AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2014-10390 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en la Unidad de Actuación delimitada en el A.E. 62 (B) en el barrio La Sierra.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 27 de junio de 2014 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 U.A. delimitada en el A.E. 62 (B) en el barrio La Sierra, en la calle julio Jaurena con avenida Vicente Trueba, a propuesta de don Luis del Río Diestro en representación de Inmobiliaria Peñarreal S. L.

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 junio de 2014.
El alcalde,
Íñigo de la Serna Hernaiz.

CVE-2014-10390

ESTUDIO DE DETALLE

ORDENACIÓN DEL SUBÁMBITO 1 DEL ÁREA ESPECÍFICA AE-62(B), BARRIO DE LA SIERRA EN EL ALISAL, SANTANDER

MEMORIA

1. OBJETO

El Estudio de Detalle propone la ordenación detallada de las parcelas pertenecientes al subámbito 1 del AE-62(B), situadas en el Barrio de la Sierra en El Alisal, proponiéndose la ampliación en planta baja de la edificación comercial existente.

2. ÁMBITO

El Estudio de Detalle abarca las dos parcelas pertenecientes al subámbito 1 del AE-62(B), definida en el Plan General de Ordenación Urbana de Santander aprobado definitivamente en la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y publicada en el BOC de 29 de septiembre de 2012 y con arreglo a lo dispuesto en la Ley 2/2001 de Cantabria, de 25 de Junio de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y con arreglo al Real Decreto 3288/1978 por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El subámbito 1 posee una superficie de 7.404,08 m2, situándose al sur del Área Específica AE-62(B). Está formado por dos parcelas:

- Parcela con referencia catastral **0722206VP3102S0001KT** sita en la Avenida Julio Jaurena nº 4, 39011, Santander.

- Parcela con referencia catastral **0722202VP3102S0001KT** sita en la Avenida Julio Jaurena nº 2, 39011, Santander.

Las parcelas se encuentran totalmente urbanizadas y no presentan una pendiente apreciable.

3. PROMOTOR

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de la mercantil INMOBILIARIA PEÑARREAL, S.L., con CIF B-29185485 y domicilio en Amós de Escalante nº 2 - 1º Dcha, 39002, Santander, propietaria actual de las parcelas objeto de la presente ordenación detallada.

CVE-2014-10390

4. PLANEAMIENTO VIGENTE Y ANTECEDENTES

La ficha del Área Específica AE-62 (B), establece:

- ANTECEDENTES:

Se trata de terrenos ya gestionados y urbanizados, y en su mayor parte edificados, en desarrollo de las unidades de actuación 1 y 2 del Plan Especial del Barrio de la Sierra (BOC 11 del 17-01-2002). Visto el resultado del planeamiento se plantea por un lado el mantener la ordenación de la mayor parte de tales parcelas y por otra reconsiderar sus determinaciones en el frente de la Calle Julio Jaurena, dada la fuerte presencia de la vía, la intensidad de tráfico que soporta y su configuración como un foco comercial relevante en el entorno, lo que lleva a un cambio de usos y tipologías edificatorias sin incremento de edificabilidad según lo expresado en el reverso de la presente ficha.

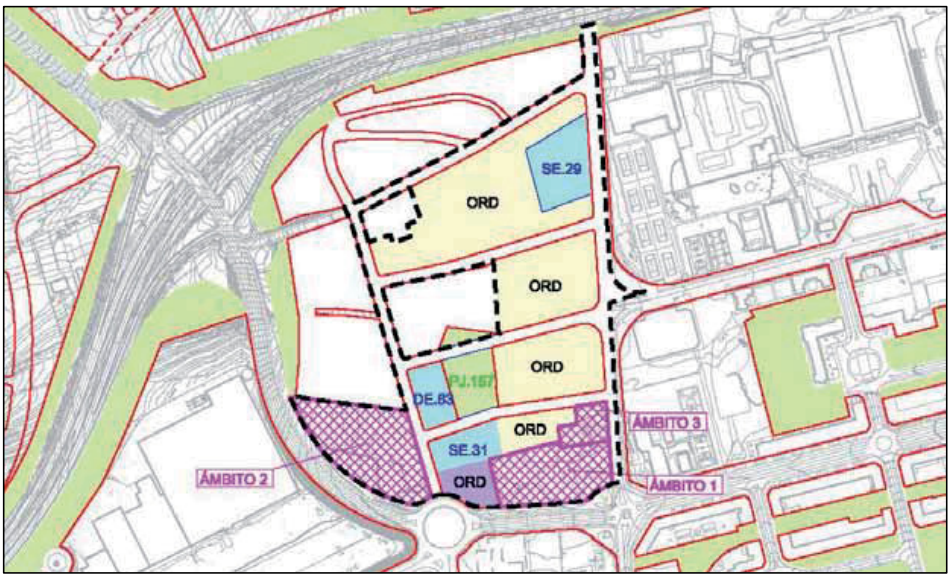
- OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.

