

MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2022-3145 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de Unidad de Actuación en el Área de Reparto 11 del Plan General de Ordenación Urbana, en calle Tristana de Monte.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 31 de marzo de 2022 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 cuyo objeto es el establecimiento con carácter de determinación vinculante del planeamiento del viario interior de manzana existente, así como la definición de alineaciones y rasantes, en la C/ Tristana-Monte, Área de Reparto 11 del PGOU, a propuesta de Tristana 1025, SL.

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, 12 de abril de 2022.

El concejal de Urbanismo, Cultura y Transparencia,
Francisco Javier Ceruti García de Lago.

MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SANTANDER CANTABRIA

PRESENTACION

El presente Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución en el Área de Reparto R-11, se redacta sobre la base de lo autorizado por la normativa del Plan General de Ordenación de Santander, y modificaciones de este, respecto a la delimitación de Unidades de Ejecución y el Real Decreto Legislativo 7/2015.

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

En Santander enero de 2021

La propiedad
PROMOCIONES TRISTANA 1025 SL

El Arquitecto
Santiago Fernández Elizondo

ESTUDIO DE DETALLE
DE UNIDAD DE EJECUCION
EN

AREA DE REPARTO R-11

CALLE TRISTANA - MONTE - SANTANDER

PROPIEDAD: PROMOCIONES TRISTANA 1025 SL
ARQUITECTO: SANTIAGO PDEZ. ELIZONDO

AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE SANTIAGO FERNÁNDEZ ELIZONDO.- ARQUITECTO
FORMULADO POR LA MERCANTIL **PROMOCIONES TRISTANA 1025 SL**

CVE-2022-3145

MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109

INDICE	
CAPITULO 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
CAPITULO 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
CAPITULO 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	: Sección Longitudinal
Plano 6	: Perfil Longitudinal Calle Tristana Este
Plano 7	: Secciones Transversales
Plano 8	: Ordenación Orientativa (NO VINCULANTE)

AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE: SANTIAGO FERNÁNDEZ ELIZONDO – ARQUITECTO
FORMULADO POR LA MERCANTIL PROMOCIONES TRISTANA 1022 SL

CVE-2022-3145

MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109

CAPÍTULO 1 MEMORIA INFORMATIVA

1.- CONSIDERACIONES PREVIAS

El PGOU de Santander y más concretamente, su Art. 2.1.7, establece el Estudio de Detalle como figura complementaria de Planeamiento. Igualmente, 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 estuvieren 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.

En informe del Servicio Municipal de Urbanismo de fecha 26 de agosto de 2020, sobre la Delimitación de Unidad de Actuación en el área de Reparto 11 en la Calle Tristana, Monte, Santander, se plantea la necesidad de tramitación inmediatamente previa o conjunta, de un Estudio de Detalle en el que se recojan y adapten todas las consideraciones y modificaciones planteadas en dicho informe.

Consecuentemente, el documento que aquí se presenta constituye una premisa indispensable, por imperativo del planeamiento de rango superior.

Este imperativo legal, unido a las expectativas del sector inmobiliario, y los derechos de la propiedad, justifican plenamente la necesidad, conveniencia y oportunidad de su redacción.

El Estudio de Detalle es un instrumento de planeamiento previsto en el PGOU de Santander y 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.

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:

El objeto del presente Estudio de Detalle es el posibilitar la ampliación de una vía pública, un callejo, existente al Sureste de la parcela edificable, hasta alcanzar una anchura de 6,40 metros, así como la supresión de otro callejo existente al Suroeste.

Ambas vías no figuran recogidas en el Planteamiento como viario vinculante y en los términos del Art 11.8.4 Aptdo. 2.

