

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2019 - BOC NÚM. 56

## AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

**CVE-2019-2358** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en parcela situada en la calle República Checa, en el barrio La Sierra.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 28 de febrero 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 Calle República Checa a propuesta de ALPOMAC, S. L.


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, 4 de marzo de 2019.

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

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2019 - BOC NÚM. 56


ENTRADA	
201800059142	19/09/2018 18:17
REGISTRO GENERAL Ayuntamiento de Santander	
 <p>80000098a3381304e0c07e227709120eR</p>	
<p>COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <a href="http://santander.es/validacionDec?csv=80000098a3381304e0c07e227709120eR">http://santander.es/validacionDec?csv=80000098a3381304e0c07e227709120eR</a></p>	
Documento firmado por:	Santander,
ALFREDO COBO OTEGUI (GRUPO ALPOMAC, S.L.)	19/09/2018 18:17

GRUPO ALPOMAC S.L

ESTUDIO DE DETALLE  
"PARCELA EN LA CALLE REPÚBLICA CHECA. BARRIO DE LA SIERRA"

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

CVE-2019-2358

ENTRADA	
19/09/2018 18:17	REGISTRO GENERAL Ayuntamiento de Santander
201800059142	
 8000098833613046007e227709120eR	
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en el siguiente enlace: <a href="http://santander.es/validacionDec?csv=8000098833613046007e227709120eR">http://santander.es/validacionDec?csv=8000098833613046007e227709120eR</a>	
Documento firmado por: <span style="float: right;">Santander,</span> ALFREDO COBO OTEGUI (GRUPO ALPOMAC, S.L.) <span style="float: right;">19/09/2018 18:17</span>	

GRUPO ALPOMAC S.L

ESTUDIO DE DETALLE "PARCELA EN LA CALLE REPÚBLICA CHECA. BARRIO DE LA SIERRA"

### 1.- Introducción

El presente documento constituye el estudio de detalle de la parcela situada en la Calle República Checa, con frente también a la Avenida de Julio Jaurena, y de referencia catastral 0622345VP3102D0001BX, del Barrio La Sierra de Santander.

La idea del proyecto último para estos terrenos es poder implantar un establecimiento comercial.

La necesidad de tramitar este documento es consecuencia directa del Plan General, y en concreto deriva de la aplicación del artículo 4.2.12 de las Ordenanzas del PGOU que establece los criterios generales para determinar las rasantes resultantes de las parcelas, diciendo en su apartado segundo que cuando la ordenación se aparte de estas reglas se tramite un estudio de detalle:

*“La rasante resultante podrá ocupar posiciones distintas a las establecidas en el punto 1 precedente cuando medie estudio de detalle, o instrumento de planeamiento de mayor rango en el que se la fije o acote y sin que ello suponga aumento en las alturas de edificación permitidas y sólo si mejora la adecuación a las condiciones topográficas y de edificación preexistentes difícilmente removibles y/o asumibles.”*

También exige la redacción de un estudio de detalle el artículo 4.2.7, apartado 3, que establece que:


*“Toda edificación será inscribible en un círculo de 90 metros de diámetro, salvo que medie estudio de detalle, o figura de planeamiento de mayor rango, o se fije otro parámetro en la ordenanza de zona correspondiente.”*

Como se verá más adelante, el área de movimiento habilitada en el presente estudio de detalle es algo superior, si bien es probable que el edificio resultante no agote dicho área de movimiento y no alcance lados de más de 90 metros de longitud.

Además, el Plan Especial del Área 66 “Barrio de la Sierra” establece con carácter general la longitud máxima de la edificación en 50 metros, por lo que también se hace necesaria la redacción de un estudio de detalle para adecuar los volúmenes resultantes.

(1)

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2019 - BOC NÚM. 56

ENTRADA	
201800059142	19/09/2018 18:17
REGISTRO GENERAL Ayuntamiento de Santander	
 <p>8000098633613046007e27709120eR</p>	
<p>COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada en el Códice Seguro de Verificación en <a href="http://sede.santander.es/validacionDec?csv=8000098633613046007e27709120eR">http://sede.santander.es/validacionDec?csv=8000098633613046007e27709120eR</a></p>	
Documento firmado por:	Santander,
ALFREDO COBO OTEGUI (GRUPO ALPOMAC, S.L.)	19/09/2018 18:17

GRUPO ALPOMAC S.L

ESTUDIO DE DETALLE

"PARCELA EN LA CALLE REPÚBLICA CHECA. BARRIO DE LA SIERRA"

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 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 (...)

En concreto el estudio de detalle ordenará la longitud y altura máxima de la edificación.

**2.- Promotor**

El promotor de la actuación es la mercantil **GRUPO ALPOMAC S.L.** con C.I.F. B-39803838 y domicilio a efecto de notificaciones en la Calle La Peseta, nº1, 39011, Santander.

**3.- Antecedentes y encuadre urbanístico**


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).

Sin embargo, desde el año 1997 ha existido otro planeamiento municipal en vigor, el correspondiente a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander de 2012, vigente desde su aprobación el 17 de Septiembre de 2012 y su anulación

(2)

CVE-2019-2358

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2019 - BOC NÚM. 56

ENTRADA	
201800059142	19/09/2018 18:17 REGISTRO GENERAL Ayuntamiento de Santander
 80000986336130460c07e227709120eR	
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en Internet, situado en el portal de Santander.es/ santander.es/validacionDec?csv=80000986336130460c 07e227709120eR	
Documento firmado por:	Santander.
ALFREDO COBO OTEGUI (GRUPO ALPOMAC, S.L.)	19/09/2018 18:17

**GRUPO ALPOMAC S.L**

**ESTUDIO DE DETALLE  
"PARCELA EN LA CALLE REPÚBLICA CHECA. BARRIO DE LA SIERRA"**

mediante Sentencia del 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 adquirió condición de solar en desarrollo del Plan 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 PGOU12 (decaído nulo), aprobado definitivamente en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Santander de fecha 31 de Enero de 2013 (BOC nº 40 de 27/02/13).

Este estudio de detalle establecía las alineaciones y rasantes y ordenaba los volúmenes de una parcela de mayor tamaño a la que ahora se alude, con uso residencial. Bajo el amparo de esta ordenación nunca se desarrolló ningún proyecto.

Este instrumento decae nulo con la pérdida de vigencia del PGOU que lo amparó.

- Estudio de detalle del PGOU12 (decaído nulo), aprobado inicialmente en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Santander de fecha 12 de Septiembre de 2016 (BOC nº 187 de 28/09/16).

El objeto de este segundo estudio de detalle era establecer las alineaciones y rasantes y ordenar volúmenes para implantar una superficie comercial y una estación de servicio en una parcela también mayor a la aquí tratada.

Este instrumento también decae nulo con la pérdida de vigencia del PGOU que lo amparó.

- Proyecto de segregación, aprobado mediante Resolución municipal de Enero de 2018, en correspondencia con el Plan General de 1997.


