

LUNES, 11 DE OCTUBRE DE 2021 - BOC NÚM. 196

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA

CVE-2021-8326 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para ajuste de volúmenes de la edificación del Plan Parcial del Sector 11. Expediente 53/1472/2021.*

Por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de septiembre de 2021, se ha acordado la aprobación definitiva del Proyecto de Estudio de Detalle para el ajuste de volúmenes de la edificación en una de las dos áreas lucrativas resultantes respecto a las previsiones del Plan Parcial del Sector 11, siendo la más relevante la situada al Norte. Son ajustes de alineaciones interiores de edificación, incluyendo además una precisión de rasantes en las dos áreas lucrativas, redactado por el arquitecto Santiago Fernández Elizondo, promovido por Técnicas y Obras Cantabria, SA, presentado en el Registro General del Ayuntamiento con fecha 22 de junio de 2021 (E-RE 1473), haciéndose público el contenido del referido Estudio de Detalle que figura como anexo al presente.

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Santa Cruz de Bezana, 1 de octubre de 2021.

El alcalde,
Alberto García Onandía.

LUNES, 11 DE OCTUBRE DE 2021 - BOC NÚM. 196

ANEXO

**EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA
CANTABRIA**

**ESTUDIO DE DETALLE
DEL
SECTOR 11**

SOTO DE LA MARINA – SANTA CRUZ DE BEZANA

**PROPIEDAD: TÉCNICAS Y OBRAS CANTABRIA SA
ARQUITECTO: SANTIAGO FDEZ. ELIZONDO**

PRESENTACIÓN

El presente Estudio de Detalle en el **Sector 11** de Soto de la Marina, se redacta de conformidad a lo dispuesto para la redacción de Estudios de Detalle, en la normativa de las Normas Subsidiarias vigentes en el Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, Ley 2/2001, de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, el Real Decreto Legislativo 7/2015 y Reglamento de Planeamiento y dentro del marco de las determinaciones establecidas en el Plan Parcial aprobado el 30 de julio de 2008 (BOC N° 246 de 22 de diciembre de 2008).

De acuerdo con los antecedentes que se exponen, se redacta el presente documento y se somete a la consideración de la Corporación Municipal para su tramitación y aprobación definitiva.

En Santander abril de 2021

Promueve:
TÉCNICAS Y OBRAS CANTABRIA SA

El Arquitecto
Santiago Fernández Elizondo

CVE-2021-8326

INDICE

CAPÍTULO 1.

MEMORIA INFORMATIVA

- 1.- CONSIDERACIONES PREVIAS
 - 1.1.- FORMULACION
 - 1.2.- PROPIETARIOS AFECTADOS
 - 1.3.- REDACCION
 - 1.4.- LOCALIZACION
- 2.- AMBITO DE ACTUACIÓN
 - 2.1.- LIMITES Y SUPERFICIES
 - 2.2.- EL ENTORNO
 - 2.3.- ACCESIBILIDAD
 - 2.4.- TOPOGRAFIA
 - 2.5.- USOS DEL SUELO
 - 2.6.- VEGETACION
 - 2.7.- PARCELARIO
 - 2.8.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES
 - 2.9.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
- 3.- DETERMINACIONES GENERALES
 - 3.1.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
 - 3.2.- CLASIFICACION Y CALIFICACION

CAPÍTULO 2.

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1.- AMBITO
- 2.- PARTICULARES INTERESADOS
- 3.- LOCALIZACION
- 4.- EXIGENCIAS LEGALES
- 5.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 6.- OBJETIVOS
- 7.- DISEÑO DE LA ORDENACIÓN
- 8.- RASANTES
- 9.- ELABORACION Y APROBACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

CAPÍTULO 3.

INFORMACIÓN GRÁFICA Y PLANOS

Plano 1 : Plano de situación

Plano 2 : Plano de Calificación

Plano 3 : Plano Topográfico

Plano 4 : Alineaciones y rasantes sobre Rasante

Plano 5 : Alineaciones y rasantes bajo Rasante

CAPÍTULO 1
INFORMATIVA

MEMORIA

1.- CONSIDERACIONES PREVIAS

El presente ESTUDIO DE DETALLE tiene por objeto el desarrollo del Sector 11 delimitado por las vigentes Normas Subsidiarias de Santa Cruz de Bezana (Cantabria), aprobadas definitivamente por Acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 25 de octubre de 2006 y publicadas en el Boletín Oficial de Cantabria nº 3, de 4 de enero de 2007.