Asimismo, en el presente Estudio de Detalle se establecen las rasantes máximas de planta baja de las viviendas a desarrollar en dicha Unidad, así como los gálibos teóricos máximos de cada uno de los grupos que compondrán la futura edificación. Dicha urbanización estará compuesta por 1 vivienda unifamiliar en la parte más alta de la unidad, 2 viviendas pareadas en la plataforma intermedia y otras 4 viviendas pareadas de dos en dos, en la zona inferior de la unidad colindante con la calle Tristana Norte

1.1.- FORMULACION

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de D. Jaime Martínez Porfilla, con DNI- 72.127.115-N y domicilio en la Avda. de Cantabria 74, 2º-A, 390012-Santander, en representación como Administrador solidario, de la mercantil, **PROMOCIONES TRISTANA 1025 SL**, como propietarios de más del **60%** de la superficie total de la Unidad Delimitada.

1.2 - PROPIETARIOS AFECTADOS

Están legitimados para comparecer en el presente expediente, los siguientes titulares de derechos urbanísticos, **PROMOCIONES TRISTANA 1025 SL**, como propietarios del **86,47%** de la superficie total de la Unidad Delimitada, además del resto de propietarios que configuran la Unidad de Actuación Delimitada, y que figuran en la Memoria de dicha Delimitación.

1.3.- REDACCIÓN.

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

1.4.- LOCALIZACIÓN

El Estudio de Detalle que ordena la presente Unidad de Ejecución, se encuentra situado entre la Calle Tristana, Monte, Santander 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 Calle Tristana

Urbanísticamente el Estudio de Detalle limita:

Norte :	Con la Calle Tristana y otros propietarios
Sur :	Con la Calle Tristana y otros propietarios
Este :	Con la Calle Tristana y otros propietarios
Oeste :	Otros propietarios

Los parcelas integrantes de esta Unidad tienen forma regular y presentan una ligera caída en dirección norte-sur.

La superficie obtenida de su realidad física conforme al levantamiento topográfico que se acompaña es de **6.261,31 m²**.

AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE SANTIAGO FERNÁNDEZ ELZONDO - ARQUITECTO
FORMULADO POR LA MERCANTIL **PROMOCIONES TRISTANA 1025 SL**

CVE-2022-3145

MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109

2.2.- EL ENTORNO

El terreno que nos ocupa se sitúa en el Barrio de Monte, en la zona Oeste del municipio.

2.3.- ACCESIBILIDAD

El acceso al terreno objeto del Estudio de Detalle se realiza a través de la Calle Tristana.

2.4.- TOPOGRAFÍA

El parcelario es el característico de la zona, parcelas dominantes de pequeña y mediana dimensión y forma de topografía con ligero descenso en dirección norte-sur, se incorpora plano del lugar de la actuación.

Para superficial la realidad física del terreno, se ha utilizado el levantamiento topográfico de la parcela afectada por el Estudio de Detalle y apartado por la propiedad, al que se ha superpuesto los trazados de viales propuestos por el planeamiento urbanístico.

El punto mas alto de las parcelas se sitúa en la cota +31,86 en su zona Sur y el más bajo en la cota +26,18 en la esquina nordeste de esta.

2.5.- USOS DEL SUELO

El uso dominante es el uso Residencial para Vivienda Unifamiliar, estando hoy en día prácticamente sin construir, a excepción de pequeñas edificaciones en estado semi ruinoso con nula presencia de especies arbóreas de interés.

2.6.- VEGETACION

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 6 parcelas privadas más los terrenos municipales.

La porción privada aportada, según levantamiento topográfico completo, incluidas en la Unidad de Ejecución, arrojan una superficie de **4.670,76 m²**.

Y cuya relación completa se acompaña en cuadro adjunto:

AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE SANTIAGO FERNÁNDEZ ELIZONDO – ARQUITECTO
FORMULADO POR LA MERCANTIL **PROMOCIONES TRISTANA 1025 SL**

CVE-2022-3145

CUADRO 1: APROVECHAMIENTO

PROPIEDAD DE SUELO		UNIDAD
APORTADOS	APORTADOS	4.670,76
	PUBLICO EXISTENTE	1.590,55
	TOTAL	6.261,31
CALIFICACION DE SUELO	RESIDENCIAL	3.158,09
	RED VIARIA	2.151,45
	CIR. RODADA+AFARC	951,77
EL PUBLICOS	Z. VERDE USO PUB.	3.103,22
	TOTAL ESPACIOS PUBLICOS	
EDIFICABILIDAD	EDIFICIO NUEVA PLANTA	1.579,04 M2 (sobre rasante)
	VIARIO	0,00 m2
	EL	0,00 m2
TOTAL		1.579,04 M2

2.8.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES
No existe dentro de la Unidad de Ejecución ninguna edificación afectada de importancia.

