



**DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN
Y
ESTUDIO DE DETALLE
ÁREA DE REPARTO 22. " VALLAMIER "**
P.G.O.U.M. SANTANDER

PROMOTOR: ROBERA 2000 S.L.

ARQUITECTOS:

Luis de la Fuente Salvador
José Luis Esteban Gavín
Juan Manuel Echevarria Martínez
Blanca de la Fuente Aznarez

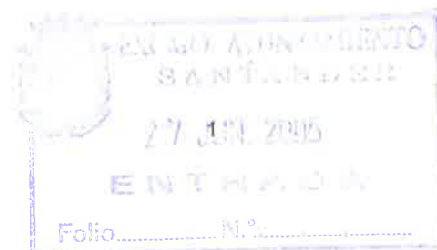


JUNIO 2005

Esta propuesta de delimitación de Unidad de Ejecución y Estudio de Detalle se formula a instancia de D. José Ramón Cornejo Llavín con D.N.I número con domicilio social en la calle en representación de los siguientes titulares de parcelas:

IBAIGANE 2000 S.A.

ROBERA 2000 S.A.



RELACION DE PROPIETARIOS Y PARCELAS

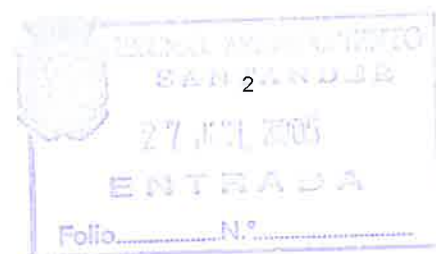
PARCELA nº	PROPIETARIO	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE
1	ROBERA 2000	50460-25-29	1.142,67 m2
2	ROBERA 2000	50460-26	1.177,52 m2
3	ROBERA 2000	50460-27	383,84 m2
4	IBAIGANE 2000	50460-28	945,88 m2
5	IBAIGANE 2000	50460-33	2.342,08 m2
6		50460-34	1.096,44 m2
7	ROBERA 2000	50460-24	60,44 m2
		TOTAL	7.148,87 m2



1. - MEMORIA JUSTIFICATIVA

Es objeto del presente proyecto proceder a la delimitación de una Unidad de Ejecución y redacción del Estudio de Detalle, atendiendo a los criterios previstos, tanto en el Plan General municipal, aprobado por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, publicado en el Boletín Oficial de Cantabria extraordinario nº 3 de 21 de abril de 1997 y sus posteriores modificaciones, como a los de la vigente Ley del Suelo en esta Comunidad Autónoma, es decir, Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo de Cantabria (en adelante "Ley del Suelo") y Reglamentos, junto con la diversa legislación publicada sobre plazos y competencias en esta materia, y, por supuesto, la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones.

Las fincas incluidas en la delimitación que se propone se encuentran ubicadas en su totalidad en el Área de Reparto 22 de las previstas por el Plan General municipal; por tanto, afecta a Suelo Urbano de Nivel 3, donde es necesaria la apertura de nuevos viarios, así como la ampliación del existente, lo que constituye requisito necesario de delimitación previsto por el artículo 10.3.10.7 del Plan General. Igualmente concurre la necesidad de equidistribuir los beneficios y cargas urbanísticas entre varios propietarios, lo que conduce a la exigencia general de



actuar mediante unidades de ejecución, previsto en los artículos 117 y concordantes de la Ley del Suelo.

Establecida la necesidad de la presente delimitación, la misma se ajusta a las exigencias del Plan General en su artículo 10.3.10.7., proponiéndose el sistema de compensación como instrumento de gestión que regirá su desarrollo.

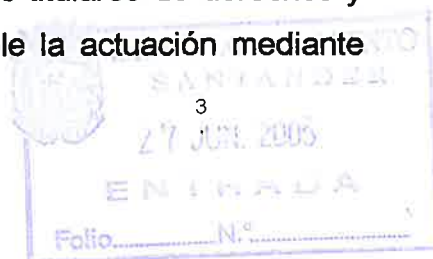
Los terrenos que constituyen el ámbito de la Unidad de Ejecución propuesta están clasificados como Suelo Urbano, sujetos al este a la Ordenanza de Zona de Edificación Abierta de Categoría Extensiva y Grado Residencial, denominada A3A y al oeste a la Ordenanza de Zona de Núcleos de Categoría Extensiva y Grado Residencial, denominada N3A.

De acuerdo con la cartografía proporcionada por el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Santander y las observaciones realizadas en el terreno, la delimitación afecta a un ámbito en el que no existen edificaciones de ningún tipo.

La delimitación limita al norte con la calle Inés Diego del Noval de Cueto, por el Sur, con la Fundación Domingo Camus y prolongación de un vial incluido en la delimitación de la Unidad de Ejecución promovida por Vallermosto s.a., al Este y Oeste por fincas particulares.

2. - OPORTUNIDAD DE LA DELIMITACIÓN

La cobertura legal que permite la presente delimitación la otorga el acto de aprobación del planeamiento general, y la necesidad de la tramitación del expediente resulta de la intervención de varios propietarios titulares de derechos y deberes urbanísticos, entre los que se hace imprescindible la actuación mediante



unidades de actuación, pues ninguno de los terrenos afectados puede encuadrarse en la excepción que constituyen las actuaciones asistemáticas.

Ante la necesaria tramitación del presente expediente, se ha considerado oportuno proponer una delimitación que, aún siendo consecuencia del previo análisis de la situación del parcelario propiedad de Ibaigane 2000 s.a. y Robera 2000 s.a., comprende aquella configuración resultante de las previsiones del planeamiento general que permita el mejor cumplimiento de los derechos y deberes que afectan a los terrenos incluidos en el ámbito.

