

JUEVES, 9 DE JUNIO DE 2016 - BOC NÚM. 111

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2016-5209 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en calle Victoriano Fernández.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 31 de mayo 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 aprobando definitivamente el Estudio de Detalle que tiene por objeto la ordenación de volúmenes en parcela sita en la calle Victoriano Fernández, a propuesta de Sierra Cántabra, 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, 1 de junio de 2016.

El alcalde,

Íñigo de la Serna Hernáiz.

**ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO,
EN VIAS DE CONSOLIDACION, EN EL AR-5, SAN ROMAN,
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER**

M E M O R I A

1.- ENCARGO Y AUTOR

Este Estudio de Detalle, de una parcela resultante del Área de Reparto 5 (AR-5) se promueve por la sociedad SIERRA CANTABRA, S.L. con C.I.F.: B-39732789 y domicilio en la C/ Jesús de Monasterio, nº 27 bajo 39008 Santander y representada por Don David Moroso Mata con D.N.I.: 13.942.924-W Y domicilio: c/ Jesús de Monasterio, 27-Bajo 39008 – Santander. Dicha sociedad cuenta con los permisos pertinentes otorgados por los propietarios del suelo, para gestionar este Estudio de Detalle, como se desprende del documento incluido en el anexo.

El Estudio de Detalle se redacta por el Arquitecto D. Antonio Guzmán Calatayud, colegiado nº 1,775 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria.

2.- ANTECEDENTES

La parcela pertenece al denominado Área de Reparto 5 (AR5), Situado en San Román. Según el actual plan General de Ordenación Urbana de Santander, publicado en el Boletín Oficial de Cantabria (BOC extraordinario) de fecha 17/9/12 nº35. el citado Área esta clasificado como suelo urbano no consolidado en vías de consolidación. Por tanto le es de aplicación lo establecido en la disposición transitoria segunda;

“Segunda. Suelo urbano en vías de consolidación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 19 del Reglamento de

Planeamiento Urbanístico, y a los efectos de permitir una sucesión racional del planeamiento y la conclusión de los correspondientes procesos de ejecución o gestión urbanística ya iniciados a la entrada en vigor del presente plan, que son compatibles con la ordenación propuesta en la Revisión del Plan General, y conseguir su materialización sobre el territorio, en los ámbitos a los que se refiere el Anexo XX de Ordenación "Suelo Urbano en Vías de Consolidación" se mantiene la vigencia de las determinaciones de ordenación, edificabilidad, y contenidos del planeamiento anterior salvo en lo relativo a las condiciones generales de la edificación y de los usos que se regirán por el presente plan.

En los supuestos anteriores se continuará con la tramitación de los instrumentos de ejecución y gestión urbanística hasta la conclusión de los mismos en los términos derivados de las disposiciones transitorias de la Ley 2/2001 hasta su finalización."

De este punto se deduce que salvo en lo relativo a condiciones generales de la edificación, le es de aplicación lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Santander, publicado en el Boletín Oficial de Cantabria (BOC) de fecha 21/4/97 nº79.

3.-NORMATIVA

Para la redacción de este estudio de detalle se ha tenido en cuenta lo previsto en los artículos 61 y 78 de la Ley de Cantabria 2/2001, de "Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como lo establecido en actual plan General de Ordenación Urbana de Santander, publicado en el Boletín Oficial de Cantabria (BOC extraordinario) de fecha 17/9/12 nº35, en todo lo relacionado a la redacción de Estudios de Detalle.

4.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

El alcance de este Estudio de Detalle es la definición de alineaciones y rasantes, dentro de la parcela, así como la ordenación de volúmenes y la fijación de las áreas de movimiento de las edificaciones dentro de la misma, atendiendo a las particularidades y

los condicionantes existentes, todo esto sin contravenir lo establecido en las ordenanzas que rigen en la parcela.

5.- DESCRIPCION DEL ESTUDIO DE DETALLE

Para la ordenación de volúmenes se han definido las alineaciones, áreas de movimiento y solidos capaces, siguiendo las determinaciones de ordenación, edificabilidad y contenidos del Plan General previo (PGOU 21/4/97) Así como lo establecido en las condiciones generales de la edificación y de los usos del presente plan en vigor (PGOU 17/9/12) También se ha tenido en cuenta la servidumbre generada por la infraestructura del "saneamiento del plan bahía" que pasa por el extremo noroeste de la parcela.