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 Unidad.

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.

3.1.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL PGOU
El PGOU del Ayuntamiento de Santander en la zona donde se ha delimitado la unidad de ejecución objeto de este Estudio de Detalle, presenta los siguientes parámetros urbanísticos:

SUPERFICIE DE LA UNIDAD	6.261,31 M2.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	SUELO URBANO_ÁREA DE REPARTO 11
APROVECHAMIENTO:	0,3097 UAS/M2
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:	U3A VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS O AISLADAS 3
USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
EDIFICABILIDAD:	0,50 M2/M2
ALIURA DE LA EDIFICACIÓN:	P8+1+8CUB
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA:	10,00 M.
PARCELA MÍNIMA:	450 M2 de parcela neta/VIVIENDA
OCCUPACIÓN MÁXIMA:	SEGÚN LÍNEAS DE COLINDANCIA
LONGITUD MÁXIMA DE EDIFICIOS:	NO SE ESTABLECE
CUBERTAS:	
PENDIENTE MÍNIMA:	0º
PENDIENTE MÁXIMA:	30º
GALIBO MÁXIMO ENVOLVENTE:	SEGÚN PGOU
ALIURA MÁXIMA CUMBRE:	4,50 M. SOBRE ALEROS
RETRANQUEOS A:	
VIARIO Y EL PÚBLICO	6 M.
ENTRE EDIFICIOS:	6 M.
A COLINDANTES:	H/2,3M (mínimo)

3.2.- CLASIFICACION Y CALIFICACION
La Unidad de Ejecución motivo de este Estudio de Detalle, está clasificada como Suelo Urbano, siendo la calificación en su zona la U3A, Viviendas Pareadas o Aisladas 3.

El cuadro 1 resume las características de superficie, edificabilidad y aprovechamiento.

AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE SANTIAGO FERNÁNDEZ ELIZONDO – ARQUITECTO FORMULADO POR LA MERCANTIL PROMOCIONES TRISTANA 1025 SL

MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109

FINCAS PRIVADAS APORTADAS											
FINCA	PROPIEDAD	FINCA CATASTRAL		FINCA CATASTRAL		APROV.	UAS TOTALES	UAS PATRIM.	UAS AYTO.	% APORTADO	
		CATASTRAL	APORTADA	CATASTRAL	APORTADA						
F-1	2936601VP3123F0001IL	1.272,00	1.272,00	1.272,00	1.282,90	V 0,3097	397,31	337,72	59,60	27,4666%	
F-2	2936602VP3123F0001JL	1.713,00	1.713,00	1.713,00	1.575,08	V 0,3097	487,80	414,63	73,17	33,7221%	
F-3	2936603VP3123F0001EL	733,00	733,00	733,00	743,22	V 0,3097	230,18	195,65	34,53	15,9122%	
F-4	2936604VP3123F0001SL	411,00	411,00	411,00	437,83	V 0,3097	135,60	115,26	20,34	9,3738%	
F-5	2836316VP3123F0001BL	1.959,00	198,26	198,26	498,26	N 0,3097	154,31	131,16	23,15	10,6676%	
F-6	1229074VP3112G	1.567,00	133,47	133,47	133,47	N 0,3097	41,34	35,14	6,20	2,8576%	
TOTAL FINCAS PRIVADAS					4.670,76		1.446,53	1.229,55			
PROMOCIONES TRISTANA 1025					4.039,03		1.250,89	1.063,25		86,4748%	
OTROS PROPIETARIOS					631,73		195,65	166,30		13,5252%	
AYTO.					1.590,55						
TOTAL DELIMITACION					6.261,31		1.446,53	1.229,55		100,0000%	

MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109

CAPÍTULO 2 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- ÁMBITO

El presente Estudio de Detalle, de iniciativa privada, se formula por, D. Ignacio Pinacho Rodríguez, con DNI-30.610.850-N en representación como Administrador solidario, de la mercantil, **PROMOCIONES TRISTANA 1025 SL** con CIF B-01745116, que tiene su domicilio fiscal en Polígono de Barros, 11.2. 39408-Los Corrales de Buelna, como propietario del 86,47% de la superficie de las parcelas privadas aportadas de la Unidad Delimitada, 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 Cacicado 102, 39012, Santander – CANTABRIA.