Este proyecto divide la parcela originaria en dos, con la pretensión de desarrollar sobre la de menor tamaño una gasolinera.

- Estudio de detalle del PGOU 97 (vigente) de la parcela catastral 0622347VP3102D0001GX, para el que se establecen las rasantes y la ordenación

(3)

CVE-2019-2358

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2019 - BOC NÚM. 56

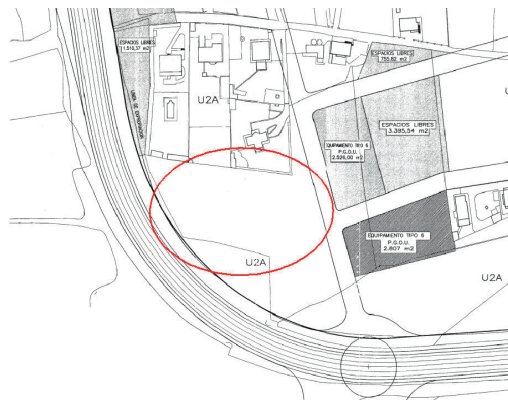
ENTRADA	
201800059142	19/09/2018 18:17
REGISTRO GENERAL Ayuntamiento de Santander	
	
80000986336130460c07e227709120eR	
<p>COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada en el Código Verificador en el sitio web de Santander.es/validacionDec?csv=80000986336130460c07e227709120eR</p>	
Documento firmado por:	Santander.
ALFREDO COBO OTEGUI (GRUPO ALPOMAC, S.L.)	19/09/2018 18:17

GRUPO ALPOMAC S.L

ESTUDIO DE DETALLE "PARCELA EN LA CALLE REPÚBLICA CHECA. BARRIO DE LA SIERRA"

de volúmenes de una gasolinera, y que deberá ser tenido en cuenta en el presente documento para garantizar el correcto encaje entre ambas ordenaciones, más aún cuando son del mismo propietario, planteándose el funcionamiento de las dos actuaciones como un todo.

Respecto de su **ordenación urbanística**, la parcela objeto de estudio se ubica dentro del Área Específica 66 – Bº de La Sierra, cuyo Plan Especial fue aprobado definitivamente en sesión plenaria del 27 de Septiembre de 2001 (BOC nº 11 de 17/01/02). La parcela es un solar que ha cumplido con todos sus deberes urbanísticos y está calificado con ordenanza zonal de edificación unifamiliar (U2A), con las matizaciones establecidas en el Plan Especial.



Extracto del Plano de Ordenación del PE del AE 66 – Bº La Sierra con ubicación aproximada de la parcela

#### 4.- Estructura de la propiedad


Se trata de una única parcela registral y catastral (0622345VP3102D0001BX), de único propietario.

Su superficie según datos del catastro de 7.007 m2, y según datos topográficos y del proyecto de segregación aprobado de 6.981,89 m2, tomando esta superficie como la real.

(4)

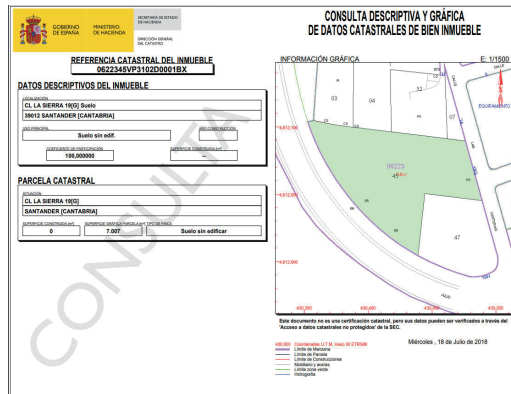
CVE-2019-2358

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2019 - BOC NÚM. 56

ENTRADA	19/09/2018 18:17
2011800059142	REGISTRO GENERAL Ayuntamiento de Santander
	
<p>COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Verificador en el sitio web de Santander.es/validacionDec7.csv=8000098a33813049c07e227709120eR</p>	
<p>Documento firmado por: ALFREDO COBO OTEGUI (GRUPO ALPOMAC, S.L.)</p>	

GRUPO ALPOMAC S.L

ESTUDIO DE DETALLE "PARCELA EN LA CALLE REPÚBLICA CHECA. BARRIO DE LA SIERRA"



5.- Situación actual

A continuación se esboza la situación actual de los terrenos con la finalidad de detectar posibles condicionantes a la ordenación:

**Topografía y estado interior de la parcela**

La topografía de la parcela ha ido evolucionando, siendo el aspecto más influyente a este respecto la conformación de la urbanización exterior mediante la cual se considera que se creó en su zona occidental un ataludamiento relevante para sostener la Avenida de Julio Jaurena.

Tras esta urbanización, la topografía de la parcela es de una parcela con un desnivel relativamente constante en dirección Oeste-Este, pasando de cotas +32,00 en su extremo Noroeste a cotas + 24,70 en su zona Este. Esta situación se ha mantenido al menos hasta septiembre de 2012, fecha en la que el anterior propietario realizó un levantamiento topográfico de la parcela.

En el plano nº2 se puede observar la topografía contenida en la cartografía municipal.


Sin embargo, a la luz del último levantamiento realizado, en febrero de 2016, se observa, tal y como se puede observar en el plano nº 3, que la superficie de la parcela ha sido alterada tomando ahora una forma irregular y artificial, con aumentos puntuales de cota superiores a 2,50 metros.

(5)

Documento firmado por:	Santander.
ALFREDO COBO OTEGUI (GRUPO ALPOMAC, S.L.)	19/09/2018 18:17

CVE-2019-2358

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2019 - BOC NÚM. 56

ENTRADA	
201800059142	19/09/2018 18:17 REGISTRO GENERAL Ayuntamiento de Santander
 <p>8000098633613046307e2Z7709120eR</p>	
<p>COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <a href="http://sede.sede.santander.es/validacionDec?csv=8000098633613046307e2Z7709120eR">http://sede.sede.santander.es/validacionDec?csv=8000098633613046307e2Z7709120eR</a></p>	
<p>Documento firmado por: ALFREDO COBO OTEGUI (GRUPO ALPOMAC, S.L.)</p>	

GRUPO ALPOMAC S.L

ESTUDIO DE DETALLE  
"PARCELA EN LA CALLE REPÚBLICA CHECA. BARRIO DE LA SIERRA"

Tras la inspección visual de la parcela da la sensación de que la misma ha sido objeto de rellenos o vertidos de tierra y materiales inertes, aspecto que deberá ser tenido en cuenta en los proyectos constructivos y corroborado en su caso en el preceptivo estudio geotécnico, si bien no tiene especiales implicaciones para el presente estudio de detalle en el que se conformarán las rasantes en relación a las situaciones de contorno de la parcela, y no de su estado interior actual.



Detalle del interior de la parcela

Como se puede apreciar en la imagen anterior, extensible a toda la parte central de la parcela, la finca podría calificarse en términos generales como un erial.

La vegetación existente no es significativa, ya que la finca ha sido desbrozada en varias ocasiones en los últimos años.

