

MARTES, 26 DE JUNIO DE 2018 - BOC NÚM. 124

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2018-5593 *Aprobación definitiva de la modificación del Estudio de Detalle de la parcela privativa A de la Unidad de Actuación del AR-5 en confluencia de las calles Lauro Fernández González y Tomás Soto Pidal.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 31 de mayo de 2018, 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 la modificación del Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Pleno de 30/09/2005 (BOC de 28/11/2005), modificación que tiene por objeto la definición pormenorizada de rasantes y ordenación de volúmenes de la Parcela Privativa A de la Unidad de Actuación del AR-5, ubicada en la confluencia de la calle Lauro Fernández González con calle Tomás Soto Pidal, modificación tramitada a propuesta de FMP DESARROLLOS INMOBILIARIOS, 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.

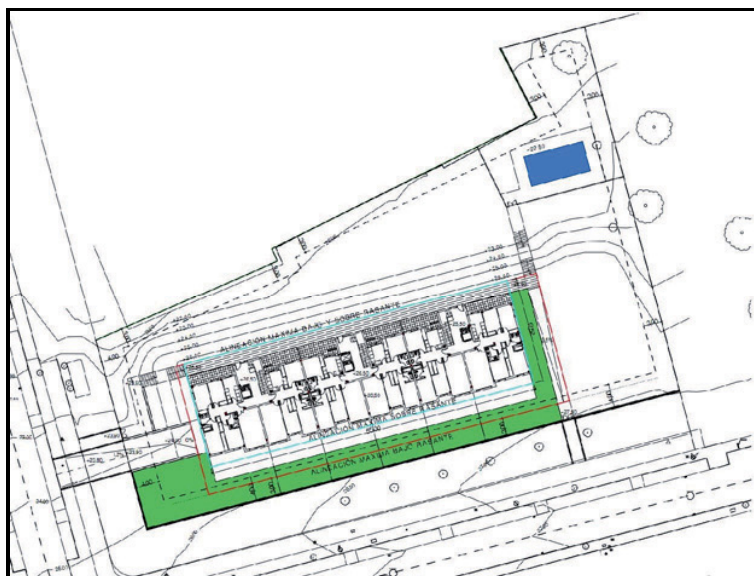
Santander, 5 de junio de 2018.

El concejal delegado de Infraestructuras, Urbanismo y Vivienda,
César Díaz Maza.

MARTES, 26 DE JUNIO DE 2018 - BOC NÚM. 124

Excmo. Ayuntamiento de Santander.

**REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE
ALINEACIONES Y RASANTES DE LA PARCELA
PRIVATIVA "A" DE LA A.R. 5. CALLE LAURO
FERNÁNDEZ GONZÁLEZ.
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER**



Promotor: FMP DESARROLLOS INMOBILIARIOS. S.L.

Arquitectos: IGNACIO PEREDA PÉREZ Y CÉSAR BARRIO COLONGUES

Santander, enero 2018

CVE-2018-5593

MARTES, 26 DE JUNIO DE 2018 - BOC NÚM. 124

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE EN LA A.R. 5

ENERO 2018

1. OBJETO.

El presente Reformado de Estudio de Detalle se redacta a petición de la mercantil FMP Desarrollos Inmobiliarios, S. L. con CIF B-39.842.281 y representados por D. Germán Martínez Pastor con DNI 20.192.973-P y dirección a efectos de notificación en la calle Luis Martínez 21 de Santander (39005).

Tiene por objeto reformar el Estudio de Detalle promovido por Inmobiliaria Acek, S.L. dentro del Área de Reparto, A.R. 5, y definitivamente aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 30 de septiembre de 2005 y publicado en el B.O.C. nº 227 de 28 de noviembre de 2005 en lo relativo a la parcela privativa **A**, con la intención de fijar nuevas rasantes del terreno, alineaciones y el área de movimiento de la edificación a construir. Dicha parcela se encuentra entre las calles Lauro Fernández González al sur y la calle Tomás Soto Pidal al oeste. Todo ello dentro del municipio de Santander.

2. BASES DE PARTIDA.

El reformado de Estudio de Detalle que nos ocupa se ha redactado teniendo en cuenta la siguiente documentación:

Plano topográfico digitalizado de la parcela, realizado por la propiedad.

Plano topográfico digitalizado del ayuntamiento de Santander.