2.- PARTICULARES INTERESADOS

Esta directamente interesado en la tramitación del presente expediente:

APELLIDOS Y NOMBRE	DIRECCIÓN POSTAL	INTERES
PROMOCIONES TRISTANA 1025 SL	Polígono de Barros, 11.2 39408-Los Corrales de Buelna	PROPIETARIO

3.- LOCALIZACIÓN

El Estudio de Detalle que ordena la presente Unidad de Ejecución, se encuentra situado en la Calle Tristana, Monte, Santander, y su localización exacta se indica claramente en los planos de situación que se acompañan

4.- EXIGENCIAS LEGALES

La redacción del presente Estudio de Detalle se realiza con el objeto de posibilitar la ampliación de una vía pública, un callejo, existente al Suroeste de la parcela edificable, hasta alcanzar una anchura de 6,40 metros; así como la supresión de otro callejo existente al Suroeste de la Unidad que será utilizado únicamente como servidumbre de paso a la finca situada al oeste de la Unidad. Asimismo, se localizará un acceso a la finca mencionada, desde la Calle Tristana Norte con el fin de posibilitar el acceso rodado desde dicha calle a través de la franja de espacio libre que marca el PGOU de Santander.

En este estudio de Detalle se definen también las rasantes máximas de planta baja de las 7 viviendas unifamiliares proyectadas; así como las alineaciones y área de movimiento a respetar, tanto con relación a los colindantes como a los frentes a vario o espacios libres públicos.

Igualmente se señalan los gálibos máximos de las cubiertas en las secciones longitudinales y transversales

Las secciones de los viales resultantes serán los indicados por los Servicios Técnicos de Vialidad ese Ayuntamiento y quedan reflejadas en los planos de secciones adjuntos a esta memoria.

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

La conveniencia y oportunidad de la redacción del presente estudio de detalle se deriva directamente de las exigencias que en este sentido señalan los Servicios Municipales de Urbanismo del Ayuntamiento de Santander.

6.- OBJETIVOS

El marco en el que actúa el estudio de Detalle viene preijado 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 estuvieren establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar las preijadas 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.

7.- DISEÑO DE LA ORDENACIÓN

Los terrenos objeto de este Estudio de Detalle se considerarán a todos los efectos como seis unidades registrales independientes. Los derechos y obligaciones se establecerán de mutuo acuerdo entre las partes o mediante el correspondiente Proyecto de Compensación. El resultado de la solución adoptada es como consecuencia de conjugar las dos características principales y dominantes: La mejor orientación en el mayor número posible de viviendas con el fin de conseguir un soleamiento idóneo de todas ellas.

El acceso rodado a los garajes en los sótanos bajo los edificios de nueva planta se realizará desde la Calle Tristana Este.

Se establecen dos entradas independientes una para uso únicamente de la vivienda Unifamiliar Aislada y el otro para dar servicio a las 6 viviendas pareadas restantes.

AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE SANTIAGO FERNÁNDEZ ELIZONDO – ARQUITECTO
FORMULADO POR LA MERCANTIL **PROMOCIONES TRISTANA 1025 SL**

CVE-2022-3145

MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109

8.- RASANTES

Se han considerado tres rasantes para las plantas bajas de las futuras viviendas. Una superior en la cota **31.25** en la zona sur de la unidad, donde se ubicará la vivienda unifamiliar aislada, otra intermedia situada en la cota **29.75** donde se localizarán dos viviendas unifamiliares pareadas y otra inferior que se sitúa en la cota **28.25**, en la zona norte de la unidad en colindancia con el espacio libre de uso público y en donde se situarán 4 viviendas unifamiliares pareadas dos a dos. Todos los viales circundantes mantendrán sus pendientes actuales con el fin de conservar todos los accesos existentes en la actualidad a las viviendas de su entorno.

