

**REFORMADO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LAS PARCELAS 4 Y 5 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº2 DEL AREA DE REPARTO 21 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTANDER.**
**1.PROMOTORES**

Los promotores del presente reformado de Estudio de Detalle son los actuales propietarios de las parcelas, Inmobiliaria Navarra S.A. con CIF A-31001902, propietaria de la parcela nº 4, y Arami Latapia Ciprés S.L. con CIF B-39494265, propietaria de la parcela nº5.

**2.OBJETO**

El reformado del Estudio de Detalle propone la reordenación volumétrica de las parcelas nº4 y nº 5 de la Unidad de Ejecución nº2 del Área de Reparto nº21, desarrollado al amparo del PGOU de Santander aprobado en 1997.

El objetivo es una nueva ordenación de volúmenes, sin cambios de rasantes interiores, con el objetivo de desarrollar proyectos de arquitectura independientes, tanto en el tiempo como en el resultado final de su imagen.

**3.ÁMBITO**

El reformado planteado afecta a las parcelas nº4 y nº 5 resultado del Proyecto de Reparcelación de la U.E.2-AR 21 de Santander.

*Parcela nº 4: "Urbana, Solar en el pueblo de Cueto, Ayuntamiento de Santander, en la Unidad de Ejecución 2 del Área de Reparto 21, del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, con una superficie de mil novecientos quince metros con diez décimos cuadrados y una edificabilidad de mil setecientos veintitrés metros sesenta décimos cuadrados, que linda al Norte, parcela tres; Sur, autovía; Este, parcelas cinco y tres; Oeste, parcelas uno y dos. De su superficie total, una franja de setecientos veintidós metros cuadrados al Norte y al Sur, tendrá titularidad privada y uso público."*

*Parcela nº 5: "Urbana, Solar en el pueblo de Cueto, Ayuntamiento de Santander, en la Unidad de Ejecución 2 del Área de Reparto 21, del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, con una superficie de mil setecientos doce metros setenta décimos cuadrados y una edificabilidad de mil quinientos cuarenta y un metros cincuenta décimos cuadrados, que linda al Norte, parcela tres; Sur, autovía; Este, parcelas siete; Oeste, parcelas cuatro. De su superficie total, una franja de cuatrocientos noventa y seis metros cuadrados al Sur, tendrá titularidad privada y uso público."*



*Delimitación UE2 y parcelas 4 y 5*



1000098a30d0516f1d07e7330031219A

#### 4. PLANEAMIENTO VIGENTE Y ANTECEDENTES

El municipio de Santander está urbanísticamente regido por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente con fecha 17 de abril de 1997 (BOC21/4/97 nº.79.)

El Ayuntamiento de Santander, en sesión de fecha 9 de Julio de 1998, acordó, a tenor del art.118 LS, de oficio, la Delimitación de la Unidad de Ejecución (UE2). Dicho acuerdo de aprobación definitiva de la delimitación de la UE2, fue publicado, conforme a lo dispuesto en el Art. 38 RG, en el BOE nº. 144 de 21/7/98.

En desarrollo de las determinaciones del mencionado Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) en suelo urbano, se redactó un Estudio de Detalle (ED) en el ámbito de la UE2 que fue aprobado con fecha 31 de julio de 2003.

Amparado en los criterios de ordenación del ED, se presentó un anteproyecto unitario por parte de Construcciones Urbanas de Cantabria S.A. (URCASA), antigua titular de la parcela nº 4, y Arami Latapia Ciprés S.L., titular de la parcela nº 5, aprobado por Decreto de Alcaldía del 22 de noviembre de 2005.

Actualmente la titularidad de la parcela nº 4 pertenece a Inmobiliaria Navarra S.A. y Arami Latapia Ciprés S.L. mantiene la de la parcela nº5.

El terreno que se pretende ordenar está incluido en Suelo Urbano Residencial y regulado por la ordenanza de zona de edificación abierta A1A (categoría intensiva, grado A de uso dominante prioritario residencial):

##### Artículo 11.2.1 Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de edificación abierta los terrenos destinados por el Plan a la construcción de bloques, o conjuntos edificados, exentos, de varias plantas y en los que domina el uso colectivo, residencial, o, en ocasiones no residencial.

2. Su ámbito es el grafiado en los Planos de Ordenación con la letra A seguida de:

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

##### Artículo 11.2.2 Categorías

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

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

##### Artículo 11.2.3 Condiciones del sólido capaz

1. El área de movimiento está constituida por: la totalidad de la parcela neta, menos los espacios correspondientes a las condiciones de posición fijadas en este capítulo complementados con las obligaciones derivadas de las reglas generales de colindancia, separación entre edificios, condiciones generales de la edificación, u otras servidumbres vinculantes.

2. Las alturas límite de la edificación, en número de plantas son:

- e) *Intensiva: 7 máximo*
- f) *Media: 5 máximo*
- g) *Extensiva: 3 máximo*



1000098a30d0516f1d07e7330031219A

### Artículo 11.2.4 Edificabilidad

1. Será la resultante de multiplicar el índice de edificabilidad asignando a cada categoría por la superficie neta de parcela; conforme a los siguientes valores:

- a) Intensiva: 0,90 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.
- b) Media: 0,70 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.
- c) Extensiva: 0,50 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.

