

Memoria

- 01. Introducción
- 02. Marco normativo
 - 1. Objeto
 - 2. Contenido
 - 3. Promotor
 - 4. Arquitectos
 - 5. Emplazamiento
 - 6. Ámbito
 - 7. Conveniencia y Procedencia
 - 8. Información urbanística
 - 8.1. Propiedad
 - 8.2. Topografía
 - 8.3. Vegetación
 - 8.4. Construcciones y usos
 - 8.5. Viales del entorno próximo
 - 8.6. Infraestructuras
 - 8.7. Estructura del entorno
 - 8.8. Planeamiento vigente, ordenación y calificaciones del ámbito y su entorno
 - 9. Análisis
 - 10. Alternativas de ordenación
 - 10.1. Análisis de las alternativas
 - 11. Ordenación propuesta
 - 11.1. Descripción numérica
 - 12. Ordenaciones orientativas
 - 13. Gestión
 - 14. Justificación
 - 14.1. Justificación urbanización
 - 14.2. Justificación medioambiental

01. Introducción

El PERI del Área Específica AE 78 del PGOU de Santander, aprobado definitivamente el 28 de septiembre de 2006 y publicado en el BOC de 4 de diciembre de 2006, ordena el Área Específica, desarrollando las determinaciones del PGOU de Santander de 1997.

El PERI divide el ámbito del Área en cuatro unidades diferenciadas, articuladas mediante un nuevo vial, siendo la Unidad de Actuación A1 la que tiene una mayor superficie y en la que el planeamiento plantea un notable desarrollo urbano con nuevas edificaciones. El documento subdivide la unidad en dos subámbitos A y B, manteniendo en la zona B dos edificaciones existentes y localizando las nuevas edificaciones en la zona A. En esta zona el planeamiento ordena, con diversos parámetros y definiendo las áreas de movimiento, la construcción de cinco bloques lineales, de diferente geometría en planta, con un máximo de cinco alturas y un fondo edificable máximo de 20 metros. Los bloques se ordenan en dirección norte/sur, adaptándose a la topografía y dejando una amplia superficie verde, pero se implantan de una forma excesivamente autónoma respecto al viario, no definiendo fachadas a los viales principales, que delimitan el ámbito del Área Específica.

Tras la aprobación del PERI se inició el proceso de gestión de la Unidad de Actuación A1, llegando a estar prácticamente completo el Proyecto de Compensación. A pesar de ello, a instancias de las observaciones de los técnicos municipales, se ha estimado que la ordenación prevista en el PERI en el ámbito de la unidad, no resulta la más adecuada para construir un tejido urbano integrado en su entorno.

Por otra parte, dado que la legislación vigente, la Ley 5/2022 de 15 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, con las modificaciones introducidas posteriormente en el artículo 82.2 permite que los Estudios de Detalle comunes puedan establecer alineaciones y rasantes en caso, de que no estuvieran establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar de forma motivada las reflejadas en el planeamiento; y ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, si fuera necesario, la red de comunicaciones con las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de Detalle, se ha considerado oportuno modificar la ordenación prevista en el PERI, en la Unidad de Actuación A1 zona A, elaborando un Estudio de Detalle, respetando la localización de los Espacios Libres de Uso Público y el trazado del viario.

Este documento completa e introduce diversos ajustes o cambios a un primer documento entregado el pasado 29 de febrero, a partir de las indicaciones y observaciones del informe emitido el 30 de abril por el Jefe de Servicio de Urbanismo, Planificación y SIG, Eugenio Neira Alvear y las reuniones y conversaciones mantenidas posteriormente. Así mismo se actualiza el Anexo I. Relación de propietarios de las parcelas del ámbito del Estudio de Detalle y de la Unidad de Actuación UA-1, modificando la titularidad nominal de algunas parcelas. Por otra parte en esta nueva entrega se resuelven los problemas detectados en los planos de la versión entregada el día 26 de junio, en los que por motivos técnicos habían desaparecido la mayor parte de las tramas que describían tipos de superficie, áreas de movimiento...

02. Marco Normativo

El marco urbanístico básico en la Comunidad Autónoma de Cantabria está establecido en la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, con las modificaciones introducidas en la Ley 3/2023 de Medidas Fiscales y Administrativas; en el Reglamento de Planeamiento de 1978, al no existir un desarrollo reglamentario específico de la Ley del Suelo autonómica; y en el municipio de Santander en el Plan General de Ordenación Urbana aprobado el 17 de abril de 1997, BOC nº 79 de 21 de abril de 1997, que ordena el territorio municipal sin perjuicio de las competencias de la comunidad autónoma y los efectos de la normativa sectorial; y en la medida que resulte aplicable, dado el alcance de la Modificación, de la Ley de Cantabria 9/2018, de 21 de diciembre de Garantía de los Derechos de las personas con Discapacidad, y de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

1. Objeto

El objeto de este Estudio de Detalle, como se ha apuntado en la introducción, es modificar la ordenación de las edificaciones previstas de la zona A de la Unidad de Actuación UA-1, del Área Específica AE 78 del PGOU de Santander, propuesta en el PERI del Área Específica 78, para conseguir un desarrollo residencial de edificación abierta, que conforme una morfología urbana más coherente con el área donde se localiza, más atenta a la estructura viaria y mejor articulada con las otras áreas colindantes, con el objeto de conformar una ciudad más continúa, respetando las determinaciones del PGOU -trazado del nuevo vial noroeste, ampliación de la sección de la calle Bajada del Caleruco, superficie del Espacio Libre de Uso Público, criterios de ordenación de la superficie restante como Residencial Edificación Abierta, edificabilidad, ordenanza subsidiaria A2A, uso y tipología característicos y sistema de actuación- y la mayor parte de las determinaciones del PERI -delimitación de la unidad y las zonas, trazado del nuevo vial interno, superficie y geometría del Espacio Libre Público, tipología, número de plantas máximo, ocupación máxima, separación frente de parcela y linderos, fondo edificatorio máximo y longitud máxima de la edificación-, modificando la ordenación de los edificios mediante nuevas áreas de movimiento.

Este Estudio de Detalle tiene la documentación necesaria para completar o ajustar la ordenación prevista en el P.G.O.U. de Santander, aprobado el 17 de abril de 1997, BOC nº 79 de 21 de abril de 1997, y modificar en el ámbito especificado la ordenación definida en el Plan Especial de Reforma Interior del Área Específica 78, aprobado el 28 de septiembre de 2006, BOC de 4 de diciembre de 2006.

El ámbito del Estudio de Detalle, situado en la Avenida de Los Castros y la calle Bajada del Caleruco, al noroeste del centro de Santander, objeto de la ordenación, se limita a la superficie neta privada, en la que el PERI, tenía previsto materializar los aprovechamientos de la zona A, de la Unidad de Actuación UA-1, del Área Específica AE 78.

2. Contenido

El contenido de este Estudio de Detalle se ajusta al objeto del mismo y a los aspectos o determinaciones establecidas en el artículo 82, apartados 1 y 2 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

El PGOU de Santander no regula el contenido de los Estudios de Detalle.

3. Promotor

El encargo para la redacción de este Estudio de Detalle ha sido realizado por la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación nº1 del Área Específica nº78 "Bajada del Caleruco" PGOU de Santander, con CIF V-39.674.247, con domicilio en Santander, calle Castilla, 2 -1ª planta, C.P. 39002.

4. Arquitectos

El Estudio de Detalle ha sido redactado por los arquitectos Eduardo Fdez.-Abascal Teira y Floren Muruzábal Sitges, arquitectos colegiados 77 y 108 en el COACAN, y domicilio en el barrio Mijares 49, 39314 Mijares Cantabria, con la colaboración de Manuel Gómez, grado en arquitectura, y los abogados del despacho del Río Miera. En el desarrollo del trabajo se han mantenido diversas reuniones con los arquitectos municipales Eugenio Neira y Jose Domingo Vellella, que han realizado numerosas aportaciones.

5. Emplazamiento

El ámbito, objeto del Estudio de Detalle, está situado al oeste de la calle Bajada del Caleruco, dando frente al Espacio Libre de Uso Público previsto en el PGOU y en el PERI, que linda al sudeste con la avenida de Los Castros, y al oeste con la conexión de la Avenida con la S-20. El ámbito está localizado a 800 metros aproximadamente de Cuatro Caminos, a 1.700 m de la plaza del Ayuntamiento y a tan solo 200 m de la S-20. Es una zona bien conectada con el centro de la ciudad, con la mayor parte de sus barrios y con los diferentes pueblos y zonas de la región.



