

VISADO
El Visado a este proyecto se ha
concedido en base a ser tramita-
do como propuesto ante el Ayun-
tamiento debiendo comunicarse
al Colegio la aprobación o deno-
gación de esta propuesta.

 **COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANTABRIA
SANTANDER**
- 6 MAY. 2004
VISADO
A los efectos reglamentarios



E S T U D I O D E D E T A L L E

DENTRO DEL AREA DE REPARTO A.R.41

P.G.O.U. de Santander

Promotor:
PAULA MARTIN DIAZ

LORENZO GUTIERREZ SERNA / J. IGNACIO VILLAMOR ELORDI
Arquitectos

ABRIL 2004



INDICE:

MEMORIA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

MEMORIA

0. INTRODUCCION

El presente documento, se refiere al Estudio de Detalle que ordena la parcela afectada por la Delimitación de Unidad de Ejecución en el área de reparto nº 41, del Plan general de Ordenación Urbana de Santander, situada en el Bº de Ojaiz, Término Municipal de Santander, (Cantabria).

Se realiza por encargo de Dª Paula Martín D´az, D.N.I. con domicilio a efectos de notificaciones en Santander,

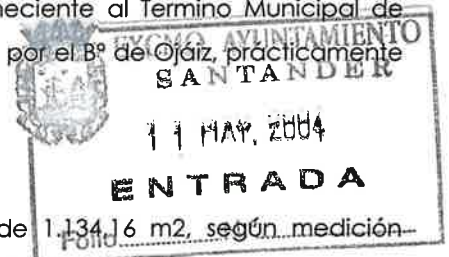
Se redacta con el fin de dar cumplimiento a las determinaciones urbanísticas contempladas en el P.G.O.U. de Santander, como más adelante se detalla, de tal modo que se recojan las alineaciones y rasantes de la ampliación de viario, las cesiones obligatorias, la parcela netas resultante, adecuándolas a las condiciones topográficas de los terrenos afectados.

Con arreglo a los antecedentes que se exponen, se redacta el presente documento para su consideración y tramitación por el Ayuntamiento de Santander, a fin de obtener la aprobación definitiva.

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.1 Localización de la parcela

Las parcela se encuentra ubicada en el pueblo de Ojáz, perteneciente al Término Municipal de Santander, a la que se accede desde la carretera N-611, a su paso por el Bº de Ojaiz, prácticamente en el límite suroeste del Término Municipal.



1.2 Superficie

La superficie total correspondiente a los terrenos afectados es de 1.134,16 m², según medición topográfica realizada recientemente por técnico cualificado, quedando vinculada en su totalidad al ámbito de la Delimitación de la Unidad de Ejecución que conjuntamente se presenta, en cumplimiento de lo señalado en el planeamiento vigente.

1.3 Bases Cartograficas

Se ha utilizado para el desarrollo de este documento la cartografía proporcionada por el Ayuntamiento de Santander y completada con un levantamiento topográfico realizado a tal efecto, que ha de considerarse, por tanto, como estado real de los terrenos.

1.4 Características físicas de la parcela

La zona delimitada, en general nos muestra una pendiente ascendente y continua en dirección noreste-suroeste, con talud en la zona este que comprende el espacio libre anexo a viario del P.G.O.U. por reserva del Ministerio de Fomento y otro en la zona oeste, colindante con el camino vecinal existente. La parcela tiene en la actualidad un uso de pradería, encontrándose libre de edificaciones.

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria

Lorenzo Guillerez Serna / J. Ignacio Vilamóvil Arquitectos

27-105
El Secretario
[Handwritten signature]

En el entorno próximo, se localizan edificaciones de uso residencial de tipología unifamiliar, que consolidan la zona urbana en la que se ubican.

Todas estas condiciones mencionadas anteriormente, junto con el asoleamiento, determinan la ordenación propuesta, el área de movimiento prevista donde se ubicará la futura edificación, etc., y están presentes en las razones de su tipología y ordenación interna.

No existe en la parcela ningún tipo de servidumbre de paso, luces ó servicios públicos que graven la libre disposición de las futuras edificaciones en la misma, con excepción de una tubería enterrada de gas natural que discurre por el sur de la parcela y de la que se guardan las distancias obligadas. Se dispone de todos los servicios urbanísticos como son suministro de energía eléctrica, agua, saneamiento municipal y acceso rodado.

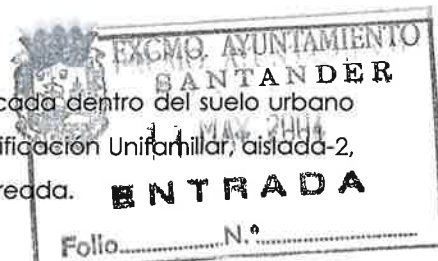
Para el desarrollo del futuro proyecto de edificación, cuyas líneas generales se adelantan en el presente estudio, se han tomado como rasantes, las del camino vecinal existente al oeste del ámbito, los condicionantes topográficos de los terrenos afectados, los terrenos colindantes, etc., tal como se recoge en la documentación gráfica que se acompaña en este documento.

1.5 Condiciones legales para su redacción

La redacción del Estudio de Detalle se ha efectuado de acuerdo con lo estipulado en el art. 61 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y el art. 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, así como lo establecido en el Plan general de Ordenación Urbana de Santander.

1.6 Determinaciones del Planeamiento Urbanístico.

La manzana donde se ha delimitado la unidad de ejecución, está ubicada dentro del suelo urbano del área de reparto nº 41 y esta calificada como U4A, Ordenanza De Edificación Unifamiliar, aislada-2, cuyo uso y tipología dominante es el de vivienda unifamiliar aislada o pareada.