2. Dicha edificabilidad se computará en todo conforme a lo establecido en el capítulo 6 del título 3 de las Ordenanzas.

3. La edificabilidad expresada en el punto 1 de este artículo tiene el carácter de máximo y mínimo a los efectos del artículo 10.3.3.

### Artículo 11.2.5 Parcelario

1. Las condiciones de parcela mínima, a los efectos señalados por el artículo 3.3.5. de las Ordenanzas, se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro referidos a parcela neta y nueva construcción:

#### PARCELARIO

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA
FRENTE MINIMO (m.)	25	20	15
FONDO MINIMO (m.)	30	25	20
CIRCULO INSCRIBIBLE (m.)	25	20	15
FONDO/FRENTE MAXIMO (m.)	--	--	--
SUPERFICIE MINIMA (m2.)	--	--	--
SUPERFICIE MAXIMA (m2.)	--	--	--
FONDO MAXIMO (m.)	90	75	60

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

### Artículo 11.2.6 Posición de la edificación

1. La edificación mantendrá las condiciones máximas de ocupación, en %, y mínimas separación a linderos, en metros, establecidas en el siguiente cuadro sin perjuicio de lo establecido en los artículos 4.2.1 punto 7 y 4.2.14 de las Normas, y demás partes de las mismas que fuesen de aplicación:

#### CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA
OCUPACION	40%	35%	30%
SEPARACION FRENTE DE PARCELA	H/2; 4m.	H/2; 4m.	H/2; 4m.
SEPARACION A LINDEROS	H/2; 6m.	H/2; 4,5m.	H/2; 3m.

2. El cuadro precedente indica, tras el punto y coma, la distancia mínima en metros a respetar si H/2 fuese menor.

### Artículo 11.2.7 Forma de la edificación de uso residencial

1. Las condiciones de forma de la edificación se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro:

#### FORMA DE LA EDIFICACIÓN

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA
FONDO EDIFICACIÓN MÁXIMO (m.)	25	25	25
LONGITUD MAXIMA (m.)	55	55	55
RECT. ENVOLVENTE MÁX. (m. x m.)	55x55	55x55	55x55

Estas dimensiones límite podrán ser variadas mediante Estudio de Detalle o instrumento de planeamiento de desarrollo, cuando de ello resulte una mejor ordenación y adecuación a las características del entorno en que se inserte.

3. Los planos de fachada, o sus partes componentes, se situarán prioritariamente en relación con las alineaciones de manzana y, secundariamente, con las de viario o espacios libres públicos interiores si los hubiera.

#### Artículo 11.2.8 Estudios de detalle

1. Cuando se den situaciones preexistentes difícilmente eliminables, entendiéndose por tales, situaciones consolidadas con edificación no calificable como fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza, con una edificabilidad materializada superior al 50% del aprovechamiento patrimonializable, que impidan el cumplimiento de los parámetros generales de parcela mínima, se permitirá adecuar éstos a la situación preexistente, mediante Estudio de Detalle.

2. La edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que exista una situación preexistente medianera difícilmente removible en los términos referidos en el punto 1, mediante Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la idoneidad de la ordenación conjunta de ambos.

3. Cuando se desarrollen usos dominantes permisibles de los regulados en el artículo 11.2.10, se podrá aumentar la ocupación en planta un 30% sobre lo contemplado en el artículo 11.2.6 (52%, 45,5%, y 39% para A1, A2, A3 y respectivamente); asimismo el fondo y longitud de la edificación podrá aumentarse para adaptarse al uso; todo ello siempre y cuando medie Estudio de Detalle en el que se justifique la adecuación de la solución adoptada.

#### Artículo 11.2.9 condiciones adicionales

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

- a) Comprenderán, como mínimo, el 40% de la superficie de cada manzana a que afectasen.
- b) No producirán restos de manzana con superficie inferior al 40% de la misma.

#### Artículo 11.2.10 Grados: Condiciones de uso

1. A efectos de regulación de uso se divide la zona en los siguientes grados:

- A: Residencial
- B Terciario

2. En el grado A, residencial:

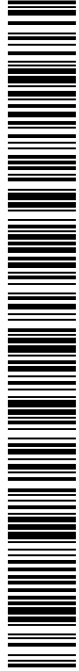
- a) Uso dominante prioritario: Residencial
- b) Usos dominante permisibles.
  - Productivo de oficinas en parcela independiente, o como uso individualizado en situación tercera sin establecimientos que superen 1.500 m<sup>2</sup> de edificabilidad.
  - Productivo comercial en su modalidad de salas de reunión, incluidos teatros y cinematógrafos, o en cualquier modalidad en parcela independiente; o como uso individualizado en situación tercera, sin establecimientos que superen 2.500 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. Co admitiéndose construcciones que. Por sus características de diseño. Composición, materiales y calidad constructiva, se asemeje a tipologías e imágenes de nave.
  - Uso dotacional.
  - infraestructuras básicas.