El ámbito del Estudio de Detalle y la UA- 1 del Área Específica AE 78 en su entorno

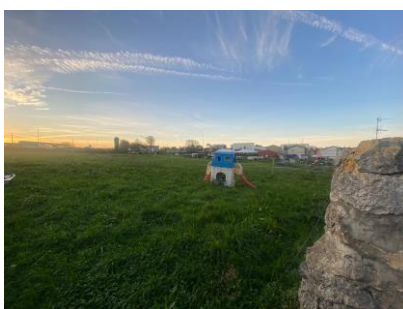
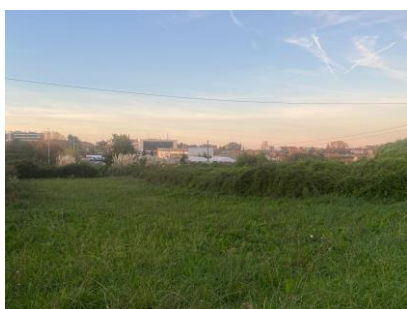
6. Ámbito

El ámbito del Estudio de Detalle, se reduce a la superficie neta de la zona A, de la Unidad de Actuación UA-1 del Área Específica AE 78 “Bajada del Caleruco”, el área que tiene aprovechamientos lucrativos, dejando fuera tanto las zonas clasificadas como Espacio Libre de Uso Público como la red viaria interna prevista en el PERI, por la que se accederá a la superficie del ámbito.

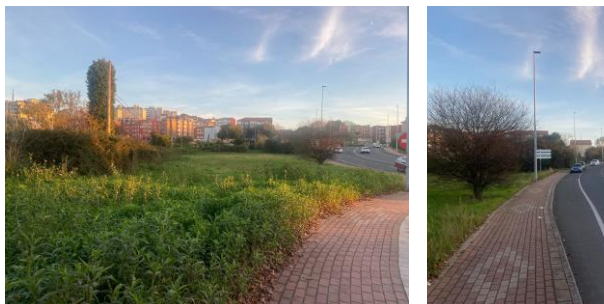
El ámbito, un vacío urbano de praderas sin uso en la actualidad, tiene una forma relativamente regular, en forma de “L”, con una superficie aproximada de 13.099 m². La Unidad de Actuación UA-1, en la que está incluido el ámbito del Estudio de Detalle, tiene una superficie de 26.003 m².

El ámbito tiene un frente de 69,90 m aprox, orientado al noroeste, a un nuevo vial previsto en el PGOU y en el PERI, que conecta la rotonda existente con la calle Bajada al Caleruco; tiene otro frente en dos tramos de 96,30 + 51,60 m aprox, orientado al nordeste y al norte, al nuevo vial previsto en el PERI, que articula la unidad; otro frente de 35 m aprox, orientado al este, a la Bajada del Caleruco ensanchada; otro frente de 102,90 m, orientado al sudeste, al Espacio Libre de Uso Público, previsto en el planeamiento, que linda con la Avenida de Los Castros; y otro frente de 150,90 m, orientado al sudoeste, al Espacio Libre de Uso Público, previsto en el planeamiento que linda con el vial que enlaza la Avenida de Los Castros con la S-20.

En la actualidad el ámbito no está delimitado físicamente.



Vistas del ámbito desde las diversas orientaciones



Fincas situadas al oeste y al sur del Estudio de detalle, en las que el planeamiento prevé un Espacio Libre de Uso Público

7. Conveniencia y Procedencia

El Plan Especial de Reforma Interior del Área Específica 78, ordena dicha área, incluyendo el ámbito de la Unidad de Actuación UA-1 zona A. Como se ha indicado, los Servicios Técnicos Municipales consideran que la ordenación planteada en el PERI puede sustituirse por otra ordenación que mejore notablemente la morfología del nuevo desarrollo residencial, especialmente su relación con la estructura viaria perimetral existente y con los tejidos contiguos, con el objeto de dar mayor continuidad a la trama urbana. Los propietarios del ámbito comparten este criterio, aceptando proceder a elaborar y tramitar el correspondiente instrumento de planeamiento.

El instrumento elegido para modificar la ordenación, la elaboración de un Estudio de Detalle, resulta conveniente, dado que la legislación vigente permite mediante un Estudio de Detalle común adaptar, reajustar o modificar las alineaciones y rasantes, de forma motivada, y ordenar los volúmenes. La modificación de la ordenación planteada se reduce a la superficie neta y no prevé modificar ni el diseño y la situación de los espacios libres y equipamientos ni el trazado de los viales públicos de nueva creación, que se han dejado fuera del ámbito del Estudio de Detalle, ni las alturas de los edificios ni la densidad ni el índice de ocupación del suelo, por tanto, no resulta necesaria la elaboración de un Estudio de Detalle Especial que exigiría una gestión más compleja y lenta.

Por lo tanto, la modificación de la ordenación se considera conveniente y el Estudio de Detalle, la figura de planeamiento adecuada o procedente para realizarla en el ámbito delimitado, siguiendo las determinaciones del planeamiento, para cumplir los objetivos establecidos.

8. Información urbanística

8.1. Propiedad

Se describe tanto la propiedad de las parcelas incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle como en el ámbito de la Unidad de Actuación UA-1.

En el ámbito estricto del Estudio de Detalle hay 11 parcelas de diferentes propiedades. Todas las parcelas tienen una parte de su superficie, de variada dimensión, que queda fuera del ámbito del Estudio de Detalle.

En la Unidad de Actuación UA-1 hay 32 parcelas, incluyendo los dos caminos municipales y las 11 parcelas del ámbito del Estudio de Detalle.

En el Anexo I de esta Memoria, Relación de propietarios de las parcelas del ámbito del Estudio de Detalle y de la Unidad de Actuación UA-1, se describen las parcelas con el número de identificación del PERI, especificando la referencia catastral, la propiedad, la superficie incluida en el Estudio de Detalle y la superficie incluida en la Unidad de Actuación.

Como se observa la estructura parcelaria está bastante fragmentada con parcelas pequeñas y medianas que oscilan entre 58 m² y 3.884 m²-en realidad hay una parcela menor de 6 m² correspondiente a una infraestructura-.

En los planos 2.1.1. Ámbito. Parcelas incluidas en el Estudio de Detalle y en la Unidad de Actuación UA-1 del AE 78. Planta y 2.2.1. Ámbito. Parcelas incluidas en el Estudio de Detalle y en la Unidad de Actuación UA-1 del AE 78. Listado se describen gráfica y numéricamente las parcelas.

8.2. Topografía

El ámbito es una ladera de suave pendiente, aproximadamente el 4%, que desciende desde la Avenida de los Castros, en el norte, hacia el nuevo vial que conectará la S-20 con la Bajada del Caleruco, en el sur.

La diferencia de cotas máxima es de casi 7 metros. El punto más alto está en el vértice sur y el punto más bajo en el norte.

El ámbito, por la topografía de la ladera, está situado a una cota más baja que la Avenida de los Castros, aproximadamente 1,5 metros, y por las obras de urbanización, ligeramente más bajo, aproximadamente 40 cm, que el vial que discurre por el oeste.

La topografía del entorno tiene un relieve análogo, ascendiendo hacia el sureste hasta la calle Alta, y descendiendo hacia el noroeste hacia la S-20.

En el plano 2.2 Topografía, se describe la topografía del ámbito.

8.3. Vegetación

Las fincas del ámbito son una pradera con escasa vegetación y arbolado; la mayor parte, salvo diversos árboles situados al sudeste y oeste y diversos setos y arbustos, se localizan en lindes de fincas.

En el plano 2.3 Vegetación, se describe la vegetación del ámbito.

8.4. Construcciones y usos

En el ámbito estricto del Estudio de Detalle no hay construcciones, salvo restos de muros de cierre de antiguas parcelas. En los bordes, en la zona ordenada como viales o Espacios Libres de Uso Público, se localizan varias edificaciones, dos viviendas y diversos cobertizos de variada dimensión, además de otros cierres de parcela.



Edificaciones en el entorno próximo del ámbito, en suelos que se destinarán a Espacios Libres de uso Público

La totalidad del ámbito es una pradera fragmentada en diversas parcelas con escasos usos agropecuarios.

En el plano 2.4 Construcciones y usos, se describen las construcciones y usos del ámbito.

8.5. Viales del entorno próximo

En el ámbito estricto del Estudio de Detalle no hay viales existentes ni proyectados. En el entorno próximo hay tres viales que sirven directa o indirectamente para dar servicio a las parcelas y edificios del ámbito ordenados.

Las diversas parcelas del ámbito dan o darán frente a tres viales: un nuevo vial previsto en el PGOU y en el PERI, vial proyectado A, que discurre por el frente noroeste del ámbito, conectando la rotonda existente con la calle Bajada al Caleruco, que tiene una anchura de 12,00 m, con calzada de 8,5 metros, incluyendo aparcamiento en línea en una margen y dos aceras; otro nuevo vial previsto en el PERI, vial proyectado B, de trazado en "L", que discurre por el frente nordeste y norte del ámbito, conectando el vial anterior con la Bajada del Caleruco, que tiene dos secciones diferenciadas, en el primer tramo tiene 15 metros, con 11 metros de calzada, incluyendo aparcamiento en línea en las dos márgenes y dos aceras y en el segundo tramo una sección de 12,75 metros con calzada de 9 metros, incluyendo aparcamiento en línea en una margen y dos aceras asimétricas; y la calle Bajada del Caleruco ensanchada, que discurre por el este del ámbito, conectando los viales anteriores con la Avenida de los Castros, que tiene una sección variable con acera y aparcamiento en línea en el linde con el ámbito

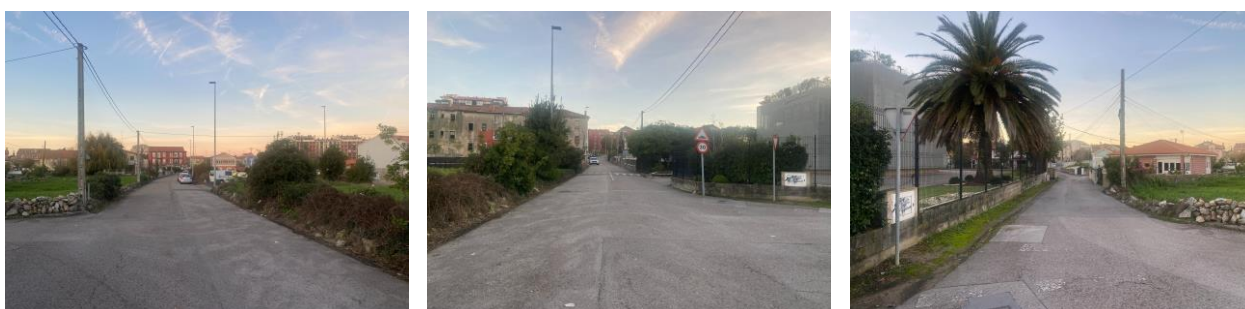
El Proyecto de Urbanización del Área Específica AE 78, del año 2004, define los viales del Área, especificando las

secciones y las rasantes.