El Plan Parcial del citado Sector se aprobó definitivamente en sesión plenaria celebrada el 30 de julio de 2008, publicado en el BOC nº 246 de 22 de diciembre de 2008.

Las NNSS del Ayto. de Santa Cruz de Bezana y más concretamente, su Art. 2.4.1.4. establece el Estudio de Detalle como figura complementaria de Planeamiento que tiene 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.

Asimismo, el Art. 61 de la Ley del Suelo de Cantabria, establece igualmente como instrumento complementario del planeamiento a los Estudios de Detalle.

En dicho Art. 61 se especifica:

1.- **Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal.** Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.

2.- El contenido de los Estudios de Detalle se circunscribirá a los siguientes aspectos:

- a) **Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieran establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar las prefijadas en el planeamiento, motivando los supuestos de modificación y sin que ésta pueda afectar a la estructura general del Plan o a los aspectos señalados en los apartados 3 y 4 de este artículo.**
- b) **Ordenar los volúmenes** de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, 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.
- c) En los ámbitos de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

El Plan Parcial, para cuyo desarrollo se redacta este Estudio de Detalle, propone una ordenación del Sector y fija como criterios de esta:

LUNES, 11 DE OCTUBRE DE 2021 - BOC NÚM. 196

- Ordenar el Sector con un diseño que facilite la accesibilidad desde las distintas áreas funcionales propuestas y la realidad circundante, con especial cuidado en el tratamiento de sus bordes.
- Localizar los equipamientos en lugares estratégicos que faciliten el correcto uso de las actividades, la mezcla de usos y sirvan de foco de atracción del área.
- Desarrollar el uso residencial con una tipología que posibilite tanto el desarrollo unitario como independiente en parcelas de menor dimensión.
- Conseguir una malla viaria peatonal, que facilite los recorridos entre las distintas zonas residenciales, de equipamiento y ocio propuestas, y las áreas circundantes.
- Conseguir, en el interior de las manzanas residenciales, áreas estanciales y de esparcimiento de uso y dominio privado fácilmente accesibles desde el exterior creando, a su vez, otra malla de itinerarios peatonales.

Dado que la ejecución del planeamiento constituye en sí misma una función de interés público de la que los ciudadanos tienen el derecho y deber de participar, a tenor de lo dispuesto en el RDL 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba la ley de Suelo, se procede, en el presente caso, a la redacción de este Estudio de Detalle en ejercicio de tal deber y derecho, con objetivo principal de:

- En una mejor consecución de los fines perseguidos por el Plan Parcial, más arriba transcritos, redefinir las alineaciones y la ordenación de los distintos volúmenes establecidas en el Plan Parcial aprobado, con el fin de conseguir un mayor esponjamiento en la urbanización, lo que se traducirá en un mayor y mejor soleamiento del conjunto de las futuras viviendas, una mayor apertura de los espacios de esparcimiento y recreo del conjunto para un mejor aprovechamiento de los mismos, todo ello sin crear cuencas visuales cerradas.

Siendo que, según la normativa transcrita, el Estudio de detalle podrá formularse para **adaptar, completar o modificar las determinaciones del planeamiento, circunscribiéndose a lo referente a las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes**, el documento que aquí se presenta constituye una premisa indispensable, por imperativo del planeamiento de rango superior, para la consecución de los fines que se persiguen.

Este imperativo legal, unido a la función pública inherente a la ejecución del planeamiento que se constituye también en un derecho y deber de los propietarios, junto con la mejor consecución de los fines plasmados en el Plan Parcial, justifican plenamente la necesidad, conveniencia y oportunidad de su redacción.

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 de Cantabria en su Artículo 61.

1.- FORMULACIÓN

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de Don Luis Garcia del Rio, mayor de edad, y con domicilio en Maliaño, calle Alday s/n carretera Santander-Bilbao, km 3,8. como Administrador, de la mercantil, **TÉCNICAS Y OBRAS CANTABRIA S.A** con CIF A-39609565 que tiene su domicilio fiscal en Maliaño, calle Alday s/n carretera Santander-Bilbao, km 3,8, como propietario en la actualidad del **83%** de la superficie privada total del Sector 11.