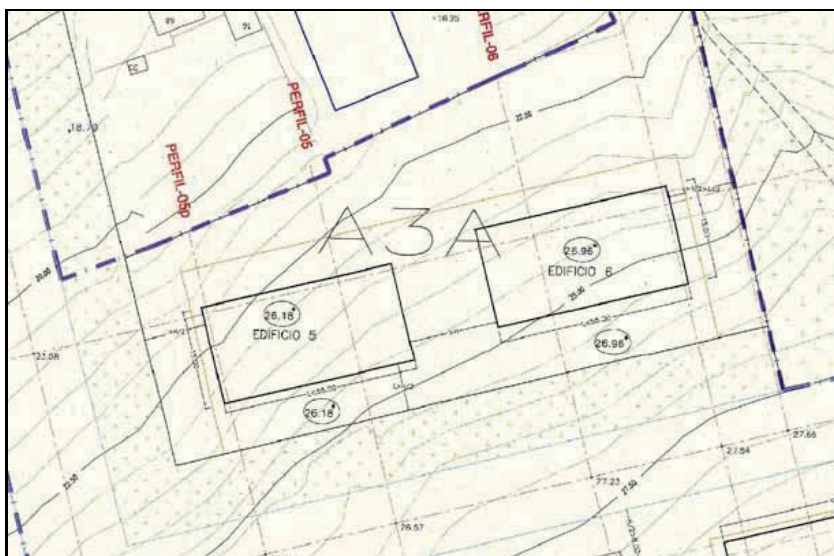
Planos y documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Santander actualmente vigente. Publicado en el B.O.C. el 21 de abril de 1997.

Planos en papel del Estudio de Detalle inicial redactado por D. Jose Luis Esteban Gavín y definitivamente aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 30 de septiembre de 2005 y publicado en el B.O.C. nº 227 de 28 de noviembre de 2005.

Plano del Servicio Municipal de Aguas de Santander con las cotas del saneamiento del pozo a conectar.

3. SOLUCIÓN ADOPTADA.

El presente Estudio de Detalle reforma el Estudio de Detalle redactado a instancias de la mercantil Inmobiliaria Acek, S.L. y aprobado en el 2005. En este documento, para la parcela resultante A, se planteaban dos áreas de movimiento de aproximadamente 29 m de longitud por 15 m de profundidad y separados unos 13 m entre ambos, quedando un bloque en el lado oeste de la parcela y el otro bloque al este. Estos bloques tendrían, de acuerdo con el E.D. aprobado, una rasante en la cota +26,18 para el bloque oeste y la +26,96 para el este. Se muestra a continuación un detalle del plano de alineaciones y rasantes de dicho E. D.



Recorte del Estudio de Detalle aprobado en el 2005

El reformado del E. D. cambia el planteamiento de la ordenación propuesta en el anterior documento, pasando de dos edificios a uno solo, más centrado en la parcela y con una cota de implantación en la +25,50. De esta manera se libera más espacio en la parcela pasando a una ocupación menor.

El objetivo de esta solución más compacta radica, por un lado, en conseguir todas las viviendas con orientación norte sur, si bien se consume más superficie en elementos comunes ya que se necesitan tres portales, pero permite tener ventilación cruzada y un gran aporte solar en los meses fríos, algo que con la solución de dos bloques de 29 m de longitud no se puede hacer ya que se ha de plantear una vivienda con fachada sur sin orientación norte y dos viviendas en los extremos con poco sur y

MARTES, 26 DE JUNIO DE 2018 - BOC NÚM. 124

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE EN LA A.R. 5

ENERO 2018

más norte y oeste o este. La solución que se ha planteado está enfocada a construir viviendas más grandes de lo habitual de tres y cuatro dormitorios, con una clasificación energética A.

4. DETERMINACIONES DEL P.G.O.U.

CLASIFICACIÓN: Suelo urbano, nivel 3.

CALIFICACIÓN: Zona edificación abierta, A3A

PARÁMETRO URBANÍSTICO	NORMATIVA	PROPUESTA ORDENACIÓN
Edificabilidad	1.980	1.978,85
Ocupación	30%	17,7%
Alturas	3	3
Separación Frente de parcela	H/2 >4m	>13,00m
Separación Linderos	H/2 >3m	>4,5m
Longitud máxima	55m	55m
Fondo máximo	25m	<25 m
Rectángulo envolvente máximo	55x55m	<55x55

5. DETERMINACIÓN DEL ÁREA DE MOVIMIENTO.

El área de movimiento se concreta a partir de lo reflejado el P.G.O.U., en donde se fija una distancia a los colindantes de H/2 >3 m, y de H/2 >4 en el frente de parcela.

6. DETERMINACIÓN DE LAS ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Las alineaciones del edificio vienen condicionadas por el área de movimiento, y por las distancias al colindante, si bien por las condiciones topográficas de la parcela, que presenta una diferencia de cota media entre el lindero sur, más alto, y el lindero norte de unos 5 m, se decide ubicar el edificio en la cota +25,50, lo que condiciona la posición dentro de la parcela, retranqueada respecto de la alineación del viario del sur, dejando unos 13 m entre ambos, también se junta al lindero este para dejar más distancia con respecto a los colindantes del norte. En el Estudio de Detalle se establecen unas alineaciones del edificio basadas en una solución finalista del proyecto consistentes en un edificio que aprovecha al máximo la longitud permitida por la normativa urbanística.