En resumen, de los tres viales que darán frente a las parcelas resultantes ordenadas, tan solo la Bajada del Caleruco existe en la actualidad, pero con una sección más estrecha y sin aceras. Los viales previstos en el PERI no se modifican en el Estudio de Detalle.



Vista desde el sur y desde el norte de la Bajada del Caleruco en el tramo en contacto con el ámbito del Estudio de Detalle

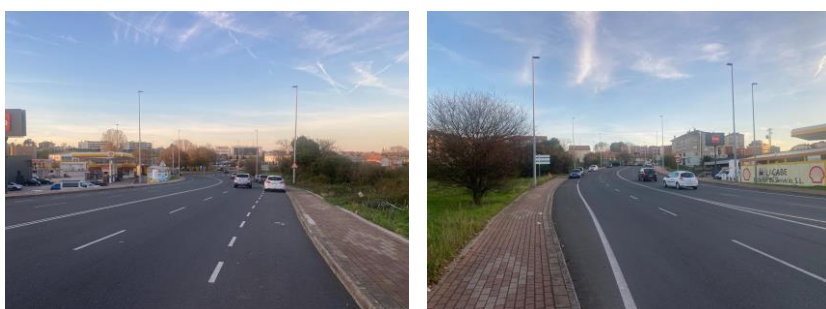


Vistas de la calle Bajada del Caleruco y otro vial confluyente, al nordeste del ámbito del Estudio de Detalle

Otros dos viales, esenciales en la estructura viaria de la ciudad, discurren próximos al ámbito, separados del mismo por un Espacio Libre de Uso Público previsto en el PGOU y en el PERI: la Avenida de los Castros, que discurre al sudeste del ámbito, con una sección en este tramo de 17,35 metros, con calzada de 11,75 metros aproximadamente con cuatro carriles y dos aceras asimétricas, una de ellas con carril bici; y el vial de conexión con la S-20, que discurre por el oeste del ámbito, con una sección de 21 metros con calzada de 17 metros, con cuatro carriles y aparcamientos en línea en ambos márgenes, y dos aceras.



La Avenida de Los Castros en el contacto con el ámbito, en dirección este y oeste



El vial de conexión con la S-20 en dirección norte y sur

En el plano 2.5 Viario del entorno próximo, se describen los viales del entorno próximo del ámbito, tanto los existentes como los previstos y definidos en el planeamiento.

8.6. Infraestructuras

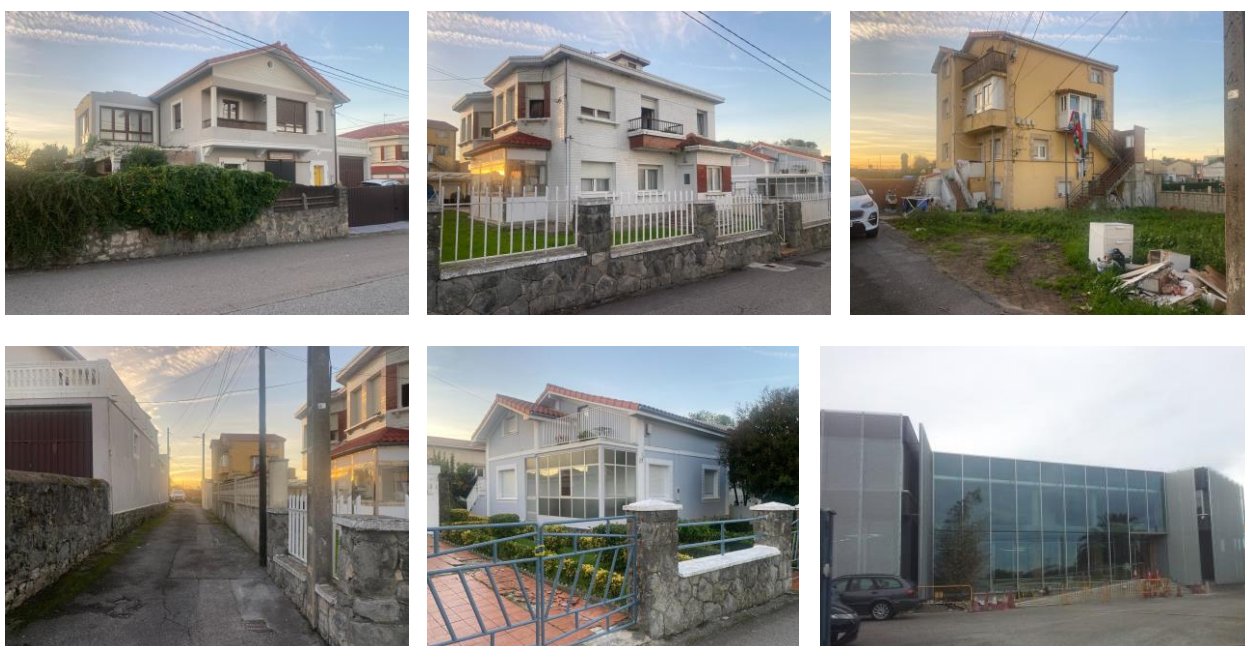
En el ámbito estricto del Estudio de Detalle prácticamente no hay infraestructuras. El Proyecto de Urbanización del Área Específica AE 78 plantea las infraestructuras necesarias, que discurren en su mayor parte por el nuevo vial y la calle la Bajada del Caleruco, y en menor medida por las futuras zonas verde de los Espacios Libres de Uso Público.

En la actualidad hay canalizaciones y arquetas de la red de abastecimiento en la calle Bajada del Caleruco, que en su mayor parte se anulan y sustituyen en el desarrollo del área. Por la misma calle discurre un colector de la red de saneamiento unitaria. El Proyecto de Urbanización contempla diversos pozos de la red de alcantarillado dispuestos en el linde entre los futuros solares y el nuevo vial.

En el plano 2.6 Infraestructuras, se describen los elementos de las diferentes redes, abastecimiento de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y suministro de red de telefonía, conforme a la documentación del Proyecto de Urbanización.

8.7. Estructura del entorno

El entorno del ámbito del Estudio de Detalle, es un área de desarrollo de la ciudad, que se está formalizando sobre un antiguo barrio periférico de la ciudad, estructurado por dos grandes viales, la Avenida de Los Castros, que conecta la zona con el Sardinero y el gran vial de conexión, situado al oeste del ámbito, que enlaza la Avenida de Los Castros con la S-20. En la actualidad es una zona en proceso de transformación donde coexisten las antiguas praderas agropecuarias, hoy sin uso, las viviendas aisladas, algunas con usos complementarios terciarios, las viviendas adosadas, algún bloque, naves industriales y edificios comerciales, que disfrutaban de la buena accesibilidad de la zona. La zona más densa y compacta se localiza próxima al ámbito, al este y nordeste del mismo, incluida en el Área Específica AE 78, con construcciones, en su mayor parte viviendas, situadas en parcelas pequeñas, accediéndose por la Bajada al Caleruco y pequeños caminos.



Construcciones en el entorno próximo, en el ámbito del Área Específica



Construcciones e instalaciones en el entorno próximo

En el plano 2.7 Entorno, se describen la estructura viaria, las morfologías y tipologías edificatorias y las antiguas praderas, hoy obsoletas.

8.8. Planeamiento vigente, ordenación y calificaciones en el ámbito y su entorno

El ámbito del Estudio de Detalle es la zona en la que el Plan Especial de Reforma Interior del Área Específica 78, prevé la localización de las futuras edificaciones, bloques lineales, situados en la superficie neta de la zona A, de la Unidad de Actuación UA-1. El ámbito está ordenado por el PGOU del año 97 y el PERI del año 2006, redactado por TRES ESTUDIO ARQUITECTOS.

