

ORDENACIÓN

- Límite del Ámbito del Estudio de Detalle
 - - - Límite de la UA1 del AE78
 - - - Línea de retranqueo mínimo de la edificación a frente de parcela (4m)
 - Alineación de la edificación (Art 3.4.1. Punto 3)
 - Área de movimiento de la edificación
- En todo caso la edificación guardará la separación mínima a frente de parcela y a linderos del Art. 11.2.6 y la separación mínima entre edificios en la misma parcela del Art. 4.2.1 Punto 11.
- Número de alturas máximas: PB + 4
Fondo máximo bloques lineales: 15 m
- - - Línea de área movimiento de la edificación bajo rasante
 - ⊕ 31.20 Rasante de referencia máxima para la edificación
 - ⊕ 30.50 Rasante terreno según proyecto de urbanización
 - Espacio Libre privado. Esta superficie se amplía con la superficie del área de movimiento no ocupada por la edificación

CALIFICACIÓN DEL SUELO
Suelo Urbano Residencial en Edificación Abierta
Incluido en la Zona A de la unidad de Actuación UA-1 del Área Específica AE78
Superficie del ámbito: 13.099 m²

OBJETIVO
Ordenar un desarrollo residencial con tipología de edificación abierta, que formen un fragmento urbano integrado en el entorno.

DETERMINACIONES Y PARÁMETROS
Techo edificable: 13.714 m²
Techo edificable bajorrasante: No determinado
Número de plantas máximas: 5
Ocupación: Máxima según áreas de movimiento, 3.503 m², aprox 26,74% < 35%
Uso característico: Residencial
Uso permitido: Actividades productivas de oficinas y de comercio, y reunión con condiciones establecidas.
Ordenanza subsidiaria: A2A excepto en lo relativo a la edificabilidad

CONDICIONES
Las viviendas de la planta baja podrán utilizar como espacios privativos una banda de 3m exterior a la alineación oficial de la edificación resolviendo los accesos a los portales.

- Las rasante establecidas quedan sujetas a las siguientes reglas:
- La cota altimétrica de la plataforma de asiento de la edificación de cada área de movimiento, incluida una franja horizontal de terreno de 1m de anchura alrededor de la misma, tiene la condición de máxima.
 - La rasante de proyecto definida en este estudio de detalle en las zonas en que la rasante de los colindantes se sitúa a una cota inferior, tiene condición de máxima
 - El resto de la parcela, la rasante del estudio detalle se podrá modificar en el proyecto según las reglas del Art. 4.2.12.4 del PGOU. A estos efectos se considera como plataforma de referencia la realmente establecida como rasante de proyecto, incluida una franja horizontal del terreno de 1m de anchura alrededor de la misma, desde cuyos bordes se aplicarán las reglas del Art. 4.2.12.4.
 - Cuando el movimiento de rasantes, no previsto en este Estudio de Detalle, afecte a más de una parcela será preciso el acuerdo formal entre ambas

No sé admiten semisótanos

OBSERVACIONES

- Sería deseable que la planta bajo rasante se resolviera de manera unitaria o fragmentada en 3 unidades.
- El techo edificable se repartirá entre los 6 edificios con los ajustes necesarios para facilitar la gestión y el reparto de los aprovechamientos

La urbanización dibujada es orientativa.

Las curvas de nivel del ámbito son aproximadas y se han definido a partir de las secciones tipo del Proyecto de Urbanización existente de la UA, debiendo verificarse y rectificarse en base a la realidad ejecutada

Las determinaciones de ordenación de este plano tienen caracter normativo.