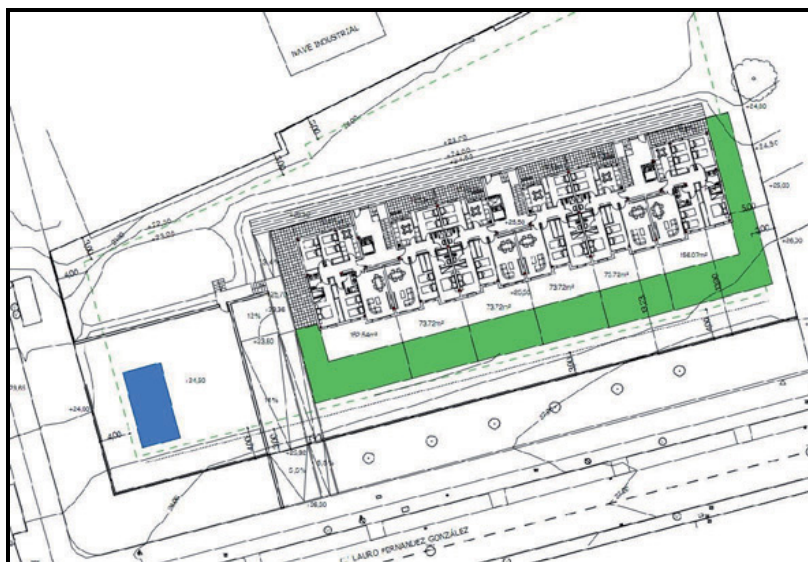
7. DETERMINACIÓN DE RASANTES.

Dada la topografía de la parcela, con un desnivel de hasta 5 m entre el lindero norte (+20,75) y el sur (+25,75) en el extremo oeste, y de la +22,00 a la +27,00 en el lindero este y cumpliendo el Art. 4.2.12. del P.G.O.U. vigente, se opta por emplazar la rasante de la edificación en la cota +25,50, lo que permite un desarrollo de la edificación y de la urbanización bien integrados en la parcela, permitiendo una buena orientación de las viviendas y de los espacios privados.

8. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

La ordenación de volúmenes que se presenta en este Estudio de Detalle es finalista, ya que como se puede apreciar en la documentación gráfica que se adjunta, se ha llegado a un nivel de definición final, que solo habrá de pormenorizarse durante la redacción del proyecto de ejecución.

En la ordenación ya se define desde el reparto definitivo de las viviendas a la imagen del edificio, así como la urbanización, con los accesos necesarios para cumplir el Código Técnico de la Edificación en lo que a accesibilidad se refiere, las trazas de la ordenación del espacio sobrante o jardín de la urbanización, con la piscina en la parte suroeste de la parcela.



Plano de ordenación de la parcela con las viviendas.

MARTES, 26 DE JUNIO DE 2018 - BOC NÚM. 124

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE EN LA A.R. 5

ENERO 2018

9 ÍNDICE DE PLANOS.

Plano N° 1: SITUACIÓN.

Plano N° 2: CARTOGRAFÍA MUNICIPAL Y DEL PROMOTOR.

Plano N° 3: AREA DE MOVIMIENTO, ALINEACIONES Y RASANTES.

Plano N° 4: PERFILES 1.

Plano N° 5: PERFILES 2.

Plano N° 6: PERFILES 3.

Plano N° 7: PERFILES 4.

Plano N° 8: PERFILES 5.

