

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC NÚM. 96

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2015-6899 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en calle Alta, 77-79.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 29 de abril de 2015, 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 calle Alta 77-79, a propuesta de don Adolfo Díaz Parra, en representación de Produque S. A.

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, 4 de mayo de 2015.

El alcalde,

Íñigo de la Serna Hernaiz.

MEMORIA

Esta documentación complementa y modifica el Estudio de Detalle denominado "ORION" en las parcelas situadas en la Calle Alta nº 77 y nº 79 en Santander, cuyo promotor es

PRODUQUE S.A.
CIF : A- 39486659
C/ Rio Danubio nº1 plt.1 ofic. 15
LA ALBERICIA, 39012, SANTANDER (CANTABRIA)

representado por D Adolfo Díaz Parra con DNI 13728466 L

Se redacta en subsanación de los términos contenidos en el Informe emitido por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Santander con fecha 24 de febrero de 2015.

1- Se aporta justificante del abono de las tasas por tramitación de expediente.

2- Se realiza un nuevo levantamiento topográfico por *it INGENIERÍA Y TOPOGRAFIA*, firmado por D Pablo A. Trujillo Pérez, al efecto de comprobación de los planos contenidos en el E.D., con fecha 23 de febrero de 2015, que se ajusta sensiblemente a estos y presenta diferencias significativas respecto a la Cartografía Municipal.

Para la redacción del E.D. se ha tomado un plano topográfico, aportado por la propiedad, realizado por *INGENIERIA EMILIO CASUSO S.L.* y comprobado por este redactor.

La parcela definida en el Estudio de Detalle tiene una superficie de 338,65 m² y en el levantamiento topográfico de comprobación 338,22 m². La coincidencia es del 99,87%.

Los límites de la parcela son los lados de un cuadrilátero que constituye el área de movimiento de la edificación y están representados físicamente en el terreno, por lo que son claros y fácilmente comprobables:

- Lados **norte y oeste**, se sitúan en la alineación de la manzana en el PGOU y coinciden con las fachadas del edificio existente, actualmente en proceso de demolición, pero del que en este momento aún se conserva toda la planta baja.

- Lado **sur** que está constituido por la fachada sur de la edificación existente, aún sin demoler. Se comprueba, en los dos levantamientos topográficos disponibles que estas fachadas no son totalmente paralelas, con diferencias entre extremos de 8 cm. (13,06 m en el lado oeste y 12,98 m en el extremo este)

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC NÚM. 96

Para establecer la línea que define el fondo máximo edificable se ha tomado un punto intermedio, por el que se traza una línea paralela a la alineación norte, separada 13,00 metros de esta, con el objeto de afectar lo menos posible a la superficie del área de movimiento que determina la volumetría edificable.

- Lado **este**, coincidente con el acceso a los garajes, rematado por un murete de hormigón que delimita la rampa y el plano de cimentación del edificio existente.

Este límite está definido por la propia descripción registral del paso de vehículos:

*"Trozo de terreno situado en la Calle Alta de esta ciudad de Santander, señalado hoy con el número 75 de gobierno; mide diecisiete metros de largo por cuatro metros noventa y cinco centímetros de ancho, o sea ochenta y cuatro metros y dieciocho decímetros cuadrados y linda: por el Norte o frente, con la citada calle; por el Este o izquierda entrando, con parte de la casa número setenta y tres y su patio y el resto con propiedad de María Asunción Montes; por el Sur o fondo, con terrenos de esta misma señora; y **por el Oeste o derecha, con la casa número setenta y siete y su patio**"*

En la documentación aportada se encuentra el contrato firmado por D Ramón López Aparicio y D José Serrano Gómez en el que el primero vende al segundo ésta finca así descrita y que se incorpora a la declaración de obra nueva e inscribe en el Registro de la Propiedad.

Actualmente, la anchura de este paso es de 5,40 metros que aunque superior a los 4,95 m registrados, se acepta establecer este límite en menoscabo de la parcela objeto de este E.D. y no afectar al pavimento del paso existente.



VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC NÚM. 96

En la plataforma de apoyo definida por el murete, que limita la rampa de acceso a los garajes, se encuentra situado un saliente del edificio que recorre toda su altura y la cimentación del muro de fachada en este lado, por lo que necesariamente ha de pertenecer a la parcela, al situarse en ella estos elementos pertenecientes a la propia edificación existente.



3- El apartado 2.1 de la Memoria del E.D. queda redactado de la siguiente manera:

2.1. OBJETO

Esta documentación tiene por objeto la **definición de la línea máxima de alineación de fachada**, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de patio de parcela, establecidas en el P.G.O.U. de Santander y del respeto a las servidumbres derivadas de la existencia de huecos en paramentos aladaños, para la construcción de un edificio residencial en la esquina este que forma la Calle Alta con la plaza de los Derechos Humanos.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC NÚM. 96

4- El cerramiento situado a continuación de la fachada Oeste, a la Plaza de los Derechos Humanos, se realizará según lo estipulado en el Art. 4.5.8 del P.G.O.U. de Santander:

Paramento ciego de 1,30 m de altura y balaustrada de acero de 0,50 m sobre este, hasta una altura máxima de 1,80 m.

El acabado será de similares características que las fachadas del edificio a construir.

Se adjunta:

- Plano topográfico de comprobación realizado por **i+t INGENIERÍA Y TOPOGRAFIA**
- Plano con la superposición de el plano aportado con el E.D., el levantamiento topográfico de comprobación y la Cartografía Municipal.

Santander a 25 de febrero de 2015

Julio Sierra Bravo
arquitecto

ENERO 2015

1. DENOMINACION:

El presente E.D. se denominará **ESTUDIO DE DETALLE “ORION”**.

2. INTRODUCCION

2.1. OBJETO

Esta documentación tiene por objeto la **definición de la línea máxima de alineación de fachada**, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de patio de parcela, establecidas en el P.G.O.U. de Santander y de las distancias entre edificaciones en parcelas colindantes, para la construcción de un edificio residencial en la esquina este que forma la Calle Alta con la plaza de los Derechos Humanos.

2.2. FORMULACION

El E.D. se redacta para su tramitación en el Excmo. Ayuntamiento de Santander, al amparo de lo dispuesto en el Art. 61 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, según el procedimiento establecido en el Art. 78 de esta misma Ley.

Se define en el P.G.O.U. de Santander como instrumento complementario de planeamiento en el Art. 2.1.4.3-a y se redacta por razones de conveniencia y oportunidad según establece el Art. 2.1.6.2-a.

Se cumplen las condiciones establecidas en el Título 11, Capítulo 1 ORDENANZA DE MANZANA ALINEADA, Art. 11 del Plan General de Ordenación Urbana de Santander.

2.3. PROMOTOR

El promotor es PRODUQUE S.A.
CIF : A- 39486659
C/ Río Danubio nº1 plt.1 ofic. 15
LA ALBERICIA, 39012, SANTANDER (CANTABRIA)

2.4. ORIGEN

Se pretende la renovación del edificio existente, en estado ruinoso, actualmente en demolición, para ser sustituido por una edificación ajustada al planeamiento municipal vigente.

2.5. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La singular situación de la parcela, derivada de la existencia de fachadas enfrentadas con huecos, perpendiculares a las alineaciones exteriores de la manzana, la disposición de los patios y paso en la edificación, justifican la definición de las alineaciones mediante un Estudio de Detalle.

2.6. DESTINO

El destino de la parcela es la edificación de viviendas, garajes y locales comerciales para su comercialización.

2.7. EMPLAZAMIENTO

El E.D. se sitúa en los números 77 y 79 de la Calle Alta, en Santander, en la esquina este que se forma por la confluencia de esta calle y la Plaza de los Derechos Humanos.