En los planos que acompañan a esta memoria se definen:

Alineaciones máximas de las áreas de movimiento.

Perfiles longitudinales y transversales de la unidad

Ordenación orientativa de la nueva Urbanización (no vinculante)

En todos los demás parámetros se estará a lo establecido en las ordenanzas generales y más en particular en la Ordenanza U3A del PGOU vigente en el Ayto. de Santander.

RESUMEN

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACION	
SUPERFICIE TOTAL SEGUN RECIENTE MEDICION	6.261,31 M2
ORDENANZA DE APLICACION	U3A UNIFAMILIARES AGRUPADAS O AISLADAS
OCCUPACION SOBRE RASANTE	SEGUN AREAS DE MOVIMIENTO
ALTURA MAXIMA	P8 + 1P + BC
SUP. PUBLICA RESULTANTE (AMPLIACION DE VIALES Y EL)	4.593,59 M2
SUP. PRIVADA RESULTANTE	3.103,22 M2
EDIFICABILIDAD MAXIMA SOBRE RASANTE	1.579,04 M2
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	7 VIVIENDAS

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

- 1.- La edificabilidad propuesta se corresponde con la establecida por el PGOU del Ayto. de Santander. Y especificada en la Delimitación de la Unidad de Ejecución.
- 2.- La superficie ocupada en planta será la establecida por el presente Estudio de Detalle
- 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.
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 febrero de 2021

El Autor del Encargo
PROMOCIONES TRISTANA 1025 SL
El Arquitecto autor del Estudio de Detalle
Fdo: S. Fdez. Elizondo

AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE SANTIAGO FERNÁNDEZ ELIZONDO – ARQUITECTO
FORMULADO POR LA MERCANTIL: PROMOCIONES TRISTANA 1025 SL