Se debe mantener y se mantiene la edificabilidad derivada del área de Reparto 5 (AR-5) en el cuál se le asigno a la parcela una edificabilidad de 1.240,51m².

Para la ordenación de volúmenes de la parcela, se determina las alineaciones y un área de movimiento, dentro de la que se incluirá la edificación, la cota de implantación de planta baja, y los perfiles transversales del terreno resultantes.

Para la fijación de las alineaciones, se mantiene como referencia los viales ya existentes y urbanizados (Suroeste y Noroeste), las áreas de movimiento definidas para los edificios, según lo establecido en la ordenanza de zona (A3) con un mínimo de 3m o H/2 a parcelas colindantes y 4m o H/2 a frentes de Parcela, la adecuación a la normativa de los taludes resultantes en los encuentros con las parcelas colindantes y la servidumbre de protección de la infraestructura del "saneamiento plan bahía" que es de 5m al borde exterior del mismo. Este ultimo es un condicionante importante al reducir en mas de 10m la longitud del área de movimiento en el eje sureste-noroeste.

Esta circunstancia complica la posibilidad de ordenación de la parcela en mas de un volumen edificatorio, ya que la separación entre los mismos, así como a los colindantes y las alineaciones marcadas, merman la longitud de los volúmenes resultantes, hasta complicar la solución arquitectónica en una única crujía, repercutiendo en la calidad de las viviendas. Para solventar esta circunstancia, se plantea ordenar la parcela con un único volumen, de dimensiones máximas acordes a la ordenanza (A3).

Debido a que las características de las construcciones existentes en la zona son en su mayoría de longitudes mas contenidas y para poder minimizar el impacto del nuevo edificio con los ya existentes, se define un volumen que cuenta con un escalonamiento progresivo en las distintas plantas, para de esta forma poder diluir en lo posible el volumen resultante. Esto modifica lo establecido en el punto 11.2.3.2 del PGOU previo, donde se limita a un mínimo de 2 y un máximo de 3 las alturas de los edificios proyectados bajo la ordenanza A3, dicho punto no cuenta con esa limitación en el actual PGOU. Por tanto entendemos que modificar dicho parámetro redundaría en el beneficio de generar un volumen edificatorio mas amable y menos denso, concordando mejor con el entorno en el que se ubicara el futuro edificio.

La parcela cuenta con una pendiente homogénea en sentido descendente desde el sureste, cota +22,00m., hacia el noroeste, cota +18,00, con un desnivel de 4m. Transversalmente el escalonamiento homogéneo de los perfiles, permite enlazar de forma fluida, con las parcelas colindantes y el vial situado al sur este. Se fija por tanto la cota de nivel de planta baja para el área de movimiento en la cota +19,50m, esto permitirá además facilitar el acceso al sótano del futuro edificio sin interferir con la infraestructura de "saneamiento del plan bahía"

Todas las determinaciones que aquí se describen se recogen en los correspondientes planos.

JUEVES, 9 DE JUNIO DE 2016 - BOC NÚM. 111

6.-VIABILIDAD DE LA PROPUESTA

Los promotores del presente estudio cuentan con el permiso para la tramitación del mismo, por parte de los propietarios de la totalidad de los terrenos necesarios para el desarrollo de esta propuesta, como se desprende del documento anexo, por lo que no existe ningún impedimento para su ejecución, estando ya ejecutados la mayoría de los trabajos de urbanización, de la parte del vial a urbanizar y habiéndose adquirido ya compromiso con el servicio de vialidad del Ayuntamiento de Santander para urbanizar los restantes de la unidad a la vez que se ejecuten las obras de edificación, según se indica en plano de fases incluido, en el presente estudio.