3. En el grado B, terciario.

- a) Uso dominante prioritario: productivo de oficinas
- b) Usos dominantes permisibles:
  - residencial de apartamentos o estudio, residencia comunitaria y hotelero.
  - Dotacional.
  - Garaje en situación cuarto
  - Infraestructura básicas.

4. Será admisible el uso de gasolinera en colindancia con viario exterior a manzana sin perjuicio de sus condiciones de uso y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.

5. A efectos de compatibilidad de usos individualizados en edificios con otros usos compatibles, se estará al régimen general del artículo 5.9.1.; y a efectos de sustitución de usos individualizados, a al 5.9.2.

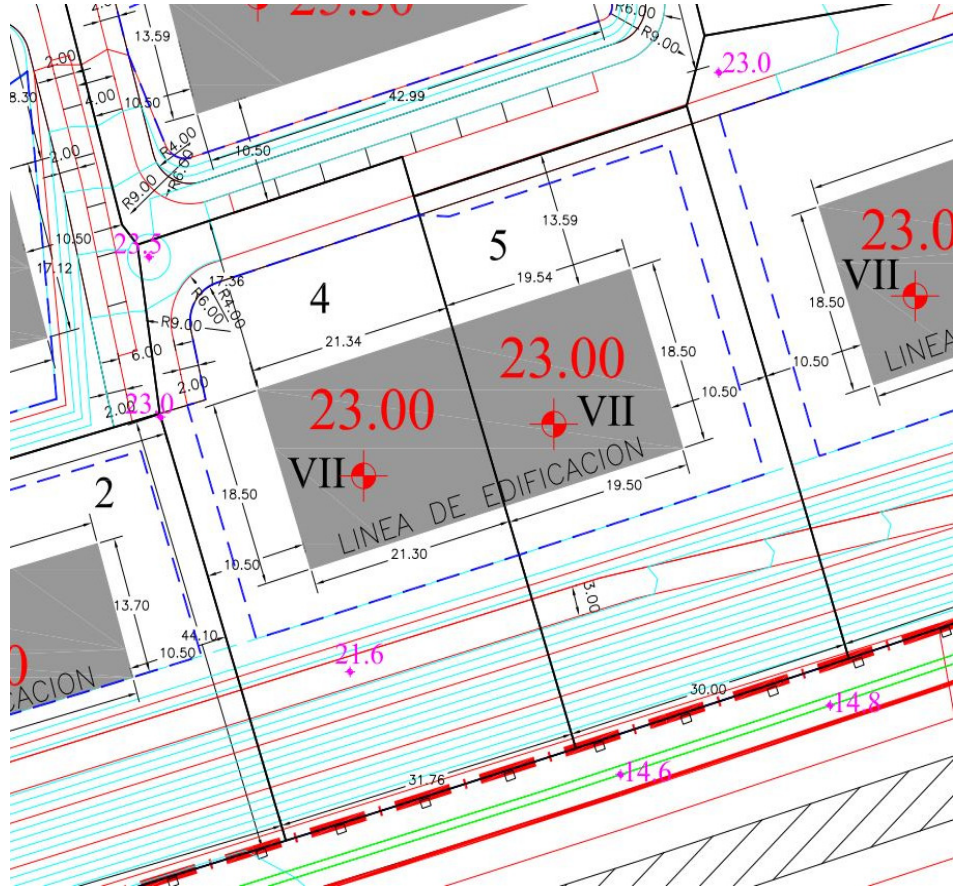


1000098a30d0516f1c07e7330031219A



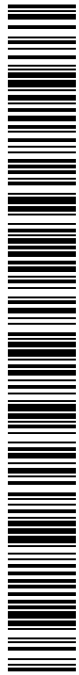
**5. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA**

Las parcelas nº4 y nº5 se ordenan actualmente mediante un único área de movimiento que obliga a realizar un proyecto unitario a nivel de anteproyecto. Este proyecto unitario debe garantizar con precisión y con carácter vinculante, el volumen, la composición, el diseño constructivo, los materiales de fachada, la cubierta y el tratamiento de las plantas bajas.



ED aprobado 2003 en referencia a las parcelas 4 y 5

Esta situación de medianería, que actualmente es única entre dos propiedades diferentes en la unidad de ejecución, les obliga a ponerse de acuerdo en temas particulares de promoción, incluso en tiempos no concordantes con el desarrollo del edificio o parte de él, que ocasionaría la existencia de una medianería amplia durante tiempo indeterminado. Los diferentes puntos de vista en relación a una promoción, tanto desde el punto de vista constructivo, de imagen, conceptual y en lo relativo a los plazos, hace compleja esta relación y le dota al promotor de una carga extra que se podría solventar mediante la nueva ordenación de volúmenes que se propone en este reformado de Estudio de Detalle.



1000098a30d0516f1d07e7330031219A

## 6.SOLUCIÓN ADOPTADA

Planteado el problema a los servicios técnicos del Ayuntamiento de Santander se iniciaron las conversaciones necesarias para consensuar una solución que resolviese la situación existente, pero mantuviese la idea de ordenación global de la Unidad de Ejecución.

