

MIÉRCOLES, 8 DE MAYO DE 2019 - BOC NÚM. 87

## AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

**CVE-2019-3610** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en calle La Pereda.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 28 de marzo 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 para establecer rasantes y ordenar volúmenes con la finalidad de implantar un establecimiento comercial en la calle La Pereda, a propuesta de SEMARK AC GROUP.

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, 1 de abril de 2019.

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

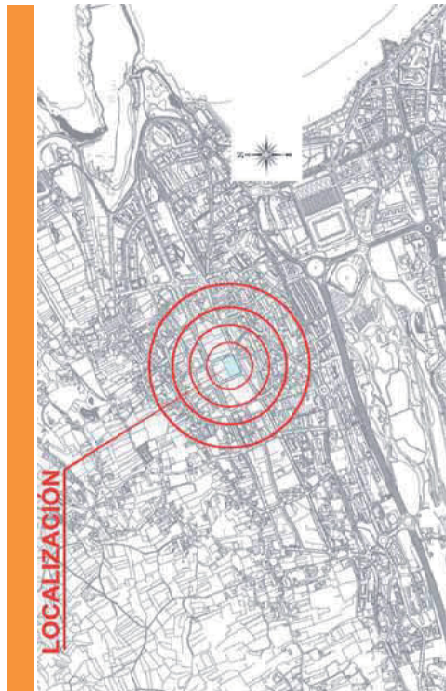
MIÉRCOLES, 8 DE MAYO DE 2019 - BOC NÚM. 87

SEMARK AC GROUP S.A.

ESTUDIO DE DETALLE  
"COMERCIAL CALLE LA PEREDA - EL RECIAL"

## ESTUDIO DE DETALLE

### USO COMERCIAL EN CALLE LA PEREDA-EL RECIAL, SANTANDER



Redactor:



SEMARK AC GROUP S.A.

Promotor:

Agosto de 2018

#### Contenido:

Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas

1. Introducción	1
2. Promotor	2
3. Antecedentes	2
4. Identificación de los terrenos objeto de ED	3
5. Encuadre urbanístico	5
6. Estructura de la propiedad	5
7. Situación actual	6
8. Ordenación	8
9. Justificación urbanística y factibilidad de la propuesta	13
10. Integración ambiental y paisajística	17
11. Conclusiones	18

#### Anexo único

Acuerdo colindancia

#### Planos

1.- Situación	
2.- Delimitación del ámbito objeto de estudio de detalle sobre cartografía municipal	
3.- Topográfico sobre cartografía municipal	
4.-Calificación del PGOU	
5.- Estructura de la propiedad	
6.- Alineaciones, y rasantes	
7.- Taludes (orientativo-no vinculante)	
8.- Ocupación y volúmenes	
9.- Volumen máximo	
10.1.- Plano de imagen. Planta baja (orientativo-no vinculante)	
10.2.- Plano de imagen. Planta -1 (orientativo-no vinculante)	

MIÉRCOLES, 8 DE MAYO DE 2019 - BOC NÚM. 87

SEMARK AC GROUP S.A.  
ESTUDIO DE DETALLE  
"COMERCIAL CALLE LA PEREDA - EL RECAL"

SEMARK AC GROUP S.A.  
ESTUDIO DE DETALLE  
"COMERCIAL CALLE LA PEREDA - EL RECAL"

### 1.- Introducción

El presente documento constituye el estudio de detalle para la implantación de una edificación comercial en la unión de las parcelas catastrales 5346402VP3154E0001HH y 5346403VP3154E0001WH, en la Calle La Pereda.

La idea del proyecto último para estos terrenos es de poder implantar un edificio de uso comercial exento.

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 renovables y/o asumibles."*

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 del artículo precitado 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:

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

CVE-2019-3610

SEMARK AC GROUP S.A.

ESTUDIO DE DETALLE  
"COMERCIAL CALLE LA PEREDA-EL RECAL"

- **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 **SEMARK AC GROUP S.A.** con C.I.F. A-39050349 y domicilio a efecto de notificaciones en la Ciudad del Transporte, Nave 2, Santander.

## 3.- 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).

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 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 inicialmente en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Santander de fecha 12 de Septiembre de 2016 (BOC nº 201 de 19/10/16).

SEMARK AC GROUP S.A.

ESTUDIO DE DETALLE  
"COMERCIAL CALLE LA PEREDA-EL RECAL"

- Proyecto de compensación y de urbanización de la unidad de ejecución, ambos expedientes ya finalizados y con la urbanización terminada y recibida.

## 3.- Identificación de los terrenos objeto de estudio de detalle

La parcela objeto de estudio de detalle corresponde con la mitad Sur de la manzana definida por las calle Peregrino Zuyver al Norte, Club Atlético España de Cueto al Este, Vallemier al Oeste y La Pereda al Sur



Ubicación de los terrenos objeto de estudio de detalle

Se corresponde con la unión de dos parcelas, que deberán agruparse de forma previa a la obtención de licencia de obra, las cuales se corresponden con las siguientes descripciones registrales resultantes del proyecto de compensación de la unidad de actuación denominada El Recal:

- PARCELA DE MAYOR TAMAÑO: Urbana.- parcela E.2.- Parcela de terrenos residencial situada en el pueblo de Cueto, Ayuntamiento de Santander, Unidad de Actuación de la Junta de Compensación "El Recal", de forma sensiblemente cuadrangular, y ocupa una superficie de tres mil cuatrocientos cincuenta y tres metros treinta y un decímetros cuadrados. Linda al Norte, parcela E.1.- Sur,

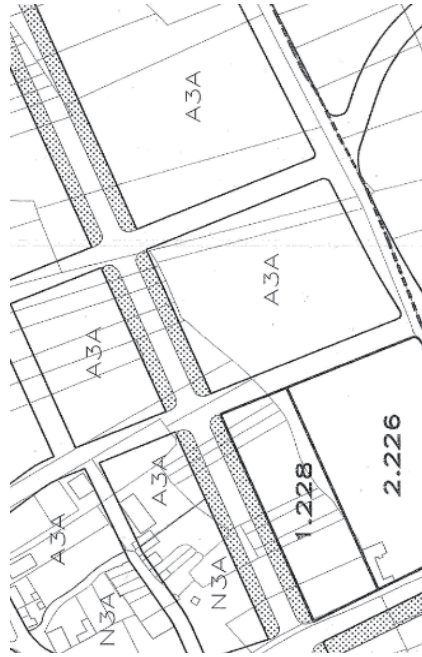


SEMARK AC GROUP S.A. ESTUDIO DE DETALLE "COMERCIAL CALLE LA PEREDA-EL RECAL"

Por tanto, y para no tener que modificar las aceras consolidadas se mantiene como superficie real la superficie topográfica, sin perjuicio de que sus parámetros urbanísticos y en concreto su aprovechamiento sea el establecido en el correspondiente proyecto de compensación.

#### 4.- Encuadre urbanístico

La parcela está clasificada como suelo urbano consolidado y calificada con ordenanza zonal de edificación abierta extensiva (A3A).