La delimitación que se promueve comprende siete parcelas que se referencian en el listado que se acompaña, que constituyen las catastrales que conforman la totalidad de la presente delimitación.

Poniendo en contraste la situación física y actual de las fincas afectadas con las previsiones del planeamiento, se concluye que el ámbito que se delimita no sólo permite la apertura y ampliación viaria prevista sino que conforman un ámbito integrado por terrenos capaces de soportar la aportación de cargas, con los consiguientes beneficios urbanísticos que las corresponden.

En consecuencia, ha constituido el criterio para delimitar esta Unidad de Ejecución, la integración de fincas de características similares; y, atendiendo a las previsiones y condicionantes del plan, concretar un ámbito delimitado que incluya el viario existente o de nueva apertura

Por tanto, la oportunidad de la presente delimitación se deduce de su capacidad para dar cumplimiento a la totalidad de deberes de cesión, equidistribución y urbanización que afectan a las parcelas incluidas en el ámbito delimitado conforme exige el artículo 147 de la Ley del Suelo.



En el extremo norte-oeste el ámbito de la presente delimitación fracciona una manzana edificable que se ajusta a las condiciones del artículo 11.2.9 del Plan General al estar su superficie neta (4.124,22 m²) comprendida entre el 40% y el 60% de la superficie total de la manzana A3A (7.509,36 m²).

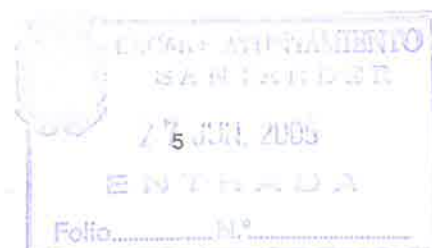
3. - APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDADES

La presente Unidad de Ejecución se delimita en uso de las facultades urbanísticas reconocidas por el artículo 121 de la Ley del Suelo, refrendado en el Título 10 Capítulo 3 del Plan General.

La Unidad delimitada es de las denominadas continuas al comprender todos los terrenos incluidos en el ámbito delimitado.

La superficie total del ámbito es de 8.088,57 m². en el que se incluye tanto la superficie privada como el viario existente (C /Inés Diego del Noval).

El aprovechamiento que se puede materializar en la Unidad de Ejecución, es decir, el aprovechamiento lucrativo total o materializable, conforme se acredita a continuación, es SUPERIOR al susceptible de apropiación de los propietarios (patrimonializable) por aplicación del aprovechamiento previsto en el Plan General; si bien, se cumple la diferencia máxima permitida por el artículo 122.2 de la ley del suelo de Cantabria en el que se establece que no podrán delimitarse unidades de actuación que tengan entre sí diferencias de aprovechamiento superiores al 15 por 100 del aprovechamiento medio del correspondiente al Sector.



Previamente se procede a determinar los parámetros que sirven para justificar los distintos aprovechamientos que son aplicables a la Unidad de Ejecución cuya delimitación se propone, y que se justifican en el cuadro anexo y planos que se incorporan:

- Superficie total de la Unidad de Ejecución: 8.088,57 m².
- Superficie bruta aportada (privada) : 7.148,87 m².
- Superficie neta (edificable) :
 - A3A : 4.124,22 m².
 - N3A : 1.101,57 m².

Con los datos obtenidos se realizan los cálculos, de los que resultan tanto el aprovechamiento materializable (coeficiente de edificabilidad aplicado a la parcela neta) como el patrimonializable (aprovechamiento tipo del área de reparto aplicado a la superficie privada comprendida en la Unidad de Ejecución).

Aprovechamiento patrimonializable por los propietarios:

Área de Reparto 22:

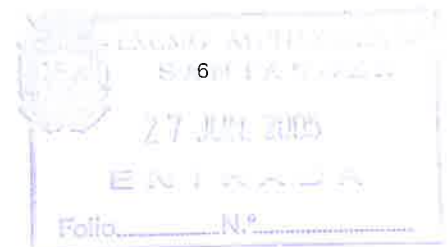
$$7.148,87 \text{ m}^2 \times 0,3242 \times 0,9 = 2.085,90 \text{ m}^2.$$

Aprovechamiento Materializable(B):

$$\text{A3A : } 4.124,22 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 2.062,11 \text{ m}^2.$$

$$\text{N3A : } 1.101,57 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 440,62 \text{ m}^2.$$

$$\text{TOTAL= } 2.502,73 \text{ m}^2.$$



Aprovechamiento Tipo(A):

$$7.148,87 \text{ m}^2 \times 0,3242 = 2.317,66 \text{ m}^2.$$

Diferencias de Aprovechamiento

A la vista de la diferencia del aprovechamiento materializable (2.502,73 m²) y el patrimonializable (2.085,90m²), se deduce que existen 416,83 m² de aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento.

Diferencia entre el Aprovechamiento Materializable y el Tipo

$$(B - A)/A < 15\% = (2.502,73 - 2.317,66) / 2.317,66 = 8\% < 15\%$$

Por lo tanto, esta Unidad de Ejecución tiene capacidad para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

4. - SISTEMA DE ACTUACIÓN

De conformidad con el criterio de preferencia contenido en el Plan General, en su artículo 10.3.14, y 147 y 148 de la Ley del Suelo se propone como sistema de gestión el de Compensación.