El PGOU, ordena el ámbito y el entorno próximo estableciendo diversas determinaciones en el Área Específica AE 78. En el plano Clasificación, Calificación y Ordenación se define el ámbito del Área Específica, se traza el nuevo vial situado al noroeste del ámbito que enlaza la rotonda existente en el vial de conexión con la S-20 y la calle Bajada al Caleruco, y se delimita una superficie de Espacio Libre de Uso Público, en forma de "L", con frente a la Avenida de Los Castros y al vial de conexión con la S-20, ordenando el resto de la superficie del ámbito como Residencial en Edificación Abierta.

El PGOU en la ficha correspondiente describe diversos datos del Área Específica 78 -denominación y tipo, localización y ámbito, origen y justificación, superficie delimitada, 32.170 m², con carácter orientativo prevaleciendo la transcripción topográfica ...-, establece objetivos y criterios de ordenación, exigiendo la elaboración de un Plan Especial de Reforma Interior, y define las siguientes determinaciones:

- Parámetros

Edificabilidad: 0,55 m²/m², aproximadamente 17.694 m²

Ordenanza subsidiaria: A2A, salvo para la edificabilidad

Uso y tipología característica: Residencial de vivienda en edificación abierta

- Gestión y programación

Área de reparto: única, una unidad única subdivisible en el PERI, conforme a los criterios de la Ley del Suelo y la normativa del PGOU

Sistema de actuación: compensación

Desarrollo: PERI

Programación: PERI primer cuatrienio, otros plazos establecidos en el PERI

- Observaciones y condicionantes

El PERI podrá adecuar la delimitación del Espacio Libre de Parques y Jardines, sin merma de superficies, ubicación y características de contacto pleno con la autovía y el enlace; decidirá sobre la continuidad de usos y/o edificaciones existentes; y completará el viario previsto mediante trazados internos.

Usos: además de los señalados en la ordenanza subsidiaria, los correspondientes a actividades productivas de oficinas en edificio exclusivo, hasta un 25% de la superficie edificable total y actividades productivas de comercio y reunión hasta un 25% de la superficie edificable total.

Los usos mencionados no suponen modificación del planeamiento, pero si del aprovechamiento, siendo aplicable lo establecido en la Ley del Suelo y las normas del Plan.

La Modificación Puntual MPG 21/00 del PGOU realizó una pequeña modificación del límite oeste del Área Específica AE 78, ajustando la superficie del ámbito a 31.099 m² aprox., reduciendo proporcionalmente el techo edificable.

El PERI, en el desarrollo de la memoria justificativa, tras realizar una introducción, indicar el marco legislativo, describir la información urbanística, establecer la adecuación de límites y ajustar el aprovechamiento medio, describe la solución planteada, indicando los objetivos y criterios, divide el área específica en cuatro ámbitos: dos unidades de actuación delimitadas UA-1 y UA-2, a desarrollar mediante el sistema de compensación, dividiendo a su vez la Unidad UA-1 en las zonas A y B; otro ámbito con edificación existente, que se ordena mediante la Normalización de Fincas, NF-1; y otro ámbito también con edificación existente, que se desarrollará mediante una Actuación Asistemática, AA 1-. Además el PERI define el trazado y las secciones del viario interior, que divide el área en dos zonas claramente diferenciadas, localizándose al oeste y al sur del nuevo vial la mayor parte de la Unidad de Actuación UA-1, la zona A, aquella de mayor superficie y libre de edificación; e incide pormenorizadamente en la ordenación de las cuatro unidades de actuación.

La Memoria concluye la descripción de la solución con la estrategia pormenorizada de gestión de los diversos ámbitos del Área Específica y un cuadro comparativo de las superficies con las diferentes calificaciones. Cabe indicar el incremento de la superficie bruta, así como de los viales y de los Espacios Libres Públicos de Parques y Jardines.

Completa la memoria una justificación del Plan Especial con la adecuación de la ordenación a las directrices del PGOU, la justificación de la ordenación propuesta, de la gestión, de los cálculos y del cumplimiento del artículo 122 de la Ley de Cantabria, 2/2001.

Además de la Memoria, el PERI incluye los Planos de información y de proyecto -plano de ordenación y plano de vialidad, secciones y rasantes, donde se describe gráficamente la ordenación del ámbito-, la ordenanza reguladora con las fichas de la ordenación, declaración de prioridad de obtención de sistemas generales, estudio económico financiero, plan de etapas y dos anexos, el primero con la relación de propietarios y cuadro de superficies y el segundo con las modificaciones o ajustes introducidos al PERI como consecuencia de las alegaciones presentadas.

Como se ha indicado anteriormente el PERI divide el ámbito en cuatro unidades de actuación, siendo la Unidad de Actuación UA-1, en concreto la superficie con aprovechamientos lucrativos de la zona A de esta Unidad, la superficie neta de esta Unidad y zona, la que es objeto de este Estudio de Detalle.

La ordenación, tanto del Área Específica AE 78 como de la Unidad de Actuación UA-1, se articula mediante el vial citado que, partiendo del este del ámbito, de la Bajada del Caleruco, se introduce en el interior y gira hacia el norte para conectarse con el nuevo vial definido en el PGOU, situado al noroeste del ámbito. El planeamiento define la sección del vial y las zonas de aparcamiento. El vial divide la Unidad de Actuación UA-1 en dos zonas diferenciadas A y B, en la zona A, donde en la actualidad no hay edificaciones, el planeamiento ordena el ámbito conforme a uno de los objetivos planteados para su ámbito, la ordenación de vivienda colectiva en bloques lineales con una buena proporción de espacios libres, con buenas orientaciones y separados de los viales de mayor tráfico por Espacios Libres de Uso Público.

Las determinaciones más significativas del PERI en la Unidad de Actuación UA-1, descritas en sus diversos documentos son las siguientes:

La superficie de la unidad asciende a 26.003 m².

Se divide la unidad en dos subámbitos A y B, delimitados por el vial interno.

- Ordenaciones y calificaciones

Se ordena el ámbito de la unidad, con varias áreas diferenciadas, con su calificación pormenorizada: la red viaria, una amplia superficie de Espacios Libres de Uso Público y las zonas residenciales, con dos zonas claramente diferenciadas, situadas en las zonas A y B. Se ordena y delimita el nuevo vial, que articula el área, y la superficie de Espacio Libre Público, localizada junto a la Avenida de los Castros y el vial de conexión con la S-20, ajustando ligeramente la geometría prevista en el PGOU.

En el subámbito A, el de mayor superficie y prácticamente libre de edificaciones, se ordena la construcción de cinco bloques residenciales, regulados mediante la ordenanza A2A, definiendo gráficamente áreas de movimiento.

En el subámbito B, el de menor superficie y donde se localizan diversas edificaciones, se mantienen una edificación de una vivienda en la parcela 28 30 010 y otra de 5 viviendas en la parcela 28 30 012, demoliendo los anejos especificados. La ordenanza A3A regula las posibles intervenciones.

La superficie neta de la zona A, destinada a la construcción de los bloques residenciales, asciende a 13.099 m², con una edificabilidad de 13.714 m². Esta superficie y este techo edificable son el objeto de este Estudio de Detalle.

El plano de Ordenación 4.01 del PERI define geoméricamente el viario interior del ámbito, la superficie de Espacios Libres Públicos y las áreas de movimiento de los cinco bloques lineales previstos en el subámbito A.

En el mismo plano se establecen criterios sobre la rasante de disposición de los edificios y de los Espacios Libres Públicos.

- Parámetros Ordenanza A2A

Tipología: Residencial en edificación abierta

Altura límite: 5 plantas máximo

Ocupación: 35%

Separación frente de parcela: H/2, 4 m

Separación de linderos: H/2, 4,5 m, en este caso la más restrictiva H/2, (7,50 m)

Fondo edificatorio máximo: 25 m*

Longitud máxima edificación: 55 m*

(*) Modificable mediante Estudio de Detalle

- Gestión

Sistema de actuación: compensación.

Se adjudican a esta unidad todos los aprovechamientos municipales de las cuatro unidades. Estos aprovechamientos se destinarán también a la obtención de terrenos necesarios para la ejecución del distribuidor de La Marga en el tramo que le afecta por Ocupación Directa.

El Proyecto de Urbanización del Área Específica del año 2004 define las rasantes y el Espacio Libre Público del ámbito, proponiendo un diseño de ese espacio.

En el plano 2.8. Determinaciones del planeamiento, se describen las determinaciones del planeamiento vigente, el PGOU y

el PERI.

