa S.A.

ESTUDIO DE DETALLE
AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN – CALLE LIBERTAD

construcciones, una principal destinada a restaurante y otras accesorias, y consume una edificabilidad según proyecto de 416,63 m² y según datos catastrales de 494 m².

La parte edificada además se encuentra urbanizada, suponiendo este espacio ya transformado una superficie de 5.211 m² (incluyendo el vial Este-Oeste), quedando los otros 5.625 m² vacantes de cualquier tipo de edificación y de urbanización, y correspondiendo con un terreno “natural”.

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

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

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

Y, la tercera cuestión a tener en cuenta, es la composición formal del entorno de la parcela, atendiendo al frente edificado de las manzanas situadas al Norte de la Avenida de la Constitución, y pensando, sobre todo, en la imagen desde esta vía, por la que

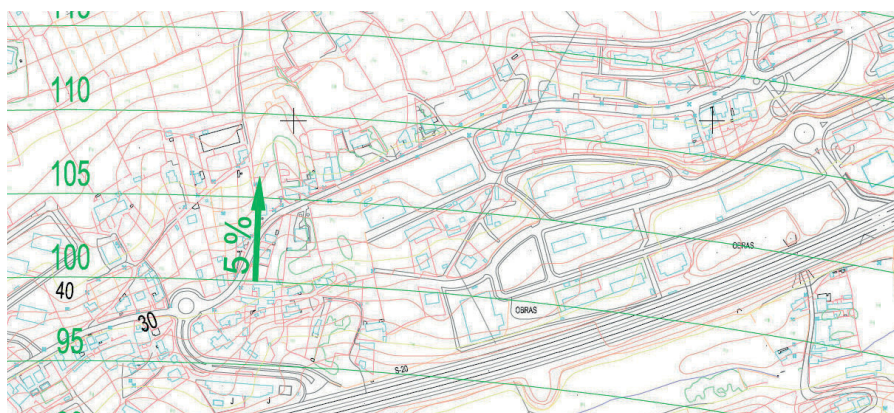
JUEVES, 3 DE OCTUBRE DE 2019 - BOC NÚM. 191

Arcinsa S.A.

ESTUDIO DE DETALLE
AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN – CALLE LIBERTAD

transcurren diariamente un importante número de observadores. En ese frente, y a lo largo de algo más de un kilómetro, los bloques de uso residencial se distribuyen en forma lineal Este-Oeste y se alinean a un eje paralelo a la Avenida de la Constitución, generado por el escaso fondo de las parcelas y la existencia de una franja de zona libre de edificación. Esta línea imaginaria que define un gran eje de fachada al Sur deberá ser tenido en cuenta en la ordenación propuesta en el estudio de detalle y garantizar su adecuada integración en el entorno, pero, por otro lado, sin que tenga que tomarse como una cuestión reglada o vinculante, buscando en todo caso la adecuada integración del conjunto.

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



LEYENDA

	Zona de seguridad.
	Área de servidumbre vulnerada por el terreno. Obstáculo.
	Línea negra continua: Intersección entre superficies.
	Línea color gruesa: Borde de servidumbres.
	Aproximación
	Transición
	Ascenso
	Cónica
	Localizador GP
	DME
	VOR
	NDB
	Radar
	Radioholográfico
	Emisores/Receptores/TWR

Extracto plano de "Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas" del Aeropuerto de Santander., de la Secretaría de Estado de Transportes de Octubre de 2008 (vigente)

CVE-2019-1325

Arcinsa S.A.

ESTUDIO DE DETALLE
AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN – CALLE LIBERTAD

6.- Ordenación

El concepto de la ordenación es de un complejo residencial - terciario formado por un edificio de porte con un basamento común de uso comercial sobre el que se dispongan dos bloques de uso residencial, y un edificio terciario comercial situado en el extremo oriental, de menor porte y de carácter singular (donde actualmente ya se encuentra edificado un restaurante McDonald's)

A. Alineaciones (plano nº 6)

Se mantienen las alineaciones existentes.

Además, hay que tener en cuenta la existencia de un “área sin edificación” en la zona Sur y Este de la parcela, cuya delimitación interior opera en iguales condiciones que una alineación interior de parcela.

B. Rasantes exteriores (plano nº 6)

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

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

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

C. Rasantes interiores (plano nº 6)

Las rasantes interiores quedan definidas por una plataforma a la cota +17,50, esto es 1,20 m por encima de la Avenida de la Constitución en el punto de mayor distancia

Arcinsa S.A.

ESTUDIO DE DETALLE
AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN – CALLE LIBERTAD

altimétrica, y 1,94 m por debajo de la Calle Norte privada, también medido en el lugar más desfavorable.

