

MARTES, 9 DE MAYO DE 2017 - BOC NÚM. 88

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2017-3591 *Aprobación definitiva de Estudio de Detalle en parcela situada en la confluencia de la calle El Somo y Antonio López Cortés en el Área de Reparto número 5 del Plan General de Ordenación Urbana.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 6 de abril de 2017 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 parcela situada en la confluencia de la calle El Somo y Antonio López Cortés, en el Área de Reparto número 5 del PGOU, a propuesta de Mountain View Real State, 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, 7 de abril de 2017.

La alcaldesa,
Gema Igual Ortiz.

ESTUDIO DE DETALLE EN EL AR-5, SAN ROMÁN, SANTANDER
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

MEMORIA

1.- ENCARGO Y AUTOR:

Este Estudio de Detalle dentro del Área de Reparto 5 (AR-5) del P.G.O.U. de Santander, en vigor. Se promueve por el propietario de los terrenos, la sociedad Mountain View Real Estate, S. L., con C.I.F. B-01503622 y domicilio en la calle General Álava, 026 1, 01005 Vitoria, Álava y representada por don David Moroso Mata, con D.N.I. 13.942.924-W y domicilio en calle Jesús de Monasterio, 27-Bajo 39008 - Santander.

El Estudio de Detalle se redacta por el arquitecto don Antonio Guzmán Calatayud, colegiado número 1.775 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria.

2.- ANTECEDENTES:

La sociedad promotora es propietaria de una parcela en el denominado Área de Reparto 5 (AR5), situado en San Román. Según el Plan General de Ordenación Urbana de Santander, publicado en el Boletín Oficial de Cantabria 79 (BOC extraordinario), de fecha 21/04/97, el citado Área está clasificado como suelo urbano no consolidado.

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 los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

CVE-2017-3591

MARTES, 9 DE MAYO DE 2017 - BOC NÚM. 88

4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE:

Existiendo ya un Estudio de Detalle, que se ajusta a una solución arquitectónica previa, que no resulta adecuada a la propiedad ni a este arquitecto, se redacta el presente Estudio de Detalle.

El alcance de este Estudio de Detalle es la definición de alineaciones y rasantes de las parcelas propiedad de la sociedad promotora, delimitadas dentro de la Unidad de Actuación, así como la ordenación de volúmenes y la fijación de las áreas de movimiento de las edificaciones dentro de dichas parcelas y dichos volúmenes.

5.- DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE:

Para la ordenación de volúmenes en la parcela objeto del presente Estudio de Detalle se han definido las alineaciones, áreas de movimiento y sólidos capaces, siguiendo las determinaciones de ordenación, edificabilidad y contenidos del Plan General en vigor (PGOU 21/4/97).

La edificabilidad derivada resultante del (AR-5) es la resultante del proyecto de compensación aprobado definitivamente en el BOC número 16, de 23/01/07, y es de 2.694,10 m² construidos sobre parcela de 5.261,41 m² de suelo (5.258,87 m² según medición real).

Para la ordenación de volúmenes de la parcela, se determina la alineación de un área de movimiento, dentro de la que se incluirán los volúmenes de edificación, la cota de planta baja, y los perfiles transversales del terreno.

Para la fijación de las alineaciones, se mantiene como alineación de referencia el vial ya existentes (Sur), y el vial de nueva creación (Este) y las áreas de movimiento definidas para los edificios, según lo establecido en la ordenanza de zona (A3A) un mínimo de 3 m o H/2 a parcelas colindantes y 4 m o H/2 a frentes de parcela. Estas áreas de movimiento delimitan, igualmente, la separación a límites de parcela y entre edificaciones, así como el límite de las plantas de sótano.

Un factor importante que se ha tenido en cuenta a la hora de fijar el área de movimiento y la ordenación de volúmenes, es la orientación de las edificaciones, la propiedad y el arquitecto le damos mucha importancia a realizar viviendas con orientación Sur y doble crujía para producir optimas condiciones de habitabilidad. Por tanto, dada la morfología de la parcela de proporciones alargadas en el eje Norte Sur, se plantea una ordenación de tres volúmenes, en orden sucesivo y orientación Sur, aprovechando también la pendiente de la parcela, para ganar altura entre ellos. Para minimizar el volumen de los bloques y homogeneizarlo con las construcciones existentes y futuras, regidas estas por la Ordenanza (A3A) del actual PGOU se marca un escalonamiento de las distintas plantas.

La parcela cuenta con una pendiente homogénea en sentido ascendente desde el frente sur con cota +22,50 m, hasta el centro de la misma, cota +26,00, para descender nuevamente hasta el linde Norte cuya cota es +23.50. Los volúmenes se sitúan escalonadamente siguiendo las rasantes determinadas por el vial Este y el linde Oeste, generándose tres plataformas de implantación. La primera desde el Sur alberga el primer volumen y se sitúa en la cota +24,00, la segunda situada 20 m al Norte de la primera se asienta en la cota +25.00 y la tercera situada a 20 m de la segunda se implanta en la cota +25.50.