5. - BASES LEGALES Y JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con la normativa contenida en los arts. 61 de la Ley de Cantabria, 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo en Cantabria (en adelante LS) y 65, 66 y 140 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RP).

La existencia de PG aprobado y la clasificación como suelo urbano de los terrenos, cumplimentan la exigencia del artículo 61.1 LS respecto de los supuestos necesarios para la redacción de un Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle se redacta con el fin de reajustar y establecer alineaciones y rasantes, establecer áreas de movimiento para la futura edificación, sin considerar necesario el establecimiento de alienaciones obligatorias al tratarse de un ámbito de poca incidencia en el tejido urbano preexistente o futuro debido a su reducida superficie.

El otro aspecto que justifica la redacción y tramitación conjunta de la delimitación de la unidad y estudio de detalle se basa en el giro del vial 02, manteniendo el encuentro en el sur con el vial de la unidad de ejecución de Vallermosto s.a., ampliando su traza de 12 metros a 15 metros.

El vial se gira hacia el noroeste para su futura continuidad con la red viaria proyectada al otro margen de la calle Inés Diego del Noval.



Este giro del vial queda justificado legalmente por el Plan General de Ordenación Urbana en su Disposición Adicional Segunda en la que se establece la posibilidad de desplazar las trazas, ampliar las secciones o ajustar las alineaciones a las situaciones preexistentes siempre que los cambios resultantes mantengan la conectividad y continuidad viaria con el entorno, y no altere la geometría básica de lo trazado por el Plan.

El presente Estudio de Detalle se ajusta en sus documentos y contenido a las prescripciones de los arts. 65 y 66. del Reglamento de Planeamiento.

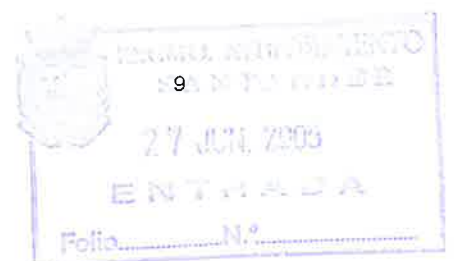
5.1. -Descripción del ámbito de la actuación.

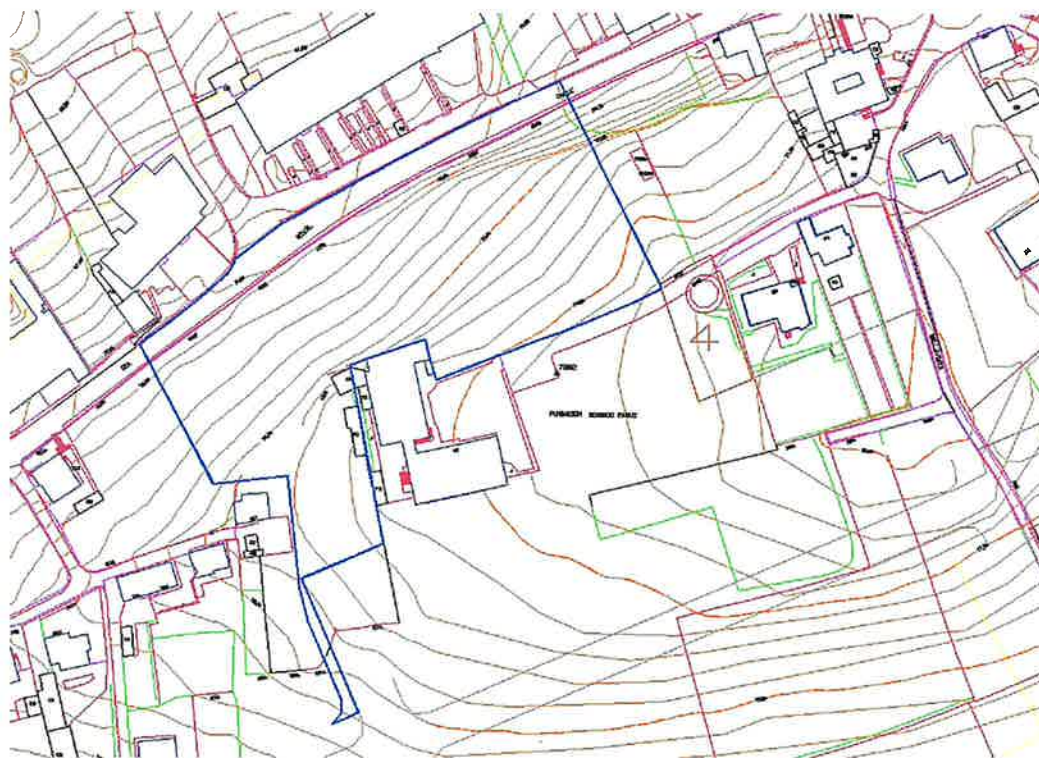
Los terrenos que se trata de ordenar constituyen un promontorio con pendiente hacia el norte en una de las zonas más altas del núcleo de Cueto.

El entorno del área al norte tiene un carácter rural que el Plan General conserva con una ordenanza específica de modo que algunos pequeños barrios o agrupaciones de edificios quedarán aislados de las tramas más urbanas que define el viario del Plan General.

Desde la calle Inés Diego del Noval al punto más elevado de terreno existe un desnivel de 8 metros en la Zona A3A y de cinco metros en la N3A.

Colindante con la actuación se encuentra adosado al limite de la propiedad una edificación destinada a usos sociales o educativos denominada Fundación Domingo Camus.



