

LUNES, 19 DE SEPTIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 180

## AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

**CVE-2016-7883** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en calles Matilde de la Torre y Rodolfo Rodríguez Eguía.*

El pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 28 de junio de 2016 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 aprobado definitivamente el Estudio de Detalle en parcela sita entre las calles Matilde de la torre y Rodolfo Rodríguez Eguía a propuesta de Rumor Real Estate, S. L.

Contra dicho acuerdo podrá interponerse 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.

Podrá, no obstante, formularse cualquier reclamación que entienda convenir a su derecho.

Santander, 5 de julio de 2016.

El alcalde,  
Íñigo de la Serna Hernáiz.

LUNES, 19 DE SEPTIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 180

## 2.- DATOS GENERALES

### 2.1. OBJETO.

La parcela con número de referencia catastral 5043201VP3154C0001IZ se encuentra en el extremo oeste de un pequeño ámbito delimitado con parcelas con edificaciones de reciente construcción de uso residencial en altura cuya clasificación en el PGOU de Santander se encuentra definida como Ordenanza de Edificación Abierta de categoría media (A-2), con una intensidad media de uso y ocupación. La geometría de la parcela es aproximadamente triangular, con el lado sur apoyado en la calle Rodolfo Rodríguez Eguía, el frente noroeste en la calle Matilde de la Torre y el tercer lado con una parcela consolidada de edificación residencial en altura.

La parcela actualmente se encuentra ocupada por una pequeña edificación destinada a vivienda unifamiliar situada en la zona de intersección entre las dos calles que delimitan la parcela dejando totalmente libre el resto de la superficie que la forma.

Topográficamente cuenta con una fuerte pendiente descendente desde la calle de Matilde de la Torre hacia la calle de Rodolfo Rodríguez Eguía, que en la proximidad con el linde de la parcela consolidada situada al este desciende desde la cota de 66,83 m hasta la cota de 59,96 m, es decir, un total de 6,87 m en una longitud horizontal de 36,17 m.

Por otra parte, la parcela colindante donde se encuentra la edificación consolidada, tiene definidas unas plataformas horizontales donde se asienta la edificación y ha consolidado el encuentro de la parcela con los mismos viales que delimitan a nuestra parcela objeto del presente documento.

Considerar también que en el artículo 4.2.12.2 del Plan General de Ordenación Urbana de Santander establece:

*"La rasante resultante podrá ocupar posiciones distintas a las establecidas en el punto 1 precedente cuando medie estudio de detalle, o instrumento del planeamiento de mayor rango en el que se la fije o acote, y sin que ello suponga aumento en la alturas de edificación permitidas. Se realizará estudio de detalle siempre y cuando la rasante resultante quede 3 metros por debajo de la rasante de los viales con los que colinde la parcela en alguno de sus puntos, y velará por la mejor integración de la edificación en el entorno, buscando la implantación de la misma en puntos de cotas intermedias que garanticen una mejor habitabilidad y una percepción no distorsionada de la edificación, buscando que ésta no quede ni excesivamente hundida ni excesivamente elevada respecto de la vía pública."*

Por ello, el objeto para el desarrollo del presente Estudio de Detalle obedece al siguiente condicionante:

1. En virtud a lo establecido en el artículo 4.2.12.2 del PGOU de Santander, debido a la falta de definición del nivel de la plataforma del suelo de la planta baja terminada en la parcela intervenida, responde la necesidad de desarrollar el presente Estudio de Detalle.

### 2.2 PROMOTOR Y FORMULACIÓN.

El promotor del Estudio de Detalle es don Juan José Viadero Ríos como representante de RUMOR REAL ESTATE S.L., con C.I.F. B-39.757.588 y domicilio en la calle Menéndez Pelayo 91, 4º B de Santander.

La formulación del Estudio de Detalle se desarrolla de acuerdo con el artículo 140.1 del Reglamento del Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD. 2.159/1978, de 23 de Junio) y del artículo 78 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria por iniciativa privada.

### 2.3 REDACTOR.

Redacta este Estudio de Detalle don José Luis Matabuena Santos, don José Luis Salcines Cañarte y don Tomás Gruber Herrero, arquitectos colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria con los números 995, 2.317 y 3.053 respectivamente y domicilio a efectos de notificaciones en la calle Julián Ceballos nº 22, 3º dcha, 39.300 Torrelavega.

### 3.- ÁMBITO

#### 3.1. PARCELARIO.

El ámbito donde se desarrolla el Estudio de Detalle es una parcela urbana con número de referencia catastral 5043201VP3154C0001IZ.