**Situación de contorno**

El contorno de la parcela por el Norte, es el muro de contención de las viviendas situadas en las propiedades colindantes, salvo en el tramo donde se ubica un centro de transformación.

La cumbrera del muro de contención según el estudio topográfico de 2012, oscila entre la cota +27,64 en su parte Este hasta la +29,51 en la Oeste, según puntos identificados en la siguiente imagen (advertir que este topográfico es previo a la modificación interior de las rasantes de la parcela). Este muro de contención es de hormigón, y sobre el


(6)

Documento firmado por:	Santander,
ALFREDO COBO OTEGUI (GRUPO ALPOMAC, S.L.)	19/09/2018 18:17

CVE-2019-2358

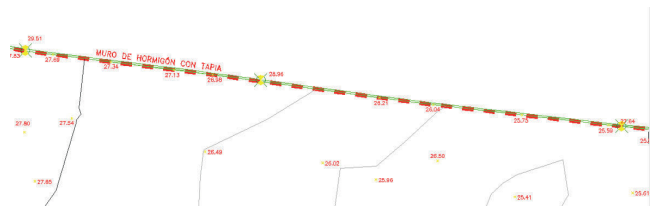


MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2019 - BOC NÚM. 56

ENTRADA	19/09/2018 18:17				
201800059142	REGISTRO GENERAL Ayuntamiento de Santander				
 <p>80000098a33b1304e0c07e227709120eR</p>					
<p>COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <a href="http://santander.es/validacionDec7">http://santander.es/validacionDec7</a> csv=80000098a33b1304e0c07e227709120eR</p>					
<table border="1"> <tr> <td>Documento firmado por:</td> <td>Santander,</td> </tr> <tr> <td>ALFREDO COBO OTEGUI (GRUPO ALPOMAC, S.L.)</td> <td>19/09/2018 18:17</td> </tr> </table>		Documento firmado por:	Santander,	ALFREDO COBO OTEGUI (GRUPO ALPOMAC, S.L.)	19/09/2018 18:17
Documento firmado por:	Santander,				
ALFREDO COBO OTEGUI (GRUPO ALPOMAC, S.L.)	19/09/2018 18:17				

**GRUPO ALPOMAC S.L. ESTUDIO DE DETALLE "PARCELA EN LA CALLE REPÚBLICA CHECA. BARRIO DE LA SIERRA"**

mismo existe un cerramiento de altura variable de bloque de hormigón combinado con otros materiales).



Detalle muro de contención, y cerramientos diversos

Por el Este, la parcela limita con la acera de la Calle República Checa.


La Orden VIV/561/2010 por la que se aprueba el documento técnico en materia de accesibilidad establece, entre otras determinaciones, que las aceras tengan una anchura libre de 1,80 metros, siendo la anchura de la acera actual de unos 1,77 metros en la que se incorporan distintos elementos como señalización vertical que restringe su ancho libre.

Así, y puesto que, como se desarrollará en los planos de proyecto, en la parte de la parcela Este colindante con la Calle República Checa se ha incorporado una franja perimetral de resguardo de 1,5 metros de anchura, se propone realizar la pavimentación con similares materiales a los de la acera actual de 0,5 metros de ancho

(7)

CVE-2019-2358

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2019 - BOC NÚM. 56

ENTRADA	
201800059142	19/09/2018 18:17
REGISTRO GENERAL Ayuntamiento de Santander	
	
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada en el Código Verificador en el sitio web de Santander.es/validacionDec?csv=8000098a33b1304e9c07e227709120eR	
Documento firmado por: ALFREDO COBO OTEGUI (GRUPO ALPOMAC, S.L.)	
Santander, 19/09/2018 18:17	

**GRUPO ALPOMAC S.L** ESTUDIO DE DETALLE  
**"PARCELA EN LA CALLE REPÚBLICA CHECA. BARRIO DE LA SIERRA"**

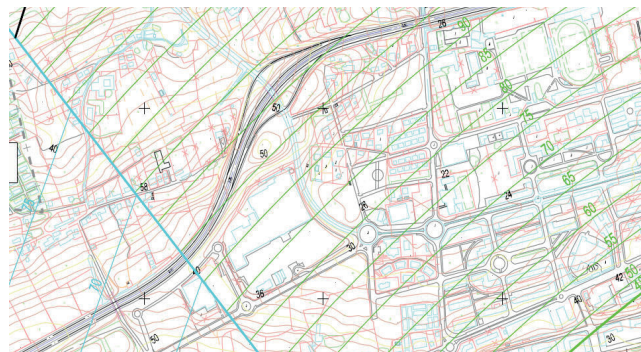
de la parcela, perteneciente a esta franja de salvaguarda, y a, en su caso, proceder a su cesión voluntaria para con ello conseguir una acera de 2,27 metros de anchura, lo que posibilita la existencia de un ancho libre de 1,80 metros.

Por el Sur, la parcela linda con un espacio libre municipal, que esta tapizado con vegetación silvestre, y con la parcela de referencia catastral 0622347VP3102D0001GX, con la que tiene continuidad física.

Y Por el Oeste, la parcela linda con un espacio libre municipal, el cual absorbe en su mitad Norte la mayor parte de desnivel respecto de la Avenida de Julio Jaurena y que esta tapizada con vegetación silvestre.

**Afecciones sectoriales**

El municipio de Santander se encuentra afectado por las Servidumbres del Aeropuerto "Seve Ballesteros", debiendo quedar todo tipo de construcciones que se desarrollen en la parcela por debajo de la servidumbre +80. Sin perjuicio de su posterior justificación, una vez establecidas las rasantes resultantes de la parcela, esta servidumbre no parece suponer limitaciones al desarrollo de la misma, cuya plataforma de referencia se ubicará a la cota +26,40, y sin perjuicio de la posterior implementación de las pendientes longitudinales y transversales que podrán modificar ligeramente esta cota.




Extracto servidumbres de aeródromo y radioeléctricas de servidumbres aeronáuticas

(8)

CVE-2019-2358

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2019 - BOC NÚM. 56

ENTRADA	
201800059142	19/09/2018 18:17
REGISTRO GENERAL Ayuntamiento de Santander	
	
8000098a336130460c07e227709120eR	
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <a href="http://santander.es/validacionDec?csv=8000098a336130460c07e227709120eR">http://santander.es/validacionDec?csv=8000098a336130460c07e227709120eR</a>	
Documento firmado por:	Santander.
ALFREDO COBO OTEGUI (GRUPO ALPOMAC, S.L.)	19/09/2018 18:17

GRUPO ALPOMAC S.L

ESTUDIO DE DETALLE

"PARCELA EN LA CALLE REPÚBLICA CHECA. BARRIO DE LA SIERRA"

### 6.- Ordenación

La ordenación global de la parcela deviene de la propia naturaleza del uso comercial al que se pretende destinar, uso que está expresamente permitido por el planeamiento municipal.