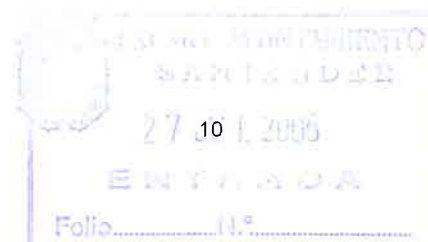


1 TOPOGRAFICO ACTUAL

Al sur, las edificaciones con tipologías de edificación abierta corresponden a desarrollos de planeamientos urbanísticos futuros sobre la base del presente Plan General.

5.2. - Ordenanzas aplicables.

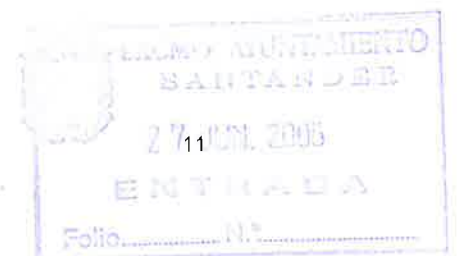
Los terrenos del ámbito de desarrollo están clasificados en su totalidad como suelo urbano, Ordenanza de Zona de Edificación Abierta de Categoría Extensiva y Grado Residencial, denominada A3A y Ordenanza de Zona de Núcleos de Categoría Extensiva y Grado Residencial, denominada N3A.





2 PLAN GENERAL - CALIFICACION

La normativa vigente del Plan General para la zona de Edificación Abierta es la siguiente:



CAPITULO 2.ORDENANZA DE ZONA DE EDIFICACION ABIERTA

Art. 11.2.1. Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de edificación abierta los terrenos destinados por el plan a la construcción de bloques, o conjuntos edificados, exentos, de varias plantas y en los que domina el uso colectivo, residencial o, en ocasiones, no residencial.
2. Su ámbito es el grafiado en el plano de Ordenación y Clasificación con siglas iniciadas con la letra A seguida de:
 - a) Un número, que identifica la categoría.
 - b) Una letra, que identifica el grado.

Art. 11.2.2. Categorías

1. La ordenanza contempla tres categorías en función de la intensidad de utilización del suelo:
 1. **Intensiva:** mayor intensidad de uso y ocupación, y bloques de mayor altura.
 2. **Media:** intensidad media de uso y ocupación y menorés alturas, pudiendo llegar a evolucionar a soluciones unifamiliares o afines.
 3. **Extensiva:** menor intensidad de uso y ocupación y facilidad técnica de evolucionar a usos unifamiliares.

Art. 11.2.3. Condiciones del sólido capaz

1. El área de movimiento está constituida por: la totalidad de la parcela neta; menos los espacios correspondientes a las condiciones de posición fijadas en este capítulo complementados con las obligaciones derivadas de las reglas generales de colindancia, separación entre edificios, condiciones generales de la edificación; u otras servidumbres vinculantes.
2. Las alturas límite de la edificación, en número de plantas son:

PC.43.- Intensiva: 7 máximo; 4 mínimo.

PC.44.- Media: 5 máximo; 3 mínimo.

PC.45.- Extensiva: 3 máximo; 2 mínimo.

Art. 11.2.4. Edificabilidad

1. Será la resultante de multiplicar el índice de edificabilidad asignando a cada categoría por la superficie neta de parcela; conforme a los siguientes valores:

PC.46.- Intensiva: 0.90 m²/m².

PC.47.- Media: 0.70 m²/m².

PC.48.- Extensiva: 0.50 m²/m².

2. Dicha edificabilidad se computará en todo conforme a lo establecido en el capítulo 6 del título 3 de estas Normas.
3. La edificabilidad expresada en el punto 1 de este artículo tiene el carácter de máximo y mínimo a los efectos del apartado 3 del artículo 10.3.3.

Art. 11.2.5. Parcelario

1. Las condiciones de parcela mínima, a los efectos señalados por el artículo 3.3.5. de estas Normas, se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro referidos a parcela neta y nueva construcción.

CONDICION	CATEGORIA		
	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA
FRENTE MINIMO	25	20	15
FONDO MINIMO	30	25	20
CIRCULO INSCRIBIBLE O	25	20	15
FONDO/FRENTE MAXIMO	--	--	--
SUPERFICIE MINIMA	--	--	--
SUPERFICIE MAXIMA	--	--	--
FONDO MAXIMO	80	75	60

2. Estas dimensiones límite podrán ser variadas mediante estudio de detalle de conformidad con el artículo 11.2.8.

Art. 11.2.6. Posición de la edificación

1. La edificación mantendrá las condiciones máximas de ocupación, en %, y mínimas separación a linderos, en metros, establecidas en el siguiente cuadro sin perjuicio de lo establecido en los artículos 4.2.1. punto 7 y 4.2.14. de estas Normas, y demás partes de las mismas que fuesen de aplicación.

EDIFICACION ABIERTA: CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA
OCUPACION	40%	35%	30%
SEPARACION A FRENTE DE PARCELA	H/2; 4 M	H/2; 4 M	H/2; 4 M
SEPARACION A LINDEROS	H/2; 6 M	H/2; 4,5 M	H/2; 3 M

2. El cuadro precedente indica, tras el punto y coma, la distancia mínima en metros a respetar si H/2 fuese menor.

Art. 11.2.7. Forma de la edificación de uso residencial^{12, 13}

1. Las condiciones de forma de la edificación de uso residencial se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro.

EDIFICACION ABIERTA: CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACION			
CONDICION	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA
FONDO EDIFICACION, MAXIMO	25	25	25
LONGITUD MAXIMA	55	55	55
RECTANGULO ENVOLVENTE, MAXIMO	55x55	55x55	55x55

Estas dimensiones límite podrán ser variadas mediante Estudio de Detalle o instrumento de planeamiento de mayor rango, cuando de ello resulte una mejor ordenación y adecuación a las características del entorno en que se inserte.

