

VIERNES, 16 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC NÚM. 199

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2020-7464 *Aprobación definitiva del Reformado del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación El Mansín.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 24 de septiembre de 2020, 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 Reformado del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación "El Mansín", a propuesta de ROBERA 2000, S. L.

Dicho Estudio de Detalle fue aprobado definitivamente el 31 de enero de 2006, el reformado afecta a la ordenación de volúmenes y rasantes de la manzana C: Delimitada por las calles El Mansín, Maestro Federico Muñoz, La Pereda y Veridiano Rojo, todo ello.

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, 2 de octubre de 2020.
El concejal de Urbanismo, Cultura y Transparencia,
Francisco Javier Ceruti García de Lago.

VIERNES, 16 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC NÚM. 199

De la Fuente
arquitectos

REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS C2 EL MANSÍN. SANTANDER

REFORMADO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA C2 DE "EL MANSÍN". SANTANDER

MEMORIA

1. PROMOTOR

El promotor del presente reformado del Estudio de Detalle es D. José Ramón Cornejo Lavín en representación de Robera 2000 S.A con C.I.F nº: B-48240410 y domicilio social en la C/ Calvo Sotelo 12 Local de Santander 39002.

2. OBJETO

EL Estudio de Detalle propone la reordenación de la parcela denominada C2 de la manzana C del Estudio de Detalle "El Mansín", desarrollado al amparo del PGOU de 1997.

El objetivo es la ordenación de nuevos volúmenes y señalamiento de rasantes interiores de la parcela para el desarrollo de la parcela mediante un único proyecto que permita establecer una gran área ajardinada central como elemento integrador a todos los bloques que se ordenen en su entorno renunciando a la fragmentación en los ocho edificios inicialmente previstos.

3. AMBITO

Se trata de una manzana de 20.506 m², cuya parcela C2 es de 19.392,95 m² y que representa el 94,57% de la manzana C, definida en el Proyecto de Compensación.

La parcela está situada al norte por la Calle El Mansin, al este Maestro Federico Muñoz, al sur Veridiano Rojo y al oeste Calle Pereda.

En la manzana configurada por los cuatro calles se emplaza en su esquina suroeste la parcela C1 en la que existe una vivienda unifamiliar de dos plantas.

El terreno a ordenar en este estudio de detalle está constituido por la parcela de propiedad privada, destinadas a uso residencial y que se identifican como C2 en el Proyecto de Compensación.

El terreno posee una pendiente desde el norte hacia el camino público al sur, de unos 2 metros y en sentido este oeste de 3m. El camino integrado en una franja destinada a espacio libre público se encuentra sobre elevado con respecto a la calle con un desnivel longitudinal desde la cota 55 a la 61.

1/10

CVE-2020-7464

VIERNES, 16 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC NÚM. 199

De la Fuente
arquitectos

REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS C2 EL MANSÍN. SANTANDER



situación de la parcela

4. PLANEAMIENTO VIGENTE Y ANTECEDENTES

Por resolución del Consejo de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 17 de Abril de 1997, fue aprobado definitivamente el **Plan General de Ordenación Urbana de Santander**, publicándose dicho acuerdo en el Boletín Oficial de Cantabria (BOC) de fecha 21/4/97 nº79.

En desarrollo de las determinaciones del mencionado Plan General en suelo urbano, se redactó el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución "El Recial", del Área de Reparto 22.

El Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación en el Área de Reparto 22 "El Mansín" fue aprobado por el pleno del Ayuntamiento con fecha 31 de enero de 2006 y publicado en el BOC el 10 de abril de 2006.

El Proyecto de Compensación de la U.A "El Mansín" fue aprobado por la Junta de Gobierno Local en fecha 9 de julio de 2007 y publicado en 5 de septiembre de 2007.

Con la Delimitación de la Unidad de Ejecución, el Estudio de Detalle y Proyecto

2/10

CVE-2020-7464

VIERNES, 16 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC NÚM. 199

De la Fuente
arquitectos

REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS C2 EL MANSIN. SANTANDER

de Urbanización cuya urbanización se encuentra concluida e incluso en algunas de sus parcelas se ha edificado y en otras están en proceso de construcción sus edificaciones por lo que nos encontramos en suelos urbanos consolidados

De este modo el Plan General de Santander clasifico el suelo como urbano, y lo califico como Urbano Residencial Área de Edificación Abierta A3A. (categoría extensiva, grado A de uso dominante prioritario residencial), para el desarrollo de edificaciones unifamiliares o plurifamiliares de tres plantas máximas de altura en zonas de expansión de la ciudad de baja densidad donde predominen los espacios libres y zonas ajardinadas privadas.