9. Análisis

A partir del estudio de las características del ámbito y su entorno, especificadas en los apartados de la Memoria 6. Ámbito, 8.1. Propiedad, 8.2. Topografía, 8.3. Vegetación, 8.4. Construcciones y uso, 8.5. Viales del entorno próximo, 8.6. Infraestructuras y 8.7. Estructura del entorno, así como de las determinaciones del planeamiento vigente descritas en el apartado 8.8. Planeamiento vigente, ordenación y calificaciones en el ámbito, se ha efectuado un primer análisis que sirve de base para definir la nueva ordenación propuesta en el ámbito del Estudio de Detalle. De este análisis cabe efectuar las siguientes consideraciones:

- El ámbito del Estudio de Detalle se limita a la superficie neta de la Unidad de Actuación UA-1 Zona A, donde el PERI prevé la construcción de edificaciones residenciales abiertas. La geometría del ámbito genera en la zona más oriental un área, que, por sus dimensiones, tiene una ordenación más difícil.
 - La estructura de la propiedad en la actualidad está muy fragmentada, la ordenación debiera considerar esta condición para facilitar la gestión.
 - El ámbito del Estudio de Detalle tiene una topografía relativamente suave y bastante concordante con la de los viales perimetrales, posibilitando una ordenación adaptada al terreno. Las zonas verdes existentes y previstas entre la zona edificable y los viales facilitan los acuerdos.
 - La vegetación existente en el ámbito y en el entorno próximo carecen de interés, no existiendo preexistencias que merezcan conservarse en la nueva ordenación.
 - Las construcciones existentes en el ámbito y en la zona de la Unidad de Actuación UA-1 carecen de interés, no existiendo elementos que merezcan conservarse en la nueva ordenación.
 - El ámbito es un vacío urbano, prácticamente sin uso en la actualidad, con vocación de convertirse en un fragmento de ciudad.
 - El nuevo vial interno de la Unidad de Actuación UA-1 tiene un trazado que articula el ámbito de la unidad y delimita dos zonas claramente diferenciadas del Área Específica, pero tiene un trazado que parece algo insuficiente para dar frente a las parcelas resultantes de la futura ordenación, al ser casi el único vial desde el que se puede acceder a las mismas, dadas las características de los dos viales que discurren al sudeste y oeste del ámbito. Las aceras de este viario parecen excesivamente ajustadas.
- El ensanchamiento de la Bajada del Caleruco mejora la accesibilidad del ámbito y cualifica su frente este. La Avenida de Los Castros y el vial de conexión con la S-20 son viales rápidos y de tráfico intenso, que aportan gran accesibilidad al ámbito. Las zonas verdes previstas en el planeamiento reducen el impacto sonoro y mejoran la percepción del entorno próximo a los vecinos del ámbito.
- El Proyecto de Urbanización garantiza las infraestructuras del ámbito.
 - El diseño del Espacio Libre Público, planteado en el Proyecto de Urbanización, pudiera tener una solución más acorde con nueva ordenación del ámbito propuesta en este Estudio de Detalle.
 - Un entorno próximo heterogéneo, poco caracterizado, sin grandes valores patrimoniales, poco denso y con escasas zonas verdes, puede admitir con naturalidad un área residencial cualificada, con abundantes zonas verdes, que ocupe el vacío existente, pudiendo contribuir a mejorar las características generales del entorno.
 - Como se ha indicado en el apartado 7 de la Memoria, el Estudio de Detalle Común, de acuerdo con el artículo 82, apartado 2 de la Ley 5/2022, es un instrumento de planeamiento adecuado para modificar la ordenación del ámbito definido prevista en el PERI. Conviene recordar que el PGOU de Santander admite que el Estudio de Detalle pueda aumentar la longitud máxima de la edificación definida en la ordenanza.

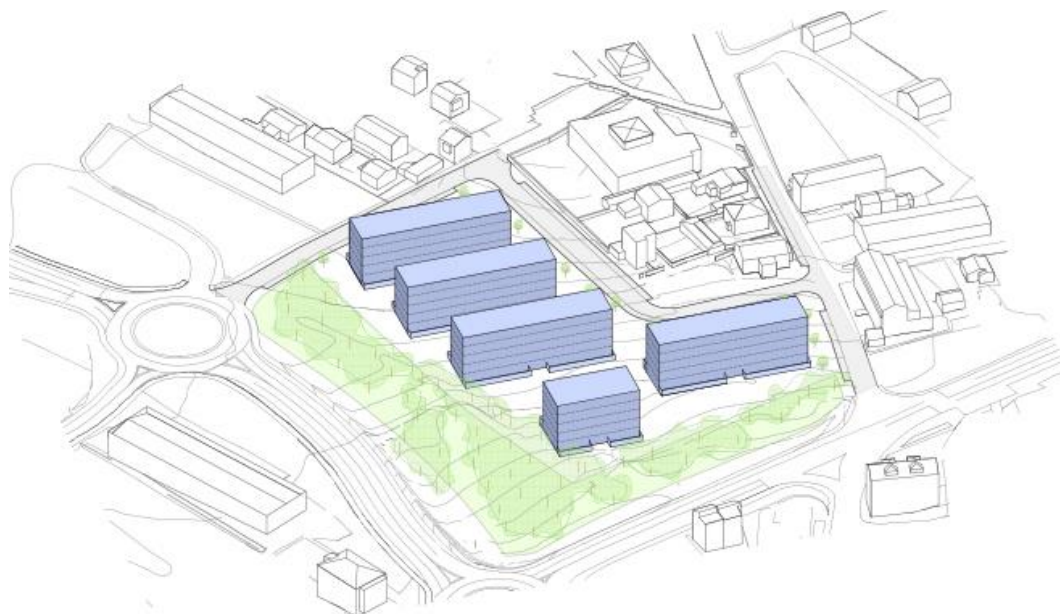
En resumen, de las observaciones apuntadas en este análisis parece entreverse que pudieran existir otras ordenaciones, que permitieran construir edificios residenciales en edificación abierta, con el techo edificable establecido, cumpliendo el resto de los parámetros y determinaciones del planeamiento, y atendiendo las diversas consideraciones efectuadas en el anterior análisis.

10. Alternativas de ordenación

Se han planteado inicialmente 9 alternativas de ordenación del ámbito del Estudio de Detalle con el objeto de desarrollar el vacío existente con un conjunto residencial de edificación abierta integrado en el tejido del entorno, que conforme con naturalidad un fragmento de ciudad. Se proponen ordenaciones con diferentes morfologías y tipologías intentando encontrar aquella que mejor resuelva el objetivo general y atienda a las consideraciones efectuadas en el anterior análisis. Las alternativas se plantean, en principio con edificios de volúmenes sencillos, aunque pudieran desarrollarse con volumetrías más complejas, manteniendo los criterios generales. Para facilitar el estudio comparativo, se dibujan las 9 alternativas, con unos volúmenes orientativos en planta, sección y axonometría. Con el mismo detalle se dibuja la ordenación prevista en el PERI. De todas las alternativas se describen los datos numéricos generales, todas ellas agotan el techo edificable definido en el PERI.

Alternativa 0

Ordenación orientativa de la propuesta del PERI, que sirvió de base para la redacción del Proyecto de Compensación. Se plantean cinco bloques lineales, de cinco alturas, entre zonas verdes, cuatro de la misma dimensión y uno más corto, dispuestos en sentido norte sur, adaptados a la topografía y ajenos al trazado de los viales perimetrales, tanto de los dos viales principales como de la Bajada del Caleruco y de los nuevos viales, que definen el frente de las diversas parcelas resultantes.



Alternativa 0. Axonometría

Alternativa 1

Se plantea una ordenación con seis bloques lineales, de cinco alturas, que conforman dos manzanas abiertas hacia el nordeste, asimétricas, con generosos espacios verdes, definiendo estrictamente alineaciones a la Avenida de Los Castros y al vial de conexión con la S-20, con el Espacio Libre Público intermedio. Las manzanas se abren hacia el este, con alineaciones más fragmentadas, apareciendo los cantos de los edificios. Los bloques se unen mediante pérgolas o losas formando un único edificio. En esta y en el resto de las alternativas, se plantean jardines o terrazas privadas en el contacto con los edificios, para dar cierta privacidad a las viviendas localizadas en planta baja.



Alternativa 1. Axonometría

Alternativa 2

Se plantea una ordenación con seis edificios, tres bloques lineales y tres palazzinas de planta cuadrada, de cinco alturas, que conforman un espacio más fluido con dos generosos espacios verdes semiabiertos. Se definen claras alineaciones, aunque fragmentadas a la Avenida de Los Castros y al vial de conexión con la S-20, con el filtro del Espacio Libre Público. Hacia la Bajada del Caleruco y los nuevos viales, los volúmenes de las diversas tipologías tienen mayor autonomía, abriendo en la mayor parte de los casos los cantos de los bloques.



Alternativa 2. Axonometría

Alternativa 3

Se plantea una ordenación con seis palazzinas de planta rectangular, con cinco alturas, que definen una alineación pautada a la Avenida de Los Castros y al vial de conexión con la S-20, con el filtro del Espacio Libre Público, y se abren a un gran espacio verde, orientado al noroeste y nordeste con frente al nuevo vial. Los bloques se unen mediante pérgolas o losas formando un único edificio.



Alternativa 3. Axonometría

Alternativa 4

Se plantea una ordenación con tres edificios, dos bloques lineales formando una "L", de cinco alturas, que conforman dos manzanas, una menor abierta al nordeste y otra mayor abierta, pero más delimitada, al este, ambas con generosos espacios verdes, en contacto con el nuevo vial. Las manzanas definen alineaciones estrictas a la Avenida de Los Castros y al vial de conexión de la S-20, con el filtro del Espacio Libre Público.



Alternativa 4. Axonometría

Alternativa 5

La alternativa es en realidad una variante de la propuesta anterior recortando el brazo más largo de la "L" situada al sudeste del ámbito, para crear dos pequeñas piezas que contribuyen a ajustar las zonas verdes privadas, y matizar la imagen del conjunto hacia el nuevo vial, cerrando un poco las manzanas.