7.- TRAMITACIÓN

Este expediente de Estudio de Detalle, se tramitará siguiendo el procedimiento establecido en el Art. 78 de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

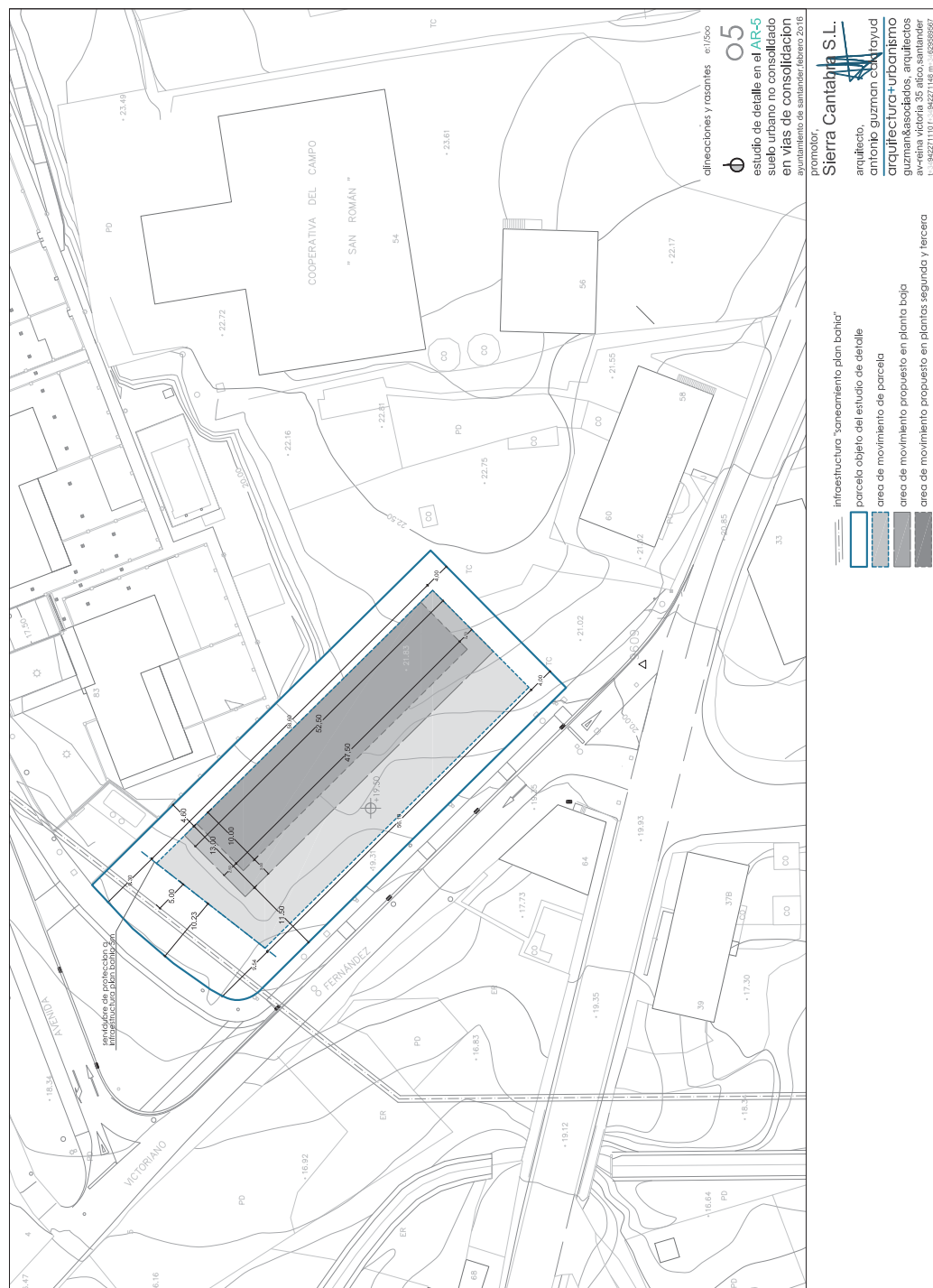
Santander, Febrero de 2.016

EL ARQUITECTO.

Fdo.: Antonio Guzmán Calatayud.