Calificación Plan General de Ordenación Urbana

El Estudio de Detalle aprobado definitivamente estaba con las rasantes en coordenadas HUSO 30 UTM ED 50 hoy en desuso ya que en la actualidad las coordenadas con las que se trabaja son ETRS89.

Para el reformado se ha realizado un levantamiento topográfico de la parcela y calles perimetrales con lo cual las nuevas rasantes están en ETRS 89. Con objeto de tener referenciadas las rasantes anteriores en ED50 y las nuevas, en el plano 3 de Alineaciones y Rasantes se grafía en gris las líneas de rasantes del Estudio de Detalle vigente desde el entorno hasta los ejes de las calles y en color naranja u verde las tomadas y propuestas en ETRS 89.

3/10

CVE-2020-7464

VIERNES, 16 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC NÚM. 199

De la Fuente
arquitectos

REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS C2 EL MANSIN. SANTANDER



Estudio de Detalle vigente "El Mansin"



manzana C del Proyecto de Compensación "El Mansin"

VIERNES, 16 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC NÚM. 199

De la Fuente
arquitectos

REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS C2 EL MANSIN. SANTANDER

La ordenanza de Zona de Edificación Abierta señala los siguientes parámetros fundamentales del Plan General de Ordenación Urbana:

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:
 - a) Un número, que identifica la categoría.
 - b) Una letra, que identifica un grado.

Artículo 11.2.2 Categorías

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

- 1) Intensiva: mayor intensidad de uso y ocupación, y bloques de mayor altura. Se representa con la categoría 1.
- 2) Media: intensidad media de uso y ocupación, y menores alturas. Se representa con la categoría 2.
- 3) Extensiva: menor intensidad de uso y ocupación, y facilidad técnica de evolucionar a soluciones unifamiliares. Se representa con la categoría 3.

Artículo 11.2.3 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

Artículo 11.2.4 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.
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 11.2.5 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
FRENTE MINIMO (m.)	25	20	15
FONDO MINIMO (m.)	30	25	20
CIRCULO INSCRIBIBLE (m.)	25	20	15
FONDO/FRENTE MAXIMO (m.)	--	--	--
SUPERFICIE MINIMA (m2.)	--	--	--
SUPERFICIE MAXIMA (m2.)	--	--	--

5/10

CVE-2020-7464

VIERNES, 16 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC NÚM. 199

De la Fuente
arquitectos

REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS C2 EL MANSIN. SANTANDER

FONDO MAXIMO (m.) 90 75 60

2. Estas dimensiones límite podrán ser variadas mediante Estudio de Detalle de conformidad con el artículo 11.2.8

Artículo 11.2.6 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 punto 7 y 4.2.14 de las Normas, y demás partes de las mismas que fuesen de aplicación:

CONDICION	CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA
OCUPACION	40%	35%	30%
SEPARACION A FRENTE DE PARCELA	H/2; 4m.	H/2; 4m.	H/2; 4m.
SEPARACION A LINDEROS	H/2; 6m.	H/2; 4,5m.	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 11.2.7 Forma de la edificación de uso residencial

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
FONDO EDIFICACION MAXIMO (m.)	25	25	25
LONGITUD MAXIMA (m.)	55	55	55
RECTANGULO ENVOLVENTE, MAXIMO (m. x m.)	55x55	55x55	55x55

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 11.2.8 Estudios de detalle

1. Cuando se den situaciones preexistentes difícilmente eliminables, entendiéndose por tales, situaciones consolidadas con edificación no calificable como fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza, 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 11.2.10, se podrá aumentar la ocupación en planta un 30% sobre lo contemplado en el artículo 11.2.6 (52%, 45,5%, y 39% para A1, A2, A3 y 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 11.2.9 condiciones adicionales

1. Las condiciones a y b siguientes serán exigibles en la delimitación de unidades de ejecución delimitadas de iniciativa privada, no lo serán si la iniciativa es pública:

- 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.