Así, como usos dominantes permisibles para la ordenanza de edificación unifamiliar en virtud del artículo 11.3.9, apartado 1.b) de las Ordenanzas del PGOU de Santander, alterado en virtud de la Modificación Puntual aprobada provisionalmente:

*"- 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 m<sup>2</sup> 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, no admitiéndose construcciones que por sus características de diseño, composición, materiales y calidad constructiva, se asemeje a tipologías e imágenes de nave."*


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
- La conveniencia de poseer un aparcamiento en superficie delante de la entrada de la tienda
- La posibilidad de incorporar marquesinas que preserven parte del aparcamiento las inclemencias meteorológicas
- Las medidas estandarizadas de los operadores comerciales buscando la operatividad del establecimiento (superficies regulares, alturas, etc)

(9)

CVE-2019-2358

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2019 - BOC NÚM. 56

ENTRADA	
201800059142	19/09/2018 18:17 REGISTRO GENERAL Ayuntamiento de Santander
 <p>8000098633613046007e227709120eR</p>	
<p>COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <a href="http://sede.santander.es/validacionDec?csv=8000098633613046007e227709120eR">http://sede.santander.es/validacionDec?csv=8000098633613046007e227709120eR</a></p>	
<p>Documento firmado por: ALFREDO COBO OTEGUI (GRUPO ALPOMAC, S.L.)</p>	
<p>Santander, 19/09/2018 18:17</p>	

GRUPO ALPOMAC S.L

ESTUDIO DE DETALLE  
"PARCELA EN LA CALLE REPÚBLICA CHECA. BARRIO DE LA SIERRA"

- La voluntad de conseguir que la ordenación de esta parcela en unión con su colindante por el Sur en la que se prevé una gasolinera puedan funcionar como un conjunto de servicios.

Atendiendo a todo lo anterior, se llega prácticamente a una única solución de ordenación interior del área, que consiste en colocar la tienda lo más al Norte posible, generando un aparcamiento en superficie frente a la misma, y retrotrayendo la carga y descarga a la parte trasera de la parcela, sin afectación ni visibilidad desde la zona de uso público.

**A. Alineaciones (plano nº 5)**

Se mantienen las alineaciones existentes, que se adecuan exactamente a las del PGOU vigente.

**B. Rasantes exteriores (plano nº 5)**

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 Julio Jaurena (incluido su espacio libre anexo) y la Calle República Checa; no alterándose ninguna de ellas con la ordenación prevista.

**C. Rasantes interiores (planos nº 5 y 7)**

Las rasantes interiores quedan definidas por una plataforma de referencia situada a la cota +26,40, que es la misma cota que la establecida por el estudio de detalle de la parcela 0622347VP3102D0001GX.


Para conformar esta plataforma, se prevé un movimiento de tierras de cierta relevancia en la parcela, tanto por acomodar la cota citada en aquellas zonas que han sido rellenadas (generalmente por debajo de la cota +27,50), existiendo algunas zonas donde se compensaría con un ligero relleno, como para ataludar el lindero Oeste que en su vértice Noroeste alcanza puntos de cota de +32,00 metros.

Señalar que en el contexto del presente documento, cuando se alude a la plataforma de referencia 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 ligeramente hacia arriba o hacia abajo.

(10)

CVE-2019-2358

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2019 - BOC NÚM. 56

ENTRADA	
19/09/2018 18:17	REGISTRO GENERAL Ayuntamiento de Santander
201800059142	
	
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <a href="http://sede.santander.es/validacionDec?csv=8000098a338130490c07e227709120e8f">http://sede.santander.es/validacionDec?csv=8000098a338130490c07e227709120e8f</a>	
Documento firmado por: <span style="float: right;">Santander.</span> ALFREDO COBO OTEGUI (GRUPO ALPOMAC, S.L.) <span style="float: right;">19/09/2018 18:17</span>	

GRUPO ALPOMAC S.L

ESTUDIO DE DETALLE

"PARCELA EN LA CALLE REPÚBLICA CHECA. BARRIO DE LA SIERRA"

**D. Rasantes interiores.- contención y recercados en la parcela (plano nº 7)**

Para conseguir la plataforma anterior (a la cota +26,40) es necesario proceder a la contención de tierras por el Oeste y Sur-oeste, de modo que el talud resultante va descendiendo de pendiente.

Tal y como se puede observar en el plano nº 7, los taludes resultantes no superan los 30º de inclinación y se miden desde el límite de la parcela.

Para configurar esta solución, y teniendo en cuenta que la zona verde municipal está calificada como viario, lo que significa que potencialmente es un área de reserva para su ampliación, dotación de servicios o recalificación paisajística, se rellenaría la parte más baja de dichos suelos públicos para conseguir una transición adecuada entre taludes.

En el tratamiento paisajístico del proyecto de obras que desarrolle el presente estudio de detalle se deberá además garantizar que la zona rellenada, tenga en su cobertura una capa de tierra vegetal y se siembre con césped adaptado al clima de Santander.

Por el linderio Norte, donde actualmente existen un muro de contención de las tierras de las parcelas unifamiliares colindantes se mantendrá dicho muro, si bien se oculta con un talud vegetal combinado con un murete en su base, que como se explicará más adelante tiene una función principalmente paisajística.

No obstante, y puesto que el terreno natural (antes de los rellenos comentados) se cree que tiene su asiento a cotas comprendidas entre +28,5 y +25,70, este talud también servirá para hacer una nueva contención del muro en el tramo en el que pueda quedar la futura plataforma por debajo de la cota de cimentación del mismo, si llegase a ser necesario.


En este caso la solución constructiva deberá definirse en proyecto y conforme a los análisis geotécnicos previos necesarios, pudiéndose en un momento dado considerar conveniente desplazar la edificación hacia el Sur para ganar espacio necesario para dotar a la parcela de una adecuada solución constructiva:

Por el linderio Este, la parcela queda prácticamente alineada con la acera, una vez implementadas las pendientes longitudinales y trasversales correspondientes y los correspondientes vados.

(11)

CVE-2019-2358

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2019 - BOC NÚM. 56

ENTRADA	
19/09/2018 18:17	REGISTRO GENERAL Ayuntamiento de Santander
201800059142	
	
800000986336130460c07e227709120eR	
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <a href="http://sede.santander.es/validacionDec?csv=800000986336130460c07e227709120eR">http://sede.santander.es/validacionDec?csv=800000986336130460c07e227709120eR</a>	
Documento firmado por:	Santander.
ALFREDO COBO OTEGUI (GRUPO ALPOMAC, S.L.)	19/09/2018 18:17

GRUPO ALPOMAC S.L

ESTUDIO DE DETALLE

"PARCELA EN LA CALLE REPÚBLICA CHECA. BARRIO DE LA SIERRA"

**E. Ordenación de volúmenes (planos nº 6 y 8)**

Los volúmenes definidos en el presente Estudio de Detalle se establecen como máximos, debiendo adoptarse soluciones más acotadas en el proyecto constructivo.

Se establecen dos volúmenes, uno de uso dominante comercial al Norte y otro destinado al uso de marquesinas en la zona de aparcamiento al Sur, ambos con carácter máximo.