Alternativa 5. Axonometría

Alternativa 6

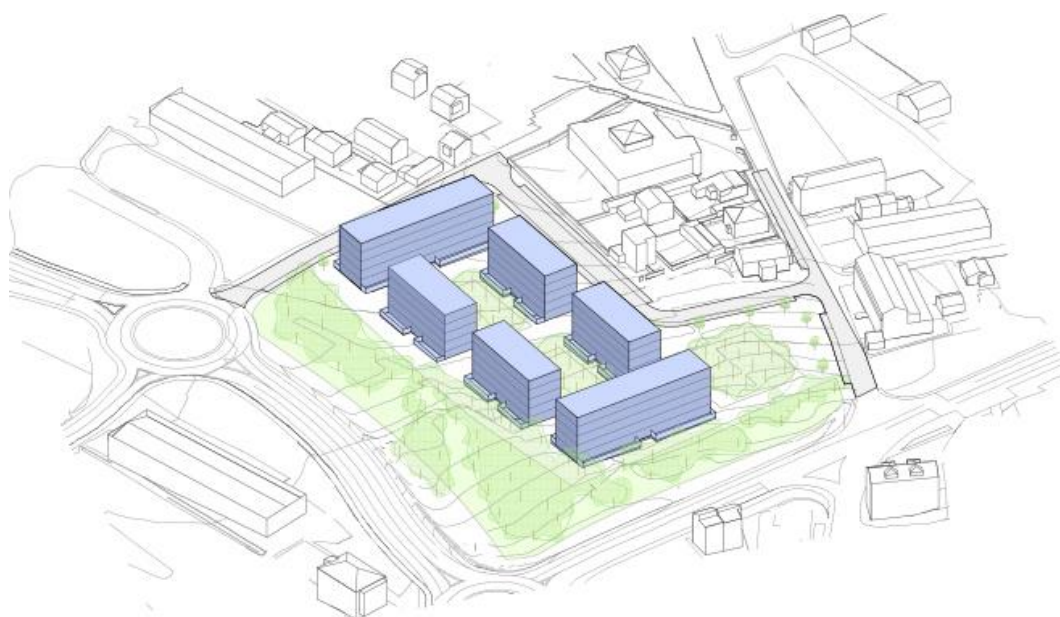
La ordenación continua con la solución de los bloques que formalizan una "L", de cinco alturas, pero se disponen aquí siempre en el mismo sentido, abiertos hacia el noreste generando tres espacios verdes más controlados. El techo edificable se completa con una palazzina dispuesta en el vértice este. La ordenación define adecuadamente las alineaciones a la Avenida de Los Castos y al vial de conexión con la S-20 y muestra una solución más abierta hacia el nuevo vial.



Alternativa 6. Axonometría

Alternativa 7

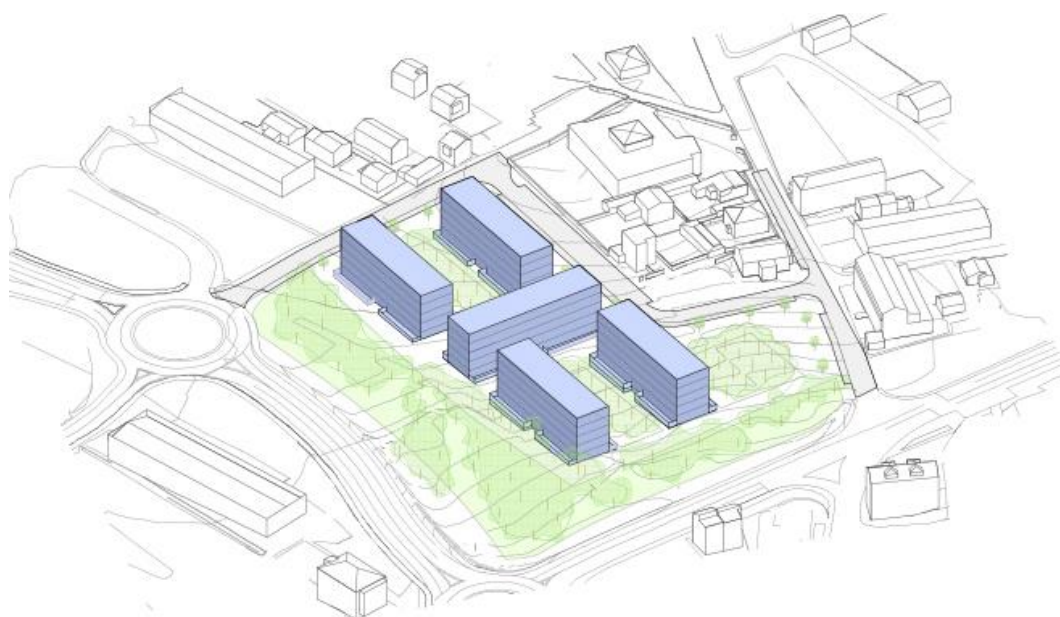
Se plantea una ordenación con seis bloques lineales, de cinco alturas, dos de ellos más largos, que conforma una única manzana casi cerrada, con los bloques más largos en los lados más cortos y un gran espacio verde. La ordenación define alineaciones a la Avenida de Los Castros y al vial de conexión, de la S-20, con el filtro del Espacio Libre Público y alineaciones menos estrictas al vial interior, dejando libre la zona más oriental del ámbito.



Alternativa 7. Axonometría

Alternativa 8

Se plantea una ordenación con cinco bloques lineales, con cinco alturas, que conforman, compartiendo el bloque más largo, dos manzanas abiertas, orientadas al noroeste y al sudeste con espacios verdes. La ordenación presenta una clara alineación al vial de conexión y unas alineaciones más fragmentadas a la Avenida de Los Castros y al vial interior.



Alternativa 8. Axonometría

Alternativa 9

Se plantea una ordenación con seis edificios, cuatro bloques lineales y dos palazzinas de planta cuadrada, de cinco alturas, que definen compartiendo una pieza, dos manzanas en “U”, asimétricas, con amplias zonas verdes. La ordenación define alineaciones a la Avenida de Los Castros y al vial de conexión, de la S-20, con el filtro del Espacio Libre Público y alineaciones más pautadas al vial interior.



Alternativa 9. Axonometría

Esta alternativa, ha sido ajustada y desarrollada en la propuesta de ordenación elegida y en las dos ordenaciones orientativas descritas en el apartado 12. Ordenaciones orientativas y en los planos correspondientes.

En los planos 3.0 Alternativa 0, 3.1. Alternativa 1, 3.2. Alternativa 2, 3.3. Alternativa 3, 3.4. Alternativa 4, 3.5. Alternativa 5, 3.6. Alternativa 6, 3.7. Alternativa 7, 3.8. Alternativa 8 y 3.9. Alternativa 9 se describen las ordenaciones orientativas de las alternativas en plantas, secciones y axonometría.

10.1. Análisis de las alternativas

Con el objeto de elegir aquella alternativa que es más adecuada para resolver el objetivo general y atender las consideraciones descritas en el apartado 9 Análisis, efectuaremos un análisis general, por grupos, e individualizado de las

diferentes alternativas, resaltando sus virtudes y sus aspectos negativos.

- Todas las alternativas, al igual que la propuesta del PERI, resuelven la ordenación en mayor o menor medida, con edificaciones abiertas, en número de cinco o seis.

Las alternativas 0, 1, 7 y 8 utilizan únicamente la tipología del bloque lineal.

Las alternativas 4, 5 y 6 utilizan básicamente la tipología del bloque en "L", vaciando parcialmente el punto de unión. En las alternativas 5 y 6 se utiliza también la palazzina.

La alternativa 3 utiliza únicamente la tipología de la palazzina.

Las alternativas 2 y 9 combinan, con cierto equilibrio, dos tipologías, el bloque lineal y la palazzina.

