

MIÉRCOLES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 189

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2018-8464 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en parcela de la calle Veridiano Rojo Herrero, 10, para edificación de seis viviendas unifamiliares.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 29 de agosto 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 el Estudio de Detalle en la parcela catastral 4644001VP3144D0002FR, situada en la C/ Veridiano Rojo Herrero, nº 10, donde se prevé la edificación de seis viviendas unifamiliares, a propuesta de Promociones Alpal, 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, 6 de septiembre de 2018.

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

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1.- Datos previos
- 1.2.- Bases legales y justificación de la actuación
- 1.3.- Contenido del estudio de detalle
- 1.4.- Descripción de unidad de ejecución
- 1.5.- Clasificación y calificación
- 1.6.- Estructura de la propiedad y usos del suelo

CAPÍTULO 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 2.1.- Objeto
- 2.2.- Situación urbanística de los terrenos
- 2.3.- Condiciones urbanísticas
- 2.4.- Justificación de la procedencia de su redacción
- 2.5.- Solución adoptada
- 2.6.- Rasantes

CAPÍTULO 3. INFORMACIÓN GRÁFICA Y PLANOS

- Plano 1: U01_Situación_se
- Plano 2: U02_Ficha Catastral_se
- Plano 3: U03_Calificación_se
- Plano 4: U04_Topográfico_e300
- Plano 5: U05_Parcels según P.G.O.U_e400
- Plano 6: U06_Alineaciones según P.G.O.U_e400
- Plano 7: U07_Alineaciones según Estudio Detalle_e400
- Plano 8: U08_Urbanización propuesta_e300
- Plano 9: A01_Secciones Transversales_e200
- Plano 10: A02_Secciones Longitudinales A y B_e250
- Plano 11: A03_Secciones Longitudinales G y H_e250

CAPÍTULO 1: ANTECEDENTES

1.1 – DATOS PREVIOS

El Estudio de Detalle es un instrumento de planeamiento previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Santander y señalado en su artículo 2.1.7., Los Estudios de Detalle (ED) serán de redacción obligatoria allí donde expresamente lo establezca el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, y cumplirán lo establecido en los artículos 61 y 78 de la LSC. y **tienen por objeto definir las alineaciones y rasantes** de acuerdo con la normativa específica aplicable al área considerada, así como los volúmenes edificables en cada una de las zonas o parcelas que se definan.

1.2.- BASES LEGALES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

a_ El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santander posibilita mediante la redacción del pertinente Estudio de Detalle, la modificación de la rasante natural del terreno original, en base a lo establecido en el apartado 2 del Artículo 4.2.12 del PGOU de Santander, que textualmente dice:

2. *La rasante resultante podrá ocupar posiciones distintas a las establecidas en el punto 1 precedente cuando medie estudio de detalle, o instrumento de planeamiento de mayor rango en el que se la fije o acote, y sin que ello suponga aumento en las alturas de edificación permitida, y solo si mejora la adecuación a las condiciones topográficas y de edificación preexistentes difícilmente removibles y/o asumibles.*

Esta modificación, se realiza con el fin de conseguir que la parcela resultante se adecue a las rasantes colindantes sin suponer perjuicio alguno y pueda ser accesible peatonalmente prácticamente en todo su ámbito.

b_ A petición de los servicios técnicos municipales se modifica la ubicación de cesión municipal señalada en los planos del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santander. Se permuta la misma superficie de cesión situada en la esquina sur oeste, por una franja longitudinal en el frente sur de la parcela, que dotara al vial municipal de acera norte.

El Estudio de Detalle carece de capacidad para definir o alterar calificación o aprovechamiento urbanístico de los terrenos. Su aplicación, alcance, contenido, facultades y limitaciones se ajustan a lo establecido por la Ley del Suelo y el reglamento de Planeamiento.

1.3.- CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Esta memoria, además de la exposición de los antecedentes, bases legales y justificación de la actuación, contiene la descripción de la parcela, así como la situación urbanística de los terrenos, con indicación del estado actual y de las determinaciones específicas del planeamiento a ejecutar.

1.4.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

La parcela que nos ocupa, se corresponde con las Referencia Catastral siguiente:

MIÉRCOLES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 189

4644001VP3144D0002FR

Tiene una superficie total según plano omega del Ayto. de Santander de 2.604,28 m² y como superficie catastral de 2.586,00 m².