6/10

CVE-2020-7464

VIERNES, 16 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC NÚM. 199

De la Fuente
arquitectos

REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS C2 EL MANSIN. SANTANDER

Artículo 11.2.10 Grados: Condiciones de uso

1. A efectos de regulación de uso se divide la zona en los siguientes grados:
 - A: Residencial
 - B Terciario
2. En el grado A, residencial:
 - a) Uso dominante prioritario: Residencial
 - b) Usos dominante permisibles.
 - Productivo de oficinas en parcela independiente, o como uso individualizado en situación tercera sin establecimientos que superen 1.500 m² de edificabilidad.
 - Productivo comercial en su modalidad de salas de reunión, incluidos teatros y cinematógrafos, o en cualquier modalidad en parcela independiente; o como uso individualizado en situación tercera, sin establecimientos que superen 2.500 m² de edificabilidad. La calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones deberá corresponder al de una edificación acorde al carácter residencial de la zona. Co admitiéndose construcciones que. Por sus características de diseño. Composición , materiales y calidad constructiva, se asemeje a tipologías e imágenes de nave.
 - Uso dotacional.
 - infraestructuras básicas.
3. En el grado B, terciario.
 - a) Uso dominante prioritario: productivo de oficinas
 - b) Usos dominantes permisibles:
 - residencial de apartamentos o estudio, residencia comunitaria y hotelero.
 - Dotacional.
 - Garaje en situación cuarto
 - Infraestructura básicas.
4. Será admisible el uso de gasolinera en colindancia con viario exterior a manzana sin perjuicio de sus condiciones de uso y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.
5. A efectos de compatibilidad de usos individualizados en edificios con otros uso compatible, se estará al régimen general del artículo 5.9.1.; y a efectos de sustitución de usos individualizados ,a al 5.9.2

5. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA

La parcela C del ED se ordena en la actualidad con 8 áreas de movimientos, cuatro al norte y las otros cuatro al sur sin otro criterio que el de mantener principalmente su frente de fachada principal paralelo a las calles longitudinales. Esta ordenación permitía su ejecución en fases en función de la demanda que se fuese planteando tanto por la propiedad de la parcela como por su posibilidad de venta tras su parcelación pero con un resultando formal demasiado uniforme.

En la actualidad Robera 2000 S.A ha decidido afrontar la actuación de su desarrollo en una única fase e integrar las edificaciones destinadas a viviendas plurifamiliar con viviendas unifamiliares pareadas así como proponer la ordenación de los bloque alrededor de un gran espacio libre central privativo que aglutine distintos usos y actividades lúdicas por la comunidad que resulte más atractivo para sus residentes; para ello se plantea disminuir el número de dispersión de bloques y romper con la monotonía de la reiterada alineación de edificios paralelos a las calles principales.

Se propone aprovechar la curvatura de la calle El Mansin para proyectar cuatro bloque residenciales contiguos pero adaptándose en cierta forma a este curvatura su emplazamiento resulte de cierta sinuosidad como si se tratase de un trazo sutil que en su percepción en el recorrido de la calle confiera de movimiento a las edificaciones rompiendo con el tradicional y rígido paralelismo.

En yuxtaposición con esta ordenación para la calle El Mansín se propone un último quinto bloque residencial en el extremo sureste de la parcela de mayor longitud y por lo tanto más potente y compacto que permita dialogar formalmente con el movimiento de los otros cuatro al tiempo que por su condición de "aislado", las fachadas laterales adquieran notoriedad perdiendo la clásica situación de medianera.

7/10

CVE-2020-7464

VIERNES, 16 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC NÚM. 199

De la Fuente
arquitectos

REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS C2 EL MANSIN. SANTANDER

Estas características formales permite separarse del conjunto de las viviendas unifamiliares situadas en el extremo opuesto de la calle que se integran junto a la única vivienda existente en la manzana y enfrentadas al núcleo más tradicional de viviendas unifamiliares.

Este proceder permite reducir las áreas de movimiento de tal manera que se generen los menos espacios libres residuales entre ellos, y aglutinar un gran espacio central lo que originará una imagen consolidada, en unos años, con importante presencia de vegetación y arbolado en los espacios libres privados.

El terreno, con frente a cuatro calles, ofrece unas pendientes entre sus cuatro calles, produciéndose un desnivel de unos dos metros entre la calle paralela situada al norte y el talud del espacio libre al sur y de tres metros entre el este y oeste.

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

Por último la propiedad plantea la construcción independiente de una pequeña edificación inferior a 100 m² construidos en una planta destinada a local de ocio y esparcimiento de la comunidad de vecinos.