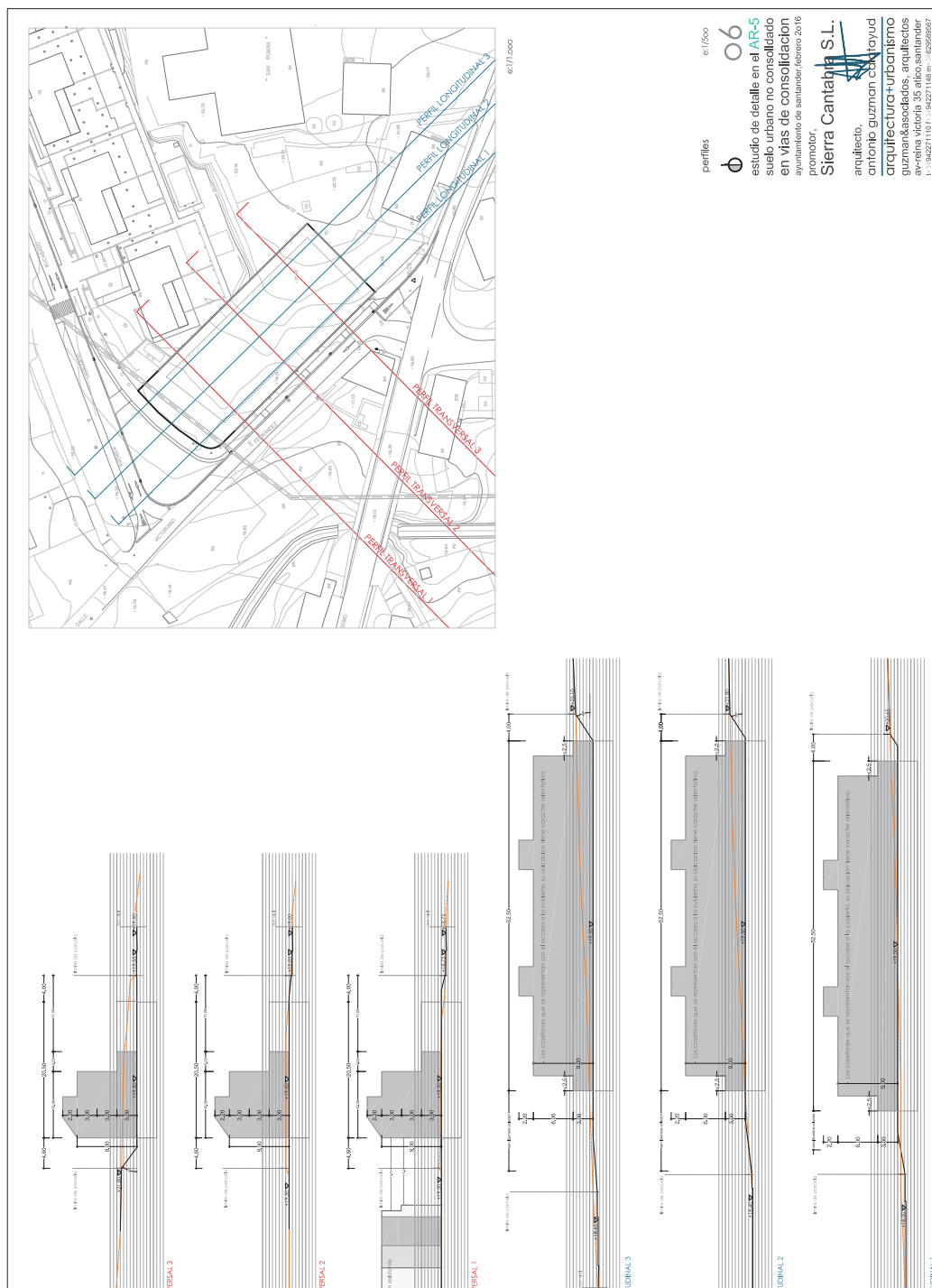
CVE-2016-5209

JUEVES, 9 DE JUNIO DE 2016 - BOC NÚM. 111



CVE-2016-5209

JUEVES, 9 DE JUNIO DE 2016 - BOC NÚM. 111



CVE-2016-5209

JUEVES, 9 DE JUNIO DE 2016 - BOC NÚM. 111



CVE-2016-5209

JUEVES, 9 DE JUNIO DE 2016 - BOC NÚM. 111



e:1/1.000

-  1ª Fase, URCASA 20 viviendas
— ya ejecutado —
-  2ª Fase, URCASA 20 viviendas
— ya ejecutado —
-  3ª Fase, por ejecutar en el desarrollo
de parcela del presente E.D.

Fases de urbanización e:1/1.000

 
estudio de detalle en el **AR-5**
suelo urbano no consolidado
en vías de consolidación
ayuntamiento de santander, febrero 2016
promotor,
Sierra Cantabria S.L.

arquitecto,
antonio guzman caratayud
arquitectura+urbanismo
guzman&asociados, arquitectos
av-reina victoria 35 atico, santander
t+34 942271110 f+34 942271148 m+34 629589567

2016/5209

CVE-2016-5209