#### 3.2. LÍMITES Y SUPERFICIES.

La parcela, como ya ha sido comentado en apartados anteriores, tiene una geometría triangular, con dos de sus lados apoyados en las calles Matilde de la Torre y de Rodolfo Rodríguez de Eguía y el tercer lado con una parcela edificada con un edificio de viviendas en tipología de bloque aislado o conforme se establece en el plan de Santander, de edificación abierta.

Todos los linderos del área de intervención se encuentran muy consolidados por lo que las rasantes exteriores de la parcela están perfectamente establecidas en su inicio y en su final por los elementos de urbanización existentes.

La superficie total de la parcela sobre la que se desarrolla el Estudio de Detalle asciende a 1.590,58 m<sup>2</sup>.

#### 3.3 FORMA Y TOPOGRAFÍA.

La forma de la parcela como se ha descrito en apartados anteriores es triangular con dos lados apoyados sobre viarios públicos y el tercero apoyado sobre una parcela colindante situada en el linder Este.

La topografía de la parcela es uniforme con las líneas de nivel perpendiculares al linder Este donde se encuentra consolidada la edificación del bloque de viviendas, descendiendo desde la cota más alta de Matilde de la Torre hacia la calle de Rodolfo Rodríguez Eguía una altura de 6,78 m en una longitud en horizontal de 36,17 m.

La parcela donde se encuentra el bloque de viviendas cuenta con una topografía consolidada en la que se han situado una plataforma horizontal en el nivel 62,70 m desde donde parte el edificio. Desde este nivel, la parcela desciende hacia la calle de Rodolfo Rodríguez Eguía haciendo la transición del encuentro con la acera pública mediante un pequeño murete de contención de una altura de 1,00 m. Desde la plataforma de este bloque vecino, el perfil del terreno establecido asciende hasta alcanzar el viario superior. Esta sección consolidada del perfil topográfico determinará la propuesta dada a la parcela sobre la que se redacta la presente documentación mediante el estudio de detalle.

Al estar perfectamente urbanizado el perímetro de la parcela, los puntos de encuentro para el trazado de las rasantes interiores se encuentran perfectamente definidos. El posicionamiento de la plataforma donde se situará el futuro edificio será en la parte de la parcela donde es más plana y el nivel de la misma se define en los planos correspondientes y la definición del mismo es el objeto del desarrollo del presente Estudio de Detalle.

## 4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

### 4.1. SITUACIÓN URBANÍSTICA.

La parcela se encuentra calificada con la "Ordenanza A.2". La normativa vigente del Plan General de Ordenación Urbana para esta zona es la siguiente:

#### CAPÍTULO 2. ORDENANZA DE ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA.

##### Art. 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 una categoría o precedida de un código.

##### Art. 11.2.2. Categorías.

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

- a) Intensiva: mayor intensidad de uso y ocupación, y bloques de mayor altura. Se representa con la categoría 1.
- b) Media: intensidad media de uso y ocupación y facilidad técnica de evolucionar a soluciones unifamiliares. Se representa con la categoría 2.
- c) Extensiva: menor intensidad de uso y ocupación y facilidad técnica de evolucionar a soluciones unifamiliares. Se representa con la categoría 3.
- d) Asociada a los nuevos desarrollos: ordenanza de edificación exenta con un volumen controlado adecuado a la transición entre la ciudad consolidada y los nuevos desarrollos del Norte. Se concibe como una ordenanza flexible que permita heterogeneidad en los desarrollos, concretándose en el correspondiente Plan Parcial. Se representa con la categoría 4.
- e) Mantenimiento: edificación abierta cuya situación no queda fuera de ordenación, permitiéndose su mantenimiento; tras el conjunto del código y la grafía de la edificación abierta ("MA") se incorpora una ordenanza subsidiaria entre paréntesis. Se representa con el código M.