1.5.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

La calificación urbanística del terreno se corresponde con la ORDENANZA DE N3. Su ámbito es el grafiado en los Planos de Ordenación con la letra **N** y más concretamente con la categoría 3, cuyos parámetros reguladores principales son los siguientes:

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS	
SUPERFICIE BRUTA SEGÚN OMEGA DEL AYTO. SANTANDER	2.604,28 m ²
SUPERFICIE NETA SEGÚN OMEGA DEL AYTO. SANTANDER	2.383,48 m ²
ORDENANZA DE APLICACIÓN	N3
ALTURA MÁXIMA	2 PLANTAS
EDIFICABILIDAD	0,40 m ² /m ² – 953,39 m ²
OCUPACIÓN MÁX. EN PLANTA	40% - 953,39 m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	953,39 m ²

1.6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO

Conforme se muestra en los planos:

El parcelario es el característico de la zona, parcelas dominantes de dimensión media y forma de topografía casi horizontal descendente NORTE-SUR. Se incorpora plano del lugar de la actuación.

2.-ESTUDIO DE DETALLE

2.1.- OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle es dar cumplimiento al requerimiento efectuado por parte de los Servicios Técnicos, del Ayto. de Santander, con el fin de conseguir una ordenación ideal de las alineaciones y rasantes, con relación tanto a los viales públicos que discurren por los lindes Norte, Sur y Oeste de la parcela, como con los colindantes existentes.

MIÉRCOLES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 189

2.2.- SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS

La calificación urbanística del terreno se corresponde con la ORDENANZA DE **NUCLEOS**. Su ámbito es el grafiado en los Planos de Ordenación con la letra **N** y más concretamente con la categoría 3.

2.3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS

Se parte de las definiciones señaladas en el Título 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Santander para los terrenos y las parcelas el capítulo 3, el capítulo 4 de la posición de los edificios, su forma en el capítulo 5, y el capítulo 6 de las superficies de los edificios.

En el título 4 se señalan las condiciones generales de la edificación y el título 5 las condiciones generales de los usos.

Las condiciones urbanísticas están recogidas en los artículos:

- 11.4.3.- Condiciones de sólido capaz
- 11.4.4.- Edificabilidad
- 11.4.5.- Parcelario
- 11.4.6.- Posición de la edificación
- 11.4.7.- Forma de la Edificación
- 11.4.8.- Condiciones adicionales
- 11.4.9.- Estudios de Detalle

2.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN

La conveniencia y oportunidad de la redacción del presente Estudio de Detalle se deriva directamente de las exigencias efectuadas por parte de los Servicios Técnicos del Ayto. de Santander, con el fin de regular y establecer las rasantes definitivas del terreno, permutar la superficie de cesión grafiada en el PGOU en vigor del Ayto. de Santander para ampliar la acera norte de la c/ Agapito García Ruamayor, así como la definición de las alineaciones señaladas por el ayuntamiento en los tres frentes de parcela que presenta la finca. El establecimiento de dichos parámetros urbanísticos ordenarán las edificaciones propuestas en la parcela objeto del presente Estudio de Detalle.

2.5.- SOLUCIÓN ADOPTADA

Dado que tanto la rasante natural como sus colindantes se encuentran elevados respecto a los viales colindantes, añadiendo la existencia de un muro perimetral de cierre de parcela de mampostería de 2m de altura, las rasantes definitivas deberán adecuarse a estos condicionantes, alterando en algunos puntos lo estipulado en el Art. 4.2.12. Condiciones de rasantes y altura de la edificación, pretendiendo con este Estudio de Detalle, conseguir mediante la modificación de la rasante natural, la mejor adaptación a los condicionantes existentes en los colindantes, con el fin de conseguir una utilización óptima por parte de los propietarios.

Se plantea por este motivo la construcción de unas plataformas horizontales de forma prácticamente rectangular según cotas grafiadas en los planos, donde se situarán las

MIÉRCOLES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 189

futuras viviendas, que será circundada por un anillo perimetral de anchura suficiente como para ser disfrutado en todo su recorrido alrededor de la misma.

2.6.- RASANTES

Las rasantes de planta baja, con el fin de adaptar las futuras construcciones a las rasantes actuales de las fincas colindantes, se realizará como hemos especificado anteriormente, mediante la utilización de banquetes, los taludes para la configuración de dichos banquetes, tendrán una inclinación máxima de 30°, debiendo tener su inicio en la rasante del colindante inferior.