Arquitectos

Eduardo Fernández-Abascal Teira
Floren Muruzábal Sitges

Mijares 49
39530, Santillana del Mar
T 942 88 14 58
estudio@fernandezabascal-muruzabal.com
www.fernandezabascal-muruzabal.com

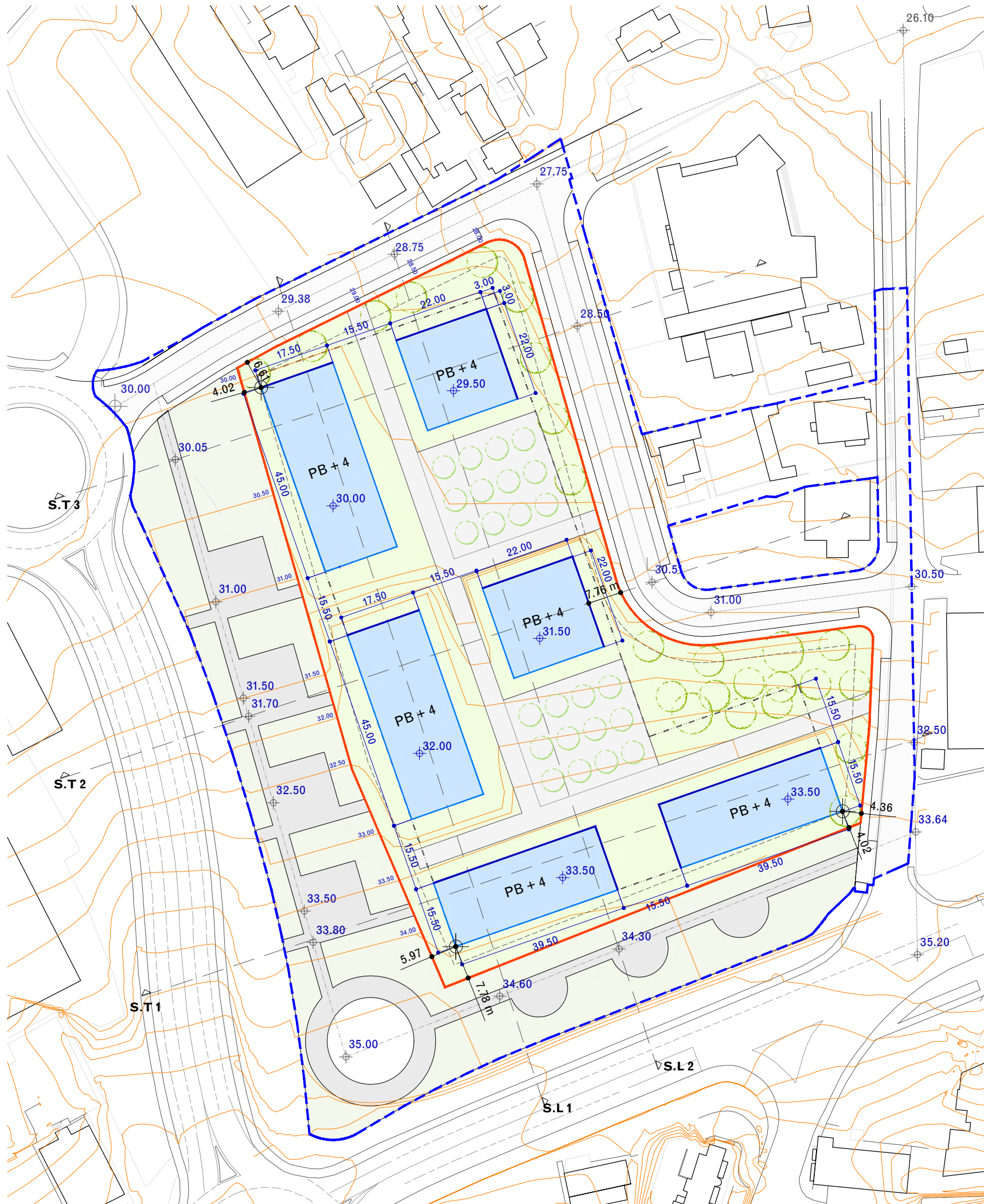
Proyecto	Proyecto número
Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UA 1 zona A del Área Específica AE78 del PGOU de Santander Bajada del Caleruco. Santander	2312

Promotor
Junta de Compensación de la Unidad de Actuación N°1 del Área Específica n°78 "Bajada del Caleruco" PGOU de Santander

Plano	Número
Ordenación. Planta sobre cartografía municipal	4.1.