Respetando los parámetros fijos establecidos en el PGOU y que el Estudio de Detalle no tiene la capacidad de modificar, y basándose en el artículo 82 de la Ley de Cantabria 5/2022 de 15 de julio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo que regula los Estudios de Detalle y en su apartado 3 dice:

*"(...) Cuando la ordenación viniera definida por el planeamiento urbanístico, podrán completarla o modificarla incluso alterando el diseño y situación de los espacios libres y equipamientos; los viales públicos de nueva creación; la ordenación de las edificaciones y sus alturas; la densidad y el índice de ocupación del suelo, todo ello dentro de los parámetros establecidos en la ordenanza de aplicación. En ningún caso los Estudios de Detalle Especiales podrán reducir la superficie total prevista destinada a viales públicos de nueva creación, espacios libres y equipamientos, ni superar los parámetros máximos de edificabilidad establecidos en la ficha de la correspondiente unidad de actuación o en su defecto en la ordenanza de aplicación."*

Cumpliendo con las anteriores limitaciones, la ordenación propuesta se resume en los siguientes puntos:

1.Eliminar la obligatoriedad de la realización del proyecto unitario en el nivel de "anteproyecto que garantizaba con precisión y con carácter vinculante, el volumen, la composición, el diseño constructivo, los materiales de fachada, la cubierta y el tratamiento de las plantas bajas". Esto es, permitir el desarrollo individual de cada parcela, cada cual con sus criterios promocionales, ajustándose a los nuevos parámetros de ordenación.

2.Situar la "línea de edificación" en una situación intermedia respecto a las utilizadas en las parcelas colindantes al este y al oeste, sirviendo la nueva ordenación volumétrica de transición entre situaciones ya consolidadas.

3.Mantener la obligatoriedad de adosamiento exclusivamente a la situación de planta baja. De esta forma, el impacto visual de la medianería por la diferencia de fechas en el desarrollo de cada parcela, se verá reducido considerablemente.

4.A partir de la planta primera, dividir el área de movimiento único en dos, a desarrollar cada uno de ellos en la parcela correspondiente, aplicando la distancia necesaria entre ellos respecto a la cubierta de planta baja, y con los criterios del PGOU en las colindancias con la parcela 2 y 7.

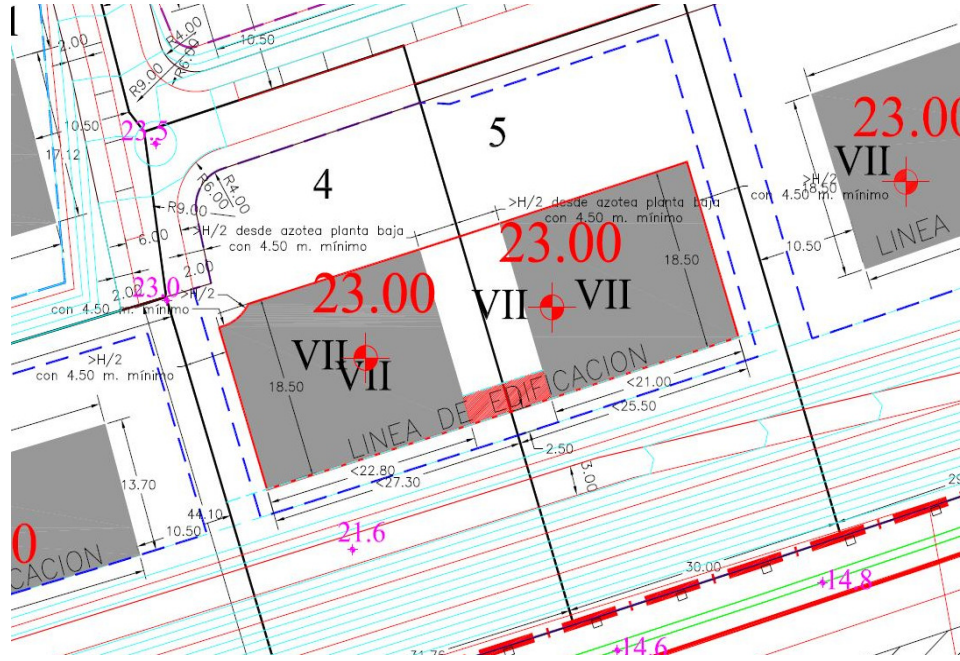
5.Mantener el mismo fondo edificable en el área de movimiento que el del Estudio de Detalle aprobado en 2003.

6. Eliminar la obligatoriedad de continuidad de fachada de planta baja en la colindancia, en caso de existencia de retranqueo respecto a la alineación oficial. Se pretende así liberar al promotor, que desarrolle tardíamente su proyecto, de esta obligación y singularizar cada una de las soluciones arquitectónicas que se den desde el punto de vista de la imagen del edificio.

7. Restringir un área de movimiento máximo respecto a su fondo para la línea de edificación de la planta baja en la franja de medianería.