En los planos que acompañan a esta memoria se definen:

La cota de la plataforma del área de movimiento
Alineación máxima del área de movimiento sobre rasante.
Perfiles longitudinales de la parcela
Perfiles transversales de la parcela

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	
SUPERFICIE NETA TOTAL SEGÚN RECIENTE MEDICIÓN	2.383,48 m ²
ORDENANZA DE APLICACIÓN	N3
ALTURA MÁXIMA	2 PLANTAS
OCUPACION MÁX. EN PLANTA	40% - 953,39 m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,40 m ² /m ² - 953,39 m ²

De la ordenación descrita en los párrafos anteriores se deducen las siguientes conclusiones:

- 1.- La edificabilidad propuesta se corresponde con la establecida por el Plan General para la zona en la que se sitúa la Parcela (953,39 m²).
- 2.- La superficie ocupada en planta es inferior a la establecida por el plan General.
- 3.- Los usos previstos cumplen con la Ordenanza N3

En Santander Mayo de 2018

El Autor del Encargo

Fdo: Residencial ALPAL S.L

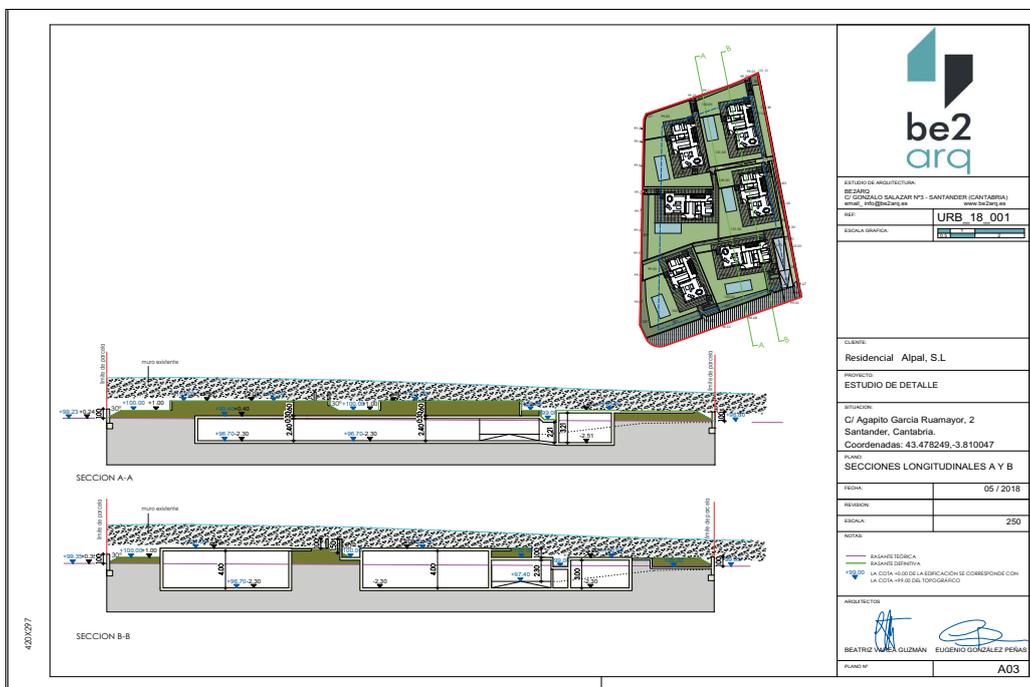
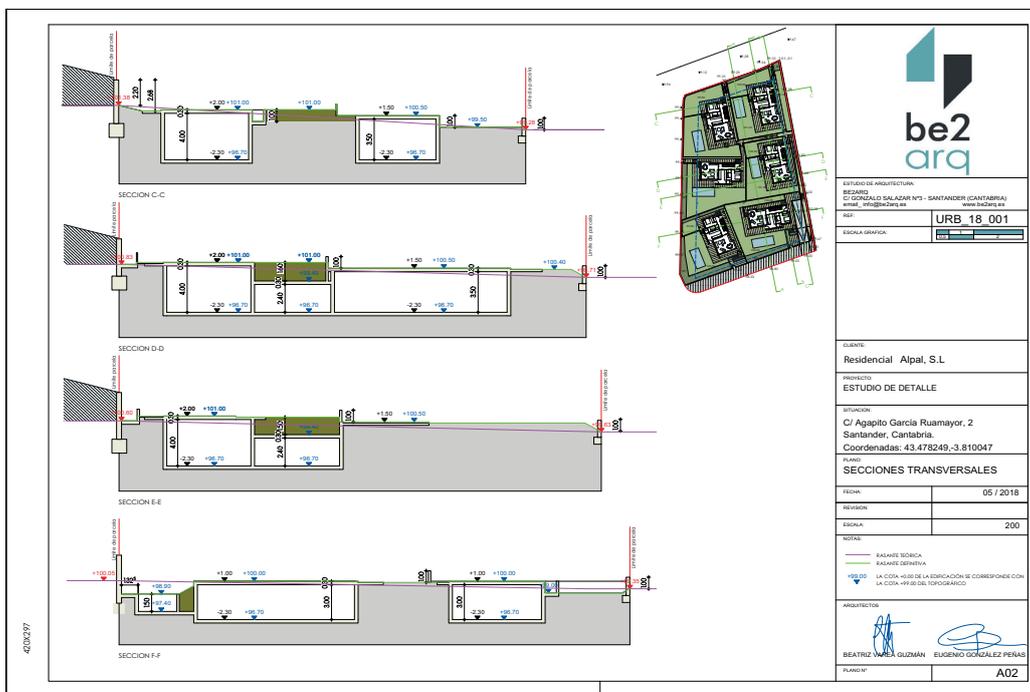
Los arquitectos:



B. Varea Guzmán y E. González Peñas

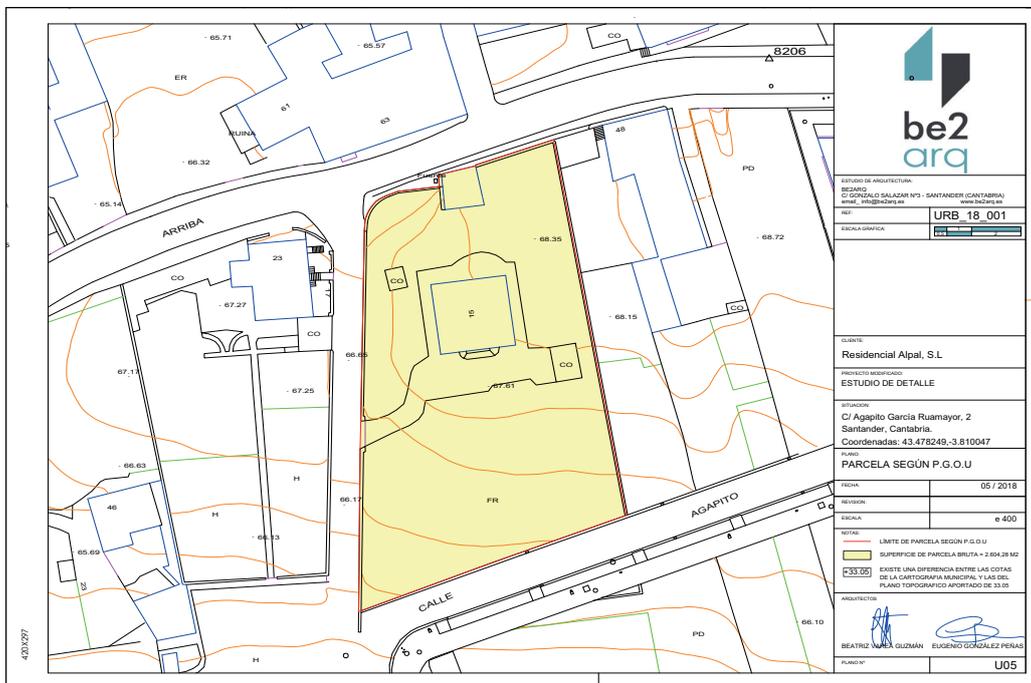
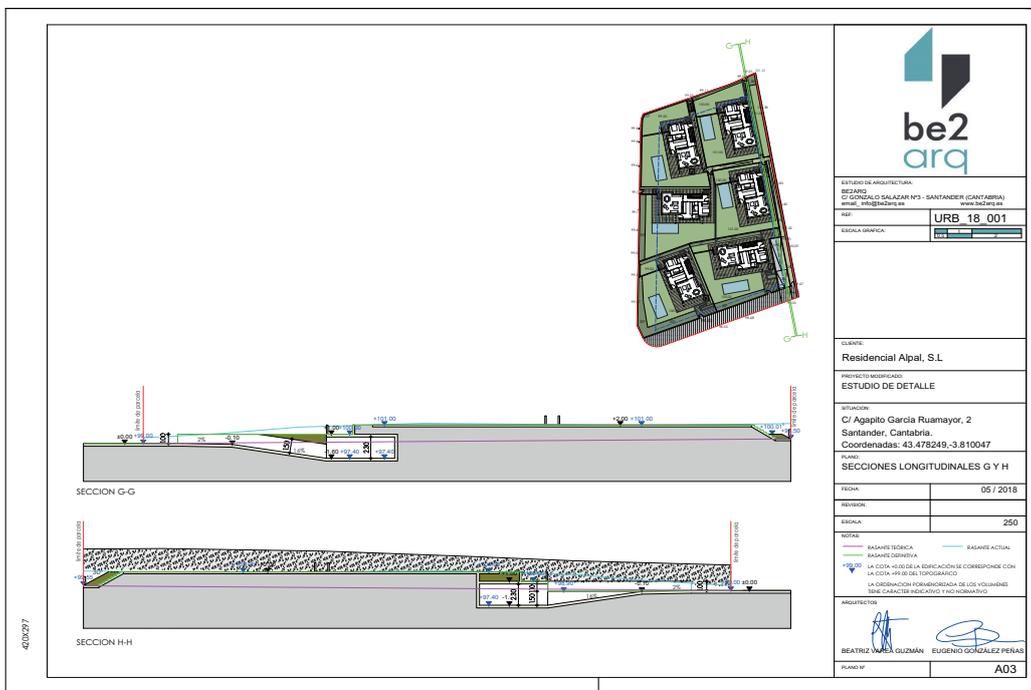