	Revisión
	R02

Fase	Estudio de Detalle
Fecha	Julio 2024
Escala / Formato	1:1000 / A3



ORDENACIÓN

- Límite del Ámbito del Estudio de Detalle
 - - - Límite de la UA1 del AE78
 - - - Línea de retranqueo mínimo de la edificación a frente de parcela (4m)
 - Alineación de la edificación (Art 3.4.1. Punto 3)
 - Área de movimiento de la edificación
- En todo caso la edificación guardará la separación mínima a frente de parcela y a linderos del Art. 11.2.6 y la separación mínima entre edificios en la misma parcela del Art. 4.2.1 Punto 11.
- Número de alturas máximas: PB + 4
Fondo máximo bloques lineales: 15 m
- - - Línea de área movimiento de la edificación bajo rasante
- ⊕ 31.20 Rasante de referencia máxima para la edificación
 - ⊕ 30.50 Rasante terreno según proyecto de urbanización
- Espacio Libre privado. Esta superficie se amplía con la superficie del área de movimiento no ocupada por la edificación

CALIFICACIÓN DEL SUELO
Suelo Urbano Residencial en Edificación Abierta
Incluido en la Zona A de la unidad de Actuación UA-1 del Área Específica AE78
Superficie del ámbito: 13.099 m²

OBJETIVO
Ordenar un desarrollo residencial con tipología de edificación abierta, que formen un fragmento urbano integrado en el entorno.

DETERMINACIONES Y PARÁMETROS
Techo edificable: 13.714 m²
Techo edificable bajorrasante: No determinado
Número de plantas máximas: 5
Ocupación: Máxima según áreas de movimiento, 3.503 m², aprox 26,74% < 35%
Uso característico: Residencial
Uso permitido: Actividades productivas de oficinas y de comercio, y reunión con condiciones establecidas.
Ordenanza subsidiaria: A2A excepto en lo relativo a la edificabilidad

CONDICIONES
Las viviendas de la planta baja podrán utilizar como espacios privativos una banda de 3m exterior a la alineación oficial de la edificación resolviendo los accesos a los portales.

- Las rasante establecidas quedan sujetas a las siguientes reglas:
- La cota altimétrica de la plataforma de asiento de la edificación de cada área de movimiento, incluida una franja horizontal de terreno de 1m de anchura alrededor de la misma, tiene la condición de máxima.
 - La rasante de proyecto definida en este estudio de detalle en las zonas en que la rasante de los colindantes se sitúa a una cota inferior, tiene condición de máxima
 - El resto de la parcela, la rasante del estudio detalle se podrá modificar en el proyecto según las reglas del Art. 4.2.12.4 del PGOU. A estos efectos se considera como plataforma de referencia la realmente establecida como rasante de proyecto, incluida una franja horizontal del terreno de 1m de anchura alrededor de la misma, desde cuyos bordes se aplicarán las reglas del Art. 4.2.12.4.
 - Cuando el movimiento de rasantes, no previsto en este Estudio de Detalle, afecte a más de una parcela será preciso el acuerdo formal entre ambas

No sé admiten semisótanos

OBSERVACIONES

- Sería deseable que la planta bajo rasante se resolviera de manera unitaria o fragmentada en 3 unidades.
 - El techo edificable se repartirá entre los 6 edificios con los ajustes necesarios para facilitar la gestión y el reparto de los aprovechamientos
- Las curvas de nivel del ámbito son aproximadas y se han definido a partir de las secciones tipo del Proyecto de Urbanización existente de la UA, debiendo verificarse y rectificarse en base a la realidad ejecutada

Las determinaciones de ordenación de este plano tienen caracter normativo.

La urbanización dibujada es orientativa.