1000098a30d0516f1d07e7330031219A

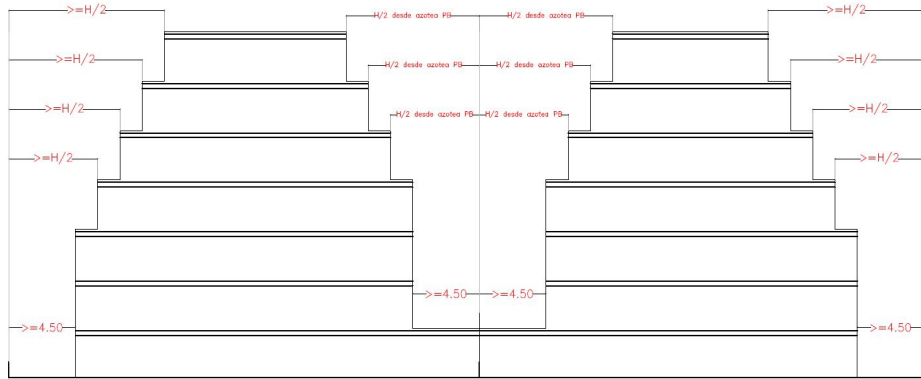


Propuesta ED en referencia a las parcelas 4 y 5

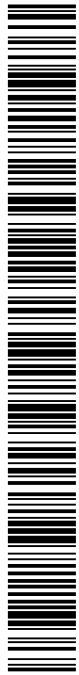
No será obligatorio mantener la continuidad de fachada de planta baja en la colindancia, en caso de existencia de retranqueo respecto a la alineación oficial del colindante.

- Área de movimiento planta baja
- Área de movimiento resto de plantas
- Línea de Edificación
- Franja opcional para la Línea de Edificación en PB

Propuesta Leyenda específica ED en referencia a las parcelas 4 y 5



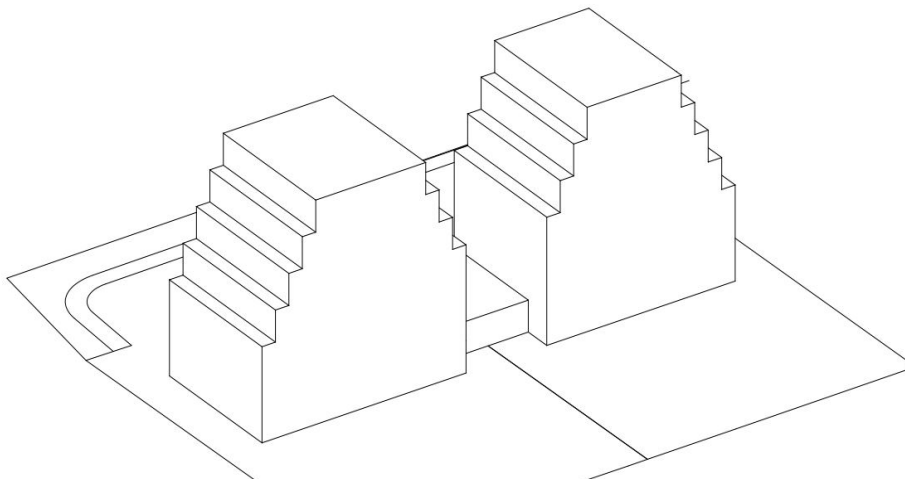
Propuesta ED en sección en referencia a las parcelas 4 y 5



1000098a30d0516f1d07e7330031219A

Resumiendo, la ordenación de volúmenes se simplifica en que:

- Se establece un área de movimiento único en planta baja, con situación de medianería.
- Se establecen dos áreas de movimiento independientes para el resto de las plantas.
- Se establece la línea de edificación en una situación intermedia entre las colindantes al este y al oeste.



*Propuesta ED imagen indicativa no vinculante en referencia a las parcelas 4 y 5*

## 7.SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

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

Parcela nº4:

Superficie 1.915,10 m2. Edificabilidad 1.723,60 m2.

Parcela nº5:

Superficie 1.712,70 m2. Edificabilidad 1.541,50 m2.

## 8. JUSTIFICACIÓN

Respecto a la justificación del cumplimiento de las determinaciones exigidas por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, hay que señalar que este Estudio de Detalle:

- 1.Mantiene las determinaciones del Plan General sin alterar el aprovechamiento urbanístico que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio (art. 61.4 de la LOTRUSCA y 65 del Reglamento de Planeamiento).
- 2.El ajuste se realiza dentro de los márgenes establecidos por el Plan General vigente, y en concreto al artículo 11.2.8.
- 3.No causa perjuicios ni altera las condiciones básicas de ordenación de los predios colindantes (art. 61.4 LOTRUSCA).

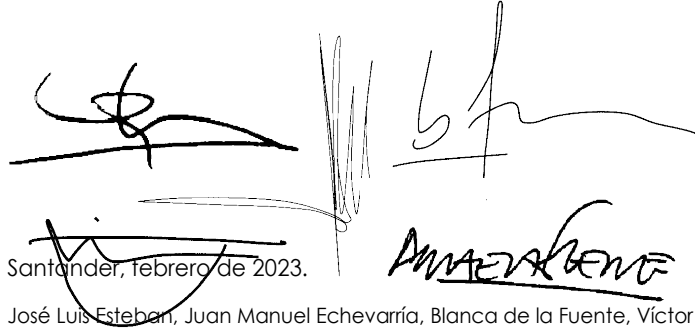


0000098a30d0516f1d07e7330031219A



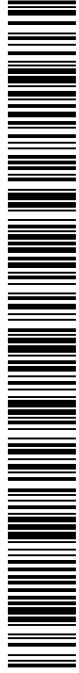
4.No se reducen ni alteran los espacios destinados a viales ni las superficies destinadas a espacios libres.