Extracto del Plano de Ordenación del PGOU Santander y de su leyenda

#### 5.- Estructura de la propiedad

La que denominaremos en el presente estudio de detalle como "parcela" es en realidad la unión de dos fincas registrales y catastrales, como ya se ha indicado, la 5346402VP3154E0001HH y la 5346403VP3154E0001WH, las cuales tendrán que ser agrupadas para la obtención de la correspondiente licencia de obras.

SEMARK AC GROUP S.A. ESTUDIO DE DETALLE "COMERCIAL CALLE LA PEREDA-EL RECAL"

parcela E.3., y vial público existente; Este, vial público del proyecto de urbanización; y Oeste, parcela E.3 y vial público del proyecto de urbanización.

Calificación: Residencial A3A.

Edificabilidad: 0,5

Superficie máxima edificable: mil setecientos veintiséis metros sesenta y seis decímetros cuadrados.

PARCELA DE MENOR TAMAÑO: Urbana.- Parcela E.3.- Parcela de terreno residencial situada en el Pueblo de Cueto, Ayuntamiento de Santander, Unidad de la Junta de Compensación "El Recal", de forma sensiblemente cuadrangular, y ocupa una superficie de mil cincuenta y cuatro metros cincuenta y cuatro decímetros cuadrados. Linda al Norte y Este, parcela E.2; Sur y Oeste, viales existentes y del proyecto de urbanización respectivamente.

Calificación: Residencial A3A.

Edificabilidad: 0,5

Superficie máxima edificable: quinientos veintisiete metros y veintisiete decímetros cuadrados.

Por tanto su superficie registral es de 4.507,85 m<sup>2</sup> y su edificabilidad de 2.253,93 m<sup>2</sup>.

Respecto de estos datos cabe clarificar dos cuestiones.

En primer lugar que la parcela neta medida topográficamente es de 4.479 m<sup>2</sup>; que la superficie registral y física no coincide con total exactitud suele ser habitual por las mínimas desviaciones en obra o prácticas habituales como colocar baldosas completas en lugar de ir cortando los fragmentos sobrantes cuando éstos son de escasa anchura.

En segundo lugar que la edificabilidad asignada a la parcela se corresponde con metros cuadrados edificables del uso dominante, esto es de uso residencial, por lo que realmente se trata de aprovechamiento. Esto quiere decir que en el caso de implantar otros usos, como es el presente caso, se deberán tener en cuenta los coeficientes de homogeneización entre usos establecidos en el Plan General para que en todo caso no se supere el aprovechamiento concedido a la parcela por el proyecto de compensación.

MIÉRCOLES, 8 DE MAYO DE 2019 - BOC NÚM. 87

SEMARK AC GROUP S.A.

ESTUDIO DE DETALLE  
"COMERCIAL CALLE LA PEREDA-EL RECAL"



Fotografía de la parcela

En relación con la situación de contorno de la parcela no hay nada especialmente destacable. Las tres aceras con las que limita se encuentran urbanizadas, la parcela colindante por el Norte sin edificar, y en sus restantes vientos dominan los usos residenciales, si bien en la manzana situada inmediatamente al Oeste se ubica un colegio público de reciente construcción.

Si que cabe destacar que dentro de la propia parcela, en su esquina Sureste, y sin que se ubique en una finca independiente se localiza un centro de transformación eléctrico. Finalmente, y dentro de la situación actual de esta parcela, no se detecta la afectación por ninguna servidumbre sectorial salvo la de Aviación Civil, que establece una servidumbre aeronáutica de 148 metros o más sobre el nivel del mar.

SEMARK AC GROUP S.A.

ESTUDIO DE DETALLE  
"COMERCIAL CALLE LA PEREDA-EL RECAL"



En rojo, identificación de la "parcela", unión de dos catastrales

La parcela tiene una superficie de 4.479 m<sup>2</sup> según reciente medición topográfica, y su lindero Norte se encuentra consensuado con el propietario colindante según se acredita en el Anexo I del presente Estudio de Detalle.

#### 6.- Situación actual

La parcela objeto del presente estudio de detalle presenta una topografía irregular, siendo un "hoyo" desde tres de sus frentes, que posee su máxima elevación en el Suroeste de la parcela, y su mayor depresión en la zona Este interior, disminuyendo su desnivel desde aproximadamente la cota +72,40 hasta +66,55, y quedando a rasantes iguales o inferiores a las calles que lo circundan.

SEMARK AC GROUP S.A.

ESTUDIO DE DETALLE  
"COMERCIAL CALLE LA PEREDA-EL RECAL"

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 conveniencia de poseer un aparcamiento en superficie delante de la entrada de la tienda y otro en sótano
- Las dimensiones de los operadores comerciales buscando la operatividad del establecimiento

Atendiendo a todo lo anterior, se llega a varias soluciones en función de si la edificación se coloca al Este, Oeste o Norte de la parcela, optando por su localización en la zona Este de modo que el aparcamiento y acceso se oriente hacia el colegio, y con ello se favorezca la permeabilidad entre ambas actividades.

Con esta idea, el primer paso es configurar una plataforma sensiblemente horizontal, que quedará hundida respecto de la calle Vallemier y elevada respecto de la calle Club Atlético España de Cueto. En esta superficie podría decirse que la mitad Este de la parcela quedaría como tienda y la mitad Oeste como aparcamiento en superficie. Además, para garantizar una mayor dotación de plazas se promueve la creación de aparcamiento en sótano, que conectaría con el situado sobre rasante mediante una rampa situada en uno de los retranqueos, sin perjuicio de lo que hay una entrada y su única salida directamente a la calle Club Atlético España de Cueto, aprovechando la semejanza entre la rasante del sótano y la de la calle.

Finalmente la zona de logística se prevé en otro de los retranqueos, el Norte, con un acceso independiente y preservado visualmente de las zonas de uso público.

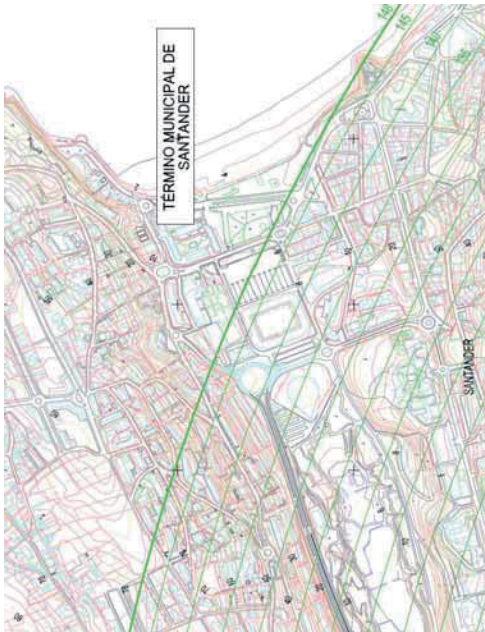
A continuación se describe pormenorizadamente la solución adoptada:

#### **A. Alineaciones (plano nº 6)**

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

SEMARK AC GROUP S.A.