Arquitectos

Eduardo Fernández-Abascal Teira
Floren Muruzábal Sitges

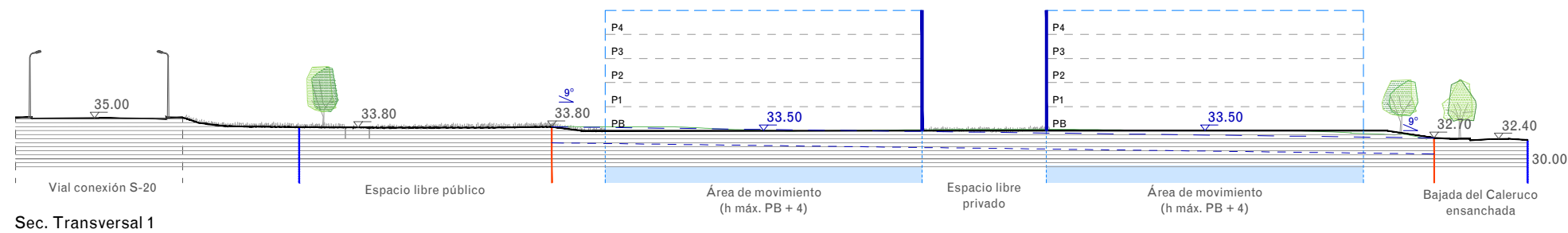
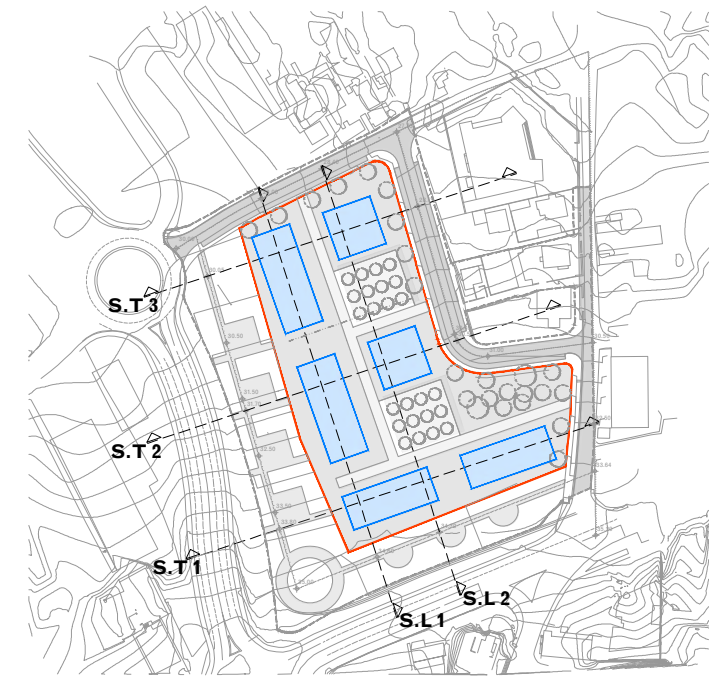
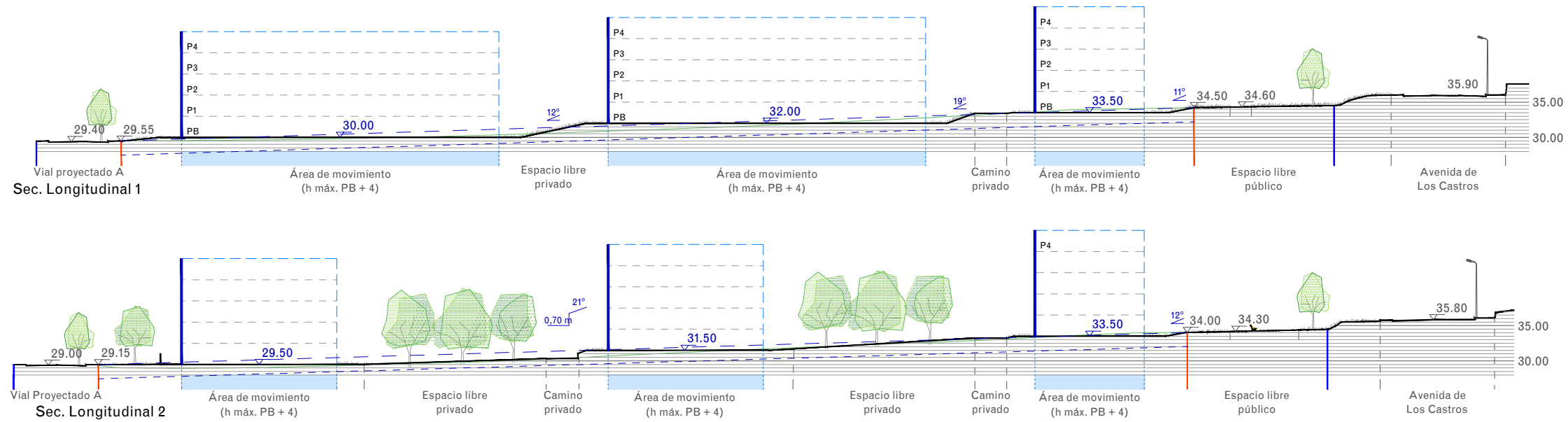
Mijares 49
39530, Santillana del Mar
T 942 88 14 58
estudio@fernandezabascal-muruzabal.com
www.fernandezabascal-muruzabal.com