5.No se origina aumento alguno de volumen, al aplicar las ordenanzas del Estudio de Detalle (art. 65.3 R.P.).



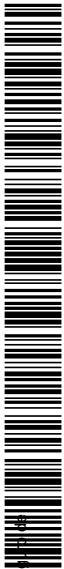
Santander, febrero de 2023.

José Luis Esteban, Juan Manuel Echevarría, Blanca de la Fuente, Víctor Coll y Ana de la Fuente.



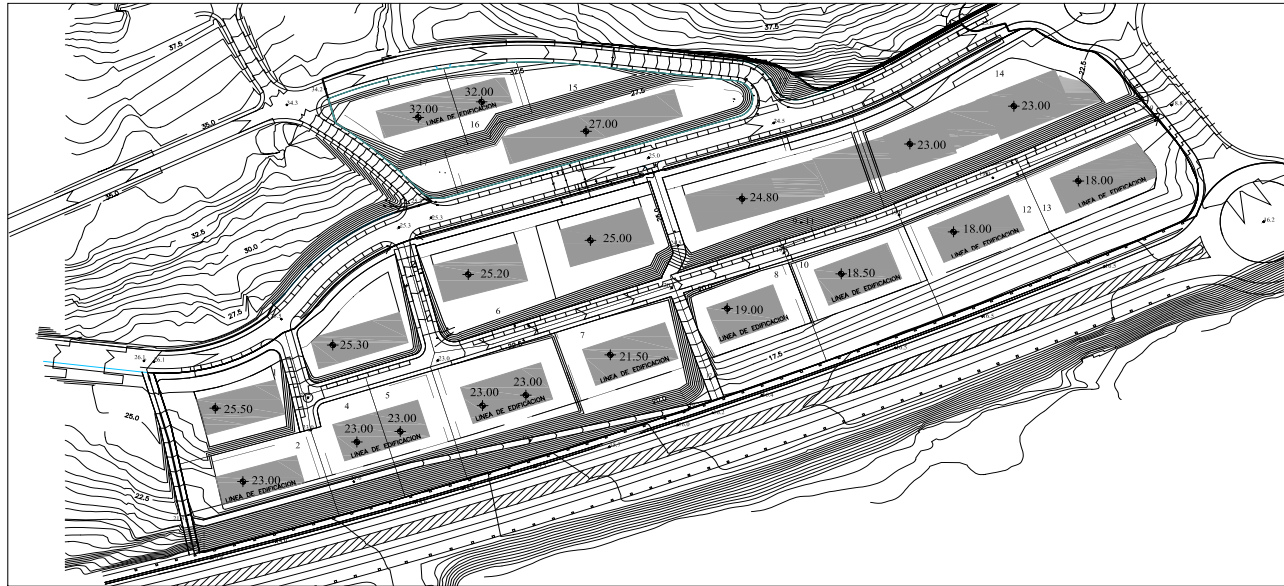
0000098a30d0516f1d07e7330031219A

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>



9000098a30c050a00407e73bc031219h

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>



PLANO  
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

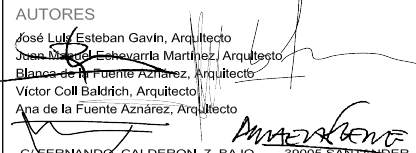
ESCALA  
s/e

FECHA  
FEBRERO 2023

CODIGO  
01

DOCUMENTO  
REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE U.E.2  
PARCELAS 4 Y 5  
ÁREA DE REPARTO 21 P.G.O.U. SANTANDER

PROMOTORES  
Inmobiliaria Navarra S.A. Arami Latapia Ciprés S.L.  
CIF A-31001902 CIF B-39494265

AUTORES  
José Luis Esteban Gavin, Arquitecto  
Juan Manuel Echevarría Martínez, Arquitecto  
Blanca de la Fuente Aznárez, Arquitecta  
Victor Coll Baldrich, Arquitecto  
Ana de la Fuente Aznárez, Arquitecta  
  
C/ FERNANDO CALDERON 7, BAJO. 39005 SANTANDER



G000098a30e050f58a07e70130312190

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>



PLANO  
ORDENACIÓN DE VOLÚMENES ACTUAL

ESCALA  
1/300

FECHA  
FEBRERO 2023

CODIGO  
02

DOCUMENTO  
REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE U.E.2  
PARCELAS 4 Y 5  
ÁREA DE REPARTO 21 P.G.O.U. SANTANDER

PROMOTORES  
Inmobiliaria Navarra S.A. Arami Latapia Ciprés S.L.  
CIF A-31001902 CIF B-39494265