CVE-2022-3145

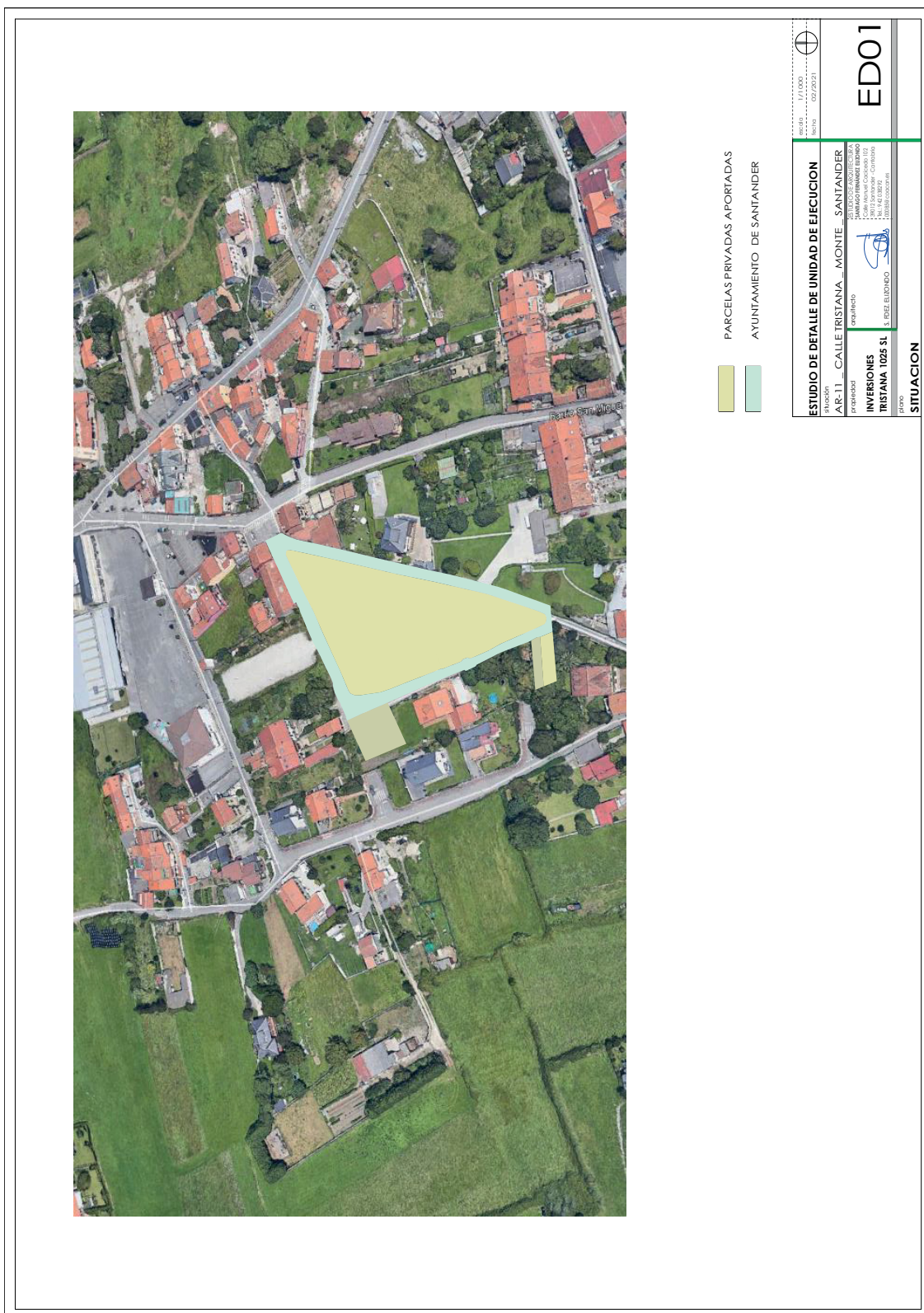
MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109

CAPÍTULO 3 INFORMACIÓN GRÁFICA. PLANOS

AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE SANTIAGO FERNÁNDEZ ELIZONDO – ARQUITECTO
FORMULADOR POR LA MERCANTIL **PROMOCIONES TRISTANA 1025 SL**

CVE-2022-3145

MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109



MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109



SUPERFICIES NETAS_U3A **EDIFICABILIDAD 0,50 M2/M2**
3.158,09 m2 1.579,04 M2 = 7 VIVIENDAS UNIFAMILIARES

DIFERENCIA = 1.446,53 M2 - 1.579,04 M2 = -132,51 m2
(DIFERENCIA 9,16 % < 15,00 % SE PUEDE DELIMITAR UNIDAD)

SE DEBEN ADQUIRIR **349,49 UAS** = **(1.327,62 M2 NO EDIFICABLES)** EN EL AR 11
O COMPRAR DIRECTAMENTE AL AYTO.