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

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

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

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

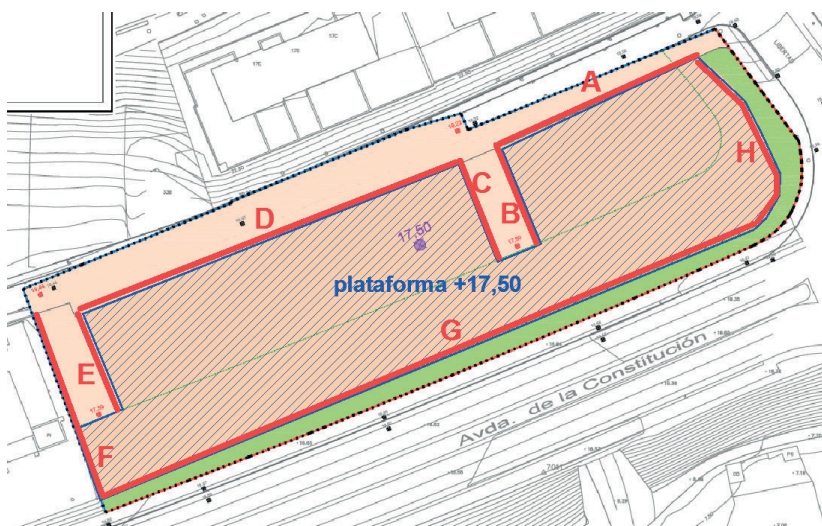
D. Rasantes interiores.- contención y recrecidos en la parcela

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

JUEVES, 3 DE OCTUBRE DE 2019 - BOC NÚM. 191

Arcinsa S.A.

ESTUDIO DE DETALLE
AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN – CALLE LIBERTAD



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

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

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

CVE-2019-1325

Arcinsa S.A.

ESTUDIO DE DETALLE
AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN – CALLE LIBERTAD

fachada del zócalo comercial la que sirva de contención a la calle, no apareciendo muros vistos.

- D.- Contención de calle Este-Oeste: la contención del suelo de la actual calle privada de uso público en el frente identificado como D se realiza por la propia edificación en sótano y planta baja.
- E.- Contención de calle Norte-Sur: es un caso igual al descrito anteriormente como "C".
- F.- Contención de parcela colindante: la parcela colindante se ubica a en una plataforma con una pendiente transversal sustancialmente constante que va desde la cota +19,50 a la +18,40, para luego bajar en un talud de inclinación apreciable hasta conseguir la rasante de la acera de la avenida de la Constitución.

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



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

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

Arcinsa S.A.

ESTUDIO DE DETALLE
AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN – CALLE LIBERTAD

Este desnivel máximo, y los inferiores generados, se absorben de forma sencilla mediante un talud de menos de 30º (se estima que menor de 17º) desarrollado en la franja de entre 3,40 metros y 5,00 metros de ancho señalada al efecto en el plano nº 6.

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

E. Ordenación de volúmenes (plano nº 7)

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

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

Volumen de uso comercial-residencial

El **volumen máximo propuesto en planta baja** alcanza una ocupación de 2.558,75 m² de superficie, quedando definido del modo siguiente:

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

Arcinsa S.A.

ESTUDIO DE DETALLE
AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN – CALLE LIBERTAD

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

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

La zona de retranqueo de 4,25 metros desde el nuevo borde interior de la acera Norte, podrá ocuparse solamente por los núcleos verticales de comunicación previstos para la edificación. Esto permite reducir la afección de los núcleos al local comercial, mejorando su funcionalidad. Cabe decir que estos posibles salientes, serán de número limitado, considerándose que van a existir cuatro portales, aunque esta cuestión deberá concretarse en el proyecto de obras, y que en todo caso cumple con los retranqueos exigidos por la normativa urbanística.

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

El **volumen máximo propuesto en alzado** queda determinado por los siguientes parámetros, según plano nº 9 y nº 10:

- 1 planta de altura del zócalo comercial de 4,5 metros de altura de cornisa desde la rasante de la plataforma a la +17,50, que permite la correcta funcionalidad del bajo comercial.

Arcinsa S.A.

ESTUDIO DE DETALLE
AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN – CALLE LIBERTAD

- 6 plantas de altura sobre la cara superior del forjado de techo del zócalo (suelo terminado del uso residencial), sin contar el ático o bajo cubierta, de modo que la altura de la edificación en su conjunto (incluido el zócalo) a cornisa no supere los 21,50 metros y la altura de coronación no supere los 26 metros

La cara superior del forjado de techo del zócalo comercial tiene consideración según el presente estudio de detalle de azotea, al tratarse de una superficie no cerrada ni cubierta, formada como consecuencia de un retranqueo obligatorio que deriva de la aplicación de las condiciones de volumen del presente estudio de detalle. Sin perjuicio de ello, dicha superficie podrá quedar vinculada funcionalmente a las viviendas que se ubiquen sobre el zócalo.

- Una reducción de volumen en la parte de los paramentos enfrentados de ambos edificios, que escalone el equivalente de las dos últimas plantas del volumen, a definir en proyecto de construcción
- Unas “columnas” que puedan recoger los núcleos verticales de comunicación en la fachada Norte de las viviendas y adosados a la acera de nueva creación.
- Lo anterior se aplica conforme a la normativa del PGOU de Santander, esto es, sin perjuicio de la implantación mediante proyecto de los elementos por encima de cornisa (art. 3.5.5) dentro del espacio teórico de cubierta, y de elementos por encima de cubierta (art. 4.2.11)
- 3 plantas como máximo de sótano bajo la rasante de la plataforma de referencia de cota +17,50, sin que asome de la misma por ninguno de sus puntos, y a implantar bajo los criterios generales del PGOU.