3. AMBITO

3.1. PARCELARIO

El ámbito del Estudio de Detalle se extiende sobre una superficie total de 478,52 m², confirmados mediante medición topográfica, que corresponde a las parcelas catastrales 4023502VP3142C y 4023503VP3142C.

3.2. LIMITES

El área que desarrolla este documento limita:

Al norte con la Calle Alta.

Al este con paso a los garajes, perteneciente a la parcela 4023504VP3142C con servidumbre de paso y de luces y vistas, registrada a favor de la parcela objeto de este Estudio de Detalle.

Al sur con esta misma parcela 4023504VP3142C, con servidumbre de luces y vistas, registrada a favor de la parcela objeto de este Estudio de Detalle.

Al oeste con la Plaza de los Derechos Humanos.

3.3. FORMA Y TOPOGRAFIA

Forma: Trapezoidal, definida en los planos adjuntos.

Topografía: La finca es ligeramente pendiente hacia el este, según se indica en plano topográfico acotado. La diferencia de cota entre puntos extremos es de 0,85 m.

4. PROPUESTA

4.1. ANTECEDENTES

El área de actuación corresponde a la esquina noroeste de una manzana en proceso de renovación. En los últimos diez años han sido edificadas las parcelas colindantes, por lo que no se prevé alteración de estos edificios en las próximas décadas.

En la parcela objeto de este E.D. existía un edificio de planta rectangular exento, con huecos en sus cuatro fachadas y con patio. El desarrollo edificatorio de las parcelas colindantes ha estado condicionado y se ha ejecutado teniendo en cuenta esta situación.

Para posibilitar el desarrollo de la parcela colindante, se ha suscrito un acuerdo firmado por los propietarios, con fecha 21 de Julio del año 2000, en el que se contempla la venta del paso a los garajes situado al este del ámbito del E.D. y la edificabilidad correspondiente a una parte de los patios situados al sur de la edificación anteriormente existente.

En este mismo acuerdo, confirmado por Sentencia de la Audiencia Provincial de Cantabria 206/05 se reserva el derecho real de servidumbre de paso a los garajes y servidumbre de luces y vistas en todos los linderos, así como el uso del suelo y del subsuelo correspondiente a la parte de los patios situados al sur, a favor del predio dominante constituido por la parcela objeto de este E.D.

La sustitución de la edificación existente debe necesariamente ajustarse a esta circunstancia, compatibilizada con el cumplimiento del P.G.O.U. vigente.

4.2. DESCRIPCION

La solución edificatoria de la esquina que completa la manzana ha de resolverse con esta singularidad derivada de lo anteriormente expuesto, sin posibilidad de materializar medianeras que no existen en los predios colindantes. Así pues, se mantienen las cuatro fachadas de la edificación resultante, con las limitaciones establecidas en el P.G.O.U.

Se mantienen las alturas de cornisa de los edificios contiguos, tanto en la Calle Alta como en la Plaza de los derechos Humanos, completando así la volumetría de la zona, como orientativamente se expone en el plano nº 6, cuyo detalle se indica sin carácter vinculante.

VIERNES, 22 DE MAYO DE 2015 - BOC NÚM. 96

El escenario urbano se considera mejorado, acorde con la perspectiva de esquina, frente a un espacio público abierto y bien tratado como es la Plaza de los Derechos Humanos.

5. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACION

Determinaciones urbanísticas contenidas en P.G.O.U. de Santander y determinaciones contenidas en la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y modificaciones posteriores.

Plan General de Ordenación Urbana de Santander (BOC 29 de setiembre de 2012)

TITULO 11 . CAPITULO 1. ORDENANZA **MM(M2)** MANZANA ALINEADA

- Uso principal: RESIDENCIAL
- Sup. Edificable máxima: 338,65 m2 x 7 pls x 0,92
- Ocupación máxima definida por las alineaciones del E.D.
- Altura máxima: PB + 6P + BC

6. CESIONES

No se derivan cesiones del desarrollo urbanístico vigente.

Santander, Enero de 2015

Julio Sierra Bravo
arquitecto

2015/6899

CVE-2015-6899