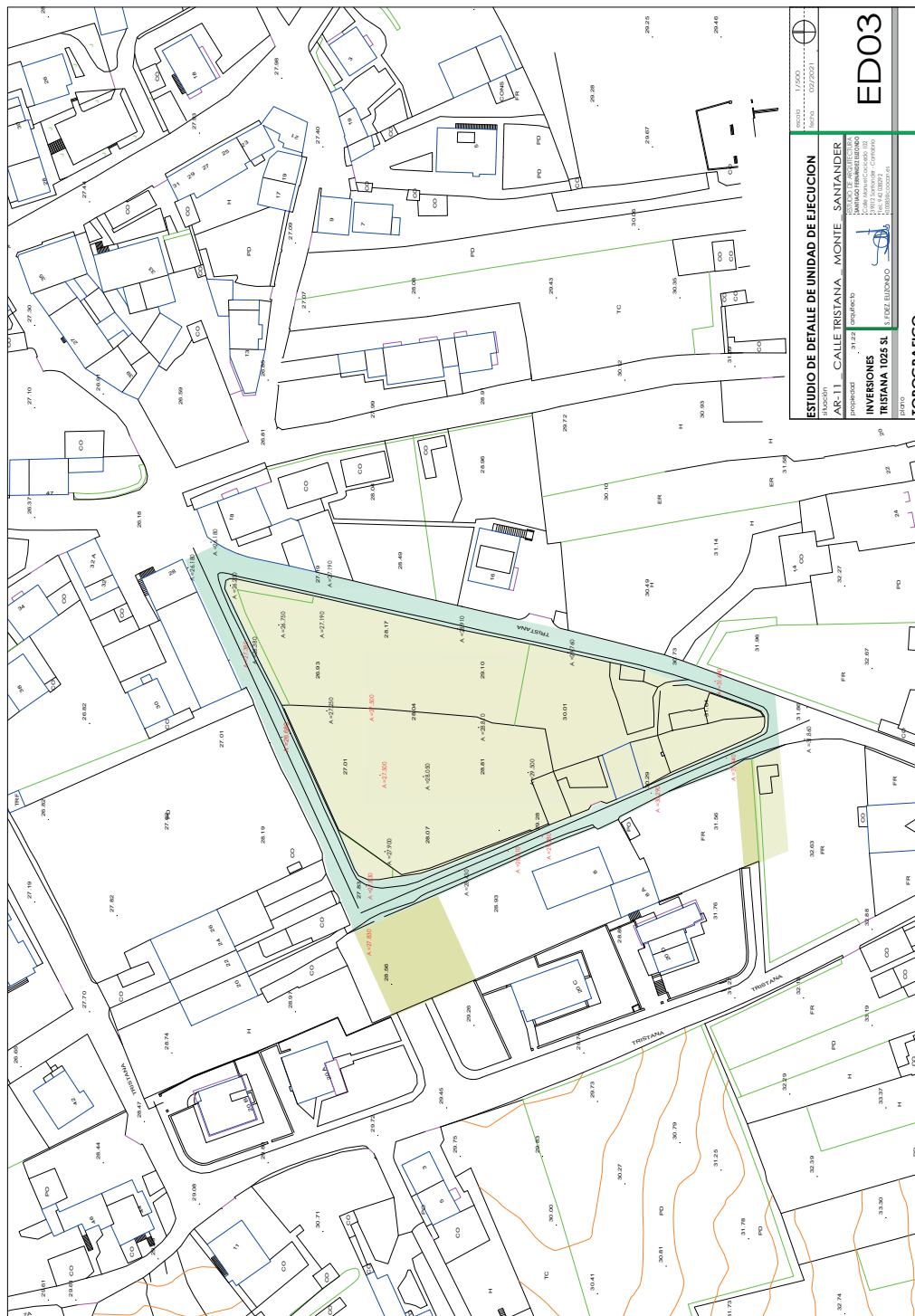
SI EL TERRENO DE CESION ESTA CALIFICADO COMO ESPACIO LIBRE SE DEBERAN
ABONARAN ADEMAS, **30 €/M2** CEDIDO AL AYTO.

SUPERFICIE VIALES = 2.151,45 M2 M2
SUPERFICIE AMPLIACION ESPACIOS LIBRES = 951,77 M2

ESTUDIO DE DETALLE DE UNIDAD DE EJECUCION	
Situación	AR-11 - CALLE TRISTANA - MONTE - SANTANDER
Propiedad	PROPIEDAD DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA
Inversiones	INVERSIONES TRISTANA 1025 SL
Parcelas	PARCELAS RESULTANTES
Parcela	ED02