Dada la pequeña entidad de esta edificación se plantea una ubicación indicativa en el centro del espacio libre donde pueda integrarse con las posibles áreas deportivas por lo que no establece un área de movimiento acotado por su poca entidad en una parcela de más de 19.000m² y alejada de los alineaciones respecto a las calles o bien el espacio libre entre las viviendas unifamiliares y el boque de viviendas plurifamiliares a definir en el proyecto cuando es plantee la urbanización definitiva de los espacios libres.

6. SOLUCION ADOPTADA

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

8/10

CVE-2020-7464

VIERNES, 16 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC NÚM. 199

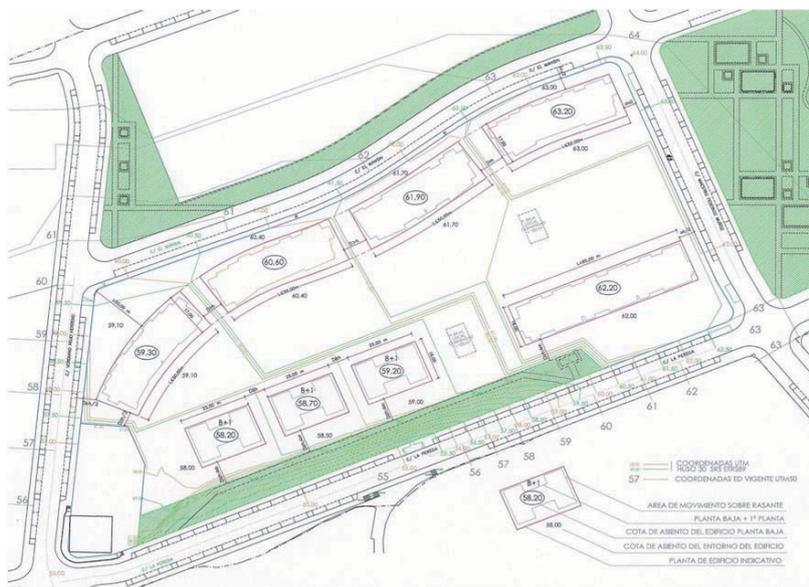
De la Fuente
arquitectos

REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS C2 EL MANSIN. SANTANDER

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, delimitados en los planos adjuntos conforme a los criterios tipológicos del PGOU.
2. Composición formal de cuatro volúmenes contiguos destinados a viviendas plurifamiliares de una longitud inferior de 50 metros dentro de un área de movimiento sinuosa y con una traza con cierto paralelismo en el este para según avanza al oeste se va distanciando para cerrarse hacia el interior de la urbanización.
3. Un quinto bloque destinado a viviendas plurifamiliares de una longitud máxima de 65 metros longitud admisible a través del presente Estudio de Detalle situado en la esquina sureste de la parcela y paralelo a la calle La Pereda.
4. Tes volúmenes formados por viviendas unifamiliares pareadas contiguos entre si en dos plantas y manteniendo la alineación paralela a la calle La Pereda
5. Con el fin de facilitar la solución arquitectónica se establecen unas áreas de movimiento con unos fondos máximos que permiten una cierta libertad compositiva de terrazas, salientes y retranqueos de fachada sin alterar la composición general de volúmenes.



Alineaciones y Rasantes propuestas

9/10

CVE-2020-7464

VIERNES, 16 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC NÚM. 199

De la Fuente
arquitectos

REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS C2 EL MANSIN. SANTANDER



Imagen de urbanización orientativa

7. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

La superficie total de la parcela C2 es de 19.392,95 m².

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

C.2: 9.696,47 m²

8. 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

10/10

CVE-2020-7464

VIERNES, 16 DE OCTUBRE DE 2020 - BOC NÚM. 199

De la Fuente
arquitectos

REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS C2 EL MANSIN. SANTANDER

la LOTRUSCA. y 65 del Reglamento de Planeamiento).

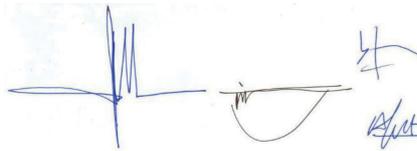
2º. El ajuste se realiza dentro de los márgenes establecidos por el Plan General vigente, y en concreto al artículo 11.2.8

3º. No causa perjuicios ni altera las condiciones básicas de ordenación de los predios colindantes (art. 61.4 LOTRUSCA).

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, febrero de 2020

Los Arquitectos:
José Luis Esteban
Juan Manuel Echevarría
Blanca de la Fuente
Victor Coll
Ana de la Fuente



11/10

2020/7464

CVE-2020-7464