1.2 – PROMOTOR

El presente Estudio de Detalle lo promueve, **TÉCNICAS Y OBRAS CANTABRIA S.A** con CIF A-39609565 en Maliaño, calle Alday s/n carretera Santander-Bilbao, km 3,8, como propietario mayoritario de la superficie privada total del Sector 11. además del resto de propietarios que configuran el Sector 11, y que figuran en el Plan Parcial aprobado.

1.3.- REDACCIÓN.

El Estudio de Detalle es redactado por el Estudio de Arquitectura de D. Santiago Fernández Elizondo, colegiado nº-85 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, con Estudio profesional, en la calle Manuel Cacicedo 102, 39012-Santander – CANTABRIA.

1.4.- LOCALIZACIÓN

El Estudio de Detalle que ordena el Sector 11, se encuentra situado Barrio del Monte. EN Soto de la Marina, perteneciente al Ayto. de Santa Cruz de Bezana y cuya situación exacta se puede comprobar en el plano de situación adjunto a esta memoria.

2.- AMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito físico que ordena el presente Estudio de Detalle viene condicionado por la presencia de los siguientes elementos:

2.1.- LÍMITES Y SUPERFICIES

Los terrenos que ordena el Estudio de Detalle tienen su acceso desde la Avda. San Juan de la Canal.

Urbanísticamente el Estudio de Detalle limita:

Norte : Con vial publico
Sur : Otros propietarios
Este : Otros propietarios
Oeste : Con Vial público y otros propietarios

Las parcelas integrantes de este Sector tienen forma regular y presentan una ligera caída en dirección norte sur.

La superficie del ámbito según el Plan Parcial aprobado es de (30.361,71 m2) la cual será objeto de ajuste en el Proyecto de Compensación, a tenor de la

topografía de las parcelas y su límite catastral, que, según las fichas catastrales actuales, asciende a un total de 30.057,52 m²

2.2.- EL ENTORNO

El terreno que nos ocupa se sitúa en el Barrio del Monte en Soto de la Marina, Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana en la zona Centro del municipio.

2.3.- ACCESIBILIDAD

El acceso al terreno objeto del Estudio de Detalle se realiza a través de dos viales existentes que lo unen con la Calle La Gloria.

2.4.- TOPOGRAFÍA

El parcelario es el característico de la zona, parcelas dominantes de mediana y gran dimensión y forma de topografía descendente hacia el Sur.

Para superficiar la realidad física del terreno, se ha utilizado el levantamiento topográfico de las parcelas afectada por el Estudio de Detalle y aportado por la propiedad, al que se ha superpuesto los trazados de viales propuestos por el planeamiento Urbanístico, y las fichas Catastrales de cada una de las fincas.

El punto mas alto de las parcelas se sitúa en la cota +15,95 en su zona Noroeste y el más bajo en la cota +11,58 en la zona sureste de esta.

2.5.- USOS DEL SUELO

El uso dominante es el uso Residencial para Vivienda Colectiva, estando hoy en día sin construir, con prácticamente nula presencia de especies arbóreas de interés.

2.6.- VEGETACIÓN

Existe vegetación únicamente de pasto y matorral, sin valor ecológico reseñable.

2.7.- PARCELARIO

La estructura parcelaria correspondiente al ámbito que nos ocupa queda conformada por un total de 13 parcelas privadas más los terrenos municipales correspondientes a viario publico existente.

La porción privada aportada, según levantamiento topográfico completo y fichas catastrales incluidas en el Sector, arrojan una superficie de **29.250,26 m²**.

Y cuya relación completa se acompaña en cuadro adjunto:

| | PROPIEDAD | REFERENCIA CATASTRAL | DOMICILIO |
|---|---------------------------------|----------------------|-----------|
| 1 | TÉCNICAS Y OBRAS CANTABRIA S. A | 39073A0020017100001Q | TOTAL |
| 2 | TÉCNICAS Y OBRAS CANTABRIA S. A | 39073A00200180000010 | PARCIAL |
| 3 | TÉCNICAS Y OBRAS CANTABRIA S. A | 39073A0020067600001B | TOTAL |
| 4 | TÉCNICAS Y OBRAS CANTABRIA S. A | 39073A0020067700001Y | TOTAL |
| 5 | TÉCNICAS Y OBRAS CANTABRIA S. A | 39073A0020067800001G | TOTAL |
| 6 | TÉCNICAS Y OBRAS CANTABRIA S. A | 39073A0020068000001Y | TOTAL |