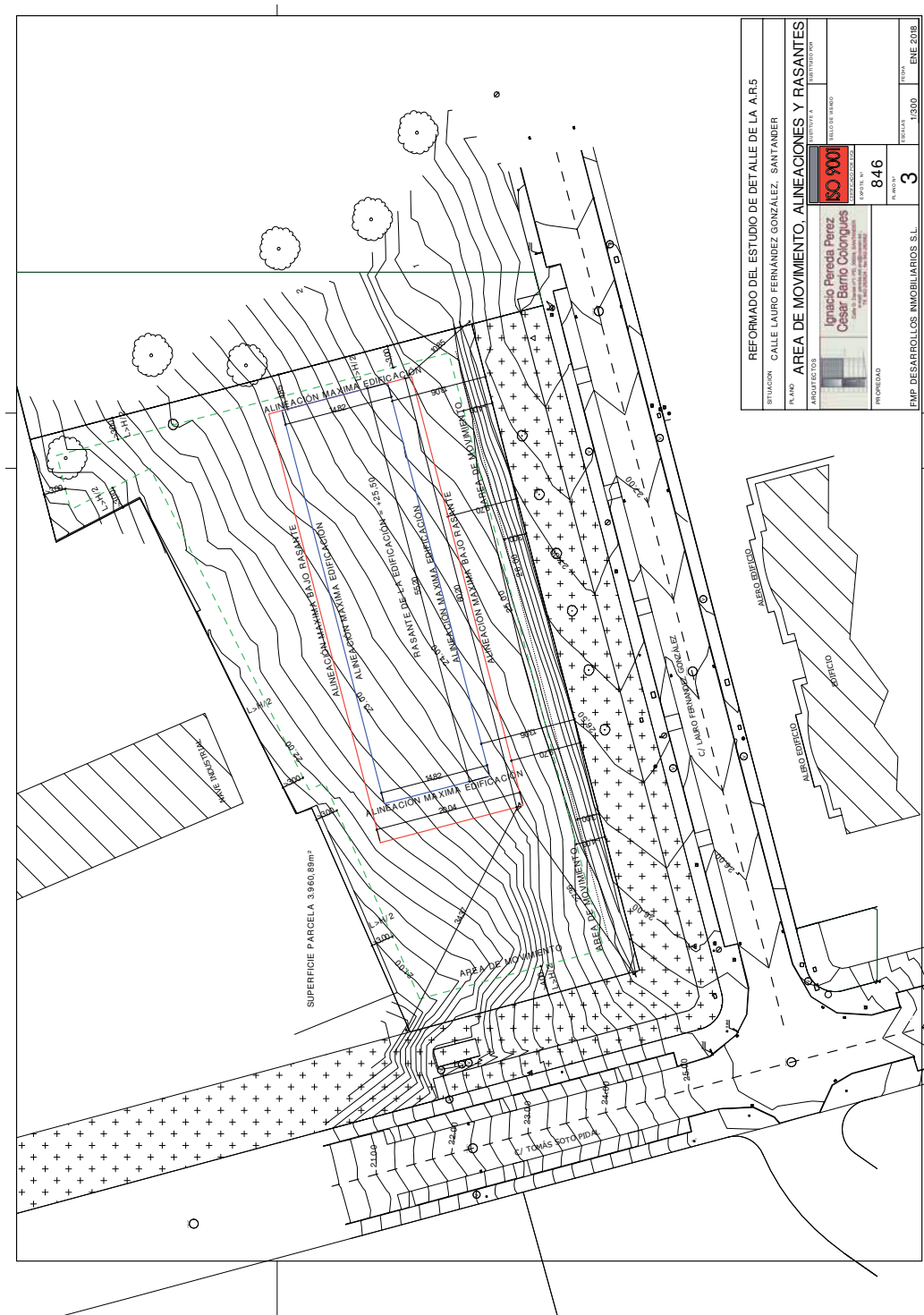
Plano N° 9: ORDENACIÓN DE VOLUMENES PROPUESTA. PARCELA

Santander, enero de 2018

La propiedad.

Los arquitectos.

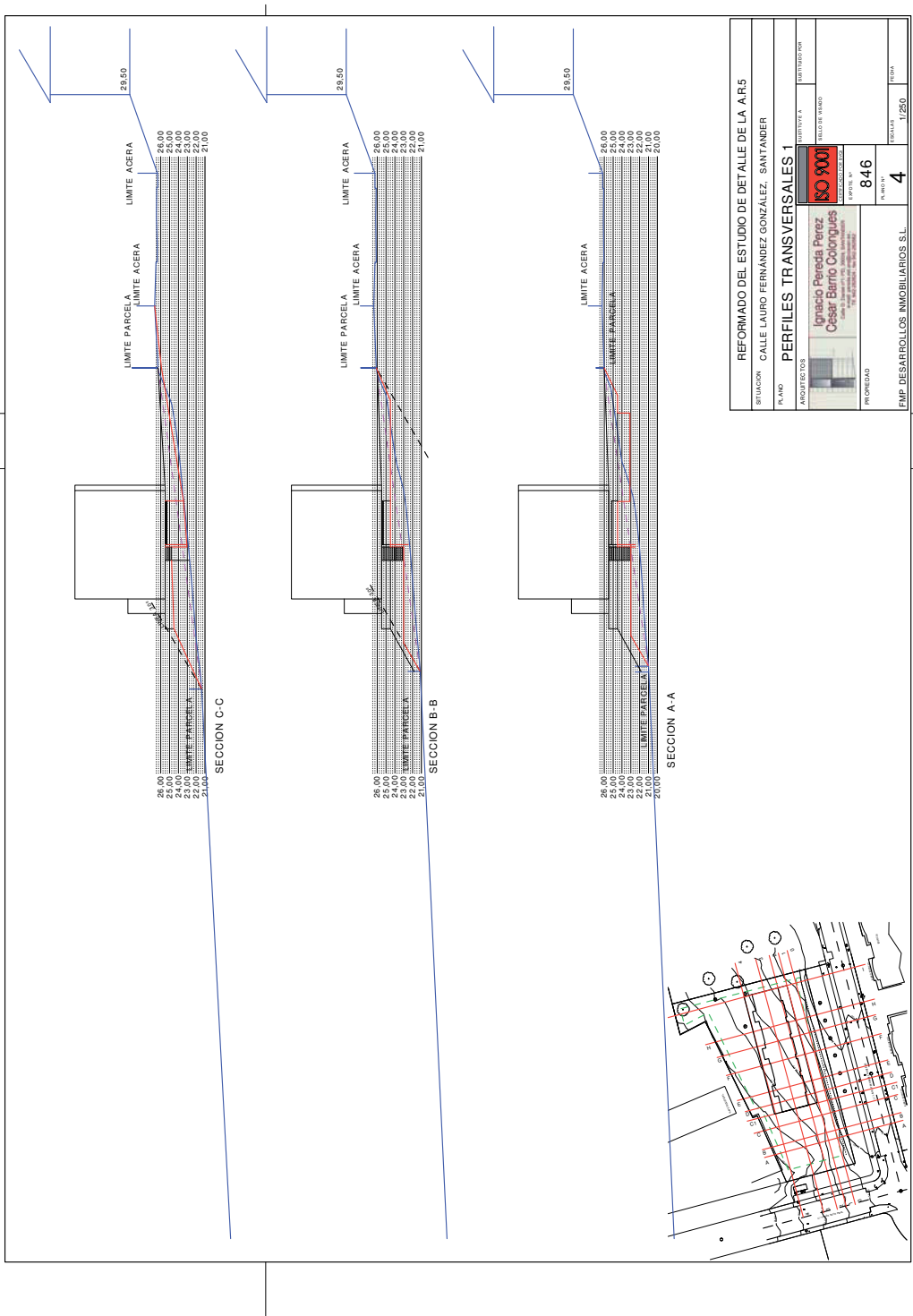
MARTES, 26 DE JUNIO DE 2018 - BOC NÚM. 124