2. Los planos de fachada, o sus partes componentes, se situarán prioritariamente en relación con las alineaciones de manzana y, secundariamente, con las de viario o espacios libres públicos interiores si los hubiera.

Art. 11.2.8. Estudios de detalle

1. Cuando se den situaciones preexistentes difícilmente eliminables, entendiéndose por tales; situaciones consolidadas con edificación no calificable como fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza, con una edificabilidad materializada superior al 50% del aprovechamiento patrimonializable, que impidan el cumplimiento de los parámetros generales de parcela mínima, se permitirá adecuar éstos a la situación preexistente, mediante Estudio de Detalle.

¹² Artículo alterado por la Modificación del Plan General nº 40: Aprobada Definitivamente por Acuerdo Plenario de 31 de Octubre de 2002 (B.O.C. nº 234, de 4/12/02)

¹³ Artículo alterado por la Modificación Puntual del Plan general nº 51: Aprobada Definitivamente por Acuerdo Plenario de 30 de Octubre de 2003 (B.O.C. nº 230, de 28/11/03)

2. La edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que existiera una situación preexistente medianera difícilmente removible en los términos referidos en el punto 1, mediante Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la idoneidad de la ordenación conjunta de ambos.

Art. 11.2.9. Condiciones adicionales

1. Las condiciones a y b siguientes serán exigibles en unidades de ejecución delimitadas a iniciativa particular; no lo serán si la iniciativa es pública:
 - a) Comprenderán, como mínimo, el 40% de la superficie de la superficie de cada manzana a que afectasen.
 - b) No producirán restos de manzana con superficie inferior al 40% de la misma.

Art. 11.2.10. Grados: condiciones de uso

1. A efectos de regulación de uso se divide la zona en los siguientes grados:

A: Residencial.

B: Terciario.

2. En el grado A residencial:

a) Uso dominante prioritario: residencial.

b) Usos dominantes permisibles.

PC.49.- Productivo de oficinas en parcela independiente, o como uso individualizado en situación tercera sin establecimientos que superen 1.500 m² de superficie útil. En el caso de actuaciones mediante unidades de ejecución el uso productivo de oficinas no excederá el 10% de la edificabilidad total.

PC.50.- Productivo comercial en su modalidad de salas de reunión, incluidos teatros y cinematógrafos, o en cualquier modalidad en parcela independiente; o como uso individualizado en situación tercera, sin establecimientos que superen 2.500 m² de superficie útil. En el caso de actuaciones mediante unidades de ejecución, el uso productivo comercial no excederá el 10% de la edificabilidad total.

PC.51.- Productivo comercial y de reunión, en parcela independiente, o como uso dotacional.

PC.52.- Infraestructuras básicas.

3. En el grado B, terciario.

a) Uso dominante prioritario: productivo de oficinas.

b) Usos dominantes permisibles:

PC.53.- Residencial de apartamentos o estudio, residencia comunitaria y hotelero.

PC.54.- Dotacional.

PC.55.- Garaje en situación cuarta.

PC.56.- Infraestructuras básicas.

4. Será admisible el uso de gasolinera en colindancia con viario exterior a manzana sin perjuicio de sus condiciones de uso y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.

5. A efectos de compatibilidad de usos individualizados en edificios con otro uso compatible, se estará al régimen general del artículo 5.9.1.; y a efectos de sustitución de usos individualizados, al 5.9.2.



CAPITULO 4. ORDENANZA DE ZONA DE NUCLEOS

Art. 11.4.1. Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de núcleos los terrenos destinados por el plan a la construcción en lo que fueron asentamientos periurbanos que evolucionaron o se prevé evolucionen, hacia condiciones de tejido urbano, sin perder continuidad con la imagen y características tradicionales y sus invariantes morfológicos y tipológicos.
2. Su ámbito es el grafiado en el plano de Ordenación y Clasificación y siglas iniciadas con la letra N seguida de:
 - a) Un número, que identifica la categoría.
 - b) Una letra, que identifica el grado.

Art. 11.4.2. Categorías

1. La ordenanza contempla tres categorías en función de la intensidad de utilización del suelo:
 - 1: Intensiva.
 - 2: Media.
 - 3: Extensiva.

Art. 11.4.3. Condiciones del sólido capaz

1. El área de movimiento esta constituida por: la totalidad de la parcela neta; menos los espacios correspondientes a las condiciones de posición fijadas en este artículo completado con las obligaciones derivadas de las reglas generales de colindancia, separación entre edificios, condiciones generales de la edificación; u otras servidumbres vinculantes.
2. Las alturas límite de la edificación, en número de plantas son:

PC.69.- Intensiva: 3

PC.70.- Media: 2

PC.71.- Extensiva: 2

Art. 11.4.4. Edificabilidad

1. La edificabilidad, o superficie construida, materializable, computable a efectos de aprovechamiento, será la resultante de multiplicar el índice de edificabilidad asignando a cada categoría por la superficie neta de parcela; conforme a los siguientes valores:

PC.72.- Intensiva: 0.80 m²/m².

PC.73.- Media: 0.60 m²/m².

PC.74.- Extensiva: 0.40 m²/m².

2. Dicha edificabilidad se computará en todo conforme a lo establecido en el capítulo 6 del título 3 de estas Normas.
3. La edificabilidad expresada en el punto 1 de este artículo tiene el carácter de máximo y mínimo a los efectos del apartado 3 del artículo 10.3.3.