Proyecto	Proyecto número
Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UA 1 zona A del Área Específica AE78 del PGOU de Santander Bajada del Caleruco. Santander	2312
Promotor	
Junta de Compensación de la Unidad de Actuación N°1 del Área Específica n°78 "Bajada del Caleruco" PGOU de Santander	

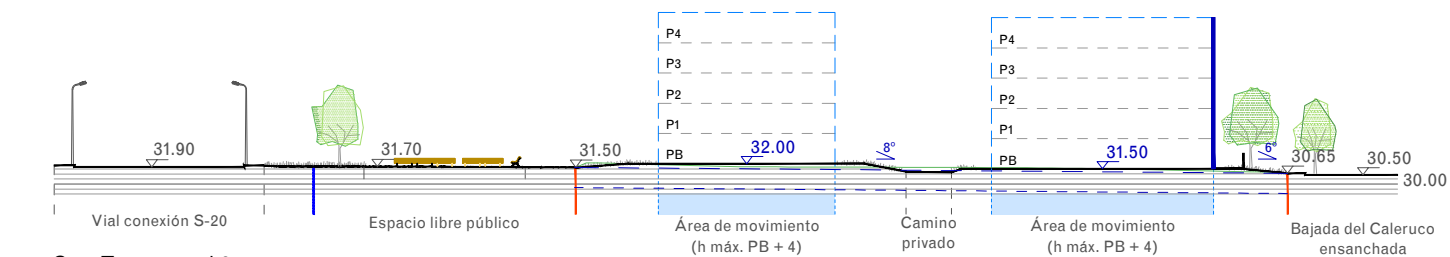
Plano	Número
Ordenación. Planta. Integración con el entorno	4.2.

Revisión **R01**

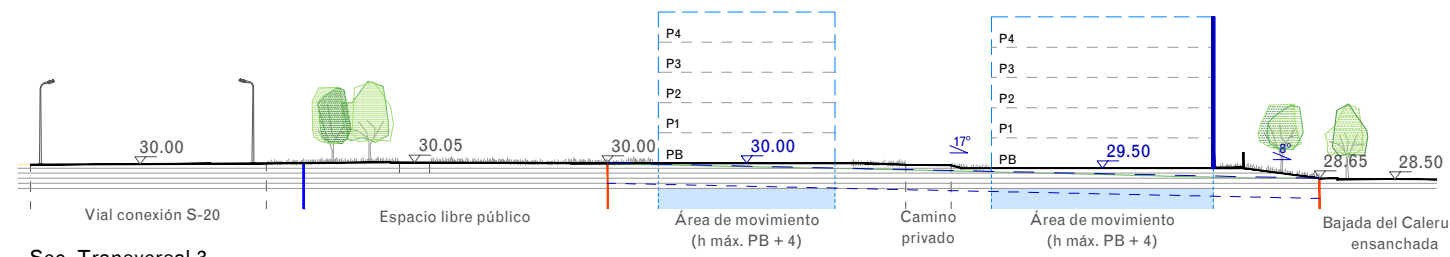
Fase	Estudio de Detalle
Fecha	Julio 2024
Escala / Formato	1:1000 / A3