Los sótanos, salvo en sus accesos, deberán quedar fuera del “área sin edificación”, pudiendo sobresalir por el Sur de la envolvente de la edificación sobre rasante indicada en los planos.

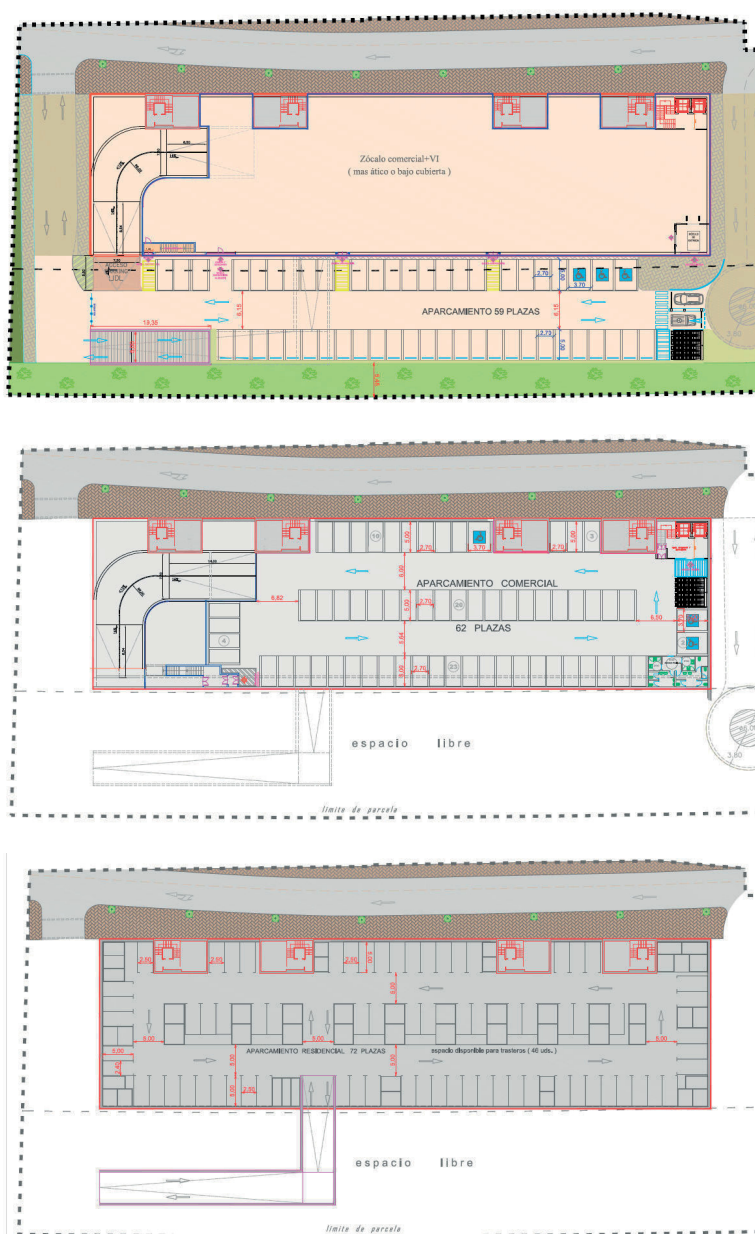
En relación con las rampas y “pasillos” de acceso necesarios para la conexión entre el exterior y el sótano, se posibilita que puedan quedar en bajo el área sin edificación. En concreto se posibilita la siguiente solución de acceso al sótano -2

JUEVES, 3 DE OCTUBRE DE 2019 - BOC NÚM. 191

Arcinsa S.A.

ESTUDIO DE DETALLE
AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN – CALLE LIBERTAD

de la edificación, sin perjuicio de su posterior ajuste mediante proyecto de obras:



Esquemas orientativos de planta baja, -1 y -2, como posible solución amparada por el presente estudio de detalle, ajustable en todo caso mediante proyecto de obras

CVE-2019-1325

Arcinsa

ESTUDIO DE DETALLE
AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN – CALLE LIBERTAD

Esta solución tiene como finalidad la de independizar los movimientos de vehículos que acceden al sótano del local comercial y de los que acceden al garaje del uso residencial, evitando conflictos entre ambos usos. De este modo, los vecinos accederían desde el acceso más occidental de la parcela a la rampa exterior llegando directamente al sótano -2, y los usuarios del uso comercial entrarían por el acceso central, llegando a la glorieta ya construida, girando a la izquierda y pudiendo o bien estacionar en el aparcamiento sobre rasante o bien una vez superado éste entrar al aparcamiento de la planta -1 a través del acceso situado en el extremo Oeste del local.