##### Artículo 11.2.3 Categoría de mantenimiento

1. Las parcelas y edificaciones calificadas bajo la ordenanza de mantenimiento de edificación abierta (MA) pueden optar a realizar las obras contempladas en los artículos 3.2.3 y 3.2.4 con las precisiones realizadas a continuación y siempre y cuando verifiquen los requisitos necesarios para obtener la correspondiente licencia.
2. Las limitaciones a las obras referidas en el punto anterior son las siguientes:
  - a) Las obras de demolición no superarán el 30% de la superficie construida. Esta cantidad puede ser aumentada en caso de reconocida necesidad y proyecto o acuerdo de reposición de la edificación existente en condiciones análogas a la situación previa. Esta situación será evaluada caso a caso desde los Servicios Técnicos Municipales. En el porcentaje citado no se incluye la demolición de añadidos en edificios catalogados que desvirtúen los valores por los que se protegió ni las demoliciones vinculadas al proceso de rehabilitación integral del inmueble.
  - b) Una demolición superior al 30% de la superficie construida no autorizada según lo expresado en el apartado anterior, conllevará la aplicación de la ordenanza subsidiaria.
  - c) La declaración de ruina conlleva la aplicación de la ordenanza subsidiaria; excepcionalmente se permitirá la rehabilitación integral de la edificación. Esta excepción se aplicará de modo reglado cuando las características de la parcela no cumplan alguna de las determinaciones mínimas requeridas para la aplicación de la ordenanza subsidiaria y se constatare la imposibilidad de solventar tal circunstancia.
  - d) Las construcciones de nueva planta y ampliaciones se rigen únicamente por la ordenanza subsidiaria.
  - e) El régimen de usos quedará establecido mediante la ordenanza subsidiaria y las condiciones generales establecidos en el Título 5 de las Ordenanzas.

##### Art. 11.2.4. Condiciones del sòlido 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:

LUNES, 19 DE SEPTIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 180

- a) Intensiva: 7 máximo.
- b) Media: 5 máximo.
- c) Extensiva: 3 máximo.
- d) Asociada a los nuevos desarrollos: 3 máximo.

**Art. 11.2.5. Edificabilidad.**

1. Será la resultante de multiplicar el índice de edificabilidad asignado a cada categoría por la superficie neta de la 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>.
  - d) Asociada a los nuevos desarrollos: la asignada por el Plan Parcial sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros fijados en la presente ordenanza y de las condiciones generales de la edificación.
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

**Art. 11.2.6. 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.

EDIFICACIÓN ABIERTA: CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA  
CATEGORÍA

CONDICIÓN	CATEGORÍA			
	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA	ASOCIADA A NUEVOS DESARROLLOS
FRENTE MÍNIMO (m.)	25	20	15	15
FONDO MÍNIMO (m.)	30	25	20	20
CÍRCULO INSCRIBIBLE (m.)	25	20	15	15
FONDO/FRENTE MÁXIMO (m.)	-	-	-	-
SUPERFICIE MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	-	-	-	-
SUPERFICIE MÁXIMA (m <sup>2</sup> )	-	-	-	-
FRENTE MÁXIMO (m.)	-	-	-	150
FONDO MÁXIMO (m.)	90	75	60	75

2. Estas dimensiones límite podrán ser variadas mediante Estudio de Detalle de conformidad con el artículo 11.211.

**Art. 11.2.7. 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. y 4.2.14 de las Ordenanzas, y demás partes de las mismas que fuesen de aplicación.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

CONDICIÓN	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN			
	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA	ASOCIADA A NUEVOS DESARROLLOS
OCUPACIÓN MÁXIMA	40%	35%	30%	40%
SEPARACIÓN A FRENTE DE PARCELA	H/2; 4 m.	H/2; 4 m.	H/2; 4 m.	H/2; 4 m.
SEPARACIÓN A LINDEROS	H/2; 6 m.	H/2; 4,5 m.	H/2; 3 m.	H/2; 6 m.

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

**Art. 11.2.8. Forma de la edificación.**

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

FORMA DE LA EDIFICACIÓN

CONDICIÓN	FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA	ASOCIADA A NUEVOS DESARROLLOS
FONDO EDIFICACIÓN, MÁXIMO (m.)	25	25	25	25
LONGITUD MÁXIMA (m.)	55	55	55	40
RECTÁNGULO ENVOLVENTE, MÁXIMO (m.xm.)	55x55	55x55	55x55	60x60

2. Estas dimensiones límite podrán ser variadas mediante un Estudio de Detalle o instrumento de planeamiento

LUNES, 19 DE SEPTIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 180

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 11.2.9 Condiciones particulares de la ordenanza de zona de edificación abierta asociada a los nuevos desarrollos**

1. En caso de implantación de bajos comerciales en la construcción de edificios de edificación abierta asociada a los nuevos desarrollos, el retranqueo obligatorio al frente de parcela por el que se acceda a dichos locales se cederá como espacio público, incluyéndose a efectos de parcela neta y cómputo de edificabilidad y no computando a efectos de las cesiones locales requeridas en el artículo 40 de la Ley 2/2001 de Cantabria.
2. Los viales a los que den frente las manzanas reguladas bajo la ordenanza de edificación abierta asociada a los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 12 metros, salvo especificación contraria en los Planos de Ordenación, y sin perjuicio de la coherencia de la malla viaria preexistente y/o propuesta.