ESTUDIO DE DETALLE  
"COMERCIAL CALLE LA PEREDA-EL RECAL"



Extracto del plano "Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas" de AESA

### **7.- 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 abierta en virtud del artículo 11.2.10, apartado 2.b) de las Ordenanzas del PGOU de Santander, alterado en virtud de una Modificación Puntual aprobada provisionalmente, se encuentran los siguientes:

*" 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."*



MIÉRCOLES, 8 DE MAYO DE 2019 - BOC NÚM. 87

ESTUDIO DE DETALLE  
"COMERCIAL CALLE LA PEREDA-EL RECAL"  
SEMARK AC GROUP S.A.

- Este.- talud variable, ajustable mediante proyecto, de menos de 30º en una franja variable de en torno a unos 5 metros de anchura (o algo inferior para permitir una acera de mantenimiento del edificio)
- Sur.- desmonte o talud para conseguir la transición entre las anteriores; en la zona colindante con la rampa, y a determinación del proyecto de obras, se propone recrecer el talud para minimizar la visibilidad de la rampa desde la vía pública y conseguir una zona horizontal lo más amplia posible sobre la misma.
- Norte.- muro variable sobre linderos de no más de 2,75 metros de altura y presumiblemente con condición de provisional. Se dice esto, puesto que el punto enfrenteado de la acera Norte con la que colinda la parcela colindante (Calle Pelegrino Zuyar) se ubica a la cota +70,50, por lo que dada la similitud de altitudes es probable que en dicha parcela se realice un relleno para aproximarse a las cotas colindantes (parcela objeto de estudio de detalle y vialidad pública de las alineaciones).

#### **E. Ordenación de volúmenes (plano nº 8 y 9)**

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

El **volumen máximo propuesto en planta** alcanza una ocupación de 2.117 m<sup>2</sup> de superficie, en una superficie rectangular de unos 43 metros por 49 metros (variable), y definido por unos retraqueos al Norte, Sur, y Este de 5 metros y una línea sensiblemente paralela a éste último a unos 49 metros (variables) de distancia.

El **volumen máximo propuesto en alzado sobre rasante** queda determinado por una envolvente respecto de la planta anterior de 9 metros de altura de cornisa desde la plataforma de referencia situada a la +70,90, y un máximo de 2 plantas de altura.

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).

ESTUDIO DE DETALLE  
"COMERCIAL CALLE LA PEREDA-EL RECAL"  
SEMARK AC GROUP S.A.

#### **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 Calle Club Atlético España de Cueto al Este, la Calle La Pereda al Sur, la Calle Vallemier al Oeste, no alterándose ninguna de ellas.

#### **C. Rasantes interiores (plano nº 6)**

Las rasantes interiores quedan definidas por una plataforma de referencia situada a la cota +70,90, que se sitúa elevada menos de 2,6 metros de altura respecto de la Calle Club Atlético España de Cueto en todos sus puntos, y hundida menos de 1,7 metros de altura respecto de la calle Vallemier en todos sus puntos. Con relación a la calle La Pereda se encuentra prácticamente a su cota media, y con la parcela colindante por el Norte queda sensiblemente elevada, principalmente en su parte central y oriental, donde el terreno actual se encuentra hundido.

Señalar que en el contexto del conjunto del presente documento, cuando se alude a la plataforma situada a la cota +70,90, 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 +70,90, ligeramente hacia arriba o hacia abajo.

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

Para conseguir la plataforma anterior (situada a la cota +70,90) es necesario proceder a la contención de tierras por el Oeste y a su recrecido por el Este, con sus respectivas transiciones en sentido longitudinal. 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:

- Oeste.- desmonte de 30º en la franja de 1,5 metros de resguardo del aparcamiento, combinada con murete creciente en sentido Norte – Sur, sin que este sobrepase 1,5 metros de altura,



MIÉRCOLES, 8 DE MAYO DE 2019 - BOC NÚM. 87

SEMARK AC GROUP S.A.

ESTUDIO DE DETALLE  
"COMERCIAL CALLE LA PEREDA-EL RECAL"

En todo caso, la edificabilidad comercial no podrá exceder de los 2.500 m<sup>2</sup>, si bien en este caso, al ser la edificabilidad total de la parcela inferior a dicha cantidad no previniéndose cautealas al efecto en el presente estudio de detalle.

El volumen máximo propuesto en alzado bajo rasante queda determinado por 3 plantas como máximo de sótano bajo la rasante de la plataforma de referencia de cota +70,90.

#### F. Ordenación de accesos (plano nº 6, nº 10.1 y 10.2)

Los accesos a los volúmenes propuestos se configurarán de forma definitiva mediante proyecto de obras, previéndose los siguientes:

- Acceso principal de peatones: desde la calle de la Pereda, en ancho suficiente para cumplir con la normativa de accesibilidad (incluyendo las franjas de pavimento táctil laterales) y desembocando en la fachada principal del establecimiento comercial
- Otros accesos de peatones: a priori no se prevén, si bien el proyecto de obras podrá introducir otros accesos peatonales accesibles o mediante escaleras desde las calles la Pereda o Vallemier
- Acceso de vehículos al aparcamiento en superficie: se realiza desde la Calle La Pereda, la de mayor entidad de las colindantes a la parcela
- Acceso de vehículos al aparcamiento en sótano: el acceso de los vehículos al sótano se produce de dos modos, por un lado directamente desde la Calle Club Atlético España de Cueto, y por otra desde el aparcamiento en superficie. Si bien el primero de los accesos es más directo, el segundo garantiza que un vehículo que no ha encontrado aparcamiento en superficie o que bien no conoce el entorno lo suficiente como para saber que hay un acceso a sótano por la calle lateral, pueda acceder al mismo desde la plataforma de la tienda.
- Salida del aparcamiento en sótano: la salida del aparcamiento en sótano se realiza directamente a la calle Club Atlético España de Cueto, sin que los vehículos que abandonen el establecimiento interactúen con los del aparcamiento en superficie. La ubicación concreta de la salida en esta calle se

SEMARK AC GROUP S.A.

ESTUDIO DE DETALLE  
"COMERCIAL CALLE LA PEREDA-EL RECAL"

figurará en el proyecto de obras, pudiendo quedar más al Norte o al Sur de la citada calle.

- Entrada y salida de los vehículos pesados (logística): el acceso de la logística se produce por el extremo Noreste de la parcela, con un acceso independiente que no interfiera respecto del aparcamiento de usuarios. Una vez desarrolladas las labores de recogida o depósito de mercancías, el camión saldrá por el acceso principal al aparcamiento en superficie, debiéndose prever radios de giro suficientes en el correspondiente proyecto de obras.