- La edificabilidad máxima a la que da cabida el volumen máximo resultante, incluido el bajo comercial, sin el que pudiera desarrollarse en bajo cubierta o ático ni los portales, pudiera alcanzar los 11.048,75 m²

Volumen de uso terciario comercial-lúdico

El **volumen máximo propuesto en planta y alzado** alcanza una ocupación de 1.255 m² de superficie, quedando definido del modo siguiente:

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

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

Se contempla la posibilidad de que interior a dicho área de movimiento, o exteriormente, y desde alguna o todas de sus fachadas, se implanten vuelos, petos o salientes con las siguientes características: vuelo máximo de 2 metros y un gálibo mínimo de 3 metros.

- Aneja a este área se encuentra otro área de movimiento que la rodea de 714 m² de superficie donde se permiten construcciones de una sola planta de altura, con un máximo de 4 metros de altura de cornisa, y un máximo de 100 m² de

Arcinsa S.A.

ESTUDIO DE DETALLE
AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN – CALLE LIBERTAD

planta por cada construcción, sin que en total puedan sumar más de 400 m² edificables, y con distancia entre sí y con respecto al área de movimiento principal igual o superior a 1,50 metros (sin necesidad de aplicar H/2); entre ellas se encuentran las instalaciones fijas y las auxiliares, así como las pérgolas total o parcialmente cerradas o cubiertas.

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

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

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

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

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

Pese a la definición anterior, cabe decir que el edificio de uso comercial – lúdico de la parcela correspondiente a este volumen, ya se encuentra edificado bajo las correspondientes licencias de obra y de actividad bajo la firma McDonald's.

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

Los **accesos a los volúmenes** propuestos se configurarán de forma definitiva mediante proyecto de obras, previéndose el acceso a la parcela desde la Calle Norte, para lo cual se considera importante duplicar la calzada del tramo de la calle privada de uso público

Arcinsa S.A.

ESTUDIO DE DETALLE
AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN – CALLE LIBERTAD

Este – Oeste, hasta alcanzar el primer acceso rodado propuesto para la parcela, y sobre el que recaerá la mayor parte de los tráficos vinculados a los usos no residenciales.

Con esta duplicación, se consiguen dos sentidos de circulación, de modo que se eviten giros a izquierda y cruces entre los vehículos que entren con los que salgan de la parcela. Para que esta duplicación quede correctamente ejecutada, es necesario asimismo, actuar ligeramente sobre el cruce donde conecta la calle privado de uso público con la Calle Libertad ampliándolo para dar cobertura a los dos carriles que va a pasar a tener. Con esta solución se actúa sobre terrenos de la propiedad promotora de la actuación y sobre espacios públicos, no afectando a propiedades de terceros; su delimitación se puede apreciar en el plano nº 7, sin perjuicio de su ajuste mediante proyecto de obras (esta duplicación y conexión se encuentra ya ejecutada).

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

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

El segundo acceso rodado propuesto para la parcela se dispone en el extremo Oeste de la misma, de modo que posea una mayor vinculación con el uso residencial.

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

Estos dos accesos se articulan con una calle privada interior en dirección Este – Oeste, con aparcamiento en superficie asociado que permita la fluidez entre los usos que se implantan en la parcela.

Arcinsa S.A.

ESTUDIO DE DETALLE
AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN – CALLE LIBERTAD

Para ello se disponen de una rotonda interna central que permite distribuir los tráficos, tal y como se puede observar en el plano nº 8.

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

7.- Justificación urbanística y factibilidad de la propuesta

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

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

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

A este respecto, cabe justificar la adecuación de la ordenación en cuanto a la longitud de fachadas y posición de las mismas se refiere, las cuales pueden establecerse mediante estudio de detalle en virtud del artículo 11.2.7, sobrepasando incluso las establecidas con carácter general, lo que, en todo caso, no puede ir en contra de una adecuada ordenación e integración de la edificación en la parcela y su entorno.

En primer lugar hay que comentar que dadas las dimensiones de la parcela y la exigua área de movimiento que posee, principalmente en relación con el posible fondo edificado, el obtener una superficie construida en una planta atractiva

Arcinsa S.A.

ESTUDIO DE DETALLE
AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN – CALLE LIBERTAD

para un uso comercial relevante que permita diversificar los usos del entorno, lleva a que necesariamente la longitud de fachada supere los 55 metros establecidos por el planeamiento con carácter general.

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

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

Por todo ello, la concurrencia de motivos de conveniencia y oportunidad respecto a la diversificación de usos y el resultado detallado de la integración volumétrica y paisajística definida en el presente documento, se considera

Arcinsa S.A.

ESTUDIO DE DETALLE
AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN – CALLE LIBERTAD

adecuada la ordenación desarrollada mediante el presente estudio de detalle en cuanto al cumplimiento del artículo 11.2.7 se refiere.