**Artículo 11.2.10 Condiciones adicionales**

1. Las condiciones siguientes serán exigibles en la delimitación de unidades de actuación, con las excepciones expresadas en el punto 2 del presente artículo:
  - 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.
2. Las condiciones anteriores no serán exigibles de forma motivada en el caso de delimitación de unidades de actuación por iniciativa pública.

**Art. 11.2.11. Estudios de Detalle.**

1. Cuando se den situaciones preexistentes difícilmente eliminables, entendiéndose 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.
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 siguiente, se podrá aumentar la ocupación en planta un 30% sobre lo contemplado en el artículo 11.2.7 (52%, 45,5%, 39% y 52% para A1, A2, A3 y A.N.D., 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.

**Art. 11.2.12 Condiciones de uso.**

1. El uso dominante prioritario de las parcelas calificadas bajo la ordenanza de zona de edificación abierta es residencial.
2. Son usos dominantes permisibles, los siguientes:
  - a) Mixto compatible en parcela independiente, siempre y cuando cumplan 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 residencial 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 contenedores.
    - No se realicen acopios de material en el exterior.
    - Se ajardine al menos el 25% de la superficie no ocupada por la edificación.
  - b) Terciario de oficinas en parcela independiente, sin establecimientos que superen los 1.500 metros cuadrados construidos.
  - c) Terciario comercial y terciario lúdico en parcela independiente, sin establecimientos que superen los 2.500 metros cuadrados construidos. La calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones deberá corresponder al de una edificación singular con valor arquitectónico, acorde al carácter residencial 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 contenedores.
  - d) Terciario hotelero, en parcela independiente.
  - e) Equipamiento, público o privado; como parte de una parcela o en parcela independiente.

LUNES, 19 DE SEPTIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 180

3. *Son usos admisibles los de aparcamiento, garaje, e infraestructura, incluidos los de gasolinera y/o estación de servicio, en parcela independiente, 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.*
  - c) *En caso de garajes, que la calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones responda al de una edificación singular con valor arquitectónico, acorde al carácter residencial 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 contenedores. 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.*
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.*

LUNES, 19 DE SEPTIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 180

## 5.- PROPUESTA

### 5.1 CONDICIONANTES PREVIOS.

La propuesta presentada en este Estudio de Detalle se configura atendiendo a los siguientes datos de partida:

- Proponer unas rasantes para el emplazamiento de la planta baja del futuro edificio presentando su relación con todos los colindantes.
- Respetar siempre los datos de edificabilidad y ocupación máxima permitidos en el interior de la parcela.
- Definir el área de movimiento de la parcela fijando las rasantes de sus vértices y ajustando la dimensión de cada uno de sus lados.

### 5.2 ORDENACIÓN GENERAL Y ALINEACIONES.

Teniendo en cuenta lo descrito en los apartados anteriores, el Estudio de Detalle se limita a recoger la propuesta del nivel de la plataforma donde se situará el nivel de la planta baja así como el área de movimiento de la futura edificación, proponiendo una posible ocupación de una edificación de carácter no vinculante que permita justificar la necesidad del establecimiento del nivel de la plataforma horizontal donde se asentará la planta baja del edificio.

También para el establecimiento de la plataforma horizontal en el interior de la parcela se ha tenido en consideración la situación en la que se encuentra la parcela colindante por el viento este y el encuentro de la misma con el vial Rodolfo Rodríguez Eguía mediante un murete de contención del terreno que en el punto de contacto con la parcela objeto del desarrollo del presente Estudio de Detalle tiene una altura libre de 1,00 m.

Por este motivo se decide inicialmente proponer como cierre de la parcela con la calle que discurre por el viento sur, mediante la prolongación de este murete de hormigón que tendrá su altura máxima en el encuentro con la parcela colindante y discurrirá con una coronación horizontal hasta ser absorbido por el nivel de la propia calle que tiene un trazado ascendente hacia la intersección con la calle de Matilde de la Torre.