- DELIMITACIÓN DEL ÁREA

CVE-2014-10390

- ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN



- DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Barrio La Sierra**
Localización:	**En el acceso de la autovía S-20 en El Alisal**
Tipo:	**B- A desarrollar**
Uso Dominante:	**Residencial**
Tipología característica:	**Edificación unifamiliar**
Ordenanza subsidiaria:	**Según determinaciones**
Superficie (m²):	**96.689**
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**Según determinaciones**
Edificabilidad (m²):	**Según determinaciones**
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./ m²):	**-**
Aprovechamiento medio (u.a.):	**-**
Nº Viviendas máximas:	**Según determinaciones**
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	**-**
Programación:	**Primer cuatrienio**

CVE-2014-10390

- ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

- Reconfigurar el frente de la C/Julio Jaurena, con una mayor adaptación al entorno y a la presencia de esta calle, tanto en tipologías como en usos.
- Mantener los parámetros de ordenación actuales en el resto de los terrenos.

DETERMINACIONES:
VINCULANTES:

- Para los subámbitos 1-2-3 señalados en la ficha gráfica: las determinaciones que se exponen al reverso de la presente ficha.

- Para las parcelas señaladas con ordenanza ORD:

* Indice de edificabilidad sobre parcela neta: 0,5999 m2/m2.
* Número máximo de plantas: 3.
* Parcelario: frente mínimo 5m; fondo mínimo: 20 m; circulo inscribible: 5 m; fondo/frente máximo: 6 m; superficie mínima de parcela: 250 m2; superficie mínima privativa: 150 m2.
* Posición de la edificación: separación a frente de parcela: 5 m; separación a linderos: H/2 con un mínimo de 3 m. (H altura a cornisa).
* Se permiten viviendas individuales, pareadas o adosadas. En las soluciones de vivienda pareada o adosada el proyecto de las viviendas debe ser de conjunto.
* Longitud máxima de la edificación: 50 metros.
* Ordenanza subsidiaria: U1.
* Uso: residencial, terciario, equipamiento privado.
- Para los equipamientos y los espacios libres se estará a lo dispuesto con carácter general en las Ordenanzas.

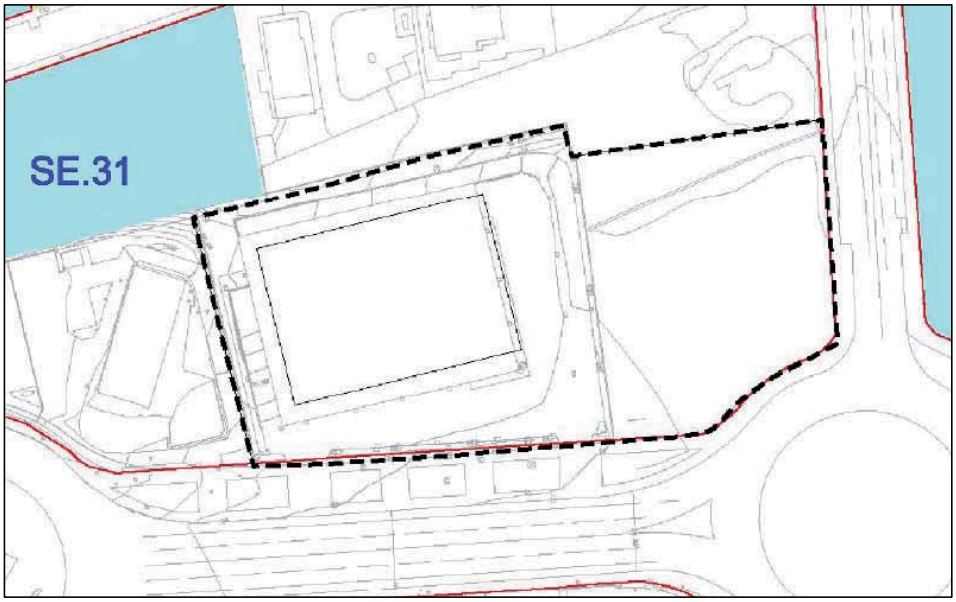
Reverso Ficha Urbanística:

SUBÁMBITO 1

Superficie (m²):	**7.404,08**
Edificabilidad (m²):	**4.359,47**
Nº Alturas:	**1 planta; altura máxima de cornisa: 6m.**
Área de movimiento:	**La resultante de retranquearse 5m a linderos y frente de parcela.**
Ordenanza subsisiaria:	**TC**
Nº máx. de viviendas:	**0**
Uso:	**Terciario Comercial**
Gestión:	**Actuación aislada**
Otras determinaciones:	

- **Se requiere la agrupación previa de las parcelas incluidas en el subámbito.**
- **Se requiere estudio de detalle.**

CVE-2014-10390



CVE-2014-10390

Debido a que la parcela que se pretende ordenar está regulada por la ordenanza TC Terciario Comercial, se señalan a continuación los siguientes parámetros fundamentales de la ordenanza de Zona de Actividades Terciarias:

ORDENANZA DE ZONA DE ACTIVIDADES TERCIARIAS

Artículo 11.8.1 Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de actividades terciarias los terrenos destinados por el Plan a la construcción de edificios o conjuntos edificados destinados específicamente al desarrollo de actividades vinculadas al sector servicios.
2. Su ámbito es el grafiado en los Planos de Ordenación con la letra T seguida de una categoría.

Artículo 11.8.2 Categorías

La ordenanza contempla cuatro categorías, en función de la naturaleza de la actividad a implantar:
*a) **Comercial**: terrenos destinados por el Plan a la ubicación de construcciones de uso comercial (actividades de comercio al por menor). Se representa con la categoría **C**.*
b) Oficinas: terrenos destinados por el Plan a la ubicación de edificios destinados a uso de oficinas (actividades cuya función es prestar servicios de gestión, técnicos, financieros, de información u otros, así como los despachos profesionales). Se representa con la categoría O.
c) Hotelero: terrenos destinados por el Plan a la ubicación de edificios e instalaciones destinados a uso hotelero (alojamiento temporal de personas). Se representa con la categoría H.
d) Lúdico: terrenos destinados por el Plan a la ubicación de edificios e instalaciones destinadas a usos lúdicos (actividades ligadas a la vida de ocio y relación, incluyendo salas de reunión, establecimientos de hostelería y restauración, espectáculos, actividades de ocio, etc). Se representa con la categoría L.

Artículo 11.8.3 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 de la edificación para dichos usos se fijarán mediante Estudio de Detalle en el que se deberá justificar la adecuación de las mismas a la actividad y al entorno; en su defecto serán las siguientes:

*a) **Comercial: 2 plantas****
b) Oficinas: 3 plantas
c) Hotelero: 3 plantas
d) Lúdico: 2 plantas

*** La edificación según se dispone en la ficha del PGOU dispondrá de una única planta siendo la altura máxima de cornisa 6m.**

3. Para zonas de manzana alineada se estará a lo contemplado en el artículo 11.8.8.

CVE-2014-10390

Artículo 11.8.4 Edificabilidad

1. Salvo en lo dispuesto en el artículo 11.8.8, la edificabilidad 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) ***Comercial: 0,60 m². /m²*.***
b) Oficinas: 0,90 m². /m².
c) Hotelero: 0,90 m². /m².
d) Lúdico: 0,50 m². /m².

*** La edificabilidad según se indica en la ficha del plan será de 4.359,47 m^2**.

2. La edificabilidad para edificios terciarios en zona de manzana alineada se calculará conforme a lo expresado en el artículo 11.8.8.