- El acceso al punto medio del edificio comercial-residencial (el más alejado de la Calle Libertad) se ubica a unos 130 metros del acceso desde la vía pública, esto es a más de 50 metros, aspecto que puede ser permitido mediante estudio de detalle (artículo 4.4.2 del PGOU) cuando de ello resulte una mejor ordenación y adecuación a las características del entorno en que se inserte. En este caso, la existencia de la calle privada de uso público existente al Norte del edificio garantiza su acceso a pie de calle, de modo que se cumple plenamente la finalidad de la norma.
- El local comercial situado bajo el uso residencial dominante, se ubica en situación tercera, conforme a las condiciones de compatibilidad de uso en los edificios.
- El área sin edificación será utilizable como espacio libre, viales, aparcamiento en superficie y acceso al sótano. Además, con las medidas de integración ambiental y paisajística expresadas al final del presente estudio de detalle se promueve ablandar la imagen de este espacio.
- La ocupación máxima propuesta es de 3.500 m², esto es un 32,42%, inferior al 40% contemplado para la ordenanza A1
- El uso dominante de la parcela se prevé como residencial, puesto que la edificabilidad de uso residencial a la que se da cobertura con el presente estudio de detalle es sustancialmente mayor, siendo importante destacar que la edificabilidad de la parcela es inferior a la máxima a la que da cobertura el presente estudio de detalle, definiéndose volúmenes máximos que deberán ajustarse en los correspondientes proyectos de construcción en los que se deberá justificar pormenorizadamente la edificabilidad que se promueve materializar. Dichas características se expresan en el siguiente cuadro:

JUEVES, 3 DE OCTUBRE DE 2019 - BOC NÚM. 191

Arcinsa S.A.

ESTUDIO DE DETALLE
AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN – CALLE LIBERTAD

USO	CAPACIDAD DEL VOLUMEN MÁXIMO SEGÚN ED *	%
AREA MOVIMIENTO COMERCIAL-RESIDENCIAL	11.048,75	88,16 %
Residencial	8.490	67,74 %
Terciario comercial zócalo	2.558,75	20,42 %
AREA MOVIMIENTO COMERCIAL - LÚDICA	1.484	11,84 %
Área de movimiento principal	1.084	8,65 %
Área de movimiento – edificaciones auxiliares	400	3,19 %
CAPACIDAD DE VOLUMEN MÁXIMO SEGÚN ED *	12.532,75	100%
EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA	9.714,77	

* Sin considerar bajo cubierta ni áticos, núcleos verticales, ni elementos no computables

El planteamiento anterior, sin embargo no es de cumplimiento obligatorio, si bien la ordenanza A1 indica que el uso dominante prioritario (artículo 11.2.10) es el residencial. En este sentido, y por coherencia con el planteamiento del presente estudio de detalle y la filosofía de la ordenación propuesta, en los proyectos de obras que colmaten el desarrollo de la parcela se deberá garantizar que la edificación residencial es mayoritaria que la terciaria comercial para el conjunto de la parcela.

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

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

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

DETERMINACIÓN	PGOU	ESTUDIO DE DETALLE
USO DOMINANTE DE LA EDIFICACIÓN	Residencial	Residencial
USO EN SITUACIÓN TERCERA	Comercial, entre otros	Comercial
Nº MÁX. PLANTAS (art. 11.2.4)	7	≤ 7
DISTANCIA MIN. A FRENTE DE PARCELA (art. 11.2.6)	H/2; mín 4 m. Área sin edificación	≥ área sin edificación H/2, mín 4 m
DISTANCIA MÍN. A COLINDANTES (art. 11.2.6)	H/2 (≥10,75 m); mín 6 m.	≥11,16 m
DISTANCIA ENTRE EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA	Según ED	Según ED

CVE-2019-1325

JUEVES, 3 DE OCTUBRE DE 2019 - BOC NÚM. 191

Arcinsa S.A.

ESTUDIO DE DETALLE
AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN – CALLE LIBERTAD

FONDO EDIF. MÁXIMO (art. 11.2.7)	25 m. o ED	Según ED
LONGITUD EDIFICACIÓN MÁXIMA (art. 11.2.7)	55 m. o ED	Según ED
RECTÁNGULO ENVOLVENTE MÁX. (art. 11.2.7)	55 x 55 o ED	Según ED
ALTURA MÁX. CORNISA (art. 4.2.2)	21,50 m	≤21,50 m
ALTURA MÁX. TOTAL (servidumbres aeronáuticas)	+ 100 m desde el nivel del mar	+39 (+ elementos por encima de cubierta y de cornisa en su caso)

(ED= Estudio de detalle)

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

DETERMINACIÓN	PGOU	ESTUDIO DE DETALLE
USO DOMINANTE PERMISIBLE	Terciario comercial	Terciario comercial y/o lúdico
Nº MÁX. PLANTAS (art. 11.2.4)	7	≤ 2
DISTANCIA MIN. A FRENTE DE PARCELA (art. 11.2.6)	H/2; mín 4 m. Área sin edificación	≥área sin edificación> H/2, mín 4 m
DISTANCIA MÍN. A COLINDANTES (art. 11.2.6)	H/2; mín 6 m.	≥6 m
DISTANCIA ENTRE EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA	Según ED	Según ED
FONDO EDIF. MÁXIMO (art. 11.2.7)	25 m. o ED	Según ED
LONGITUD EDIFICACIÓN MÁXIMA (art. 11.2.7)	55 m. o ED	Según ED
RECTÁNGULO ENVOLVENTE MÁX. (art. 11.2.7)	55 x 55 o ED	Según ED
ALTURA MÁX. CORNISA (art. 4.2.2)	21,50 m	≤6,80 m
ALTURA MÁX. TOTAL (servidumbres aeronáuticas)	+ 100 m desde el nivel del mar	+24,30 (+ elementos por encima de cubierta y de cornisa)

(ED= Estudio de detalle)

8.- Integración ambiental y paisajística

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

- Calidad arquitectónica: los edificios a construir deberán tener una presencia acorde al uso dominante residencial del entorno y al valor de posición de la parcela en la ciudad. En concreto, el zócalo comercial y el edificio terciario oriental deberán poseer un acabado exterior singular.