A continuación se describe la ordenación de volúmenes contemplada en el presente estudio de detalle:

**Volumen de uso comercial**

El volumen máximo propuesto en planta alcanza una ocupación de 2.772 m2 de superficie, quedando definido del modo siguiente:

- Planta trapezoidal, de unos 33,5 metros de fondo por unos 81 de largo en su parte media, según plano nº 6
- Limite Norte, a 3 metros del pie del talud de integración ambiental del muro de las parcelas colindantes. De este modo se garantiza el posible paso de vehículos, incluido los del mantenimiento del talud, por este lindero.
- Limite Oeste, a unos 7,5 metros del pie del talud generador de la plataforma de referencia. Con lo que se garantiza la accesibilidad al talud y el paso de vehículo en caso de ser necesario.
- Limite Sur, a una paralela a unos 33,5 metros respecto del limite Norte, manteniendo el retranqueo obligatorio mínimo de 3 metros a linderos.
- Limite Este, según plano nº 6, con un trazado perpendicular a los límites Norte y Sur


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

- 2 plantas de altura máximo desde la rasante de la plataforma de referencia (ya sean dos plantas completas, parciales y/o entreplantas)

(12)

CVE-2019-2358

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2019 - BOC NÚM. 56

ENTRADA	
19/09/2018 18:17	REGISTRO GENERAL Ayuntamiento de Santander
201800059142	
 8000098633613046007e227709120eR	
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <a href="http://sede.santander.es/validacionDec?csv=8000098633613046007e227709120eR">http://sede.santander.es/validacionDec?csv=8000098633613046007e227709120eR</a>	
Documento firmado por: <span style="float: right;">Santander,</span> ALFREDO COBO OTEGUI (GRUPO ALPOMAC, S.L.) <span style="float: right;">19/09/2018 18:17</span>	

**GRUPO ALPOMAC S.L**

**ESTUDIO DE DETALLE "PARCELA EN LA CALLE REPÚBLICA CHECA. BARRIO DE LA SIERRA"**

- una altura máxima a cornisa de 9 metros, independientemente del número de plantas (de entre las anteriores) que se materialicen
- 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)
- posibilidad de sótanos bajo la rasante de la plataforma de referencia resultante, sin que asome de la misma por ninguno de los puntos de la rasante resultante, y a implantar bajo los criterios generales del PGOU

**Volumen de uso marquesinas**

El **área de movimiento máxima propuesta en planta** constituye un área de movimiento de 437 m2 de superficie, y que si bien presenta una forma irregular en el presente estudio de detalle, en proyecto se deberá adecuar a cubrir estrictamente la superficie de las plazas de aparcamiento, tomando con ello forma rectangular

Este área de movimiento queda definida del modo siguiente:

- La altura máxima de coronación de las construcciones será de 3,5 metros, permitiendo cierta holgura a las soluciones constructivas y garantizando su adecuada funcionalidad.
- Bajo el área de movimiento no podrán desarrollarse sótanos

**F. Ordenación de accesos (plano nº 6, y nº 9)**

Los **accesos a los volúmenes** propuestos se configurarán de forma definitiva mediante proyecto de obras, previéndose dos accesos a la parcela.


El situado más al Norte, situado en la parte trasera de la nave comercial, que se dispone principalmente para dotar a la logística de un acceso independiente hasta la zona de carga y descarga asociada a la tienda (prevista en su zona Oeste); y el situado más al Sur, considerado el principal de la parcela.

Los dos accesos se pueden realizar prácticamente a la misma cota que en esos puntos va a tener en la parcela, variando ligeramente la pendiente de entrada en función de las

(13)

CVE-2019-2358

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2019 - BOC NÚM. 56

ENTRADA	
201800059142	19/09/2018 18:17
REGISTRO GENERAL Ayuntamiento de Santander	
	
80000986336130460c07e227709120eR	
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <a href="http://sede.santander.es/validacionDec7?csv=80000986336130460c07e227709120eR">http://sede.santander.es/validacionDec7?csv=80000986336130460c07e227709120eR</a>	
Documento firmado por:	Santander.
ALFREDO COBO OTEGUI (GRUPO ALPOMAC, S.L.)	19/09/2018 18:17

GRUPO ALPOMAC S.L

ESTUDIO DE DETALLE "PARCELA EN LA CALLE REPÚBLICA CHECA. BARRIO DE LA SIERRA"

pendientes que se implementen sobre la plataforma de referencia, pero sin que se presenten en ningún caso pendientes significativas.

Indicar que la idea última del proyecto que habilite el presente estudio de detalle es la de crear un espacio comercial y de servicios conjuntos entre esta parcela y la gasolinera que se está promoviendo implantar en la parcela Sur colindante. Es por ello, que, para que funcione como un todo, se prevé compartir entre ambos usos los accesos de entrada y salida. Esta situación se identifica con carácter orientativo en el planos nº 9, que no tiene carácter vinculante, y se considera factible al tratarse de dos parcelas del mismo propietario, sin perjuicio de que para formalizar tal situación se puedan o deban inscribir registralmente las pertinentes servidumbres de paso.

No obstante lo anterior, la parcela objeto del presente documento es lo suficientemente grande y tiene el suficiente frente de parcela para que, en caso de ser necesario, pueda resolver de forma autónoma sus entradas y salidas.

#### 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:

- El presente estudio de detalle mejora la adecuación a las condiciones topográficas de la parcela, reorganizando el talud existente, dándole forma y consiguiendo una zona aprovechable de manera óptima para acoger los usos habilitados por el planeamiento. Hay que tener en cuenta que la aplicación de las condiciones generales de rasantes, provocarían un escalonamiento de la parcela en dirección Noroeste- Sureste o una elevación general de la rasante resultante de la parcela, con taludes tanto en la alineación que da contra la calle República Checa como contra la Avenida de Julio Jaurena.

Esta situación final generaría problemas de accesibilidad a la parcela, y un cierto impacto visual desde la glorieta y su entorno, al tener que rellenar

(14)

CVE-2019-2358



MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2019 - BOC NÚM. 56

ENTRADA	
19/09/2018 18:17	REGISTRO GENERAL Ayuntamiento de Santander
201800059142	
 8000098a33b130460c07e227709120eR	
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.sede.sede.es/ceda santander.es/validacionDec?csv=8000098a33b130460c 07e227709120eR	
Documento firmado por:	Santander.
ALFREDO COBO OTEGUI (GRUPO ALPOMAC, S.L.)	19/09/2018 18:17

GRUPO ALPOMAC S.L

ESTUDIO DE DETALLE  
"PARCELA EN LA CALLE REPÚBLICA CHECA. BARRIO DE LA SIERRA"

artificialmente la finca, y perder la cota sensiblemente planta que hasta llegar al talud de sostenimiento de la Avenida de Julio Jaurena posee el entorno.