LUNES, 11 DE OCTUBRE DE 2021 - BOC NÚM. 196

| | PROPIEDAD | REFERENCIA CATASTRAL | | DOMICILIO |
|----|---|----------------------|---------|---|
| 7 | TÉCNICAS Y OBRAS CANTABRIA S. A | | | Calle Alday s/n carretera Santander- Bilbao, km 3,8 |
| | | 39073A0020068100001G | TOTAL | |
| 8 | TÉCNICAS Y OBRAS CANTABRIA S. A | | | |
| | | 39073A0020068200001Q | TOTAL | |
| 9 | TÉCNICAS Y OBRAS CANTABRIA S. A | | | |
| | | 39073A0020069700001J | TOTAL | |
| 10 | TÉCNICAS Y OBRAS CANTABRIA S.A | | | |
| | | 39073A0020066500001J | TOTAL | |
| 11 | D. JAVIER ALFONSO D.ª. M.ª ISIDRA Y D. GONZALO COBO SÁNCHEZ Representados por TÉCNICAS Y OBRAS CANTABRIA S.A | | | |
| | | 39073A0020068400001L | TOTAL | |
| 12 | D. JAVIER ALFONSO D.ª. M.ª ISIDRA Y D. GONZALO COBO SÁNCHEZ Representados por TÉCNICAS Y OBRAS CANTABRIA S.A | | | |
| | | 39073A0020067900001Q | TOTAL | |
| 13 | CANTABRIA VERDE S.L. | | | Calle Castilla 13 PLT I 39009-Santander Cantabria |
| | | 39073A0020018100001K | PARCIAL | |

2.8.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

No existe dentro del Sector ninguna edificación afectada.

2.9.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Cercano al ámbito del Estudio de Detalle se dispone de acometida a la red general municipal de agua potable, acometida a la red de saneamiento, y línea de energía eléctrica en baja tensión del municipio y alumbrado público. No obstante, una vez aprobado Definitivamente este Estudio de Detalle, se procederá a la redacción del preceptivo Proyecto de Urbanización con el fin de concretar todos los servicios necesarios para el desarrollo de la Sector.

3.- DETERMINACIONES GENERALES

La ordenación de los terrenos comprendidos en el ámbito objeto del presente Estudio de Detalle, viene condicionada, por los elementos físicos, ambientales, y por una serie de disposiciones legales y reglamentarias, que, por su carácter normativo, es necesario cumplir.

LUNES, 11 DE OCTUBRE DE 2021 - BOC NÚM. 196

3.1.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS NNSS

Las NNSS del Ayto. de Santa Cruz de Bezana prevén para el Sector 11, que es objeto de este Estudio de Detalle, presenta los siguientes parámetros urbanísticos:

| | |
|-------------------------------|--|
| SUPERFICIE DEL SECTOR 11 | 30.057,52 M2. |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: | SUELO URBANO |
| APROVECHAMIENTO: | 0,55 UAS/M2 |
| CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: | U3C VIVIENDAS COLECTIVAS |
| USO CARACTERÍSTICO: | RESIDENCIAL |
| EDIFICABILIDAD: | 0,55 M2/M2 (computables) + 60 %/3 BAJO CUB (no computables) |
| ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: | PB + 2 + BCUB (10,00 m) |
| FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: | 15,00 M. |
| PARCELA MÍNIMA: | 1.000 M2 de parcela neta |
| OCUPACIÓN MÁXIMA: | 20 % sobre parcela Bruta |
| LONGITUD MÁXIMA DE EDIFICIOS: | 50 m |
| CUBIERTAS: | |
| PENDIENTE MÍNIMA: | 0º |
| PENDIENTE MÁXIMA | 45 |
| GALIBO MÁXIMO ENVOLVENTE | SEGÚN PGOU |
| ALTURA MÁXIMA CUMBRERA | 4,50 M. SOBRE ALEROS |
| RETRANQUEOS A: | |
| VIARIO: | Según Plan Parcial. |
| A EDIFICIOS: | 12 M. |
| A COLINDANTES: | 6M (mínimo) |