MIÉRCOLES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 189



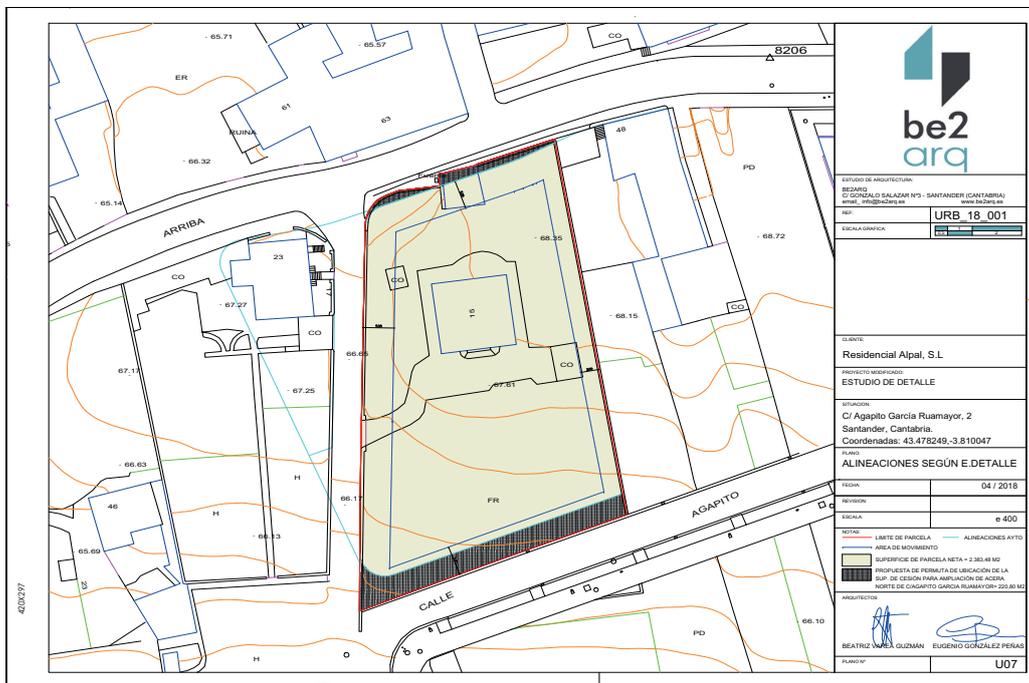
CVE-2018-8464

MIÉRCOLES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 189



CVE-2018-8464

MIÉRCOLES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 189



CVE-2018-8464

MIÉRCOLES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 189



2018/8464

CVE-2018-8464