Sec. Transversal 1



Sec. Transversal 2



Sec. Transversal 3

ORDENACIÓN

- Límite del Ámbito del Estudio de Detalle
- - - Límite de la UA1 del AE78
- Rasante del terreno propuesta
- Rasante original del terreno
- - - Rasante teórica del terreno
- - - Línea límite inferior de rasante de la edificación (Rasante teórica - 2,00 m)
- Alineación de la edificación
- - - Área de movimiento de la edificación
- ▽ 29.50 Rasante de referencia máxima para la edificación
- ▽ 28.50 Rasante terreno según proyecto de urbanización

Las cotas tienen carácter aproximado, debiendo verificarse según plano topográfico y condiciones del proyecto de urbanización.

Las determinaciones de ordenación de este plano tienen carácter normativo.

La urbanización dibujada es orientativa.

Arquitectos

Eduardo Fernández-Abascal Teira
 Floren Muruzábal Sitges
 Mijares 49
 39530, Santillana del Mar
 T 942 88 14 58
 estudio@fernandezabascal-muruzabal.com
 www.fernandezabascal-muruzabal.com

Proyecto Proyecto número

Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UA 1 zona A del Área Específica AE78 del PGOU de Santander
Bajada del Caleruco. Santander

2312

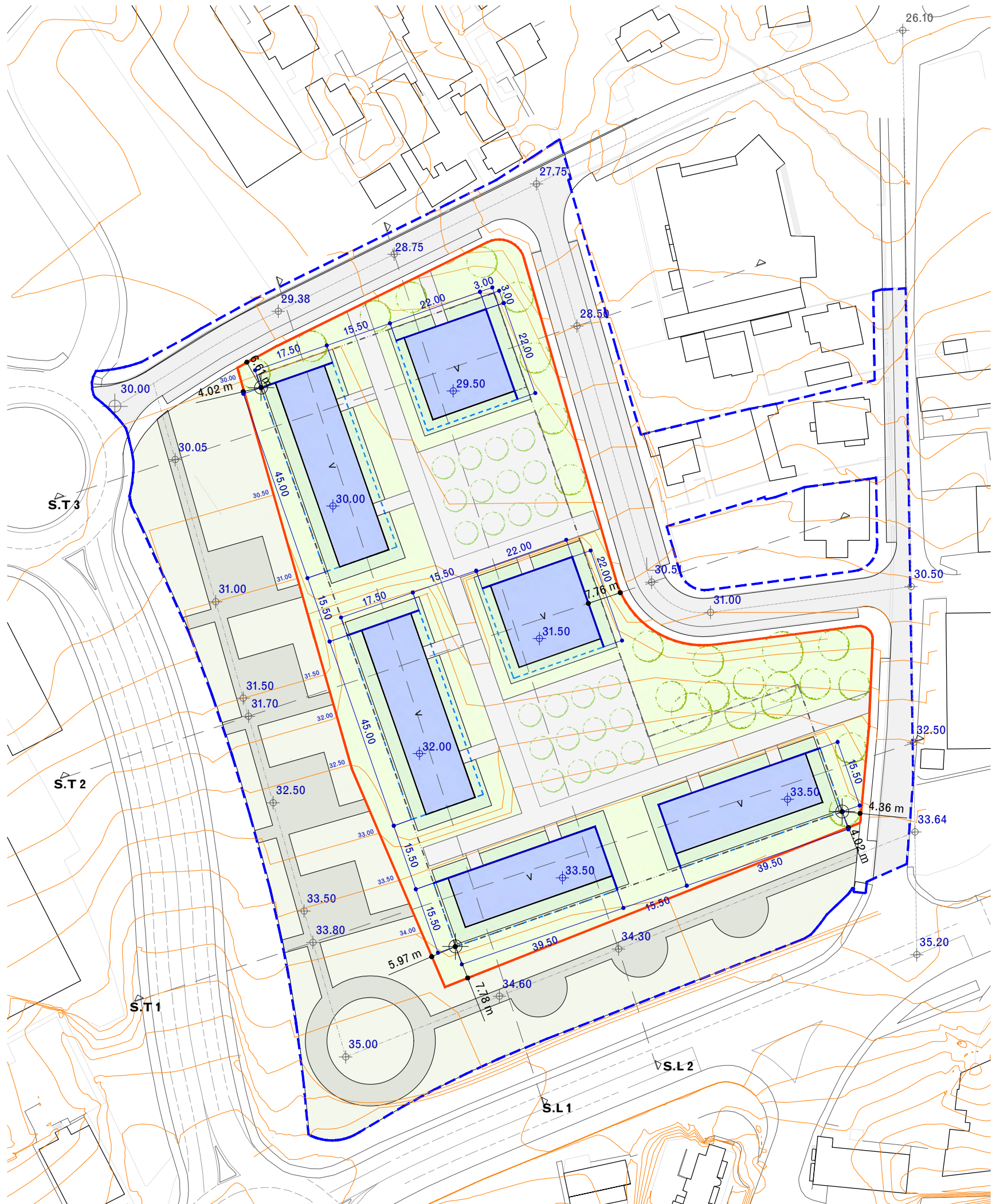
Promotor
Junta de Compensación de la Unidad de Actuación N°1 del Área Específica n°78 "Bajada del Caleruco" PGOU de Santander