CVE-2022-3145

MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109



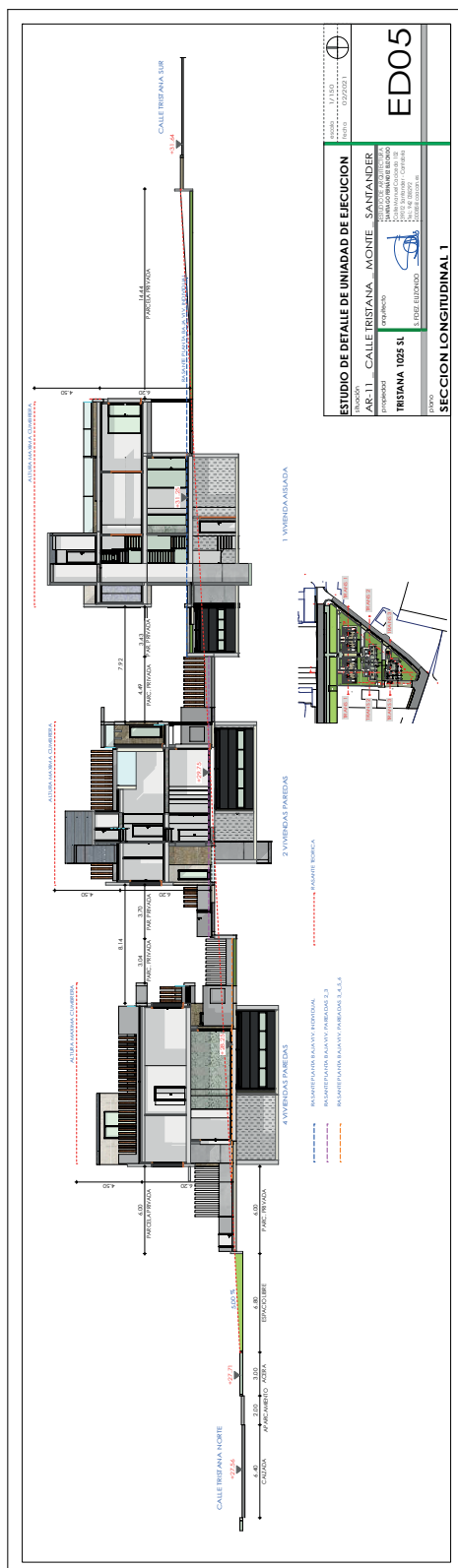
CVE-2022-3145

MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109



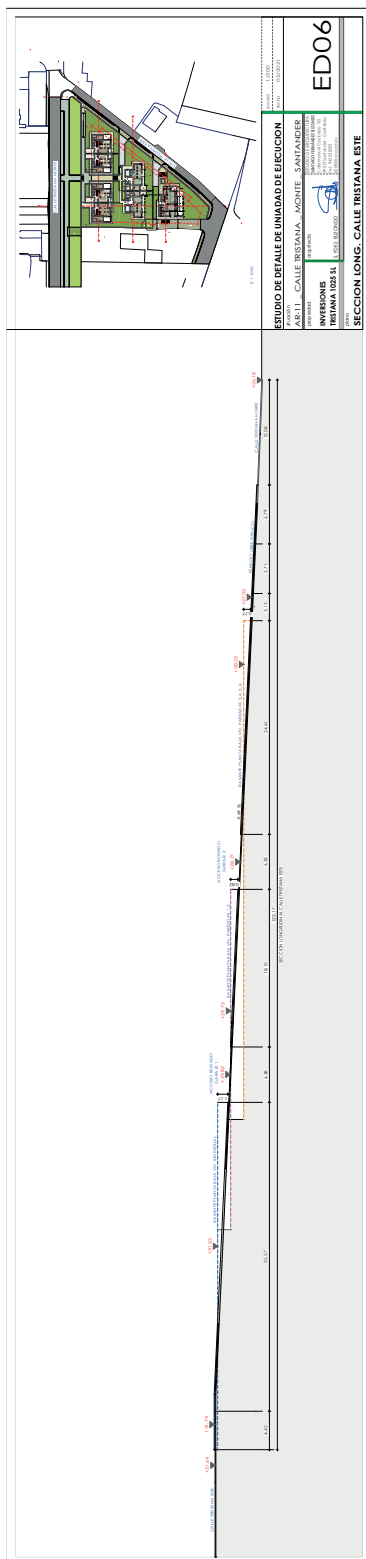
CVE-2022-3145

MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109



CVE-2022-3145

MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109



CVE-2022-3145

CVE-2022-3145

MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109



2022/3145

CVE-2022-3145