A partir de este primer elemento de definición del perímetro de la parcela por el viento sur de se establece un nivel de la plataforma horizontal donde se establece la planta baja de la edificación que se queda definido en la cota máxima de +62,83 y se comprueba que los movimientos de tierra propuestos hacia la calle de Rodolfo Rodríguez Eguía se encuentran dentro de los márgenes establecidos en el artículo 4.2.12.1 del Plan.

Debido a las condiciones especiales que presenta la parcela que da frente a dos viales principales, nos encontramos con la necesidad de establecer una segunda plataforma horizontal para apoyar la edificación y que se pueda considerar como planta baja respecto de la rasante que se ofrece desde la calle Matilde de la Torre. Esta segunda plataforma se decide que se sitúe en el nivel de cota máxima de +65,88 que se ajusta al nivel de la calle Matilde de la Torre en el punto medio del posible edificio que se pueda desarrollar. Como en el caso de la plataforma anterior, se comprueba que los movimientos de tierra que se proponen y sus correspondientes rasantes se encuentran dentro de los límites que se establecen en el artículo 4.2.12.1 del Plan.

La transición entre ambas plataforma propuestas en el ámbito propuesto para la ocupación de la posible edificación, se realiza en el interior del edificio de manera que esta diferencia entre niveles de 3,05 m no sea perceptible desde el exterior de la parcela.

Por la zona libre de la posible ocupación de la edificación de la parcela, la transición entre los diferentes niveles propuestos se llevará a cabo mediante pequeños muretes de contención de altura inferior a 1,50 m de manera que la rasante del proyecto quede ajustada totalmente a las condiciones que se establecen en el artículo 4.2.12.1 del Plan.

En los planos aportados en este documento, se pone de manifiesto todas estas condiciones señaladas.

### 5.3 RASANTES

Se entiende como rasante actual perimetral la del viario existente por todo el perímetro de la parcela así como por la colindante, que la redacción del presente Estudio de Detalle recoge como rasantes oficiales, quedando definidas en las secciones longitudinales y transversales así como en el plano de ordenación. Estas rasantes tendrán el carácter de oficiales y serán el punto de referencia sobre el que se tomarán las medidas que se determinan en el Plan General de Ordenación Urbana de Santander para limitar las alturas máximas del volumen a construir, sirviendo además de cotas definitivas de referencia para ejecutar el proyecto de construcción de la edificación.

## 6.- CUMPLIMIENTO DEL P.G.O.U.

### 6.1. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Se formula el presente Estudio de Detalle al amparo del actual Plan General de Ordenación Urbana de Santander y de acuerdo con el Art. 61 de la Ley 2/2001 de Cantabria y el Art. 65 del Reglamento de Planeamiento, cuyo contenido se circunscribe a los siguientes aspectos contemplados en dichas legislaciones:

- Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuviesen establecidas, así como contemplar, adaptar, o en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento, motivando los supuestos de modificación y sin que ésta pueda afectar a la estructura general del Plan.
- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y contemplar, en su caso, 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.

En el siguiente cuadro de justificación urbanística se demuestra la adaptación de este Estudio de Detalle a las determinaciones y parámetros urbanísticos del planeamiento.

	<b>P.G.O.U. Santander</b>	<b>Estudio de Detalle</b>
Clasificación	Urbano	Urbano
Calificación	Ordenanza de Zona de Edificación Abierta, A2. (1.547,86 m <sup>2</sup> )	Ordenanza de Zona de Edificación Abierta, A2. (1.530,63 m <sup>2</sup> )
Superficie de la parcela	-	Parcela bruta 1.590,58 m <sup>2</sup> .
% Ocupación (máximo)	35% 0,35x1.547,86 = 541,75 m <sup>2</sup> .	35% 0,35x1.530,63 = 535,72 m <sup>2</sup> .
Retranqueo de edificación (mínimo)		A justificar en el proyecto
A frente de parcela:	H/2; 4,00 m.	H/2; 4,00 m.
A linderos:	H/2; 4,50 m.	H/2; 4,50 m.
Fondo edificable máximo	25,00 m. (art. 11.2.8.)	19,94 m.
Longitud edificable máxima	55,00 m. (art. 11.2.8.)	28,32 m.
Edificabilidad (vinculada al PGOU de Santander)	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 1.547,86 m <sup>2</sup> = 1.083,50 m <sup>2</sup> .	1.083,50 m <sup>2</sup> .
Altura máxima	0,5+3,15 x n <sup>o</sup> plantas = 16,25 m.	A justificar en el proyecto
Número de plantas (máximo)	5 plantas (art. 11.2.4.)	A justificar en el proyecto
Ocupación bajo rasante en espacio libre privado	Sí	Sí
Usos permitidos	Residencial, mixto...	Residencial
Tipología	Bloque exento	Bloque exento