Plano Número

Ordenación. Secciones 4.3

Fase Revisión
Estudio de Detalle R02

Fecha
Julio 2024
 Escala / Formato
1:750 / A3



La urbanización y la propuesta dibujada es orientativa.

Las curvas de nivel del ámbito son aproximadas y se han levantado a partir de las secciones tipo del proyecto de urbanización existente de la UA, debiendo verificarse y rectificarse en base a la realidad ejecutada y el correspondiente proyecto de urbanización definitivo

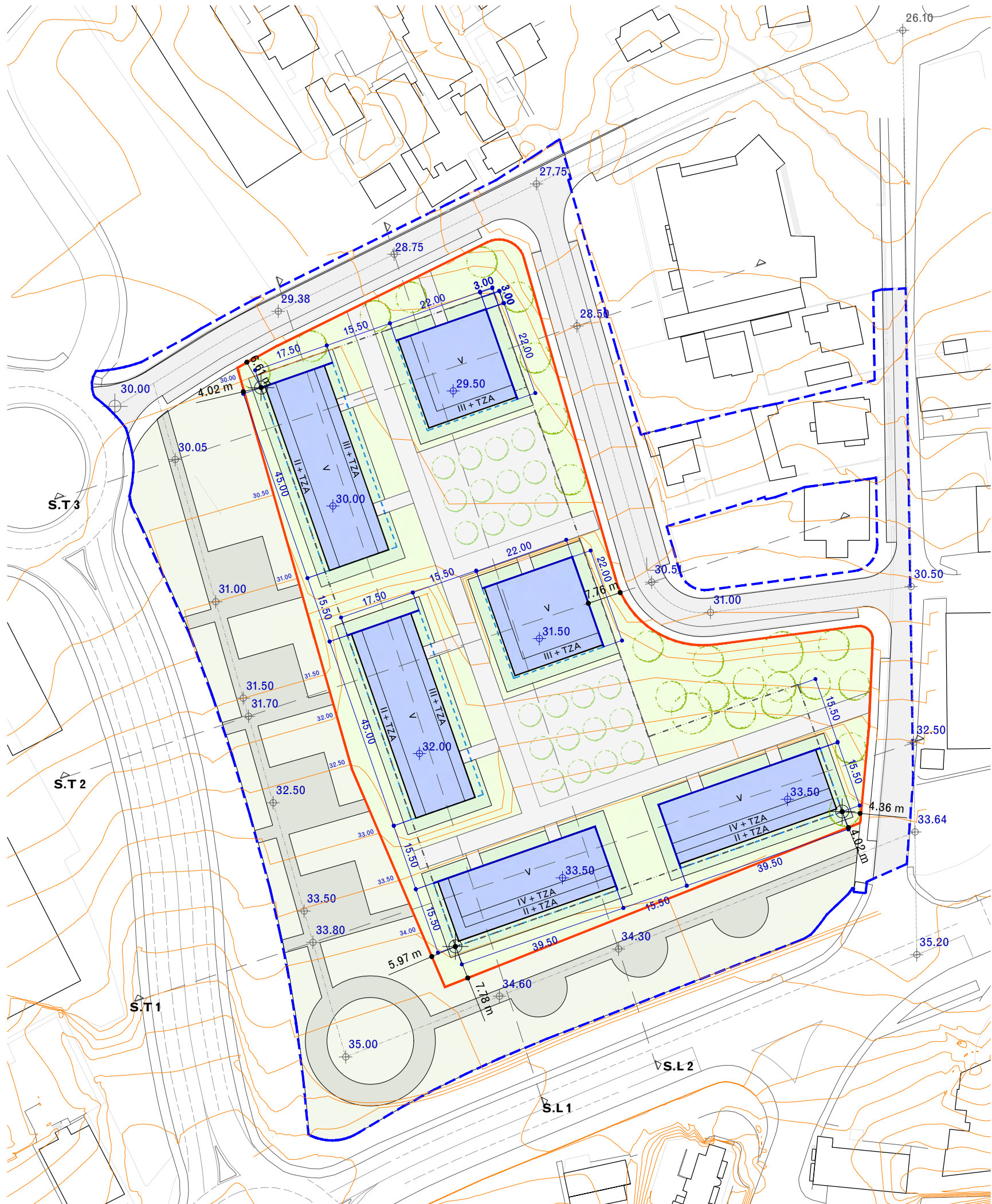
Arquitectos

Eduardo Fernández-Abascal Teira
 Floren Muruzábal Sitges

Mijares 49
 39530, Santillana del Mar
 T 942 88 14 58
 estudio@fernandezabascal-muruzabal.com
 www.fernandezabascal-muruzabal.com

Proyecto	Proyecto número
Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UA 1 zona A del Área Específica AE78 del PGOU de Santander Bajada del Caleruco. Santander	2312
Promotor	
Junta de Compensación de la Unidad de Actuación N°1 del Área Específica n°78 "Bajada del Caleruco" PGOU de Santander	

Plano	Número
Ordenación orientativa. Planta Alternativa 1	5.1.
Revisión	
R01	
Fase	Estudio de Detalle
Fecha	Julio 2024
Escala / Formato	1:1000 / A3



- ORDENACIÓN PROPUESTA**
- Límite del Ámbito del Estudio de Detalle
 - - - Límite de la UA1 del AE78
 - - - Línea de retranqueo mínimo de la edificación (4m)
 - Alineación de la edificación