Art. 11.4.5. Parcelario

1. Las condiciones de parcela mínima, a los efectos señalados por el artículo 3.3.5. de estas Normas, se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro:

CONDICION	CATEGORIA		
	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA
FRENTE MINIMO	--	6	6
FONDO MINIMO	--	--	--
CIRCULO INSCRIBIBLE O	6	10	13
FONDO/FRENTE MAXIMO	5	4	4
SUPERFICIE MINIMA	150	300	450
SUPERFICIE MAXIMA	--	--	--
FONDO MAXIMO	--	--	--

2. Estas dimensiones límite podrán ser variadas mediante estudio de detalle de conformidad con el artículo 11.4.8.

Art. 11.4.6. Posición de la edificación¹

1. La edificación mantendrá las condiciones máximas de ocupación, en %, y mínimas separación a linderos, en metros, establecidas en el siguiente cuadro sin perjuicio de lo establecido en los artículos 4.2.1. punto 7 y 4.2.14. de estas Normas, y demás partes de las mismas que fuesen de aplicación.

EDIFICACIÓN EN NÚCLEOS: CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN			
CONDICIÓN	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA
OCUPACIÓN	--	50	40
SEPARACIÓN A FRENTE DE PARCELA	4 M	5 M	5 M
SEPARACIÓN A LINDEROS	H/2; 3M	H/2; 3 M	H/2; 3 M

2. En todas las categorías la edificación deberá situarse respetando el retranqueo mínimo señalado en el cuadro precedente, sin perjuicio de la aplicación de las reglas de colindancia cuando existan edificios medianeros colindantes difícilmente eliminables (en los términos del artículo 11.2.8) y a ambos lados de la parcela. Las reglas de colindancia no se aplicarán cuando sólo exista un edificio medianero.
3. En todas las categorías, la edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que:
- La edificación colindante fuese medianera; o
 - Exista acuerdo expreso con el propietario de la parcela (o edificación) colindante, extendida mediante escritura pública e inscribiéndola como servidumbre de ambas en el registro de la propiedad; servidumbres que no podrán cancelarse en tanto subsista cualquiera de los dos edificios.
4. Excepcionalmente en categoría intensiva (N1A), cuando por el escaso fondo de la zona así calificada, resulte imposible la construcción de nueva planta de la edificabilidad que el Plan otorga a la parcela, se podrá reducir la separación mínima de la edificación al frente de parcela en la cuantía imprescindible para poder materializar el aprovechamiento patrimonializable correspondiente al propietario, sin superar en ningún caso la edificabilidad máxima del plan.

Art. 11.4.7. Forma de la edificación¹

1. Las condiciones de forma fijadas en el siguiente cuadro tienen carácter vinculante.

CONDICION	CATEGORIA		
	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA
FONDO EDIFICACION, MAXIMO	21	21	--
LONGITUD MAXIMA	75	75	50
RECTANGULO ENVOLVENTE, MAXIMO	--	--	--

2. Los planos de fachada frontal se situarán en función de la alineación de manzana, o de viario o espacio libre público interior si lo hubiera.
3. Los planos de fachada trasera respetarán el fondo máximo establecido, que se medirá a partir de la posición adoptada por la frontal.
4. En la categoría extensiva la solución podrá ser pareada con proyecto conjunto, o por preexistencia o acuerdo y deberán respetarse los retranqueos mínimos a linderos laterales.

Art. 11.4.8. Estudios de detalle

1. Cuando se den situaciones preexistentes difícilmente eliminables, entendiéndose por tales, situaciones consolidadas con edificación no calificable como fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza, con una edificabilidad materializada superior al 50% del aprovechamiento patrimonializable, que impidan el cumplimiento de los parámetros generales de parcela mínima, se permitirá adecuar éstos a la situación preexistente, mediante Estudio de Detalle.

Art. 11.4.9. Condiciones adicionales

1. Podrán edificarse más de un edificio o cuerpo de edificación por parcela con respeto a las distancias de separación fijadas con carácter general en el artículo 4.2.1. punto 11.
2. En todas las categorías, la línea máxima de coronación será de 3.50 metros medida en relación a la altura de cornisa real del edificio.

¹ Artículo alterado por la Modificación del Plan General nº 52 Aprobado Definitivamente por Acuerdo Plenario de 30 de Octubre de 2003 (B.O.C. nº 237 de 10/12/03; corrección de errores B.O.C. nº 240 de 15/12/03).

Art. 11.4.10. Grados: condiciones de uso

1. A efectos de regulación de uso se señala un único grado: A Residencial sujeto al siguiente régimen de usos:

- a) Uso dominante prioritario: residencial con exclusión de vivienda colectiva en la categoría 3 extensiva.
- b) Usos dominantes permisibles:

PC.75.- Productivo de oficinas o comercial, en parcela independiente sin establecimientos que superen 1.000 m² de edificabilidad. Caso de actuación mediante unidades de ejecución, no se superará ni el 10% de la edificabilidad total, ni una edificabilidad total de 2.500 m².

PC.76.- Dotacional.

PC.77.- Infraestructuras básicas.

PC.78.- Gasolinera en colindancia con viario exterior a manzana cuando se actúe por frentes de manzana completos y sin perjuicio de sus condiciones de uso y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.

PC.79.- Garaje.

2. A efectos de compatibilidad de usos individualizados en edificios con otro uso compatible, se estará al régimen general del artículo 5.9.1.; y a efectos de sustitución de usos individualizados, al 5.9.2.