REFORMADO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA A.R.S	
SITUACION: CALLE LAURO FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, SANTANDER	
R. ANO: AREA DE MOVIMIENTO, ALINEACIONES Y RASANTES	
ADQUIRIDOS	PROYECTE N.º
	80 900
PROPIEDAD	HOJA N.º
FMP DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L.	846
	N.º PLAN
	3
	ESCALA
	1:500
	FECHA
	ENE 2018

CVE-2018-5593

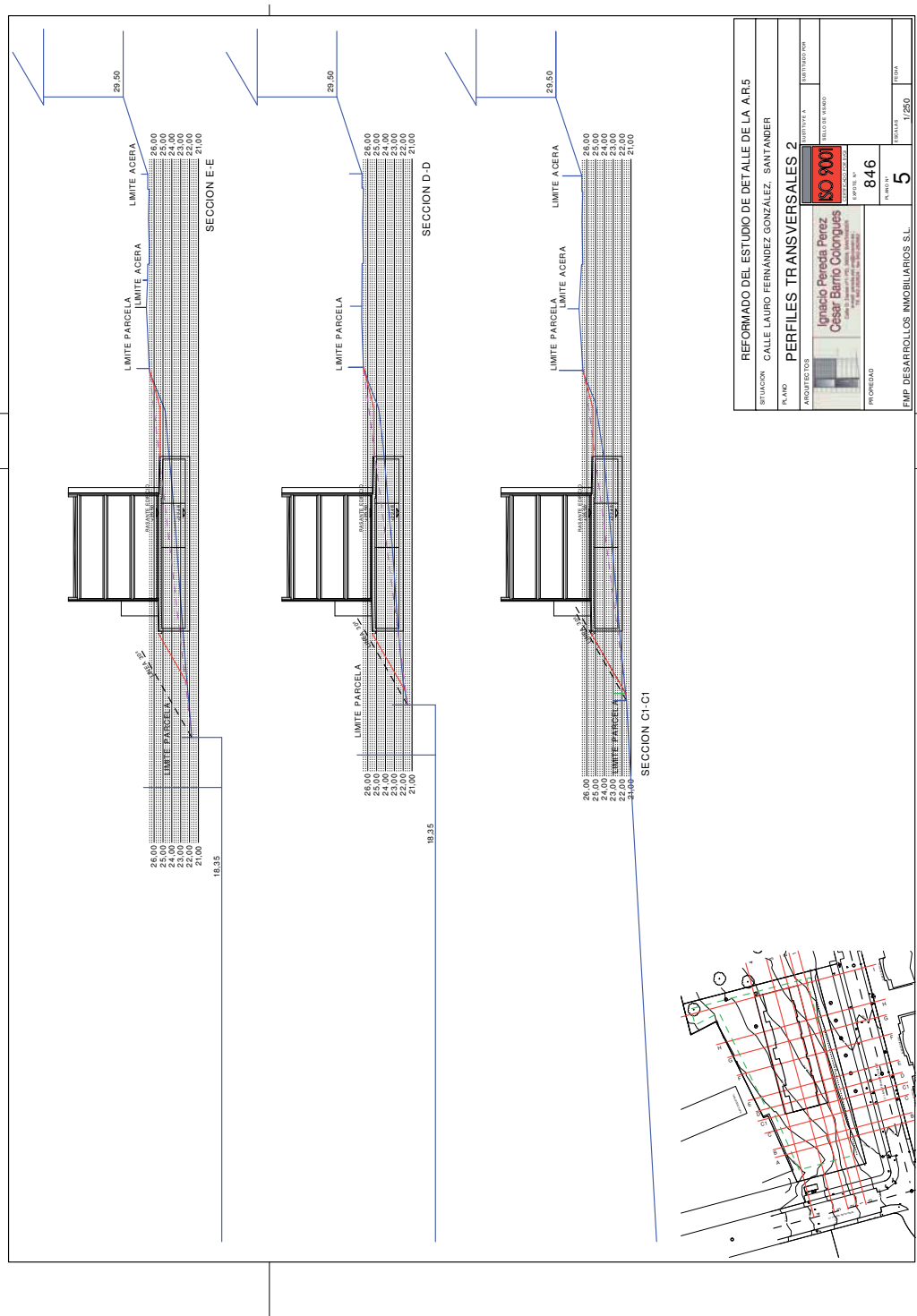
MARTES, 26 DE JUNIO DE 2018 - BOC NÚM. 124