- La protección del arbolado deberá garantizarse en proyecto, en cumplimiento del artículo 4.5.7, apartado 5, del PGOU de Santander que especifica la necesidad de trasplante o reposición del arbolado afectado:

"5. 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 m<sup>2</sup> de edificación industrial; y/o, cada 100 m<sup>2</sup> de otra edificación. Esta plantación se hará conforme a lo expresado en el punto precedente."

Sin embargo esta cuestión no se considera relevante para el estudio de detalle, al existir una zona verde privada de más de 1.200 m<sup>2</sup> donde poder plantar todo tipo de especies vegetales.


- Los usos de la parcela son los dispuestos según la ordenanza de edificación abierta, permitiendo como uso dominante el comercial, no pudiendo superar la construcción los 2.500 m<sup>2</sup> construidos, tal y como establece el artículo 11.3.9, pese a que el área de movimiento de la edificación dispuesta en el presente estudio de detalle sea mayor.
- La calidad de diseño, composición y materiales de las edificaciones comerciales, debe ser adecuada en el entorno en el que se insertan según establece el artículo 11.3.9, apartado 1.b, de las Ordenanzas del PGOU:

"La calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones deberá corresponder al de una edificación 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 e imágenes de nave."

A tales efectos se propone que el edificio comercial base su diseño arquitectónico en un edificio que se asimile en su forma a una "caja", donde la "tapa" sobresalga con un vuelo de aproximada ente 0,5 metros en sus tres fachadas visibles (todas menos la Norte). Para dar más fuerza a esta idea, se plantea utilizar dos tonalidades diferentes, blanco para la parte superior y gris

(15)

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2019 - BOC NÚM. 56

ENTRADA	
201800059142	19/09/2018 18:17
REGISTRO GENERAL Ayuntamiento de Santander	
 8000098a33b130460c07e27709120eR	
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.santander.es/validacionDec?csv=8000098a33b130460c 07e27709120eR	
Documento firmado por:	Santander,
ALFREDO COBO OTEGUI (GRUPO ALPOMAC, S.L.)	19/09/2018 18:17

GRUPO ALPOMAC S.L

ESTUDIO DE DETALLE "PARCELA EN LA CALLE REPÚBLICA CHECA. BARRIO DE LA SIERRA"

para la inferior, jugando con el diseño de las juntas, de modo que el zócalo pueda verse lo más continuo posible mientras que la parte alta remarque su despiece marcando verticalidad y estilizando el conjunto. El material dominante propuesto plateado es el hormigón, preferiblemente en acabado liso, lo que transmite limpieza y serenidad a la construcción.

Para rematar el concepto se proponen puntos de iluminación cenital en el vuelo, que en horas de luz baja, haga resaltar el volumen recrecido respecto de su base.

En lo restante se propone que se cuiden los detalles constructivos, en concreto se promueve que las carpinterías que pudieran existir en el zócalo sean mínimas y que en caso de existir se mimeticen con el mismo, para dar sensación de continuidad. También se plantea que la entrada cobre fuerza siendo totalmente acristalada y con paños de vidrio grandes, salvo los perfiles que se recomiendan en inoxidable, con una marquesina a la entrada también iluminada, y con algunos perfiles en color naranja limitados a superficies o distribuciones lineales, para reforzar la imagen corporativa del edificio.


Dentro de esta estética cuidada, se prevé, además, minimizar el impacto de las instalaciones en cubierta, para o que se propone colocarlas en una entreplanta, o planta intermedia, al edificio para garantizar que no sobresalen del plano de cubierta de una forma sustancial. Este aspecto es importante para garantizar que la visual desde los puntos de cota más altos de la Avenida Julio Jaurena es lo menos agresiva posible, y sin perjuicio de que a esta causa coadyuve de una forma importante el tratamiento paisajístico que se dé al talud Oeste en la parte más alta.

Como representación gráfica identificativa del resultado final en la parcela, se adjuntan con carácter orientativo algunas composiciones (infografías) donde se intenta plasmar la ordenación y acabados pretendidos:

(16)

CVE-2019-2358

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2019 - BOC NÚM. 56

ENTRADA	
201800059142	19/09/2018 18:17
REGISTRO GENERAL Ayuntamiento de Santander	
 80000986336130460C07E2Z709120eR	
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <a href="http://santander.es/validacionDec?csv=80000986336130460C07E2Z709120eR">http://santander.es/validacionDec?csv=80000986336130460C07E2Z709120eR</a>	
Documento firmado por: <span style="float: right;">Santander,</span> ALFREDO COBO OTEGUI (GRUPO ALPOMAC, S.L.) <span style="float: right;">19/09/2018 18:17</span>	

GRUPO ALPOMAC S.L

ESTUDIO DE DETALLE

"PARCELA EN LA CALLE REPÚBLICA CHECA. BARRIO DE LA SIERRA"



Vista general desde el Sur



Vista general desde el Este




Vista desde la glorieta, incluyendo una posible gasolinera en la parcela colindante

(17)

CVE-2019-2358

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2019 - BOC NÚM. 56

ENTRADA	
201800059142	19/09/2018 18:17 REGISTRO GENERAL Ayuntamiento de Santander
 <p>800000986336130460c07e227709120eR</p>	
<p>COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <a href="http://sede.santander.es/validacionDec?csv=800000986336130460c07e227709120eR">http://sede.santander.es/validacionDec?csv=800000986336130460c07e227709120eR</a></p>	
Documento firmado por:	Santander,
ALFREDO COBO OTEGUI (GRUPO ALPOMAC, S.L.)	19/09/2018 18:17

GRUPO ALPOMAC S.L

ESTUDIO DE DETALLE  
"PARCELA EN LA CALLE REPÚBLICA CHECA. BARRIO DE LA SIERRA"



Vista nocturna de la nave

Finalmente, es importante para la imagen final, dada la amplia superficie de zona verde de la parcela, que el tratamiento de la misma se encuentre cuidado. Para ello se plantea desde el presente estudio de detalle que el proyecto de obras de la parcela incorpore un estudio paisajístico pormenorizado, donde se trabajen al menos las principales visuales de la parcela y el mantenimiento del tratamiento botánico resultante.

En concreto dicho estudio deberá contemplar la ubicación de los siguientes árboles:

- la plantación de 5 árboles por cada 100 m2 de edificación (art. 4.57, apdo. 5): estimados en relación con la superficie de 2.062,5 (1.850 + 212,5) m2 dan como necesarios 103 árboles, a ajustar en todo caso en el proyecto constructivo en función de la edificabilidad que finalmente se materialice

Además, de incorporar 1,25 m2 ajardinados por plaza de aparcamiento exigida por el art. 5.82 del PGOU, cuantía que se supera sobradamente con la del talud generador de la plataforma de referencia.