#### 8.- 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 estudio de detalle no aumenta las alturas permitidas como se puede constatar en la documentación escrita y gráfica y mejora la adecuación a las condiciones topográficas de la parcela ya que dadas las diferencias de cota que posee entre las calles que lo circundan en ausencia del estudio de detalle se escalonaría la edificación imposibilitando con ello la aplicación de los usos comerciales compatibles en atención a su funcionalidad.
- 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.
- 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 11.2.10, apartado 2, 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*

MIÉRCOLES, 8 DE MAYO DE 2019 - BOC NÚM. 87

SEMARK AC GROUP S.A. ESTUDIO DE DETALLE "COMERCIAL CALLE LA PEREDA-EL RECIJA"

*admitiéndose construcciones que por sus características de diseño, composición, materiales y calidad constructiva, se asemeje a tipologías e imágenes de nove."*

A tales efectos se plantea un estudio de detalle presentado con anterioridad a éste en el comercial en un estudio de detalle presentado con anterioridad a éste en el Ayuntamiento de Santander. Esta decisión aboga por mantener una imagen distintiva del uso comercial en cuestión, si bien, en este caso se aporta una mayor cualificación de las fachadas exteriores; y en concreto de su zócalo – de unos 2,5 metros de altura- que permita mediante un material más "noble" integrar la construcción en el entorno de Valdenoja, al cual se le presupone cierta calidad en su edificación.

Esta mejora se consigue sustituyendo el zócalo de hormigón por un aplacado en distintas tonalidades de grises.

Dicho lo anterior, 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 aproximadamente de unos 0,38 metros en sus tres fachadas visibles (todas menos la Norte donde se ubica la carga y descarga).

Para dar más fuerza a esta idea, se plantea utilizar dos tonalidades diferentes, blanco para la parte superior y gris para la inferior, jugando con el diseño de las juntas, despieces y materiales, de modo que el zócalo esté formado por un aplacado en tonos grises y preferentemente con las piezas colocadas haciendo un mosaico de rombos, mientras que la parte alta tenga un acabado en hormigón liso remarcando su despiece marcando verticalidad y estilizando el conjunto.

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.

La entrada se ubicará en la fachada Este, bien en la esquina Sureste o bien en otro punto de la fachada. Sobre la misma se implantará una marquesina, la cual podrá sobresalir de la edificación pero no de área máxima de movimiento establecida en el plano nº 8.

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.

A continuación se adjuntan algunas imágenes (infografías) donde se pretende plasmar una visualización de resultado:



SEMARK AC GROUP S.A. ESTUDIO DE DETALLE "COMERCIAL CALLE LA PEREDA-EL RECAL"

CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

DETERMINACIÓN	PGOU	ESTUDIO DE DETALLE
USO DOMINANTE PERMISIBLE (art. 11.2.10 mod)	Comercial	Comercial
OCUPACIÓN MÁXIMA (art. 11.2.8 mod)	39 %; 1.746,81	OCUPACIÓN ≤ 1.758 m <sup>2</sup> *
Nº MÁX. PLANTAS (art. 11.2.3 mod)	3	2 (medida desde la plataforma de referencia, más en su caso una entreplanta, planta primera parcial o volumen accesorio destinado a salvaguardar las instalaciones técnicas)
EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE USO COMERCIAL (una vez homogeneizada)	1.878,27 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD ≤ 1.878,27 m <sup>2</sup> *
DISTANCIA MIN. A FRENTE DE PARCELA (art. 11.2.6)	H/2, min 4 m	≥ 5 m
DISTANCIA MIN. A COLINDANTES (art. 11.3.6)	H/2, min 3 m.	≥ 5 m
LONGITUD EDIFICACIÓN MÁXIMA (PE)	55 m	< 51 m
ALTURA MÁX. CORNISA (art. 4.2.2)	10,40 m	< 9 m (medida desde la plataforma de referencia tras ajustes con pendientes longitudinales y transversales)
ALTURA MÁX. TOTAL (servidumbres aeronáuticas)	+148 m desde el nivel del mar	+84,40 m (salvo ajustes de la plataforma de referencia)

\*Cantidades que no podrán ser sobrepasadas en proyecto

9.- 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 el 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, tal y cómo ya se ha 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 Calle La Pereda.

SEMARK AC GROUP S.A. ESTUDIO DE DETALLE "COMERCIAL CALLE LA PEREDA-EL RECAL"



• El área de movimiento y volumen previsto en el presente estudio de detalle da cierta holgura al proyecto constructivo, si bien los parámetros máximos de ocupación y edificabilidad materializables en los proyectos de obras nunca podrán ser superados pese a que el área de movimiento y altura del estudio de detalle sea más amplia.

• En relación con la edificabilidad y aprovechamiento de la parcela, se tiene que es más limitativo el concepto de aprovechamiento. El aprovechamiento de la parcela es de 2.253,93 ua que en metros cuadrados de uso comercial exento se traduce en 1.878,27 m<sup>2</sup> construibles, aplicando el coeficiente de ponderación de 1,20 correspondiente al uso comercial exento respecto del residencial dominante establecido en el artículo 10.3.6 del PGOU.

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

MIÉRCOLES, 8 DE MAYO DE 2019 - BOC NÚM. 87

ESTUDIO DE DETALLE  
"COMERCIAL CALLE LA PEREDA -EL RECIAL"

SEMARK AC GROUP S.A.

ESTUDIO DE DETALLE  
"COMERCIAL CALLE LA PEREDA -EL RECIAL"

SEMARK AC GROUP S.A.

- El proyecto deberá atender a lo establecido en el artículo 4.5.7 del PGOU, en concreto deberá incorporar 1 árbol cada 100 m2 de edificación. A estos efectos el proyecto contendrá un anejo independiente con la descripción del tratamiento ambiental y botánico de las zonas verdes, que, en concreto, especificará las especies arbóreas a plantar, su cuantía y su idoneidad.

#### 10.- Conclusiones

El presente documento constitutivo de la memoria del estudio de detalle de la unión de las parcelas catastrales 5346402VP3154E0001HH y la 5346403VP3154E0001WH 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 2018

El Ingeniero:

  
Fdo. D. Fernando Gavella Utrilla  
Ing. Caminos Canales y Puertos  
Col. Nº 12.139