- La utilización de dos tipologías puede generar una mayor variedad de viviendas en las futuras promociones.
- Se plantean ordenaciones que posibiliten que todas las viviendas sean exteriores y con doble orientación, reduciendo intencionadamente los fondos edificables.
- En todas las alternativas, excepto en la 0, las viviendas, en principio prácticamente con al menos doble orientación, tienen fachadas a orientaciones diversas. Las viviendas de los bloques de la alternativa 0 se orientan exclusivamente al norte y al sur, excepto las situadas en los cantos de los edificios.
- Las ordenaciones planteadas en las alternativas 1 y 3, establecen distancias entre los bloques o las palazzinas inferiores a los previstos con la ordenanza, por lo que debe entenderse que se trata de un único edificio, considerando que el Estudio de Detalle puede aumentar la longitud máxima de la edificación.
- Todas las ordenaciones previstas agotan el techo edificable. El volumen capaz dibujado es mayor que el mismo, permitiendo diversos juegos formales. Tan solo las alternativas 1 y 7 tienen que recurrir a los posibles vuelos para agotar el techo edificable.
- Del estudio de todas las alternativas se deduce que las ordenaciones que se alinean, de manera más o menos estricta a la Avenida de Los Castros y al vial de conexión con la S-20, se articulan mejor con el entorno. Igualmente se deduce que aquellas ordenaciones que se alejan o presentan volúmenes menos compactos con las edificaciones situadas al otro lado del nuevo vial, facilitan la relación con las heterogéneas construcciones colindantes, evitando un posible efecto pantalla.
- Todas las alternativas, excepto la 0, ordenan las edificaciones atendiendo a las alineaciones a la Avenida de Los Castros y al vial de conexión con la S-20, excepto en menor medida la alternativa 8.
- Las alternativas 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 9 cumplen más adecuadamente la condición anterior y establecen relaciones más amables con las construcciones situadas al otro lado del nuevo vial.
- Todas las alternativas generan una amplia superficie de zonas verdes. Las alternativas 1, 2, 3 excesivamente abierta, 6, 7 y 9 crean espacios con dimensiones adecuadas y claras fachadas.
- En la medida de lo posible las viviendas situadas en planta baja debieran tener un espacio de jardín o terraza que aportara cierta privacidad, evitando el paso de peatones cerca de las ventanas de las viviendas de la planta baja.
- Las ordenaciones que disponen un mayor número de construcciones o parcelas resultantes en contacto con la Bajada del Caleruco y los nuevos viales, pueden tener un desarrollo y gestión más fáciles.
- Las ordenaciones que plantean un número de construcciones mayor, pueden tener en principio un desarrollo y gestión más fáciles.
- La reducción del número de promociones facilitará el desarrollo y la gestión del ámbito.
- Para obtener una mayor funcionalidad y evitar un excesivo número de rampas de acceso, que rompen parcialmente la continuidad de las aceras, sería deseable que los aparcamientos dieran servicio a más de un edificio.
- En principio parece que las alternativas 1, 2 y 9 son las que mejor resuelven la integración de este nuevo desarrollo residencial en el tejido urbano del entorno. Además, las tres ordenaciones posibilitan la construcción de buenas viviendas y generan atractivos espacios libres con zonas verdes. La alternativa 1 exige la construcción de elementos comunes entre bloques diferenciados, dificultando posiblemente la gestión, y la alternativa 9 genera una alineación más clara que la 2 al Espacio Libre Público de la Avenida de Los Castros y la conexión de la S-20.

11. Ordenación propuesta

El Estudio de Detalle se limita a ordenar la superficie neta de la zona A de la Unidad de Actuación UA-1 del Área Específica AE 78, la zona en la que el PERI ordenaba la construcción de cinco bloques, completando y adaptando las determinaciones del P.G.O.U., modificando la ordenación prevista en el PERI, pero respetando los parámetros generales.

La ordenación se define mediante las determinaciones especificadas en esta Memoria y los planos 4.1. Ordenación. Planta sobre cartografía municipal, 4.2. Ordenación. Planta. Integración con el entorno y 4.3. Ordenación. Secciones, definiendo las áreas de movimiento, y las alineaciones en algún caso específico, los fondos edificables máximos, el número de plantas, las rasantes perimetrales a los edificios, el techo edificable del conjunto de los edificios, la ocupación de los edificios definida por las áreas de movimiento y las alineaciones, la ocupación de las plantas bajas y otras condiciones y observaciones.

La ordenación planteada, tras analizar las diversas alternativas propuestas, es la alternativa 9 desarrollada y ajustada,

aplicada de una manera menos estricta, utilizando el mecanismo de ordenación de las áreas de movimiento, para permitir cierta libertad de ordenación, manteniendo los aspectos esenciales, garantizando el cumplimiento de los objetivos y la unidad morfológica del conjunto residencial.

Como se ha indicado anteriormente se plantea la ordenación del ámbito con seis edificios, utilizando dos tipologías diferentes, cuatro bloques lineales y dos palazzinas de planta sensiblemente cuadrada. Todos los edificios tienen cinco alturas y planta o plantas bajas. Los bloques lineales, dos de ellos tienen un área de movimiento de 45 m x 17,5 m y otros dos de 39,50 m x 15,50 m, limitando el fondo edificable a 15 m; las palazzinas tienen un área de movimiento de 22 m de lado. Además, en los casos especificados se establecen alineaciones de la edificación, conforme al artículo 3.4.1. Límites de los edificios del PGOU. Los edificios se ordenan disponiéndose los bloques lineales con frentes sensiblemente alineados con la "L" que conforman los dos grandes viales y el Espacio Libre de Uso Público. A la Avenida de Los Castros dan frente los dos bloques menores y al vial de conexión con la S-20 los dos bloques mayores y el canto de uno de los bloques menores. Los bloques mayores y menores se disponen perpendicularmente. La ordenada disposición de las dos palazzinas, en relación a los bloques, contribuye a conformar dos manzanas abiertas, de diferente dimensión para ajustarse a la irregularidad geométrica del ámbito, con generosos espacios libres. Los edificios se escalonan en el terreno adaptándose a la topografía, descendiendo desde el sur hacia el norte. La ocupación de las plantas bajas se ordena y se ajusta en los frentes al Espacio Libre Público, a las áreas de movimiento sobre rasante, cumpliendo siempre los requerimientos de la ordenanza. En el contacto con las viviendas de las plantas bajas de todos los edificios se propone una banda de terrazas o jardines que aumentan su privacidad.

La ordenación propuesta define frentes sensiblemente continuos la Avenida de Los Castros y al vial de conexión, de la S-20, con el filtro del Espacio Libre Público y volúmenes más aislados hacia el vial interior, con profusión de zonas verdes, facilitando la relación con las casas y edificaciones situadas en el resto del Área Específica.

El mecanismo de las áreas de movimiento, matizado por las alineaciones especificadas y los fondos máximos, cumpliendo siempre los requerimientos de la ordenanza, permite introducir cierto grado de libertad a la morfología general, con pequeñas alteraciones en las alineaciones, y posibilitar el empleo de otras tipologías y volumetrías, edificios escalonados..., que pueden generar edificios y viviendas atractivas, respetando su integración en el tejido urbano.

Confiamos que el nuevo desarrollo residencial se convierta en un fragmento de ciudad integrado en su entorno, contribuyendo a su cualificación y sea el escenario de una vida confortable para los vecinos.

En resumen, las determinaciones del planeamiento sobre el ámbito, sumando las condiciones establecidas en el PGOU, en el PERI -aquellas que no se alteran con este Estudio de Detalle- y el propio Estudio de Detalle, son las siguientes:

• CALIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo Urbano Residencial en Edificación Abierta

Incluido en la Zona A de la Unidad de Actuación UA-1 del Área Específica AE 78

Superficie del ámbito: 13.099 m²

• OBJETIVO

Ordenar un desarrollo residencial con tipología de edificación abierta, que forme un fragmento urbano integrado en el entorno

• DETERMINACIONES Y PARÁMETROS

Techo edificable: 13.714 m²

Techo edificable bajas: No determinado

Ocupación: Definida por áreas de movimiento con las limitaciones de determinados fondos edificables en los bloques lineales y las alineaciones especificada. Ocupación máxima 3.503 m² - área de movimiento grafiada-, 26,74% < 35%

Áreas de movimiento: Definidas en planos. En todo caso la edificación guardará la separación mínima a frente de parcela y a linderos del artículo 11.2.6 y la separación mínima entre edificios en la misma parcela del artículo 4.2.1.11

Alineaciones de la edificación: Definidas en plano en determinados edificios. Conforme al artículo 3.4.1. del PGOU

Fondo máximo: 15 m en los bloques lineales.

Alineaciones de la edificación planta bajas: Definidas en plano. En todo caso guardará 3 metros a frente de parcela conforme al artículo 4.2.1.12. del PGOU.

Número de plantas: 5 máximo

Rasantes: Grafiadas en planos

Tipología: Edificación abierta

Uso característico: Residencial

Uso permitido: Actividades productivas de oficinas y de comercio y reunión con condiciones establecidas en la ficha de la

AE 78, además de los previstos en la ordenanza
 Ordenanza subsidiaria: A2A, excepto en lo relativo a la edificabilidad

• CONDICIONES

Las viviendas de la planta baja podrán utilizar como espacios privativos una banda de 3 m exterior a la alineación oficial de la edificación, resolviendo los accesos a los portales

La superficie no ocupada por los edificios se destina a espacios libres privados

• OBSERVACIONES

Sería deseable que la planta bajorrasante se resolviera de manera unitaria o fragmentada en 3 unidades

El techo edificable se repartirá en el Proyecto de Compensación entre los 6 edificios con los ajustes necesarios para facilitar la gestión y el reparto de los aprovechamientos