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

4. La edificabilidad expresada en los puntos 1 y 2 de este artículo tiene el carácter de máximo y mínimo a los efectos del artículo 10.3.3.

Artículo 11.8.5 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	COMERCIAL	OFICINAS	HOTELERO	LÚDICO
FRENTE MINIMO (m.)	20	20	20	10
FONDO MINIMO (m.)	25	20	20	10
CIRCULO INSCRIBIBLE (m.)	–	--	–	–
FONDO/FRENTE MAXIMO (m.)	–	--	–	–
SUPERFICIE MINIMA (m^2.)	500	500	1.000	150
SUPERFICIE MAXIMA (m^2.)	–	--	–	–

2. Estas dimensiones límite podrán ser variadas mediante Estudio de Detalle de conformidad con el artículo 11.8.9.

CVE-2014-10390

Artículo 11.8.6 Posición de la edificación

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

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN				
CONDICION	**COMERCIAL**	**OFICINAS**	**HOTELERO**	**LÚDICO**
OCUPACION MÁXIMA	60%	35%	35%	40%
SEPARACION A FRENTE DE PARCELA	H/2; 5m.	H/2; 5m.	H/2; 5m.	H/2; 3m.
SEPARACION A LINDEROS	H/2; 5m.	H/2; 4m.	H/2; 4m.	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.

La edificación por su uso comercial, tendrá una ocupación máxima del 60% y su separación a frente y a linderos será de 5 m.

3. Estos parámetros no se aplican a parcelas calificadas con usos terciarios y ubicadas en manzana alineada, donde las condiciones de forma se aplican conforme a la ordenanza otorgada al resto de la manzana.

4. Los parámetros de ocupación en uso comercial y lúdico en parcela exenta podrán modificarse previo Estudio de Detalle cuando el desarrollo de la actividad así lo requiera.

Artículo 11.8.7 Forma de la edificación

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	**COMERCIAL**	**OFICINAS**	**HOTELERO**	**LÚDICO**
FONDO EDIFICACION MAXIMO (m.)	75	75	75	75
LONGITUD MAXIMA (m.)	–	–	–	–
RECTANGULO ENVOLVENTE, MAXIMO (m.x m.)	100x100	100x100	100x100	100 x 100

CVE-2014-10390

2. 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 11.8.8 Condiciones adicionales

1. Las construcciones ya edificadas a la entrada en vigor del Plan ubicadas en terrenos calificados como terciarios, podrán mantener las características que presentaban en tal momento, permitiéndose las obras necesarias para su mantenimiento.

2. Para los usos terciarios así calificados por el Plan y existentes antes de su entrada en vigor, se permiten todo tipo de obras de las contempladas en los artículos 3.2.3 y 3.2.4, primando esto sobre lo establecido en el artículo 1.3.11.

En el artículo 3.2.3 se contemplan las obras de ampliación, definiéndose éstas como aquellas en las que se produce un aumento de la superficie edificada existente y/o del sólido capaz, bien por incremento en altura, bien por nueva ocupación de parcela, bien por ejecución de entreplantas y/o aprovechamientos bajo cubierta permitidos.
Según el artículo 3.2.4 la ampliación de la edificación existente que se pretende es una obra ordinaria.

3. Las parcelas calificadas como terciarias que se ubiquen en zona de manzana alineada fijarán todos sus parámetros de posición y forma mediante Estudio de Detalle, los cuales tendrán que inspirarse en la ordenanza de zona dominante. En caso de parcelas edificadas como terciarias en zona de manzana alineada con frente a dos o más calles públicas, la altura de la edificación será la establecida gráficamente por el Plan para la manzana, calculándose su edificabilidad conforme a los criterios del artículo 11.1.5 y tras aplicar el correspondiente coeficiente. En caso de parcelas edificadas como terciarias en zona de manzana alineada con frente a una sola calle pública, el número de plantas y edificabilidad será la existente, y en su defecto, 2 plantas y edificabilidad conforme a 11.8.4 apartado 1.

Artículo 11.8.9 Estudios de detalle

Cuando se den situaciones preexistentes difícilmente eliminables, entendiendo por tales, situaciones consolidadas con edificación no calificable como fuera de ordenación, 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.