CVE-2019-1325

JUEVES, 3 DE OCTUBRE DE 2019 - BOC NÚM. 191

Arcinsa S.A.

ESTUDIO DE DETALLE
AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN – CALLE LIBERTAD

- Sobre la azotea del zócalo comercial no incluida en las áreas de movimiento de uso dominante residencial se evitara la implantación de instalaciones al servicio del uso comercial que tengan visibilidad desde la Avenida de la Constitución.
- El talud anexo a la Avenida de la Constitución deberá presentar un ajardinamiento que ablande dicha visual y garantice un adecuado estado de la zona verde.

El proyecto de obras deberá integrar en anejo independiente un estudio paisajístico y de tratamiento botánico que describa y justifique las soluciones adoptadas.

Las plantaciones a definir serán las establecidas en dicho anejo, primándose la creación de macizos arbustivos-arbóreos que aporten cierta densidad a la zona vegetada. Las especies deberán ser aptas al clima de Santander y favorecer su correcta imagen y preservación con el paso del tiempo, contemplándose especies ornamentales de porte controlado como puedan ser la *albicia julibrissin*, la chocolate o las camelias, alternados con arbustos frondosos y que no formen seto escultórico como el *leptospermum sp*, *cotoneaster s.p.*, abelias o celindos.

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

Además, incluirá y justificará la dotación de arbolado necesaria en virtud del artículo 4.5.7, apartado 5, que establece que “La construcción de nueva edificación en ámbitos sujetos a estudio de detalle, o planeamiento especial o parcial deberá ir acompañada de al menos cinco ejemplares arbóreos por: cada vivienda y estudio; cada 200 m² de edificación industrial; y/o, cada 100 m² de otra edificación. Esta plantación se hará conforme a lo expresado en el punto precedente”, estableciendo el punto precedente que podrán ubicarse en la parcela de la actuación o e viario o espacio libre público que al efecto señale el Ayuntamiento.

CVE-2019-1325

JUEVES, 3 DE OCTUBRE DE 2019 - BOC NÚM. 191

Arcinsa S.A.

ESTUDIO DE DETALLE
AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN – CALLE LIBERTAD

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

9.- Conclusiones

El presente documento constitutivo de la memoria del estudio de detalle de la unión de la parcela catastral 4438216VP3143G0001GD 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.