La cuantía resultante, que se deberá justificar y ajustar en el correspondiente proyecto de obras se deberá ubicar en tres tipos de zonas:

- entre plazas de aparcamiento: árboles de sombra de porte medio (6-15 metros), sin raíces aéreas y sin fruto

(18)

CVE-2019-2358

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2019 - BOC NÚM. 56

ENTRADA	19/09/2018 18:17
201800059142	REGISTRO GENERAL Ayuntamiento de Santander
 <p>8000098633613046007e2Z7709120eR</p>	
<p>COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código de Verificación en el sitio web de la sede electrónica de Santander.es/validacionDec?csv=8000098633613046007e2Z7709120eR</p>	
<p>Documento firmado por: ALFREDO COBO OTEGUI (GRUPO ALPOMAC, S.L.)</p>	

GRUPO ALPOMAC S.L

ESTUDIO DE DETALLE

"PARCELA EN LA CALLE REPÚBLICA CHECA. BARRIO DE LA SIERRA"

- en el lindero Norte: árboles piramidales, preferiblemente perennes, como coníferas, o generadores de setos, como laureles
- en la zona verde perimetral: árboles de porte medio (6-15 metros) o grande (más de 15 metros) haciendo bosquetes en la zona más septentrional

A los efectos anteriores, se considera importante deslindar de algún modo físico (bordillo, barandilla u otros) el espacio libre público del privado, para determinar en todo caso sobre quien recae la obligación de su mantenimiento y plantación.

En relación a los parámetros cuantitativos se identifica su cumplimiento en la siguiente tabla:

CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS EDIFICACIÓN COMERCIAL

DETERMINACIÓN	PGOU	ESTUDIO DE DETALLE
USO DOMINANTE PERMISIBLE (art. 11.3.9)	Comercial	Comercial
OCUPACIÓN MÁXIMA (art. 11.3.6)	Libre	3.209 m <sup>2</sup> = 45,96 %
Nº MÁX. PLANTAS (art. 11.3.3)	3 (+BC/AT)	2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (art. 11.3.4)	4.189,13 m <sup>2</sup>	2.937 m <sup>2</sup> = 2.500 m <sup>2</sup> + 437 m <sup>2</sup>
DISTANCIA MIN. A FRENTE DE PARCELA (art. 11.3.6)	mín 5 m.	≥5 m
DISTANCIA MIN. A COLINDANTES (art. 11.3.6)	max. (H/2; 3 m.)*	≥3 m, debiendo ser en proyecto ≥H/2
LONGITUD EDIFICACIÓN MÁXIMA (PE)	50 m. o ED	Según ED
ALTURA MÁX. CORNISA (art. 4.2.2)	10,40 m	≤9 m
ALTURA MÁX. CORONACIÓN (art. 11.3.8)	13,90 m	≤12,5 m
ALTURA MÁX. TOTAL (servidumbres aeronáuticas)	+ 80 m desde el nivel del mar	+35,40 m (+ elementos por encima de cubierta y de cornisa, que deberá ser menor de +80)

(ED= Estudio de detalle)  
\* H=altura de cornisa

8.- Integración ambiental y paisajística


Finalmente, y como exposición a tener en cuenta en la elaboración del proyecto de construcción, y sin perjuicio de su modificación o ajuste por parte de éste, se incluyen algunas pautas o criterios de integración ambiental y paisajística para la integración del conjunto edificado en el entorno:

(19)

Documento firmado por: ALFREDO COBO OTEGUI (GRUPO ALPOMAC, S.L.)	Santander, 19/09/2018 18:17
------------------------------------------------------------------	-----------------------------

CVE-2019-2358

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2019 - BOC NÚM. 56

ENTRADA	
201800059142	19/09/2018 18:17
REGISTRO GENERAL Ayuntamiento de Santander	
 <p>8000098a33b130460c07e227709120eR</p>	
<p>COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada en el Código Verificado en el sitio web de Santander.es/validacionDec?csv=8000098a33b130460c07e227709120eR</p>	
Documento firmado por:	Santander,
ALFREDO COBO OTEGUI (GRUPO ALPOMAC, S.L.)	19/09/2018 18:17

GRUPO ALPOMAC S.L

ESTUDIO DE DETALLE


"PARCELA EN LA CALLE REPÚBLICA CHECA. BARRIO DE LA SIERRA"

- 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, tal y cómo ya ha sido expuesto.
- La carga y descarga del uso comercial se potenciará en la zona Norte del edificio, con un acceso independiente y minimizando su impacto visual sobre la visual de la glorieta de la Avenida de Julio Jaurena.
- El proyecto de obras incorporará un estudio paisajístico pormenorizado, donde se trabajen al menos las principales visuales de la parcela, y el mantenimiento del tratamiento botánico resultante, además de la ubicación de la cantidad mínima de arbolado requerida por el planeamiento municipal tal y como se ha expuesto.
- El talud de integración paisajística del muro Norte se formará con tapizantes o hiedras acompañadas de algunos setos o árboles y marcada verticalidad, para minimizar en lo posible la visibilidad de los cerramientos traseros. Sus criterios de plantación se adaptarán a la normativa en vigor en cuanto distancias a linderos.
- El talud anterior, junto con el Oeste y Suroeste será objeto de tratamiento pormenorizado en el anejo de paisajismo que deberá incorporar el proyecto de obras de cada actuación.
- La pavimentación del espacio de ampliación de la acera se realizará con los materiales más similares a la acera existente de entre los existentes en mercado

(20)

CVE-2019-2358

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2019 - BOC NÚM. 56

ENTRADA	
201800059142	19/09/2018 18:17 REGISTRO GENERAL Ayuntamiento de Santander
 <p>80000098a33b1304e0c07e227709120eR</p>	
<p>COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <a href="http://santander.es/validacionDec?csv=80000098a33b1304e0c07e227709120eR">http://santander.es/validacionDec?csv=80000098a33b1304e0c07e227709120eR</a></p>	
Documento firmado por:	Santander,
ALFREDO COBO OTEGUI (GRUPO ALPOMAC, S.L.)	19/09/2018 18:17

GRUPO ALPOMAC S.L

ESTUDIO DE DETALLE  
"PARCELA EN LA CALLE REPÚBLICA CHECA. BARRIO DE LA SIERRA"

9.- Conclusiones

El presente documento constitutivo de la memoria del estudio de detalle de la parcela catastral 0622345VP3102D0001BX, del Barrio La Sierra de Santander 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.