LUNES, 19 DE SEPTIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 180

## 7.- IMÁGENES DE LA PROPUESTA

### 6.1. IMÁGENES DE LA PROPUESTA SOBRE LA PARCELA.

Se presenta a continuación una colección de imágenes de un posible edificio futuro que se puede llevar a cabo sobre la parcela, ajustado a las condiciones de aprovechamiento definidas e el PGOU de Santander y de alineaciones y rasantes definidas en el presente Estudio de Detalle.



Vista del encuentro de las calles Matilde de la Torre y Rodolfo Rodríguez Eguía



Vista desde la calle Rodolfo Rodríguez Eguía

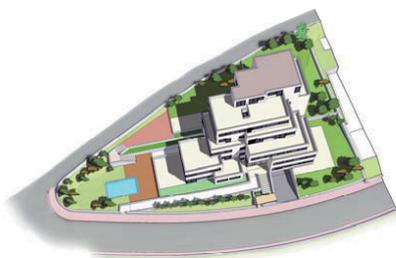


Vista desde la calle Matilde de la Torre

LUNES, 19 DE SEPTIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 180



Vista desde la calle Matilde de la Torre



Vista aérea del conjunto

Santander a 14 de Diciembre de 2015

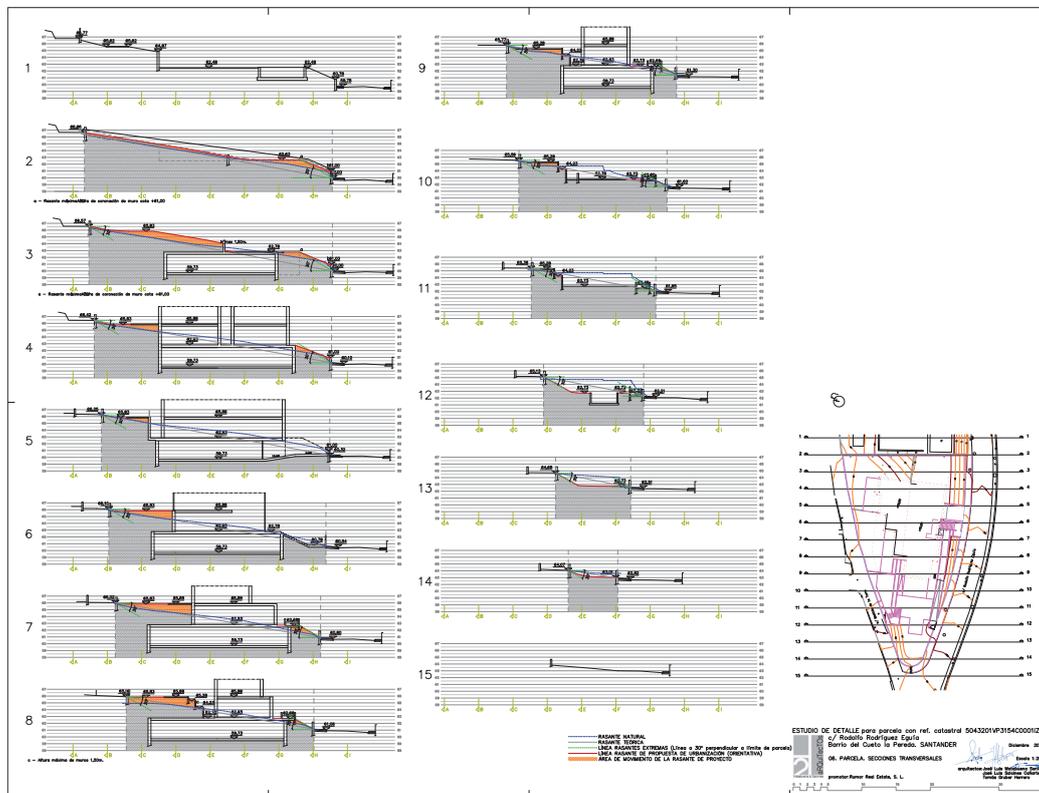
Los arquitectos:

José Luis Matabuena Santos

José Luis Salcines Cañarte

Tomás Gruber Herrero

LUNES, 19 DE SEPTIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 180



LUNES, 19 DE SEPTIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 180