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

6.- VIABILIDAD DE LA PROPUESTA:

Todos los terrenos necesarios para el desarrollo de esta propuesta son propiedad de los promotores de la misma, por lo que no existe ningún impedimento para su ejecución, incluyéndose la ejecución de la parte del vial a urbanizar.

7.- TRAMITACIÓN:

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

CVE-2017-3591

MARTES, 9 DE MAYO DE 2017 - BOC NÚM. 88

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

A la presente Memoria, se adjunta la siguiente documentación gráfica:

- Plano 01: Situación.
- Plano 02: Clasificación según Plan General.
- Plano 03: Topográfico según Plan General.
- Plano 04: Ordenación de Volúmenes Áreas de Movimiento,
- Plano 05: Alineaciones y Rasantes.
- Plano 06: Perfiles Transversales + Longitudinales.
- Plano 07: Simulación de volúmenes resultantes.

Santander, noviembre de 2016.

El arquitecto,

Antonio Guzmán Calatayud.

MARTES, 9 DE MAYO DE 2017 - BOC NÚM. 88



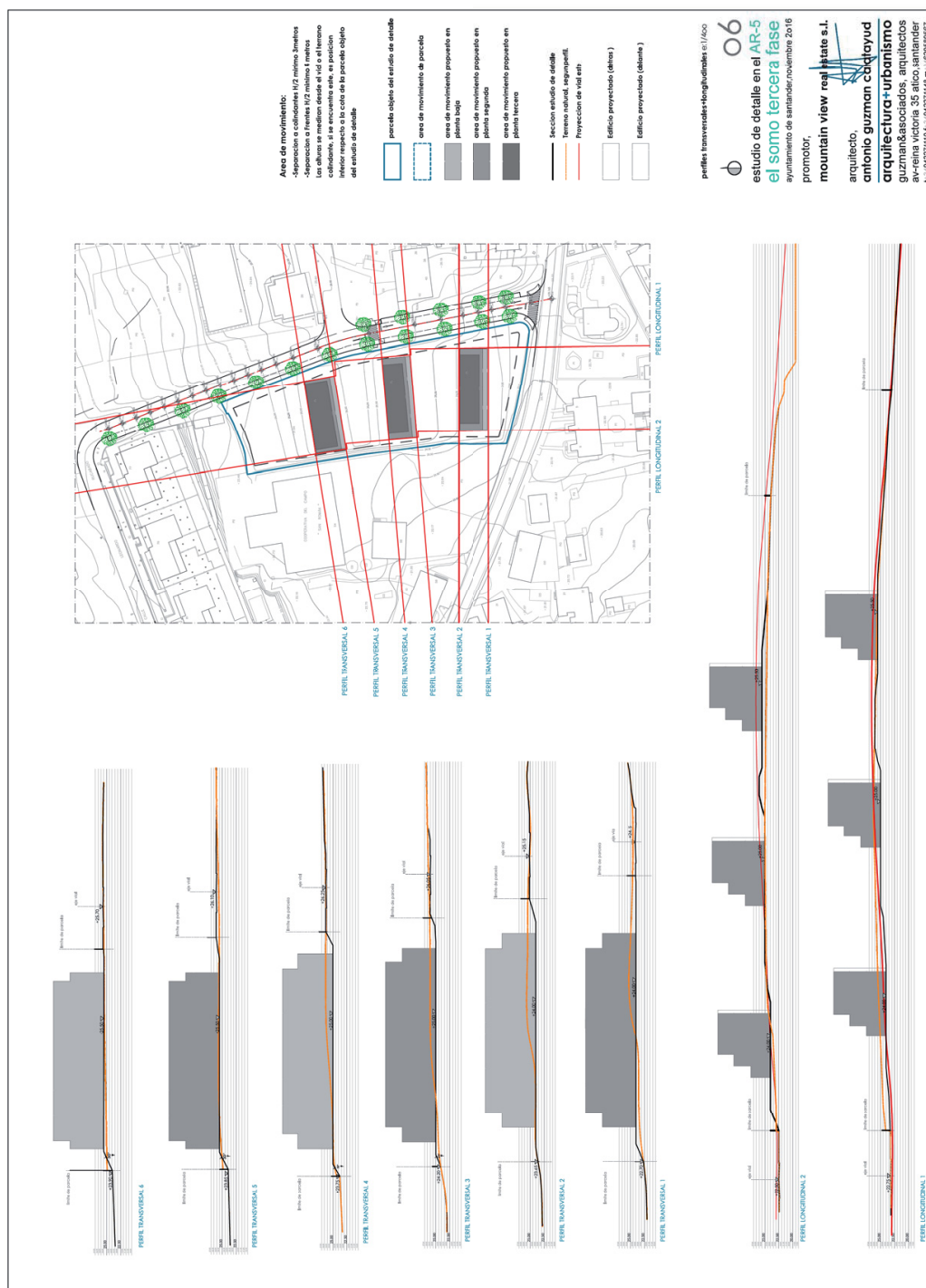
CVE-2017-3591

MARTES, 9 DE MAYO DE 2017 - BOC NÚM. 88



CVE-2017-3591

MARTES, 9 DE MAYO DE 2017 - BOC NÚM. 88



2017/3591

CVE-2017-3591