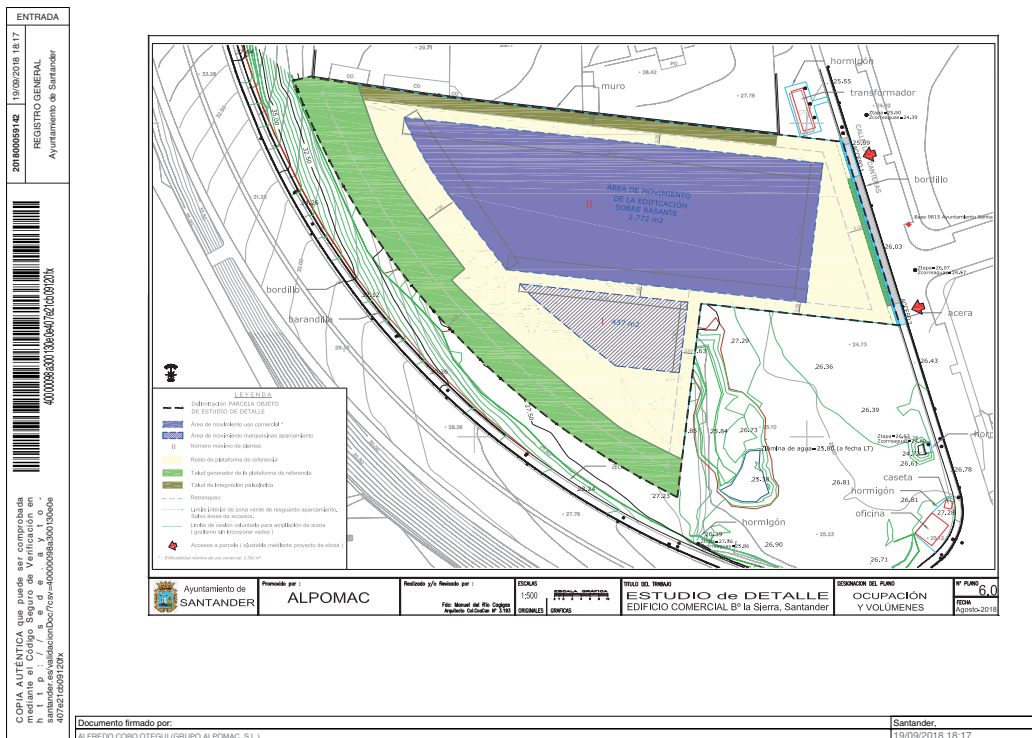
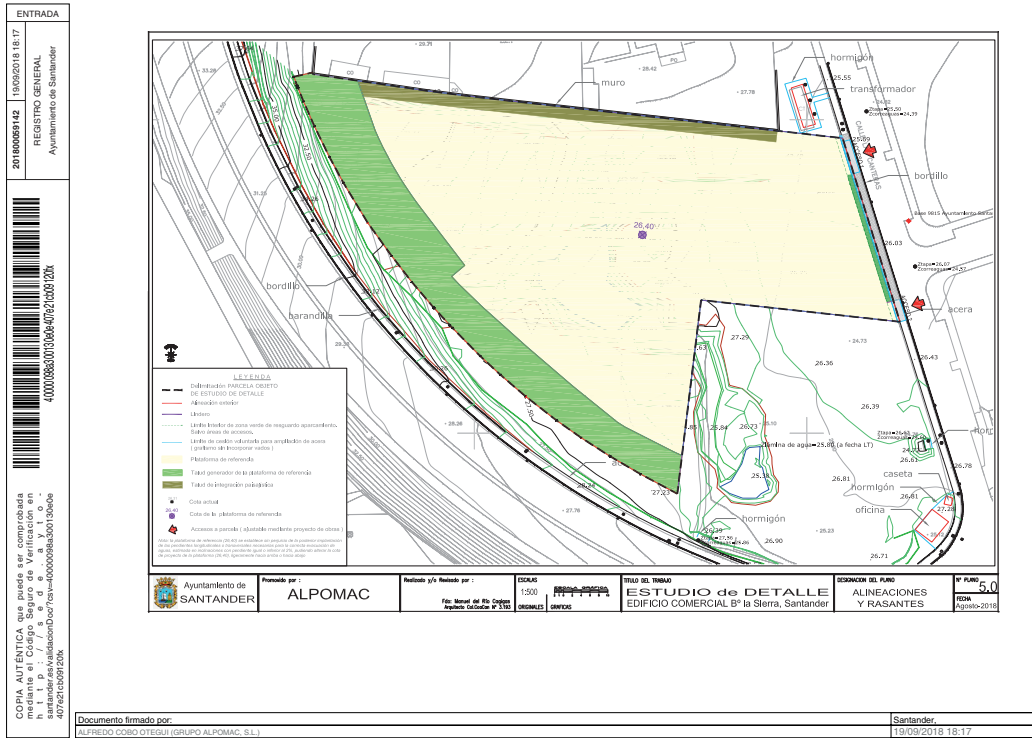
Santander, Agosto de 2018



El Arquitecto  
Fdo. D. Manuel del Río Cagigas  
Col.Coacan Nº: 3.193

(21)


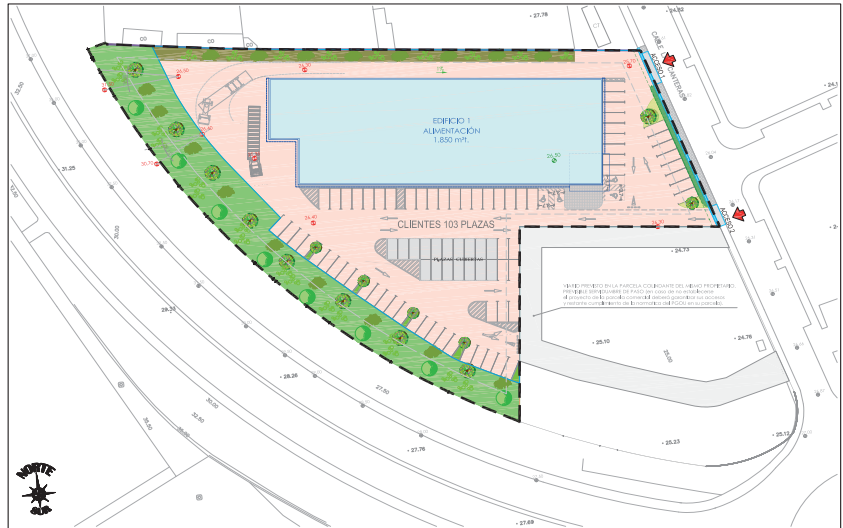
MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2019 - BOC NÚM. 56



CVE-2019-2358



MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2019 - BOC NÚM. 56

ENTRADA		20180089142   10/03/2018 18:17		REGISTRO GENERAL Ayuntamiento de Santander	
 <p>40001886301038403210281020</p>		<p>COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada en el sitio web de este Ayuntamiento en: <a href="http://www.santander.es/registro">http://www.santander.es/registro</a> con el código de verificación 40001886301038403210281020</p>			
		<p>AYUNTAMIENTO DE SANTANDER</p> <p>Procedido por: <b>ALPOMAC</b></p> <p>Realizado y/o Revisado por: <b>ALPOMAC</b></p> <p>ESCALAS: 1:500</p> <p>TÍTULO DEL TRABAJO: <b>ESTUDIO de DETALLE EDIFICIO COMERCIAL Bº la Sierra, Santander</b></p> <p>DESIGNACIÓN DEL PLANO: <b>PLANO DE IMAGEN (ORIENTATIVO-NO VINCULANTE)</b></p> <p>Nº PLANO: <b>9.0</b></p> <p>FECHA: <b>Agosto-2018</b></p>			
<p>Documento firmado por: <b>Santander</b></p> <p>ALFREDO COBO OTEGUI (GRUPO ALPOMAC, S.L.)</p>		<p>18/08/2018 18:17</p>			

2019/2358

CVE-2019-2358