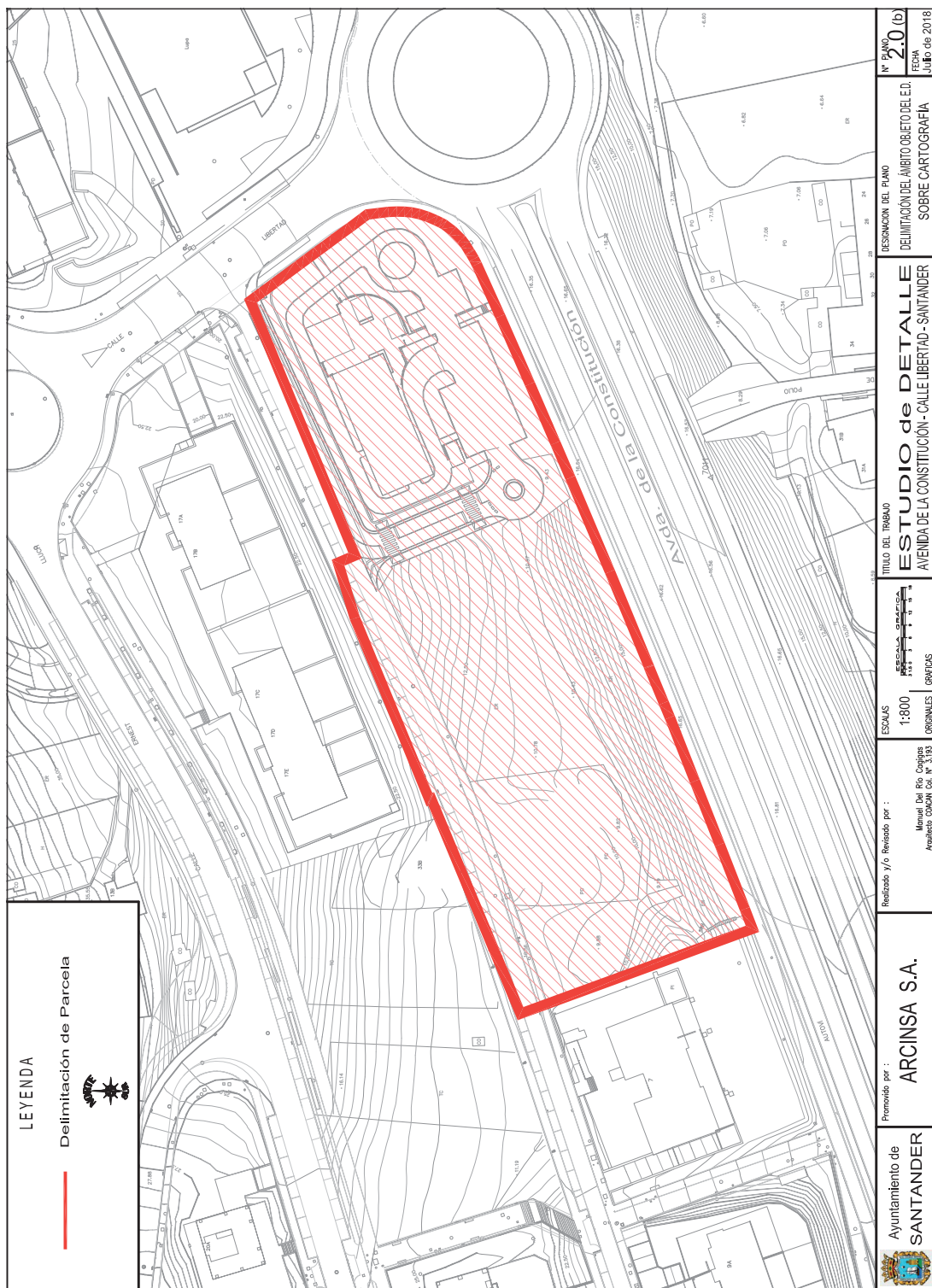
Santander, Julio 2018

El Ingeniero:


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

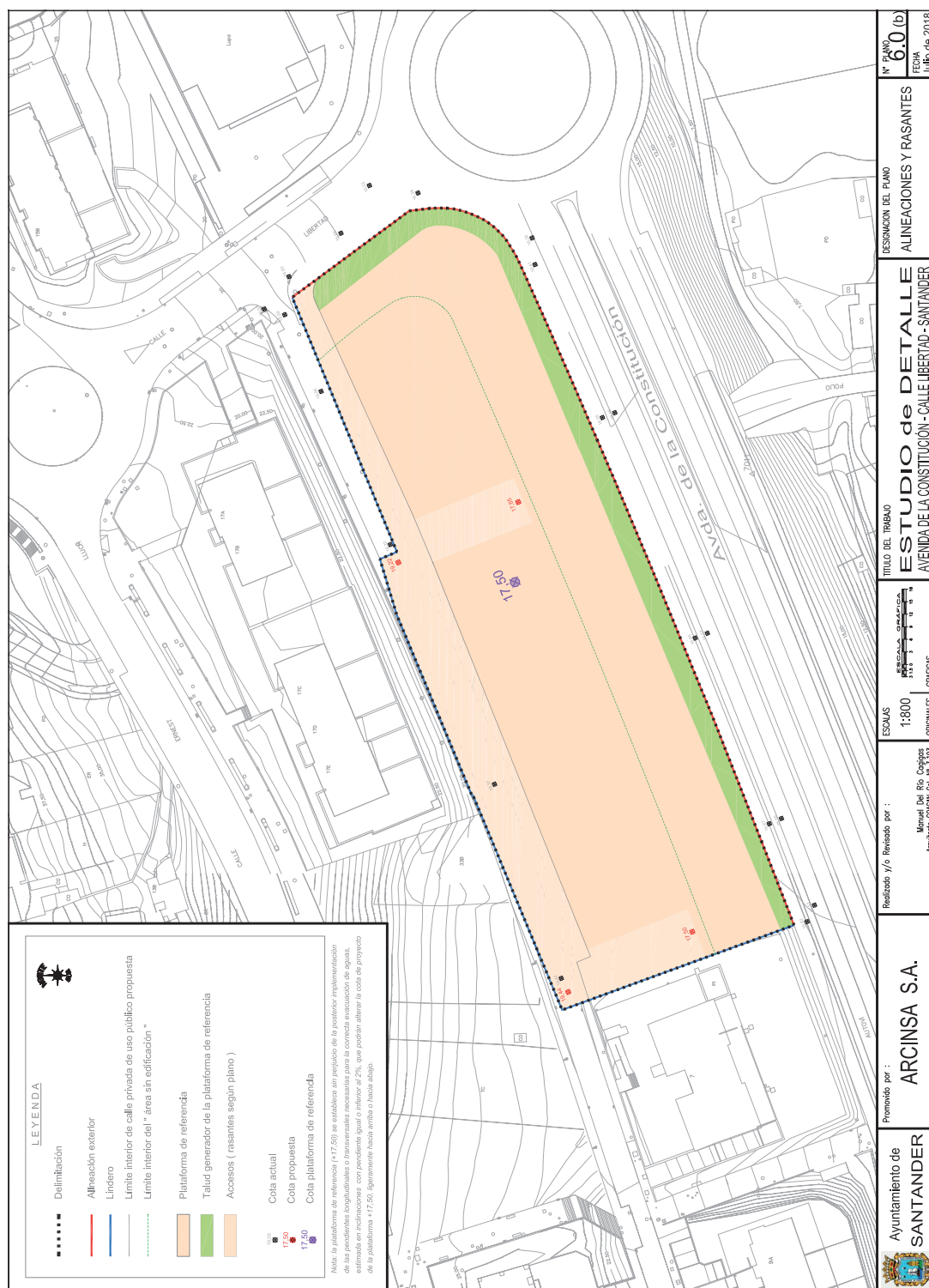
CVE-2019-1325

JUEVES, 3 DE OCTUBRE DE 2019 - BOC NÚM. 191

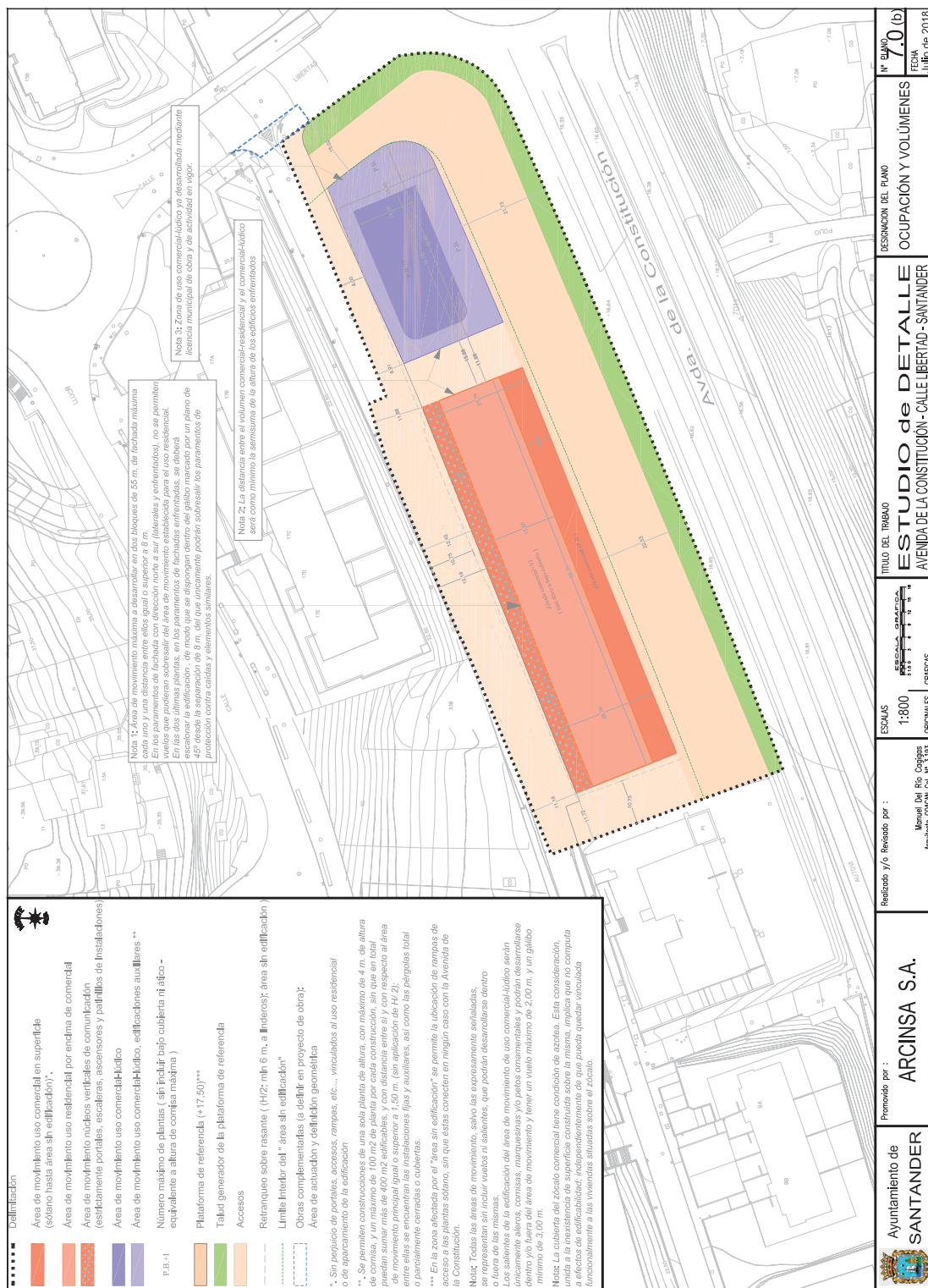


CVE-2019-1325

JUEVES, 3 DE OCTUBRE DE 2019 - BOC NÚM. 191



JUEVES, 3 DE OCTUBRE DE 2019 - BOC NÚM. 191



CVE-2019-1325