Artículo 11.8.10 Condiciones de uso

1. El uso dominante prioritario de las parcelas calificadas bajo la ordenanza de terciario es el que tenga otorgado según su categoría.

2. Son usos dominantes permisibles, los siguientes:

a) Los establecidos para las restantes categoría de terciario.

CVE-2014-10390

b) Los usos productivos mixtos compatibles en parcela independiente, siempre y cuando cumpla lo siguiente:

- *La calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones deberá corresponder al de una edificación singular con valor arquitectónico, acorde al carácter terciario de la zona, no admitiéndose construcciones que por sus características de diseño, composición, materiales y calidad constructiva, se asemeje a tipologías de nave o edificios contendedores.*
- *No se realicen acopios de material en el exterior.*
- *Se ajardine al menos el 25% de la superficie no ocupada por la edificación.*

c) Los usos productivos mixtos, incluidos los mixtos compatibles, preexistentes en tanto y cuanto se mantenga su actividad son compatibles con la calificación de terciario, pudiendo optar a realizar todo tipo de obras, no aplicándose la limitación de obras establecida en el artículo 1.3.11.

d) Garaje, en parcela independiente, y siempre que la calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones sea acorde con el carácter del uso dominante del entorno en el que se encuentre. En caso de implantarse en un entorno residencial deberá responder a una edificación singular con valor arquitectónico no admitiéndose construcciones que por sus características de diseño, composición, materiales y calidad constructiva, se asemejen a tipologías de nave o edificios contendedores. Además para implantar dicho uso se exigirá un estudio sobre el tráfico, pudiéndose denegar en caso de que la interferencia pueda causar disfuncionalidades importantes al tráfico peatonal y/o rodado.

e) El uso de equipamiento, público o privado.

3. Son usos admisibles los de aparcamiento e infraestructura, incluidos los de gasolinera y/o estación de servicio, en parcela aislada, siempre que:

a) Se produzca como resultado de estudio de detalle o plan especial que abarque al menos la manzana completa.

b) Sea sin perjuicio de sus condiciones de usos y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.

4. A efectos de compatibilidad de usos individualizados en edificios con otro uso compatible, se estará al régimen general del artículo 5.11.1 y a efectos de sustitución de usos individualizados al 5.11.2.

5. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA

La necesidad de la realización de un Estudio de Detalle surge como requerimiento de la Ficha Urbanística del PGOU, con la finalidad de definir su ordenación detallada.

La actuación que se pretende realizar en la parcela consiste en la ampliación de la superficie en planta baja de la edificación comercial existente dotando al establecimiento de una mayor superficie de la sala de ventas que repercutirá en un mejor servicio y comodidad para sus clientes.

CVE-2014-10390

6. SOLUCION ADOPTADA

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 61 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 5 de Junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo que regula los Estudios de Detalle y en su apartado 4, establece que:

"Con excepción de lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, los Estudios de Detalle no podrán alterar la ordenación efectuada por el Plan General. En concreto, no podrán alterar la clasificación y calificación del suelo, el aprovechamiento o edificabilidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. Tampoco podrán reducir el espacio destinado a espacios libres, originar aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni modificar los usos preestablecidos. En ningún caso podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos".

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

1. Se realiza una ampliación de la edificación comercial existente, que consistirá en una ampliación de la planta baja. La superficie construida en planta baja pasará de 2.000,00 m^2 a 2.704,35 m^2.

2. La altura máxima de cornisa es de 6m., tal y como establece la ficha del PGOU. La altura máxima de coronación será de: 6m.+3m. (altura de cornisa de la última planta de piso), por tratarse de una edificación no residencial.

3. Área de movimiento y rasantes: se dispondrá la edificación dentro del área de movimiento que establece el Plan y que debe respetar un retranqueo de 5 m respecto al frente de parcela y linderos, tal y como se refleja en el "PLANO 2: SUPERFICIE, COTAS Y AREA DE MOVIMIENTO" del presente Estudio de Detalle.