3. En el caso de obras de remodelación, reestructuración o de sustitución de edificación existente sin superar la edificabilidad conferida, se podrá mantener el uso preexistente, fuese cual fuese, siempre que se cumplan las condiciones ambientales y otras a él aplicables.



5.3 - Viales.

La trama viaria del Plan General en el ámbito consiste en la proyección por el Plan General en un vial ortogonal y continuo desde la calle Javier Estrañi hasta Inés Diego del Noval, calle desde donde se desplaza lateralmente al este para iniciar una nueva traza entre dos viviendas existentes para adentrarse en el suelo no urbanizable.



3 RED VIARIA



Del estudio de la red viaria con los Servicios Técnicos Municipales se consideró más conveniente resolver ortogonalmente el cruce del vial con las calle Inés Diego del Noval a costa de girar dicho vial desde el cruce anterior, y de esta forma se consigue que las conexiones al norte con la futura red viaria tenga continuidad.

En el dibujo nº 3 "Red Viaria" se aprecia las líneas discontinuas rojas la traza del viario grafiado en el plan general con una sección de 12 metros y en color ciano la propuesta con la sección aumentada tres metros desde el sur.

En cuanto a las rasantes de viario se encuentran condicionadas por la calle Inés Diego del Noval, el viario de la unidad de ejecución de Vallermoso y las edificaciones existentes a ambos lados del eje 02.

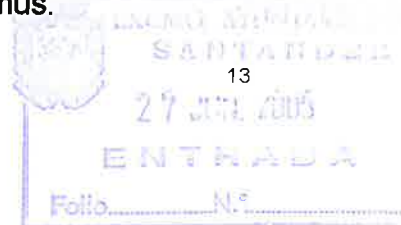


5.4- Ordenación.

El Plan General no contiene una ordenación de volúmenes de la Unidad de Ejecución, ni tiene definidas las rasantes de los viales que la afectan.

Determina una tipología de edificación abierta en edificios de tres plantas como máximo con "*facilidad técnica de evolucionar a usos unifamiliares*". En definitiva, no se plantea una ordenación específica mediante el establecimiento de unas alineaciones obligatorias y ubicación de edificios sino que más bien se deja al proyecto la elección de la tipología que en función de los diferentes parámetros de la ordenanza y de modelos de vivienda aceptados en la promoción.

Se propone la cesión voluntaria al Ayuntamiento de 334,06 m². para su incorporación a su patrimonio municipal de suelo, pudiéndose destinar como espacio libre o ampliación de la Fundación Marcelino Camus.



5.6- Cumplimiento de las determinaciones de la Ley.

Respecto a la justificación del cumplimiento de las determinaciones exigidas por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, hay que señalar que este Estudio de Detalle:

- 1º. Mantiene las determinaciones del Plan General sin alterar el aprovechamiento urbanístico que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio (Art. 91.3 de la L.S. y 65 del Reglamento de Planeamiento).
- 2º. El ajuste se realiza dentro de los márgenes establecidos por Plan General vigente y no afecta a más edificaciones que las ya prevista por el Plan.
- 3º. No causa perjuicios ni altera las condiciones básicas de ordenación de los predios colindantes (art. 61.4 L.S.).
- 4º. No se reduce la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a equipamientos.

Santander, junio de 2005



LOS ARQUITECTOS:
Luis de la Fuente Salvador
José Luis Esteban Gavín
Juan Manuel Echevarria Martínez
Blanca de la Fuente Aznarez



ARQUITECTOS
LUIS DE LA FUENTE SALVADOR
JOSE LUIS ESTEBAN GAVIN
JUAN MANUEL ECHEVARRIA MARTINEZ
BLANCA DE LA FUENTE AZNAREZ

FERNANDO CALDERON 7, SAN ANTON DE SUVA, 48100, BILBAO



BAIGANE 2000 S.A

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANTABRIA
SANTANDE
22 JUN 2005
VISADO
A los efectos reglamentarios

VISADO
Este proyecto se ha
elaborado en base a ser amite-
rario propuesto ante el Ayun-
to de Santander y con el fin de
que se le otorgue el correspondiente
derecho de uso y disfrute de la
propiedad de la tierra que se
dona

PROYECTO DE DELIMITACION DE UNIDAD DE EJECUCION Y ESTUDIO DE DETALLE
AREA DE REPARTO 22. "VALLAMIER". CUETO

SITUACION

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANTABRIA
SANTANDE
27 JUN 2005
ENTRADA

ARQUITECTOS
LUIS DE LA FUENTE SALVADOR
JOSE LUIS ESTEBAN GAVIN
JUAN MANUEL ECHEVARRIA MARTINEZ
BLANCA DE LA FUENTE AZNAREZ
FERNANDO CALDERON T. SANZANOS, D.T.O. 1452/01 SA



BAIGANE 2000 S.A

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANTABRIA
SANTANDE
22 JUN 2005
VISADO
A los efectos reglamentarios

VISADO
Para este proyecto se ha
dado por base a ser admitido
el proyecto ante el Ayuntamiento
debarajado y con licencia
de la competencia de la

**PROYECTO DE DELIMITACION DE UNIDAD DE EJECUCION Y ESTUDIO DE DETALLE
AREA DE REPARTO 22. "VALLAMIER". CUETO
SITUACION**

EXAMEN REAL
SANTANDE
27 JUN 2005
ENTRADA
Fol. No.