Anexo único.- Acuerdo de colindancia

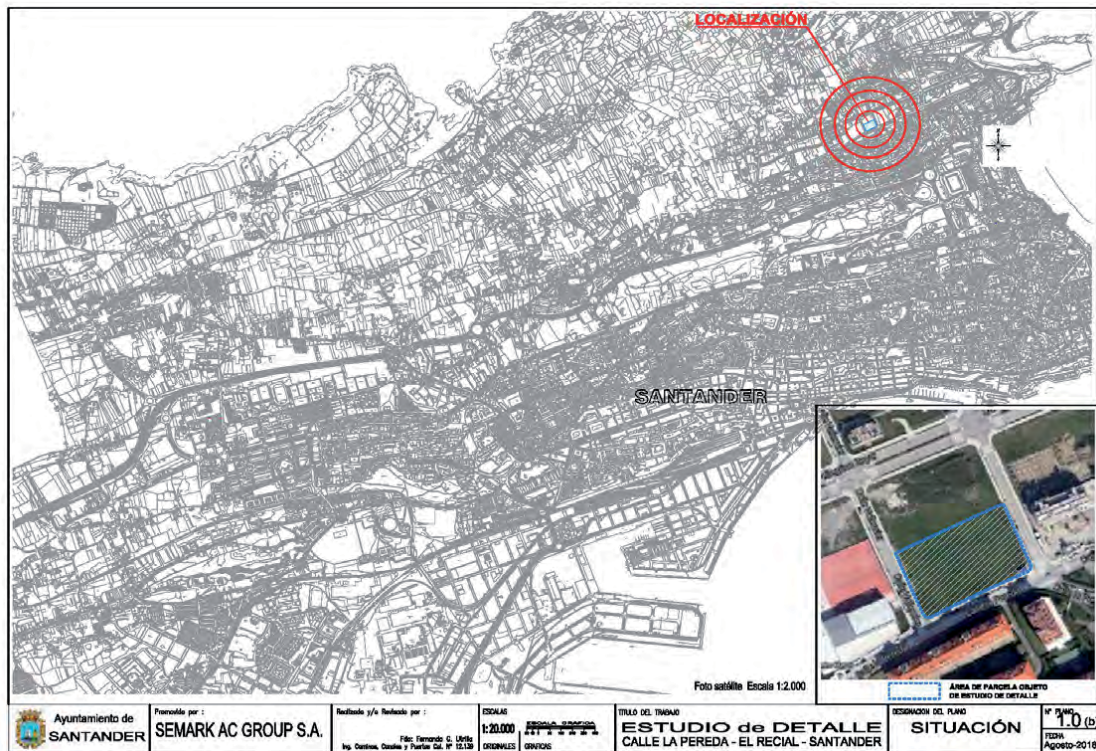
CVE-2019-3610



MIÉRCOLES, 8 DE MAYO DE 2019 - BOC NÚM. 87

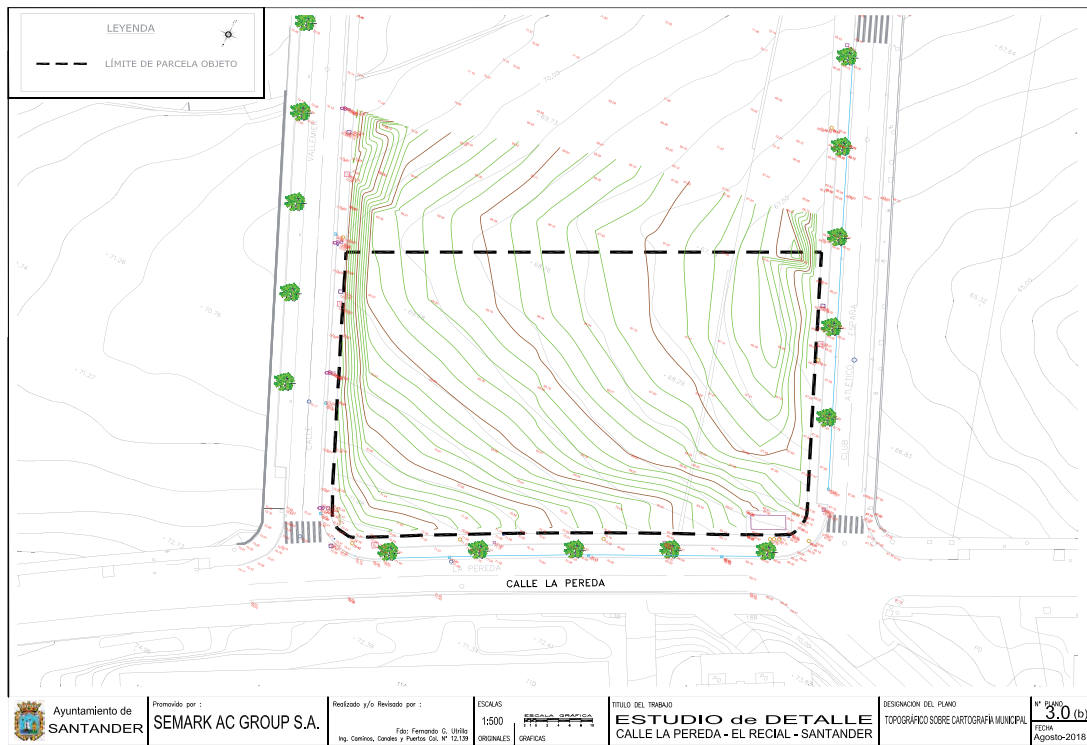
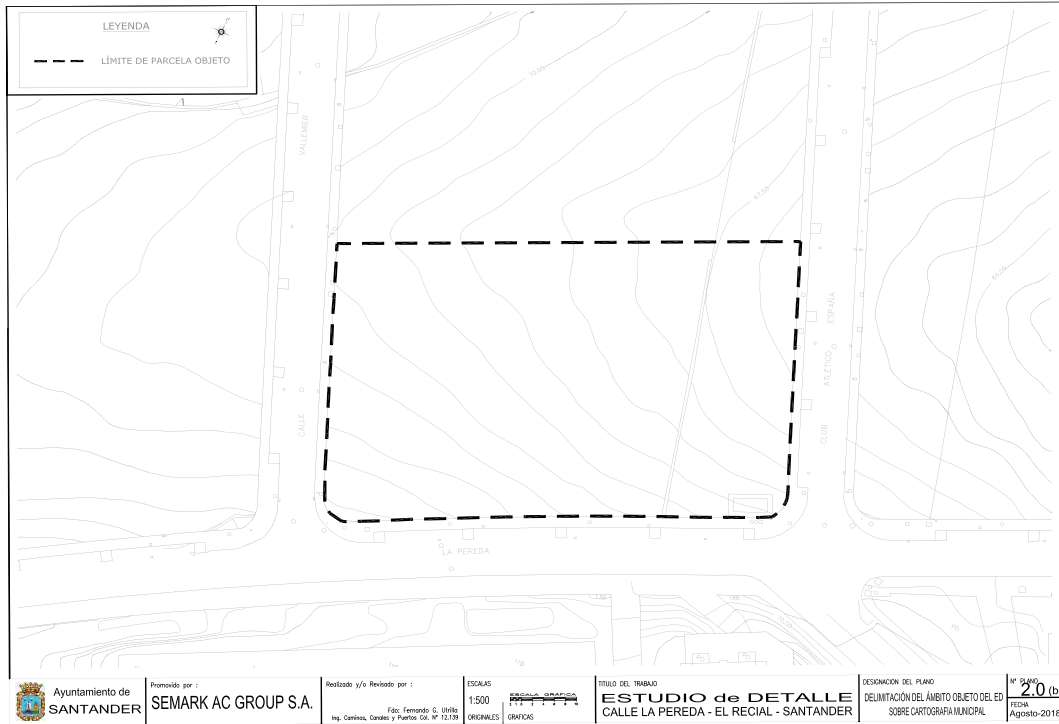
PLANOS

- 1.- Situación
- 2.- Delimitación del ámbito objeto de estudio de detalle sobre cartografía municipal
- 3.- Topográfico sobre cartografía municipal
- 4.- Calificación del PGOU
- 5.- Estructura de la propiedad
- 6.- Alineaciones, y rasantes
- 7.- Taludes (orientativo-no vinculante)
- 8.- Ocupación y volúmenes
- 9.- Volumen máximo
- 10.1.- Plano de imagen. Planta baja (orientativo-no vinculante)
- 10.2.- Plano de imagen. Planta -1 (orientativo-no vinculante)