4. No se establece fondo máximo de edificación, salvo la marcada en los planos del Estudio de Detalle.

5. Se admite la colocación de marquesinas ligeras en área de aparcamiento sin que computen a efectos de ocupación ni edificabilidad, siempre que no posean cerramientos laterales, se retranqueen al menos a 10 metros de todos los frentes de parcela y su ocupación se limite conforme al *Artículo 5.4.3 del PGOU Condiciones de los usos comerciales*, en su punto 16 donde se indica:

"16. En las parcelas donde se implante uso terciario comercial en parcela independiente se podrán instalar marquesinas ligeras para la cubrición de parte de la zona de aparcamiento, sin que computen a efectos de ocupación ni de edificabilidad, siempre que verifiquen los siguientes requisitos: no posean cerramientos laterales; se retranqueen al menos 10 metros de todos los frentes de parcela, salvo en parcelas de más de 15.000 metros cuadrados que se retranquearán un mínimo de 25 metros; su ocupación se limite a un 30% de la superficie no edificada."

CVE-2014-10390

Por todo ello, la ordenación detallada que el presente Estudio de Detalle plantea es la siguiente:

- **Zona de edificación:** Ocupa la zona occidental del subámbito 1 y se desarrolla en dos niveles: sótano a nivel -3,2 (manteniendo la superficie actual de 2.000,00 m^2) y planta baja a nivel +0,00 (aumenta su superficie de 2.000,00 m^2 a 2.704,35 m^2).
- **Zona libre de edificación:** Se trata de la zona oriental del subámbito 1, destinada actualmente a aparcamiento en superficie cuya cota de referencia es la del acceso al edificio +0,00, con una ligera pendiente para la evacuación de las aguas pluviales.

7. ORDENACIÓN DETALLADA

A continuación se acompañan los parámetros urbanísticos del subámbito 1 en la situación actual, lo que establece el PGOU y la ordenación del presente Estudio de Detalle.

ORDENACIÓN DETALLADA SUBÁMBITO 1, AE-62(B)			
	SITUACIÓN ACTUAL	**PGOU**	**ESTUDIO DE DETALLE**
USO	TERCIARIO COMERCIAL	TERCIARIO COMERCIAL	**TERCIARIO COMERCIAL**
PARCELA	7.404,08 m^2	7.404,08 m^2 SUP. MÍN. TC: 500 m^2	**7.404,08 m^2**
OCUPACIÓN	2.000,00 m^2	OCUP. MÁXIMA TC: 60 %: 4.442,44 m^2	**OCUP. MÁX.≤ 4.442,44 m^2** **EDIF. AMPLIADA: 2.704,35 m^2**
EDIFICABILIDAD	SUP.CONSTRUIDA: 2.000,00 m^2	EDIF. MÁX.:4.359,47 m^2	**EDIF. MÁX. ≤ 4.359,47 m^2** **EDIF.AMPLIADA.: 2.704,35 m^2**
FONDO EDIF. MÁXIMO	50 m	FONDO MÁX. TC.: 75 m.	**FONDO MÁX. TC. ≤ 75 m** **EDIF. AMPLIADA: 57,86 m**
COTA PLATAFORMA	+0,00	+0,00	**+0,00**
Nº DE PLANTAS	1	1	**1**
ALTURAS	ALT. CORNISA: 3,90 m ALT. CUMBRERA: 7,20 m	ALT. MÁX CORNISA: 6 m ALT. MÁX. CORONA.: 9m	**ALT. MÁX CORNISA ≤ 6 m** **ALT. MÁX. CORONA. ≤ 9m**
RETRANQUEO A FRENTE DE PARCELA Y LINDEROS	≥5 m	≥5 m	**≥5 m**

CVE-2014-10390

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:

1º. 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 L.S. y 65 del Reglamento de Planeamiento).

2º. El ajuste se realiza dentro de los márgenes establecidos por el Plan General vigente.

3º. No causa perjuicios ni altera las condiciones básicas de ordenación de los predios colindantes (Art. 61.4 L.S).

4º. No se reduce la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. Tampoco se origina aumento alguno de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado del Estudio de Detalle (Art. 65.3 R.P.).

Santander, Noviembre de 2012.

El Ing. Caminos Canales y Puertos:

Fdo: Fernando García Utrilla
Col. Nº 12.139

La Propiedad:

D. Luís del Río Diestro
INMOBILIARIA PEÑAREAL, S.L.

2014/10390

CVE-2014-10390