

MIÉRCOLES, 10 DE FEBRERO DE 2010 - BOC NÚM. 27

## AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

**CVE-2010-965** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en Calle Tres de Noviembre Nº 4.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 23 de diciembre de 2009 y en cumplimiento de lo establecido en los artículos 61 y 78 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y 123.1.i) de la LBRL, ha adoptado acuerdo aprobando definitivamente el Estudio de Detalle en la C/ Tres de noviembre nº 4 a propuesta de Don Jesús Pedro Bedoya Benito en representación de la Sociedad Bedoya Benito C.B.

Contra dicho acuerdo podrá interponerse, potestativamente, recurso de reposición ante el Pleno del Ayuntamiento en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo.

Igualmente, podrá interponerse directamente 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.

Si se interpone recurso de reposición, podrá, igualmente, interponerse el recurso contencioso-administrativo ante el Órgano Jurisdiccional y en el plazo que se indica en el párrafo anterior contra la resolución expresa del mismo, o en el de seis meses contra su desestimación presunta, que se producirá si no es notificada resolución expresa en el plazo de un mes, contado a partir del día en que el recurso de reposición tenga entrada en el Registro General de este Ayuntamiento. Podrá, no obstante, formularse cualquier reclamación que entienda convenir a su derecho.

Santander, 30 de diciembre de 2009.- El alcalde, Íñigo de la Serna Hernáiz.

### ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA EN LA C/ TRES DE NOVIEMBRE, DE SANTANDER. CANTABRIA

#### 1.1 Introducción

El ámbito de este Estudio de Detalle lo constituye la parcela situada en la calle Tres de noviembre Nº 4 de Santander, Cantabria, con referencia catastral 4025325VP3142E00010Q.

El Estudio de Detalle se redacta a instancia de don Jesús Pedro Bedoya Benito con NIF: 13701067-J en representación de la sociedad Bedoya Benito, C.B., propietaria de la parcela con domicilio social en la Plaza Numancia 5, 4º izquierda en Santander, C.P: 39010, con CIF: E-39683818.

#### 1.2 Información Urbanística

El solar objeto del presente Proyecto está calificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Santander, vigente en la actualidad como M2A con un nº de 5 plantas incluida la baja, dichas plantas tienen el carácter tanto de máximas como de mínimas obligatorias. La calificación está grafiada en el plano de Ordenación y Calificación que se adjunta.

De la aplicación de las Ordenanzas que afectan al presente solar se clasifica de la siguiente forma:

Categoría:

2. Intensiva: Edificación entre medianerías, en manzanas consolidadas de tamaño medio, con fachadas a calle o espacio público con fondo edificable limitado.

Edificabilidad:

Edificabilidad = área de movimiento (m ) x NS plantas x coeficiente.

Siendo:

MIÉRCOLES, 10 DE FEBRERO DE 2010 - BOC NÚM. 27

Área de movimiento el resultado de multiplicar el fondo edificable, por el ancho del solar.

Nº de plantas las grafiadas en el plano de Ordenación y Clasificación.

Coefficiente de minoración establecido para cada categoría en función del número de plantas.

Edificabilidad =  $167,90 \times 5 \times 0,96 = 805,92 \text{ m}^2$ .

### 1.3 CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE. OBJETO Y ALCANCE DEL MISMO.

El objeto del Estudio de Detalle es la definición de la alineación en el interior de la parcela descrita anteriormente.

Atendiendo a la edificabilidad resultante de la parcela existe un conflicto entre la superficie neta de la parcela y la superficie edificable de la misma. Si planteamos un edificio en planta que ocupe todo el frente de la parcela hacia la calle y llegue hasta la alineación interior, habría que fragmentar la planta del edificio generando un patio en el interior de la parcela, lo que haría angosto el patio interior del conjunto de la manzana.

Entendemos que un concepto compacto de edificio es mejor solución para la parcela en cuestión que fragmentar la planta del edificio en dos partes unidas por un núcleo de comunicación, una en relación con la alineación exterior y otra relacionada con la alineación interior según el PGOU. Solucionar la parcela con un edificio compacto permite no constreñir en exceso el espacio libre interior común a las parcelas colindantes tal y como se puede observar en los planos.

Debido a ello proponemos una nueva alineación interior máxima, entendiendo que la solución mejora las condiciones de la manzana y el patio generado.

La solución propuesta se formula en base a las siguientes consideraciones:

Creemos Justificada nuestra solución en base a que se incrementan las condiciones de calidad de vida, habitabilidad, salubridad, iluminación y calidad ambiental esponjando el interior de la manzana,

El edificio colindante de la Calle Tres de noviembre Nº 6 no llega hasta la alineación interior definida en el PGOU por lo que cumpliendo las reglas de colindancia tendríamos que continuar 3 m. La alineación de la fachada interior de dicho edificio para poder llegar hasta la alineación interior marcada en el plan vigente por lo que el plano de la fachada quedaría retrasado respecto a dicha alineación en una parte de la parcela objeto del estudio de detalle.

En lo que se refiere al posible impacto visual del interior de la manzana que se generaría con la nueva alineación se puede comprobar que desde ningún punto exterior a la manzana cabe la posibilidad de ver el patio interior creado por lo que creemos razonable nuestra propuesta de retranquear la alineación tal y como se muestra en los planos adjuntos.

Condiciones de uso:

A: Residencial.

Ancho mínimo de parcela:

6m.

Distancia a calle:

Alineación exterior.

Altura de cornisa:

15,50m.

Número de plantas:

Baja + 4 + bajo cubierta

Vuelo máximo:

0,55m.

MIÉRCOLES, 10 DE FEBRERO DE 2010 - BOC NÚM. 27

#### 1.4 Definición de alineaciones

En este caso, el objeto es una definición de la alineación interior máxima de parcela retranqueándose del edificio colindante y respetando el patio interior del edificio existente correspondiente al Hotel Picos de Europa al tiempo que posibilite una solución tipológica sencilla, racional y coherente con la complejidad de la parcela analizada según podemos observar en los planos adjuntos.

#### 1.5 Conclusiones

Entendemos que el estudio de detalle que se formula y se somete a la aprobación del Ayuntamiento cumple las exigencias que motivan la necesidad de su redacción y constituye el elemento de desarrollo de planeamiento adecuado y útil para la correcta concreción volumétrica de la edificación en la parcela de la calle Tres de noviembre Nº 4.

Santander, 14 de agosto de 2009.

El arquitecto,  
Luis Lucio Velarde

2010/965

CVE-2010-965