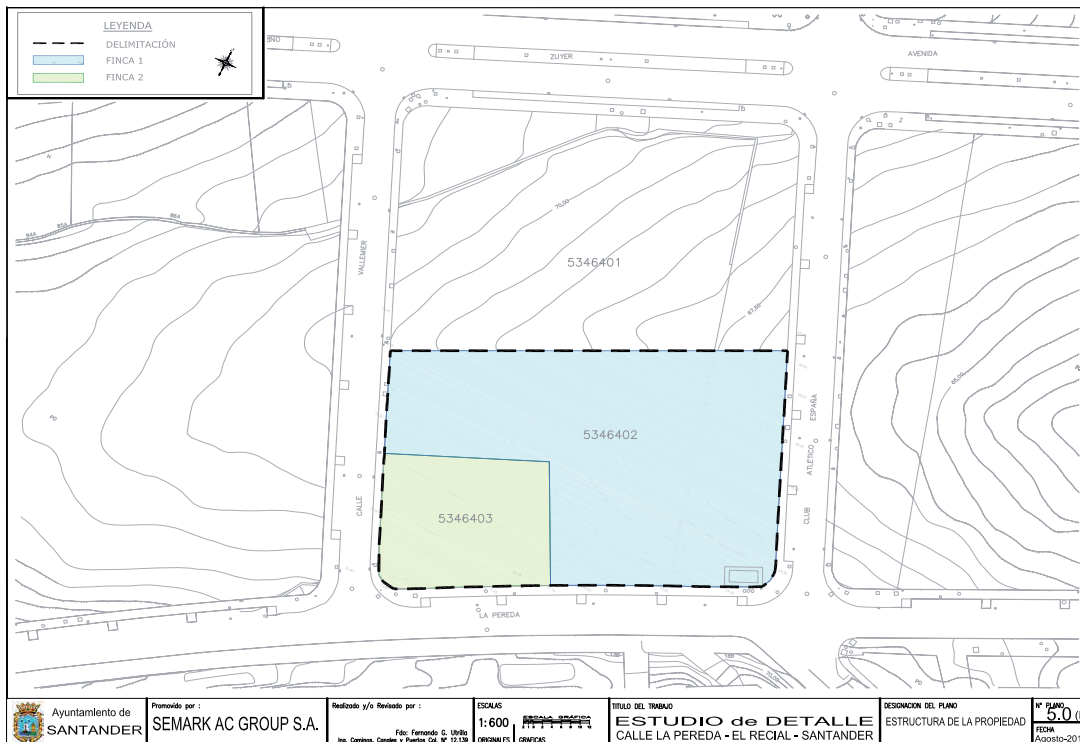
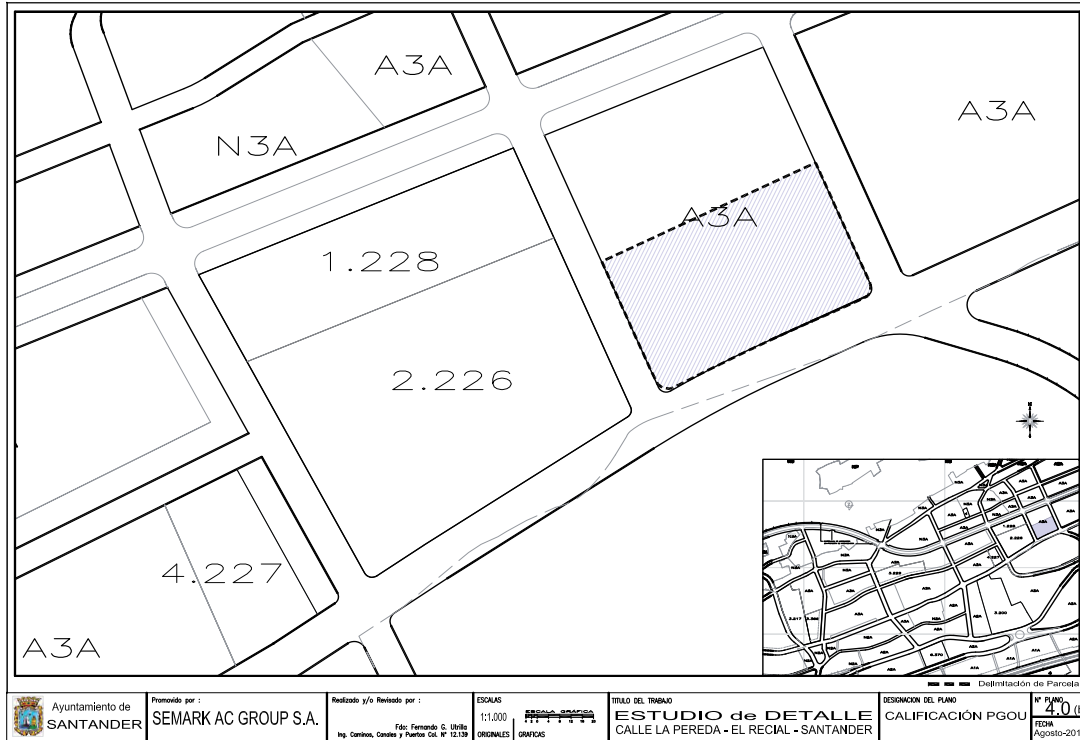
CVE-2019-3610