 - - - Área de movimiento de la edificación (Número de alturas máxima PB + 4)
 - - - Línea de área movimiento de la edificación bajo rasante
 - ⊕ 31.20 Rasante de referencia máxima para la edificación
 - ⊕ 30.50 Rasante terreno según proyecto de urbanización
 - Edificación propuesta orientativa
 - Espacio Libre
 - Espacio libre privado

La urbanización y la propuesta dibujada es orientativa.

Las curvas de nivel del ámbito son aproximadas y se han levantado a partir de las secciones tipo del proyecto de urbanización existente de la UA, debiendo verificarse y rectificarse en base a la realidad ejecutada y el correspondiente proyecto de urbanización definitivo

Arquitectos

Eduardo Fernández-Abascal Teira
 Floren Muruzábal Sitges

Mijares 49
 39530, Santillana del Mar
 T 942 88 14 58
 estudio@fernandezabascal-muruzabal.com
 www.fernandezabascal-muruzabal.com

Proyecto	Proyecto número
Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UA 1 zona A del Área Específica AE78 del PGOU de Santander Bajada del Caleruco. Santander	2312

Promotor
Junta de Compensación de la Unidad de Actuación N°1 del Área Específica n°78 "Bajada del Caleruco" PGOU de Santander

Plano	Número
Ordenación orientativa. Planta Alternativa 2	5.2.

Revisión
R01

Fase	Estudio de Detalle
Fecha	Julio 2024
Escala / Formato	1:1000 / A3