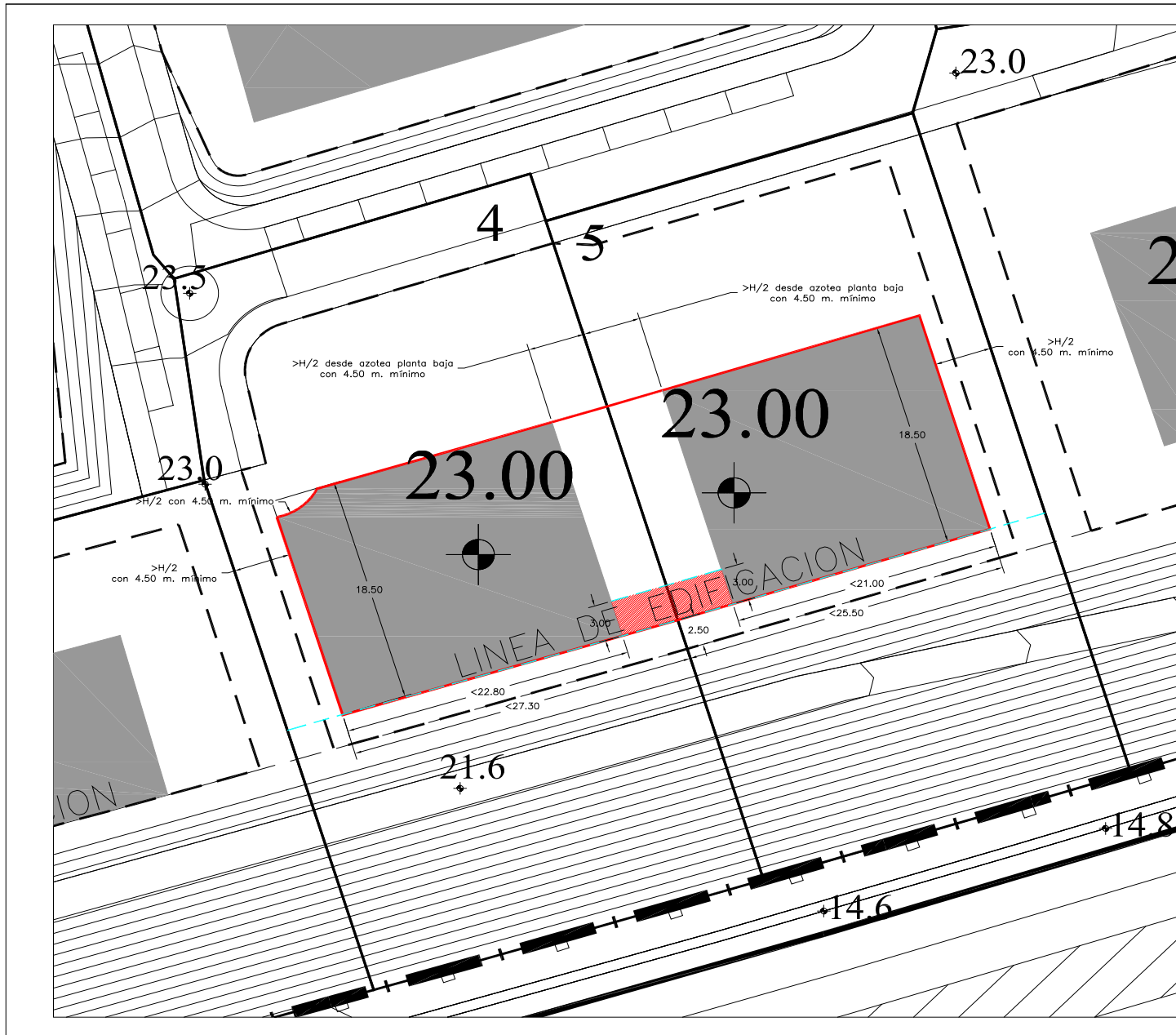
AUTORES  
 José Luis Esteban Gavin, Arquitecto  
 Juan Manuel Echevarría Martínez, Arquitecto  
 Blanca de la Fuente Aznárez, Arquitecto  
 Víctor Coll Baldrich, Arquitecto  
 Ana de la Fuente Aznárez, Arquitecto

*[Signatures]*  
 C/ FERNANDO CALDERON 7, BAJO 49001 SANTANDER



5000098a30e051771107e7051031219k

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>



Leyenda específica para las parcelas 4 y 5

No será obligatorio mantener la continuidad de fachada de planta baja en la colindancia, en caso de existencia de retranqueo respecto a la alineación oficial del colindante.