MIÉRCOLES, 8 DE MAYO DE 2019 - BOC NÚM. 87



CVE-2019-3610

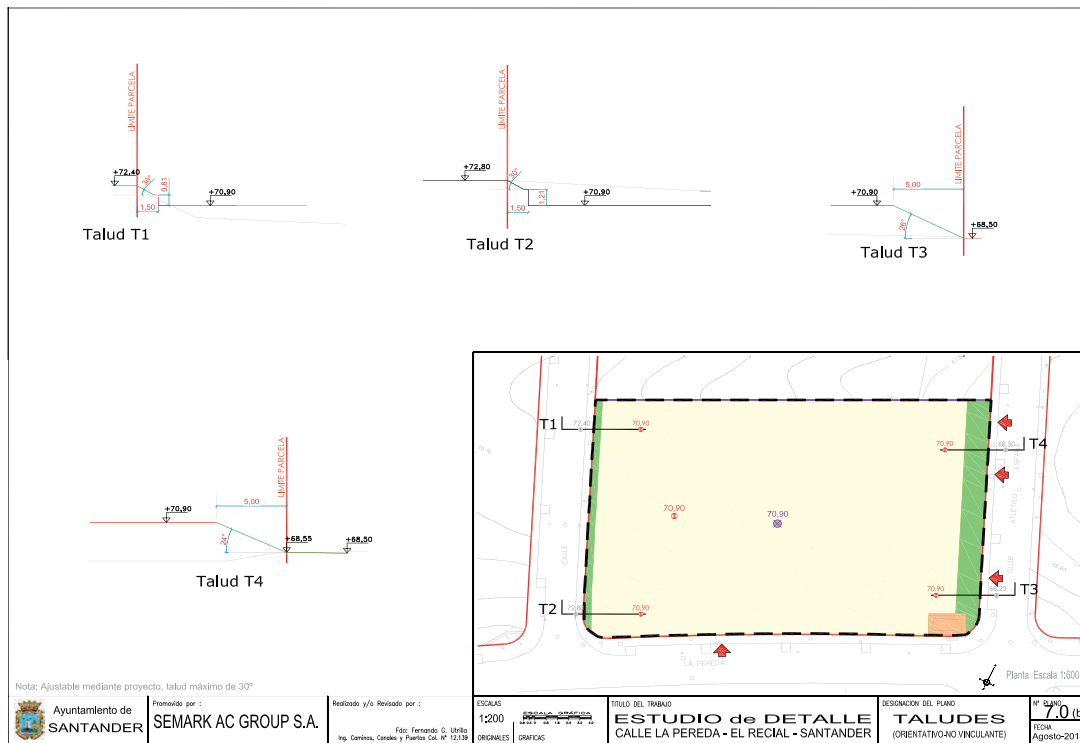
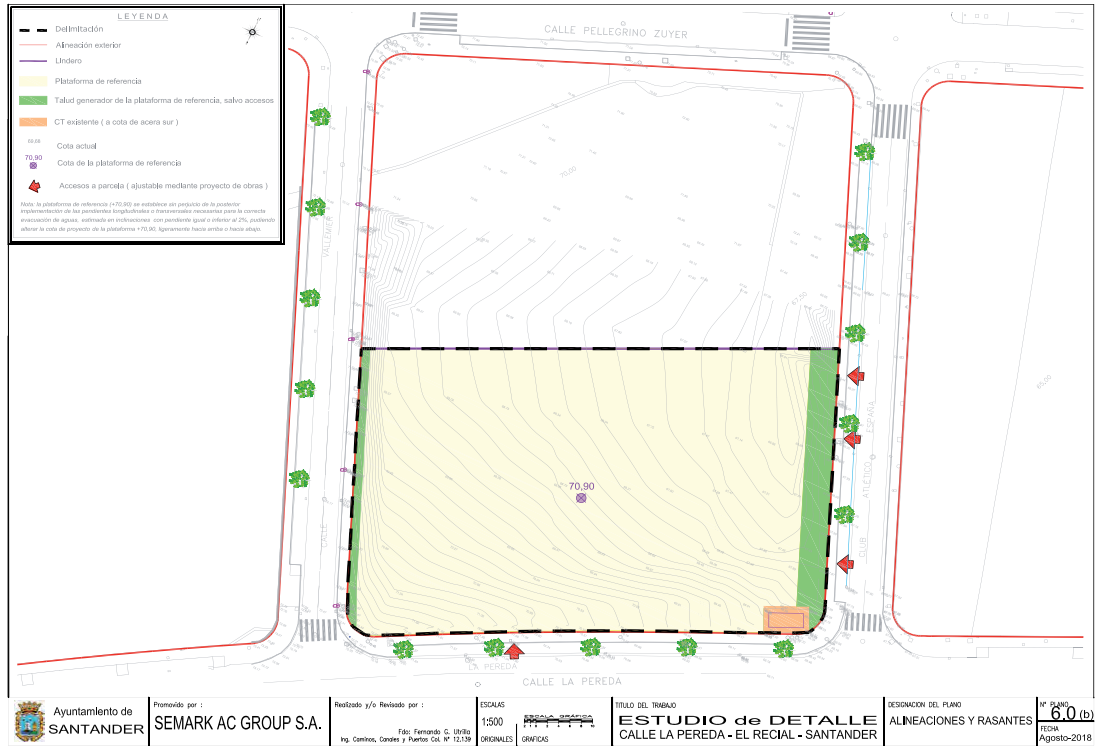
MIÉRCOLES, 8 DE MAYO DE 2019 - BOC NÚM. 87



CVE-2019-3610



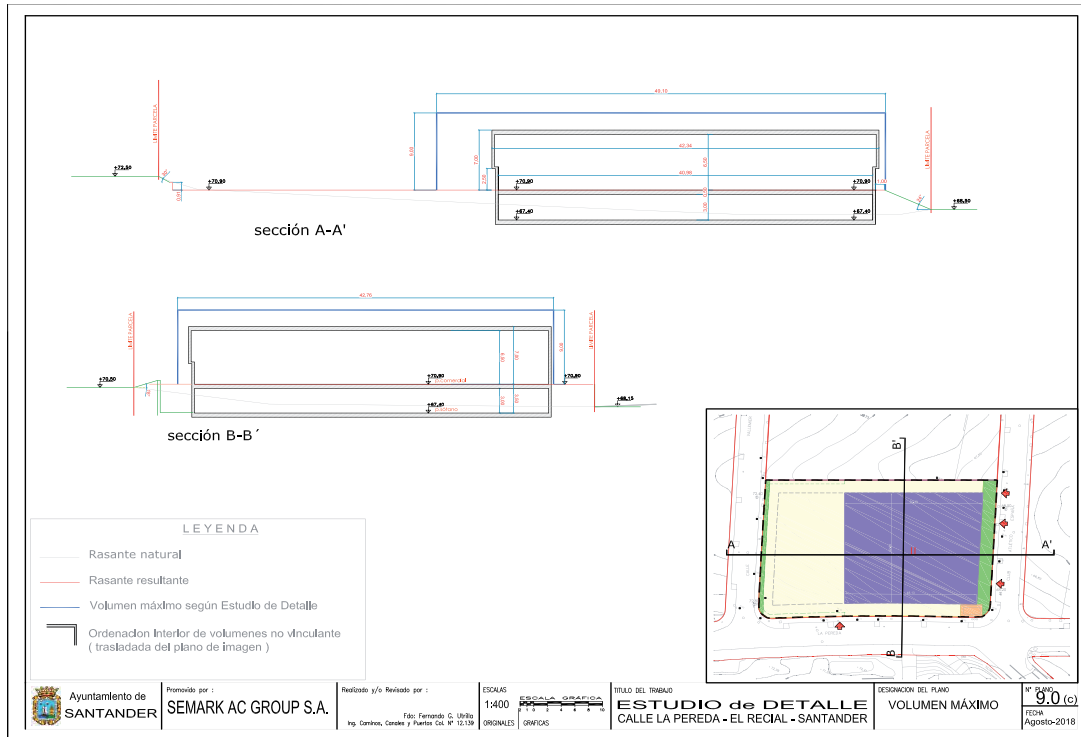
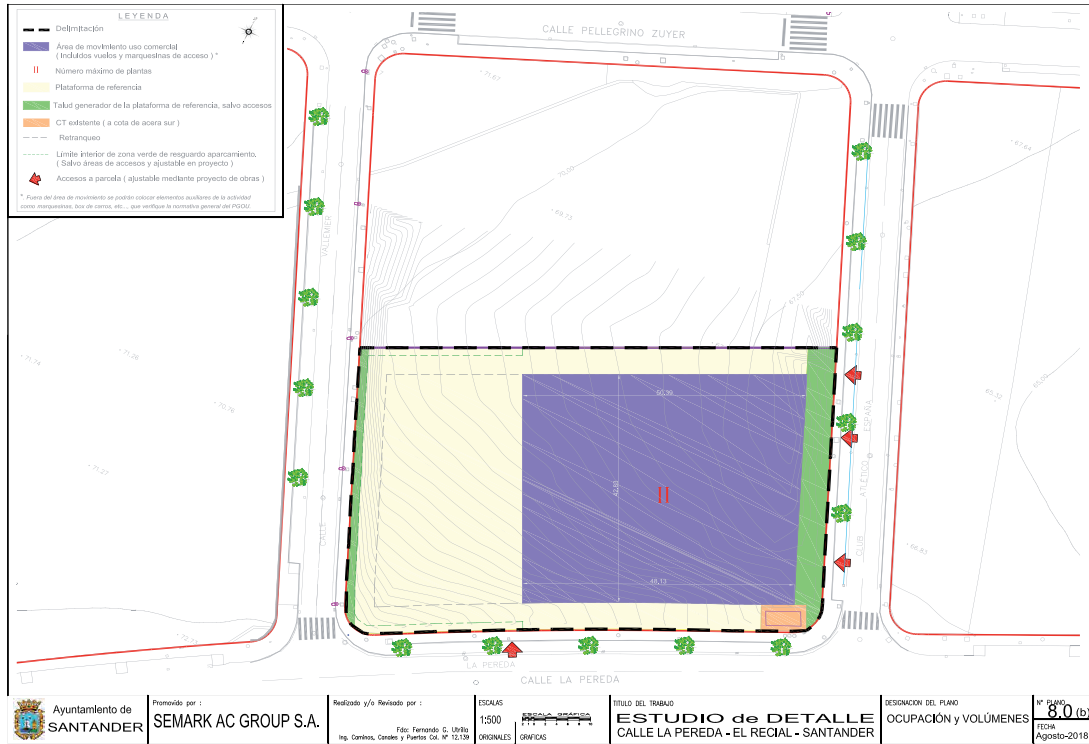
MIÉRCOLES, 8 DE MAYO DE 2019 - BOC NÚM. 87