REFORMADO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA A.R.S	
SITUACION: CALLE LAURO FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, SANTANDER	
R. AND: PERFILES TRANSVERSALES 1	
ADQUIRIDOS	PROYECTOS
 Ignacio Pereda Perez Cesar Barrio Colongues INGENIERO DE OBRAS DE CARRETERA C/ ALFONSO X el Sabio, 11. 40100 SANTANDER (CANTABRIA)	DISTRIBUCION VOLUMEN DE PLANO HOJA N.º 846 N.º PLANOS 4
PROYECTADO	FECHA
FMP DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L.	1/2010

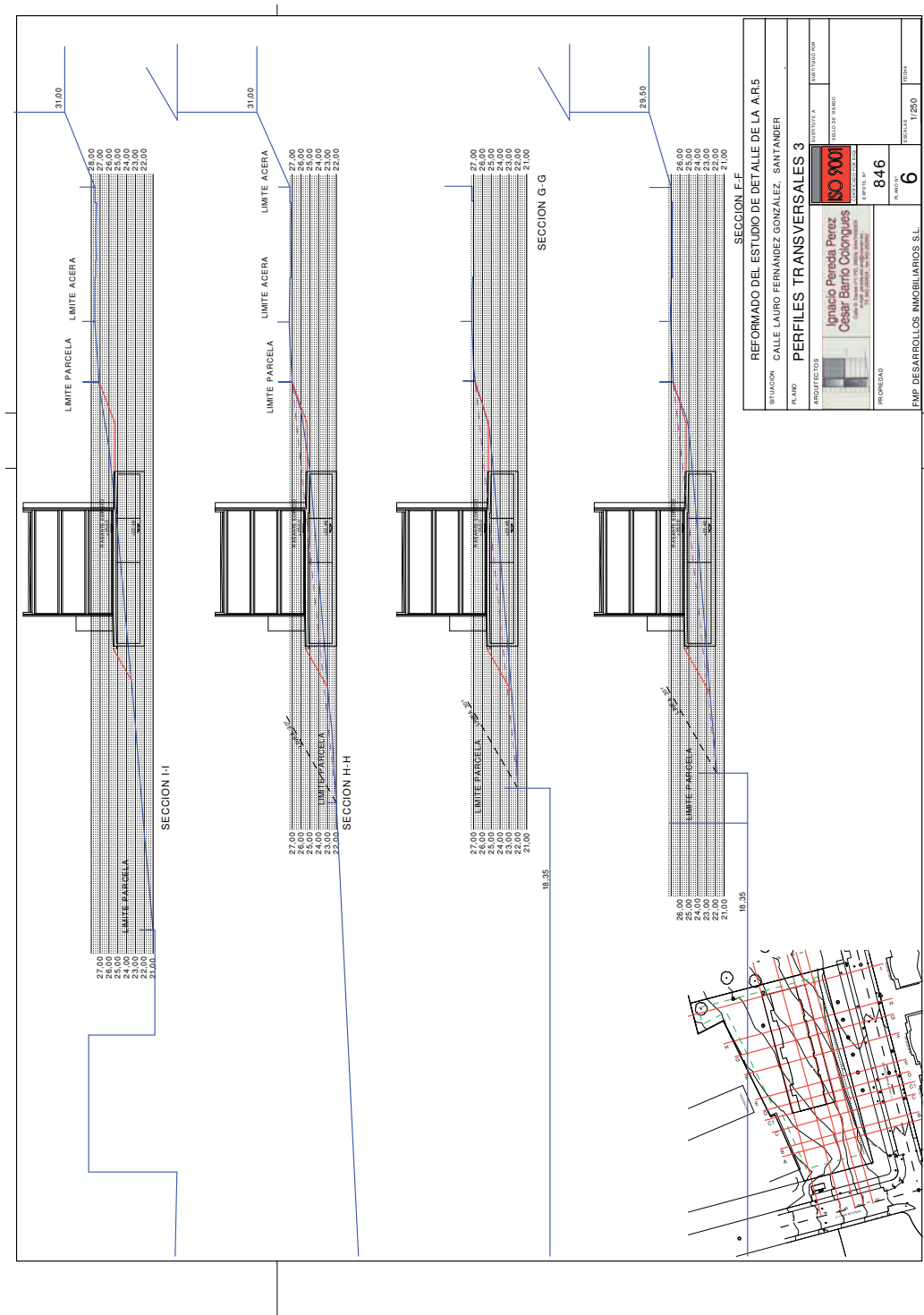
CVE-2018-5593


MARTES, 26 DE JUNIO DE 2018 - BOC NÚM. 124



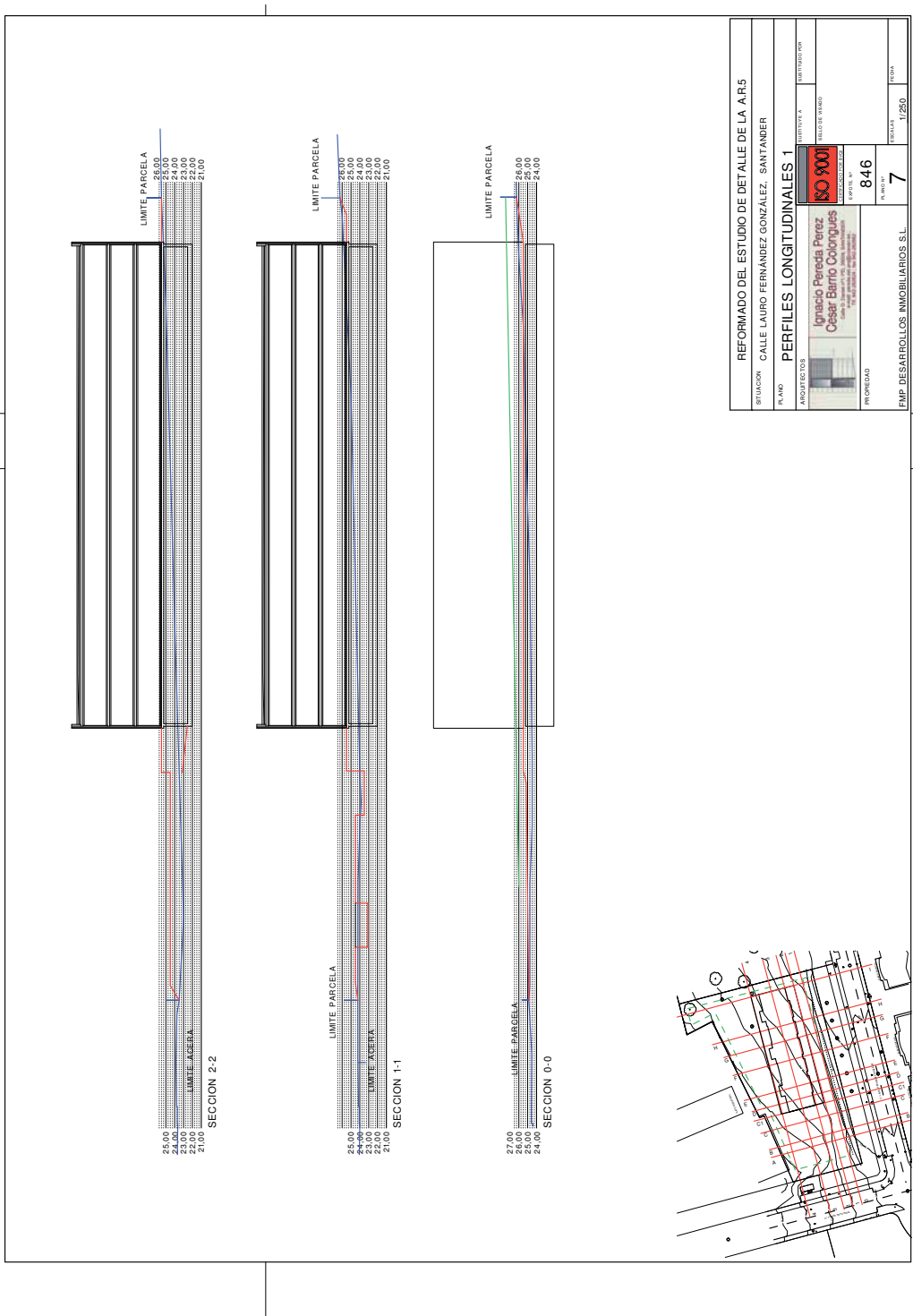
REFORMADO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA ARS	
SITUACION: CALLE LAURO FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, SANTANDER	
R. AND: PERFILES TRANSVERSALES 2	
ADQUIRIDOR	AGENCIADOR
PROPIEDAD	PROYECTO
846	5
1/250	1/250