1.7 Resumen y Justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos.

PARÁMETROS	P.G.O.U.	ESTUDIO DE DETALLE
Superficie mínima Total parcela.....	650,00 m2	1.000,00 m2
Superficie mínima Privativa parcela.....	350,00 m2	1.000,00 m2
Frente mínima parcela.....	13,00 m	> 13,00 m.
Fondo / Frente máximo.....	5,00 m	< 5,00 m.
Edificabilidad.....	0,40 m2/m2	< 0,40 m2/m2
Ocupación.....	50%	< 50%
Separación frente de parcela.....	6,00 m	> 6,00 m.
Separación a linderos.....	3,00 m	> 3,00 m.



El presente documento fue aprobado en sesión plenaria de fecha 27.1.05

Lorenzo Guillemez Serna / J. Ignacio Villamor Florid, Arquitectos

El Secretario *PN*
Urbano Canoco

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1 Objeto y finalidad del Estudio de Detalle

Su objeto es el establecimiento de la ordenación del ámbito contemplado en la Unidad de Ejecución del área de reparto nº 41, de tal modo que se recojan las alineaciones y rasantes del viario de nueva apertura, las cesiones obligatorias, la parcela netas resultante, adecuándola a las condiciones topográficas de los terrenos afectados.

2.2 Conveniencia y oportunidad de su redacción.

El Plan General de ordenación Urbana de Santander, en el punto 3º de la Disposición Adicional Tercera, prevé como figura de planeamiento, además de Proyecto de Compensación, que se realiza igualmente, la elaboración de un Estudio de Detalle para ajustar, trasladar o eliminar, el viario público existente en el interior de las manzanas, no grafiado expresamente como determinación de planeamiento.

Por tanto:

Se amplía el vial interior de manzana existente al oeste de la actuación, con un mínimo de 6,00 metros por donde se dará acceso a la parcela resultante de la actuación.

Igualmente, la actuación:

Se adapta a los límites del Término Municipal.

Se ajusta el área de movimiento, a los retranqueos obligatorios con respecto a la tubería de gas existente al sur de la parcela.

Se ajusta al retranqueo de 35 m. autorizado por el Ministerio de Fomento en la zona afectada, procedente de la reversión de los terrenos, que en su día fueron expropiados.

2.3 Descripción General de la Ordenación Propuesta

La unidad contempla la realización de una vivienda unifamiliar aislada, para la que se ha propuesto la ordenación que se contempla en el presente Estudio de Detalle, fijándose en la parcela resultante un área de movimiento donde ubicar la edificación..

En el plano nº 4 se recogen detalladamente los aspectos que hemos mencionado.

La parcela dispondrá de acceso rodado y peatonal por el oeste, quedando por tanto perfectamente conectado con el viario existente.

La edificación prevista se desarrollará, teniendo en cuenta las rasantes, tanto del viario público como la topografía existente, con la doble intención de adecuar la edificación al terreno y conseguir una imagen más articulada de todo el conjunto.

La edificación se desarrollará en 3 niveles: 1 nivel bajo rasante, en el que está previsto ubicar el garaje y 2 niveles sobre rasante, destinándose al uso exclusivo de vivienda.

La ordenación propuesta persigue como fin, conseguir una relación adecuada entre la superficie libre de la parcela y la ocupada por la edificación.

2.4 Cesiones a realizar

Las cesiones a realizar son las correspondientes a la ampliación del vial situado al este, para conseguir una sección mínima de 6,00 metros.



El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha 27.1.05

Lorenzo Gutiérrez Serna / J. Ignacio Villanor Elordui Arquitectos

El Secretario *mn*

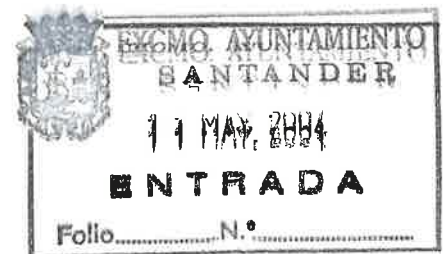
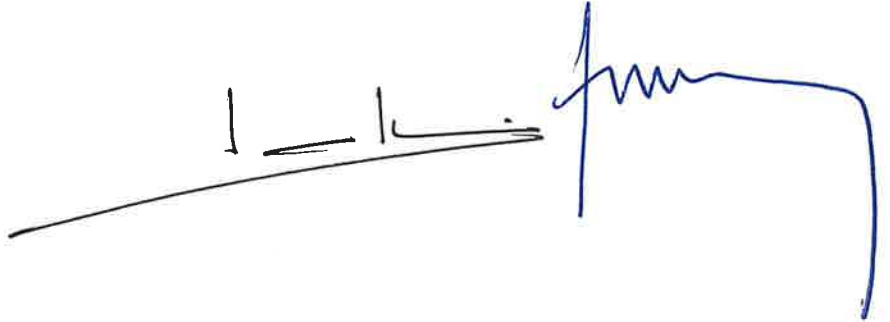
Walter Cuervo

Así queda grafiado en el plano U03-3, de tal manera que la superficie de cesión de viales es de 134,16 m², resultando una parcela neta de superficie 1.000,00 m².

Como sistema de actuación se ha previsto la realización del correspondiente proyecto de compensación de propietario único y que se incorpora junto al presente documento.

Santander, abril de 2004

Los arquitectos

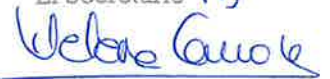


DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha 27.1.05

Lorenzo Gutiérrez Serna / J. Ignacio Villanor Ercoli Arquitectos

El Secretario Pⁿ





DOCUMENTACIÓN GRAFICA

DELEGACION:

El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha 27.1.05

El Secretario