CVE-2019-3610

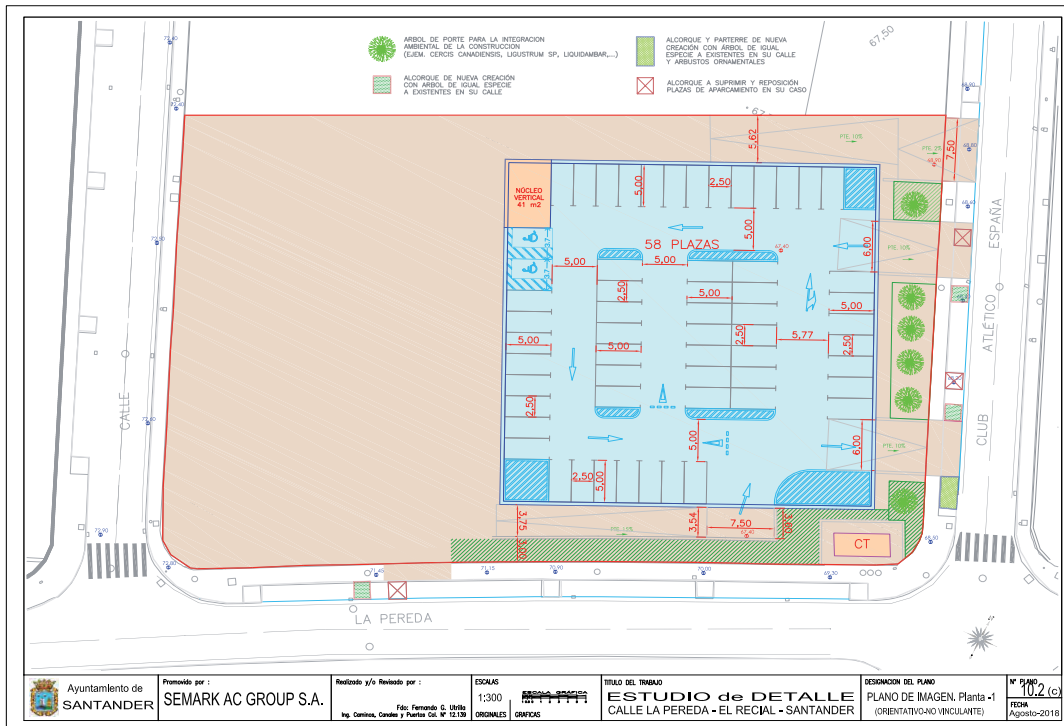
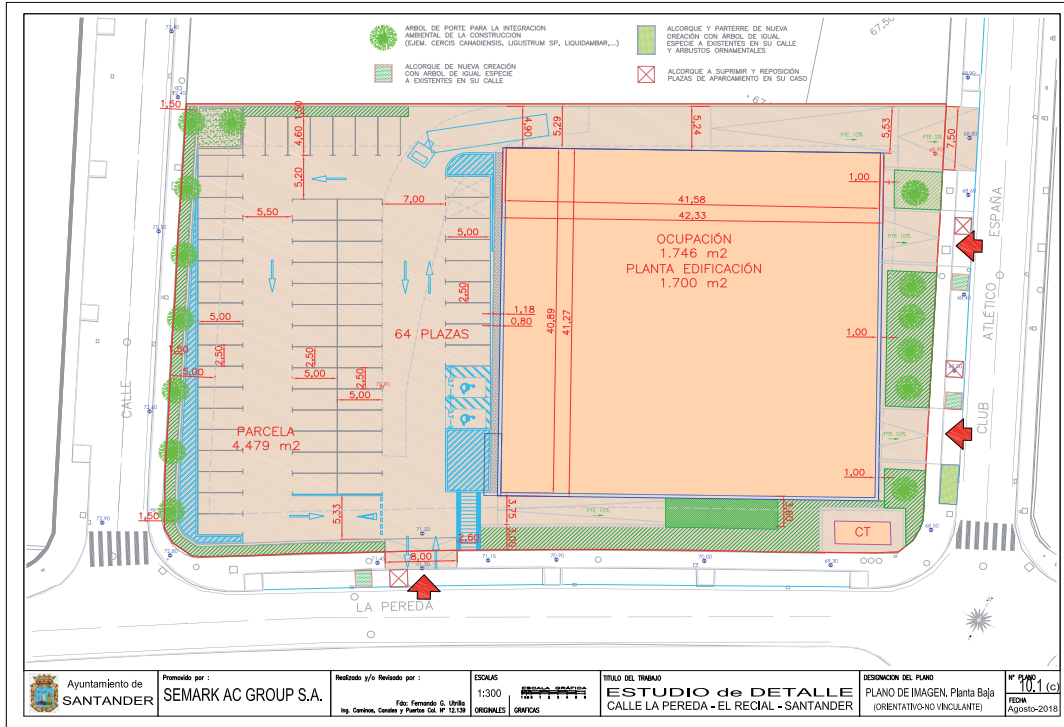


MIÉRCOLES, 8 DE MAYO DE 2019 - BOC NÚM. 87



CVE-2019-3610

MÉRCOLES, 8 DE MAYO DE 2019 - BOC NÚM. 87



2019/3610

CVE-2019-3610