CAPÍTULO 2

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- ÁMBITO

El presente Estudio de Detalle, de iniciativa privada, se formula por, de Don Luis Garcia del Rio, mayor de edad, con D.N.I. número *****_C y con domicilio en Maliaño, calle Alday s/n carretera Santander-Bilbao, km 3,8. como Administrador, de la mercantil, TÉCNICAS Y OBRAS CANTABRIA SA con NIF-A-39609565 que tiene su domicilio fiscal en Maliaño, Calle Alday s/n carretera Santander-Bilbao, km 3,8, como propietario mayoritario de la superficie privada total del Sector 11, siendo redactado el Estudio de Detalle por el Estudio de Arquitectura de D. Santiago Fernández Elizondo, colegiado nº-85 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, con estudio en la Calle Manuel Cacicedo 102, 39012, Santander – CANTABRIA.

2.- PROMOTOR

Esta directamente interesado en la tramitación del presente expediente:

| APELLIDOS Y NOMBRE | DIRECCIÓN POSTAL | INTERES |
|-------------------------------|--|-------------|
| TÉCNICAS Y OBRAS CANTABRIA SA | Calle Alday s/n Carretera Santander-Bilbao, km 3,8. 39008, Maliaño, Cantabria | PROPIETARIO |

LUNES, 11 DE OCTUBRE DE 2021 - BOC NÚM. 196

3.- LOCALIZACIÓN

El Estudio de Detalle que ordena el Sector 11, se encuentra situado Barrio del Monte, en Soto de la Marina, perteneciente al Ayto. de Santa Cruz de Bezana y cuya situación exacta se puede comprobar en el plano de situación adjunto a esta memoria.

4.- EXIGENCIAS LEGALES

El marco en el que actúa el estudio de Detalle viene prefijado en el artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001

Artículo 61. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.

2. El contenido de los Estudios de Detalle se circunscribirá a los siguientes aspectos:

a) Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieran establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar las prefijadas en el planeamiento, motivando los supuestos de modificación y sin que ésta pueda afectar a la estructura general del Plan o a los aspectos señalados en los apartados 3 y 4 de este artículo.

b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, 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.

3. Los Estudios de Detalle no pueden ser aprobados en ausencia de Plan General de Ordenación.

4. Con excepción de lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, los Estudios de Detalle no podrán alterar la ordenación efectuada por el Plan General. En concreto, no podrán alterar la clasificación o calificación del suelo, el aprovechamiento o edificabilidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. Tampoco podrán reducir el espacio destinado a espacios libres, originar aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni modificar los usos preestablecidos. En ningún caso podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos.

Las NNSS del Ayto. de Santa Cruz de Bezana y más concretamente, su Art. 2.4.1.4. establece el Estudio de Detalle como figura complementaria de Planeamiento, a su vez, el Reglamento de Planeamiento establece una serie de determinaciones que deben ser contempladas.

Así, a tenor de lo dispuesto en el art 65.3 del RP

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

Que en relación con el art 66.2:

2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.

5.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La conveniencia y oportunidad de la redacción del presente estudio de detalle, viene referida a las cuestiones ya adelantadas en el apartado primero de esta memoria.

Dado que la ejecución del planeamiento constituye en sí misma una función de interés público de la que los ciudadanos tienen el derecho y deber de participar, a tenor de lo dispuesto en el RDL 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba la ley de Suelo, se procede, en el presente caso, a la redacción de este Estudio de Detalle en ejercicio de tal deber y derecho con el objetivo principal de:

En una mejor consecución de los fines perseguidos por el Plan Parcial, redefinir las alineaciones y la ordenación de los distintos volúmenes establecidas en el Plan Parcial aprobado, en las parcelas lucrativas privadas para un mejor aprovechamiento de estos.

Siendo que, según la normativa transcrita, el Estudio de detalle podrá formularse para adaptar, completar o modificar las determinaciones del planeamiento, circunscribiéndose a lo referente a las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, el documento que aquí se presenta constituye una premisa indispensable, por imperativo del planeamiento de rango superior, para la consecución de los fines que se persiguen.

Este imperativo legal, unido a la función pública inherente a la ejecución del planeamiento que se constituye también en un derecho y deber de los propietarios, junto con la mejor consecución de los fines plasmados en el Plan Parcial, justifican plenamente la necesidad, conveniencia y oportunidad de su redacción.