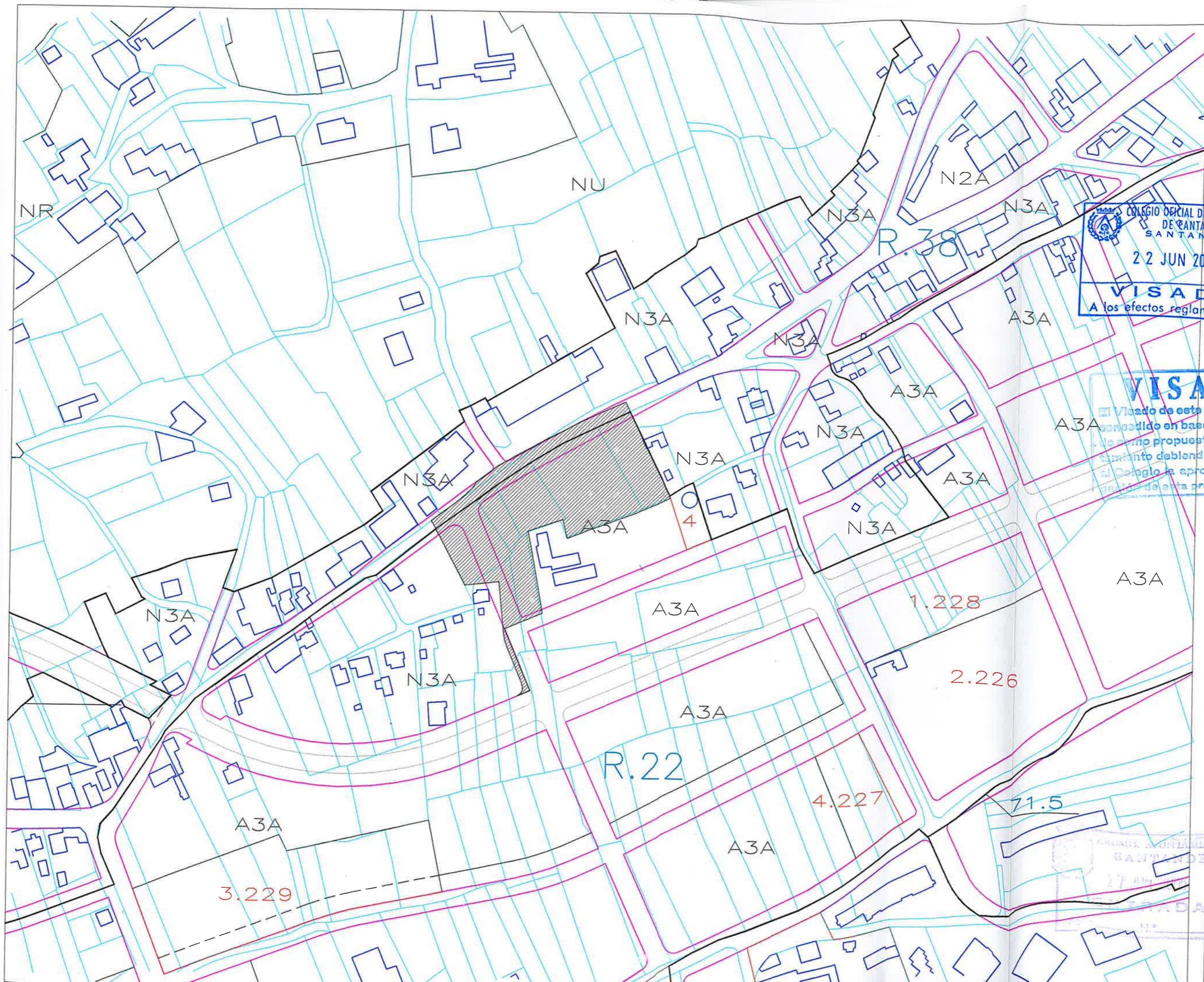
ARQUITECTOS
LUIS DE LA FUENTE SALVADOR
JOSE LUIS ESTEBAN GAVIN
JUAN MANUEL ECHEVARRIA MARTINEZ
BLANCA DE LA FUENTE AZNAREZ
FERNANDO CALDERON 7, SANTANDER, TNO. 54237, SPAIN

[Handwritten signatures]

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANTABRIA
SANTANDER
22 JUN 2005
VISADO
A los efectos reglamentarios

BAIGANE 2000 S.A

VISADO
El Visado de este proyecto se ha
concedido en base a lo tramita-
do en el año propuesto por el Ayun-
tamiento debiendo comunicarse
al Colegio la aprobación o denega-
ción de esta propuesta.



PROYECTO DE DELIMITACION DE UNIDAD DE EJECUCION Y ESTUDIO DE DETALLE
AREA DE REPARTO 22. "VALLAMIER". CUETO
SITUACION - PLAN GENERAL

ARQUITECTOS
LUIS DE LA FUENTE SALVADOR
JOSE LUIS ESTEBAN GAVIN
JUAN MANUEL ECHEVARRIA MARTINEZ
BLANCA DE LA FUENTE AZNAREZ
FERNANDO CALDERON 7, SANTANDER, TNO. 4107, 49.04

[Handwritten signature]

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANTABRIA
SANTANDER
22 JUN 2005
IBAGANE 2000 S.A.
VISADO
A los efectos reglamentarios

VISADO
El Visado de este proyecto se ha
expedido en base a la tramita-
ción propuesta por el Ayun-
tamiento debiendo comunicarse
al Colegio de aprobación o dele-
gación de esta propuesta.

PROYECTO DE DELIMITACION DE UNIDAD DE EJECUCION Y ESTUDIO DE DETALLE
AREA DE REPARTO 22. "VALLAMIER". CUETO

AMBITO - TOPOGRAFICO