- Área de movimiento planta baja
- Área de movimiento resto de plantas
- Línea de Edificación
- Franja opcional para la Línea de Edificación en PB

PLANO

ORDENACIÓN DE VOLÚMENES REFORMADA

ESCALA

1/300

FECHA

FEBRERO 2023

CODIGO

03

DOCUMENTO

REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE U.E.2  
PARCELAS 4 Y 5  
ÁREA DE REPARTO 21 P.G.O.U. SANTANDER

PROMOTORES

Inmobiliaria Navarra S.A. Arami Latapia Ciprés S.L.  
CIF A-31001902 CIF B-39494265

AUTORES

José Luis Esteban Gavín, Arquitecto  
 Juan Manuel Echevarría Martínez, Arquitecto  
 Blanca de la Fuente Aznárez, Arquitecto  
 Víctor Coll Baldrich, Arquitecto  
 Ana de la Fuente Aznárez, Arquitecto

C/ FERNANDO CALDERON 7, B.A.O. 39004 SANTANDER

Documento firmado por:

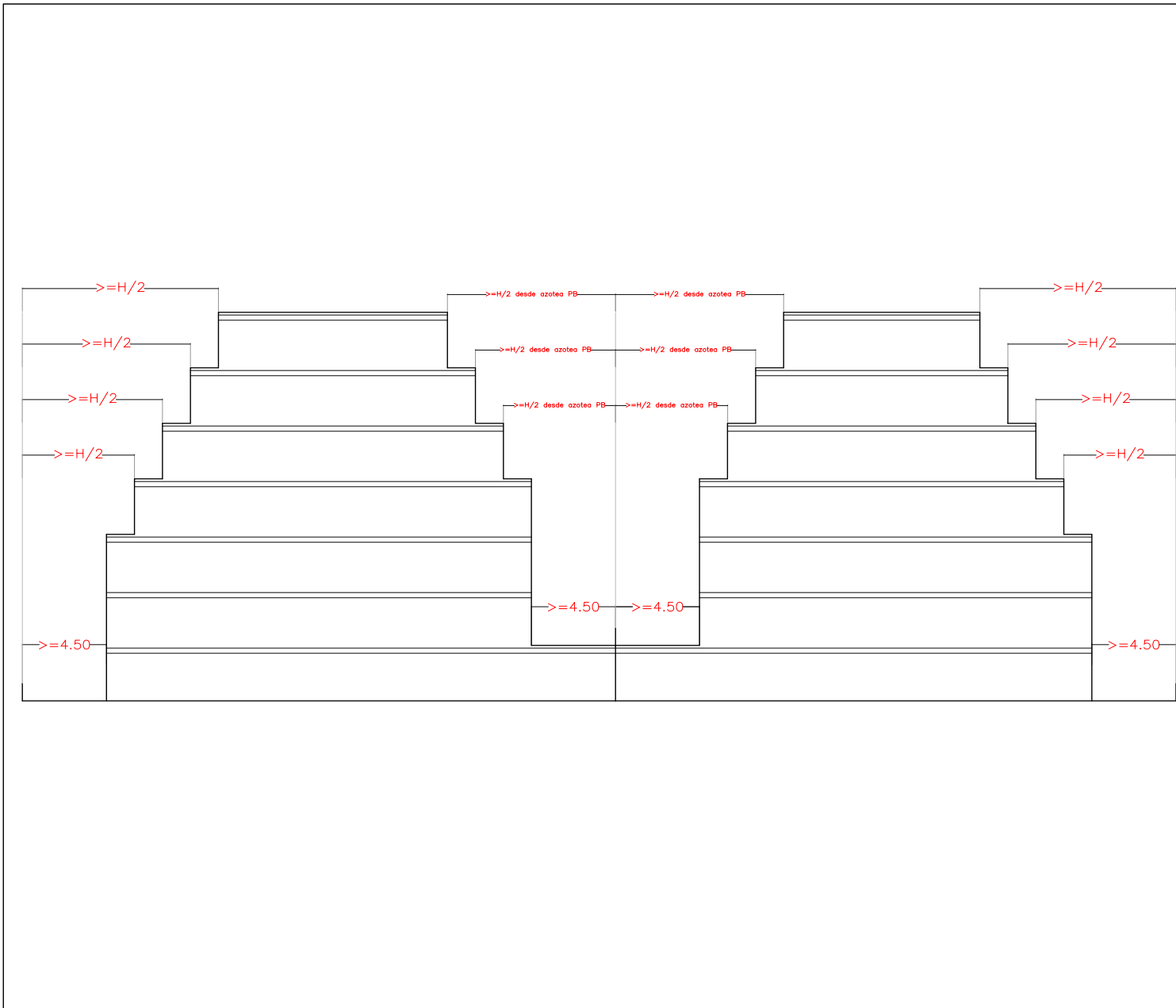
ARAMI LATAPIA TAEÑO (ARAMI LATAPIA CIPRES, SOCIEDAD LIMITADA.)

Santander,

05/03/2023 18:25



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>



PLANO  
SECCIÓN VINCULANTE NUEVA ORDENACIÓN

ESCALA  
1/200

FECHA  
FEBRERO 2023

CODIGO  
04

DOCUMENTO  
REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE U.E.2  
PARCELAS 4 Y 5  
ÁREA DE REPARTO 21 P.G.O.U. SANTANDER

PROMOTORES  
Inmobiliaria Navarra S.A. Arami Latapia Ciprés S.L.  
CIF A-31001902 CIF B-39494265

AUTORES  
José Luis Esteban Gavín, Arquitecto  
Juan Manuel Echevarría Martínez, Arquitecto  
Blanca de la Fuente Aznárez, Arquitecta  
Victor Coll Baldrich, Arquitecto  
Ana de la Fuente Aznárez, Arquitecta  
C/ FERNANDO CALDERON 7, BAJO. 39005 SANTANDER