MARTES, 26 DE JUNIO DE 2018 - BOC NÚM. 124



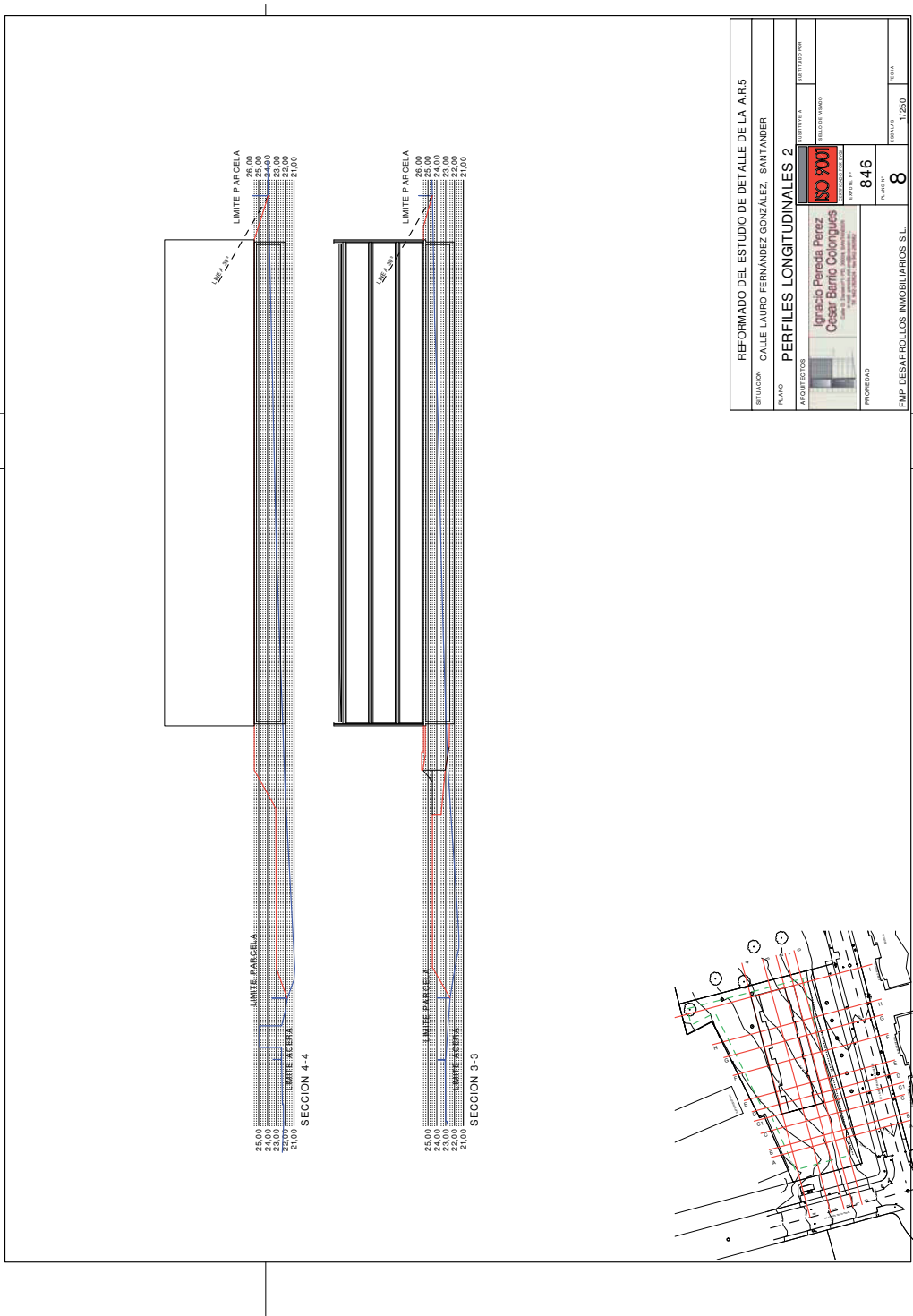
REFORMADO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA ARS	
SITUACION	CALLE LAURO FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, SANTÁNDER
RAMBO	PERFILES TRANSVERSALES 3
PROYECTOS	 IGNACIO PEREDA PEREZ CESAR BARRIO COLONGUES ARQUITECTOS S.L. C/ LAURO FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, 10 39001 SANTÁNDER (CANTABRIA)
PROPIEDAD	FMP DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L. NÚMERO 846 FOLIO 6 TOMO 1/250

MARTES, 26 DE JUNIO DE 2018 - BOC NÚM. 124



CVE-2018-5593

MARTES, 26 DE JUNIO DE 2018 - BOC NÚM. 124



2018/5593

CVE-2018-5593