La urbanización dibujada es orientativa

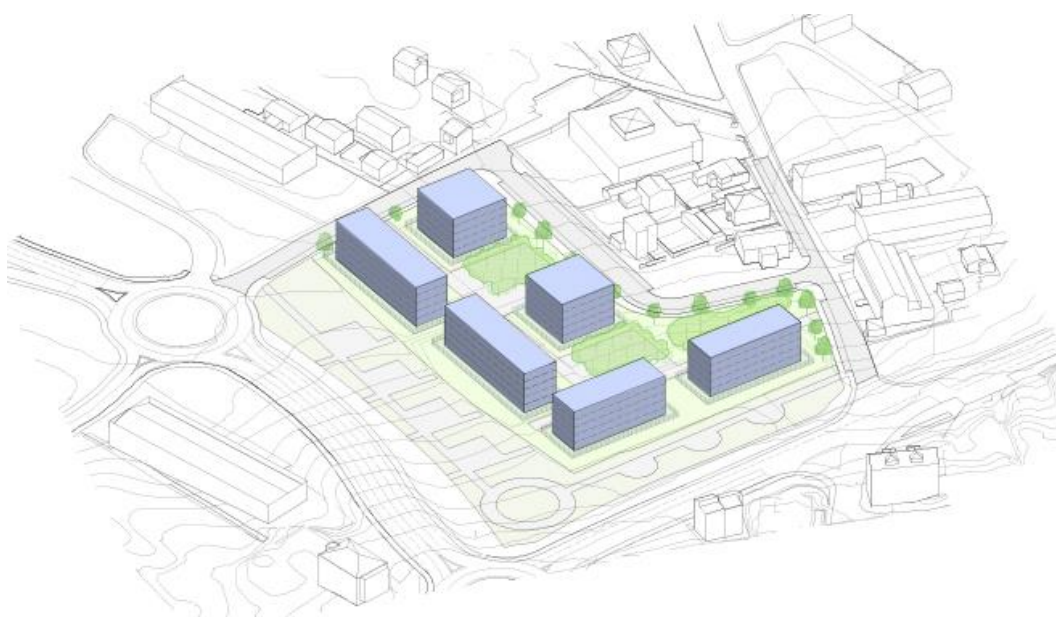
11.1. Descripción numérica.

Superficie del ámbito	13.099 m ²
Datos del Estudio de Detalle	
Ocupación máxima	3.503 m ² aprox. sobre rasante, 26,7% <35%
Techo edificable	13.714 m ² sobre rasante

12. Ordenaciones orientativas

Con el objeto de visibilizar mejor el tejido residencial, que se materializará en los próximos años, con la construcción de los edificios ordenados en este Estudio de Detalle, se dibujan dos posibles alternativas de ordenación, grafiadas en planta, secciones y axonometrías, pudiendo verificarse la flexibilidad de la propuesta, el cumplimiento del planeamiento y la legislación, la implantación de los edificios en el plano del terreno y la integración del nuevo desarrollo residencial en el entorno. En ambos casos se dibuja una urbanización orientativa de los espacios privados: viales, caminos, espacios privativos de las viviendas de la planta baja, espacios verdes, espacios de estancia pavimentados, arbolado... Las rampas de los aparcamientos debieran resolverse, minimizando su presencia y las afecciones a los peatones, considerando su lotificación/organización.

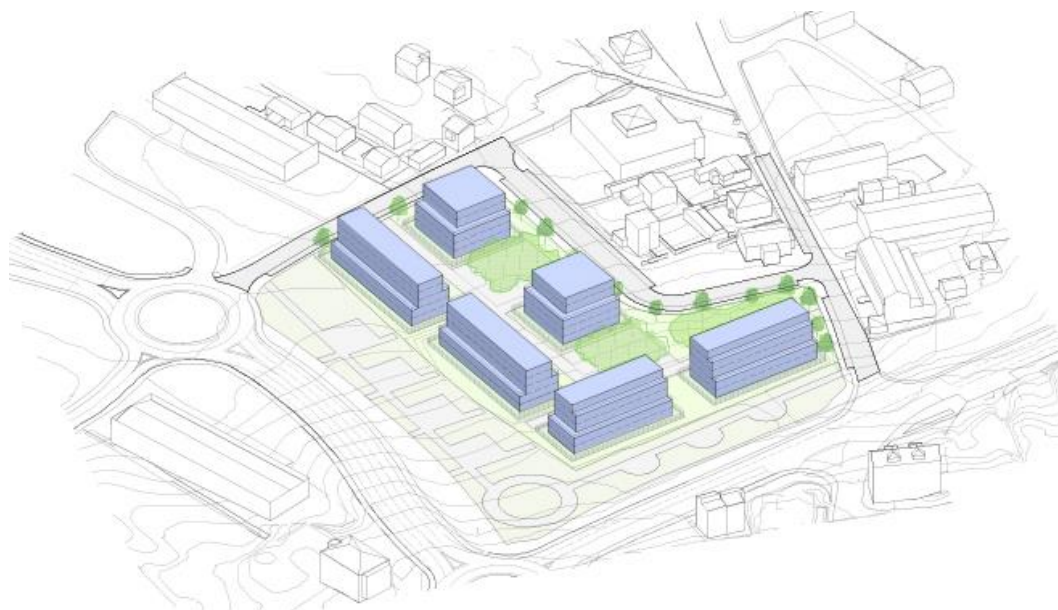
La primera alternativa desarrolla la ordenación propuesta con bloques lineales y palazzinas, con volúmenes elementales, prismas de fondo reducido de 15 m en los bloques y 20 en las palazzinas, y cinco alturas, que se pueden enriquecer con vuelos, entrantes... de acuerdo con la normativa.



Alternativa orientativa 1. Axonometría

La segunda alternativa plantea una volumetría más compleja, recurriendo en los dos tipos edificatorios a soluciones

escalonadas a las buenas orientaciones, que permiten que algunas viviendas puedan tener terrazas, utilizando las cubiertas planas de la planta inferior, pudiendo generar una mayor oferta de viviendas y una imagen atractiva. Los edificios tienen una mayor ocupación en planta, con un fondo limitado a 14,50 m en los bloques y 21,50 m en las palazzinas, y cinco plantas. La solución no cuestiona el orden que establece unas alineaciones más estrictas.



Alternativa orientativa 2. Axonometría

En los planos 5.1 Ordenación orientativa. Planta. Alternativa 1, 5.2 Ordenación orientativa. Planta. Alternativa 2, 5.3 Ordenación orientativa. Secciones. Alternativa 1, 5.4 Ordenación orientativa. Secciones. Alternativa 2, 5.5. Ordenación orientativa. Axonometría. Alternativa 1 vista sur, 5.6. Ordenación orientativa. Axonometría. Alternativa 1 vista norte, 5.7. Ordenación orientativa. Axonometría. Alternativa 2 vista sur y 5.8. Ordenación orientativa. Axonometría. Alternativa 2 vista norte se describen estas dos alternativas

13. Gestión

La formación y aprobación del Estudio de Detalle se efectuará de acuerdo con las determinaciones definidas en el artículo 82 de la Ley 5/2022 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

El desarrollo del mismo se efectuará mediante un Proyecto de Compensación, que ajuste los techos edificables de cada edificio y asigne los aprovechamientos entre los propietarios, garantizando el justo reparto de las cargas y beneficios.

14. Justificación

14. 1. Justificación urbanística

En los apartados anteriores de la memoria queda suficientemente justificada la ordenación del Estudio de Detalle y su adecuación a la Ley 5/2022 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, con las modificaciones introducidas en la Ley 2/2023 de Medidas Fiscales y Administrativas, a las determinaciones del P.G.O.U., a las determinaciones del PERI no modificadas en este Estudio de Detalle y a los objetivos propuestos, tras los análisis efectuados.

En todo caso se adjunta una tabla comparativa.

	Planeamiento vigente	Estudio de Detalle
Superficie del ámbito	13.099 m ²	13.099 m ²
Ocupación	Área de movimiento	Áreas de movimiento definidas Gráficamente con limitaciones de fondos edificables y alineaciones especificados
Fondos edificables	35% máximo	26,70% o menor 15 m en bloques lineales

Alineaciones de la edificación		Definidas gráficamente en edificios indicados
Número de plantas	5 máximo	5 máximo
Rasantes		Grafiadas en planos
Tipología	Edificación abierta	Edificación abierta
Uso característico	Residencial	Residencial
Uso permitido	Previstos en la ordenanza, oficinas y comercio y reunión con condiciones	Previstos en la ordenanza, oficinas y comercio y reunión con condiciones

14.2. Justificación medioambiental

El ámbito en que se plantea la ordenación carece de valores naturales, ambientales, paisajísticos o patrimoniales que merezcan una especial protección. La ordenación planteada no modifica las condiciones generales previstas ni en el planeamiento ni en el PERI, limitándose a proponer una ordenación de los edificios que se integre mejor en el entorno urbano. La superficie libre de edificación en el ámbito, que puede ser en su mayor parte verde será superior al 73% de la superficie del ámbito -64% si consideramos también los caminos-, sin contar el gran Espacio Libre de Uso Público previsto en el PGOU y en el PERI, por tanto, el nuevo desarrollo residencial continuará siendo en parte una mancha verde con algunos edificios, donde podrán plantarse árboles autóctonos que cualifiquen el ámbito y el entorno y contribuyan a reducir las emisiones de CO2 y los calores extremos.

En el ámbito no hay riesgos naturales o antrópicos que necesiten unas estrategias específicas de reducción de estos riesgos, salvo las medidas hoy ya habituales de construcción eficiente y sostenible, con un control específico de la gestión de residuos.

En resumen, la ordenación planteada no debe tener un impacto negativo en el medio ambiente del ámbito y el entorno, ni acentuar los posibles riesgos naturales o antrópicos.

En Mijares a 8 de julio de 2024,

Los arquitectos:



Eduardo Fdez.-Abascal Teira



Floren Muruzábal Sitges