6.- OBJETIVOS

Se modifica la situación de los volúmenes establecidos en la ordenación del Plan Parcial sin incrementar en ningún caso la edificabilidad establecida en este.

7.- DISEÑO DE LA ORDENACIÓN

Los terrenos objeto de este Estudio de Detalle se considerarán a todos los efectos como trece unidades registrales independientes. Los derechos y obligaciones se establecerán de mutuo acuerdo entre las partes o mediante el correspondiente Proyecto de Compensación.

Se proyecta una gran manzana central entre las cinco parcelas resultantes de propiedad privada como área de expansión y recreo de los residentes.

8.- RASANTES

Se han establecido en este Estudio de Detalle los perfiles Longitudinales de los tres viales de nueva apertura, con el fin de establecer las cotas tanto de la planta baja

LUNES, 11 DE OCTUBRE DE 2021 - BOC NÚM. 196

de los nuevos edificios como la rasante orientativa de las zonas comunes que los van a circundar.

A todos los efectos se han considerado tres rasantes principales. Una superior a cota del vial de nueva apertura que discurre por la parte Norte del Sector (EJES 2), otra inferior, que se corresponde con el vial que discurrirá por la zona sur del Sector (EJE 3) y un tercero que discurre por el oeste del sector de norte a sur y que hace de eje separador de las zonas de Espacios Libres que plantea el Plan Parcial aprobado. Estos tres viales se conectarán entre si a través de dos rotondas que se sitúan en sendos cruces (Eje 1 con Eje 2) y (Eje 1 con Eje 3)

En ningún caso la pendiente final de estos viales de nueva apertura superara el 10% según los establecido en el PGOU en vigor. Tampoco superaran los itinerarios peatonales el 6 % con el fin de garantizar la accesibilidad.

En los planos que acompañan a esta memoria se definen:

Alineaciones máximas de las áreas de movimiento, sobre y bajo rasante

En todos los demás parámetros se estará a lo establecido en las ordenanzas del Plan Parcial aprobado y de las normas generales y más en particular en la Ordenanza U3C de las NNSS vigentes en el Ayto. de Santa Cruz de Bezana.

RESUMEN

| RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACION | |
|--|---|
| SUPERFICIE TOTAL SECTOR 11 SEGÚN RECIENTE MEDICION | 30.057,52 M2 |
| ORDENANZA DE APLICACIÓN | U3C VIVIENDAS COLECTIVAS |
| OCUPACIÓN SOBRE RASANTE | SEGÚN AREAS DE MOVIMIENTO (< 20 % sup. bruta) |
| ALTURA MAXIMA | PB + 2P + BC |

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 Parcial del Sector 11 y las NNSS del Ayto. de Santa Cruz de Bezana.
- 2.- La superficie ocupada en planta será la establecida por el presente Estudio de Detalle
- 3.- La ocupación bajo rasante podrá ser medianera o compartida entre las futuras parcelas resultantes
- 3.- Los usos previstos cumplen con la Ordenanza de aplicación

9.- ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La Ley del Suelo de Cantabria en su artículo 78 establece:

Artículo 78. Aprobación de los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle serán de iniciativa pública o privada.

LUNES, 11 DE OCTUBRE DE 2021 - BOC NÚM. 196

2. Los Estudios de Detalle serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos y se someterán a información pública por plazo de veinte días.

3. Los Estudios de Detalle de iniciativa particular serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos competentes en el plazo de dos meses y se someterán al mismo trámite de información pública previsto en el apartado anterior.

4. A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal competente, conforme a la legislación de Régimen Local, los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes.

5. El plazo de aprobación definitiva de los Estudios de Detalle será de dos meses desde que se inicie el período de información pública tras su aprobación inicial. Transcurrido dicho plazo sin haberse producido resolución expresa, los Estudios de Detalle se entenderán aprobados definitivamente por silencio administrativo, salvo que se den las circunstancias limitativas del párrafo e) del artículo 74 de esta Ley.

En Santander junio 2021

El Autor del Encargo

El arquitecto autor del Estudio de Detalle

TÉCNICAS Y OBRAS CANTABRIA S.A.

Fdo: S. Fdez. Elizondo

2021/8326

CVE-2021-8326