



S000098a3110b0dcd007e8378030d010

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>



AE-98. Santander

ESTUDIO de DETALLE REFORMADO 3. (mar 2024)

PRODUCAN SL

AE-98. SANTANDER
ESTUDIO de DETALLE ref3. Mar 2024

INDICE

I.- MEMORIA de INFORMACIÓN

1.- DATOS PREVIOS

- 1.1.- Antecedentes
- 1.2.- Objeto del proyecto reformado
- 1.3.- Situación
- 1.4.- Iniciativa y propiedad
- 1.5.- Autor
- 1.6.- Marco legal
- 1.7.-Conveniencia y oportunidad

2.- AMBITO DE ACTUACIÓN

- 2.1.- Ubicación
- 2.2.- Calificación y clasificación del suelo. PGOU
- 2.2.- Medio físico
- 2.3.- Estructura de la propiedad e identificación de fincas

II.-MEMORIA de ORDENACIÓN

3.- ORDENACIÓN RESULTANTE

- 3.1.- Descripción general de la ordenación resultante

4.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE REFORMADO. JUSTIFICACIÓN

- 4.1.- Zonificación y cesiones
- 4.2.- Rasantes
- 4.3.- Alineaciones
- 4.4.- Ordenación de volúmenes

5.- RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

III.- PLANOS



S000098a3110b0dcd007e8378030d010



S000098a3110b0dcd007e8378030d010

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>

I.- MEMORIA de INFORMACIÓN

1.-DATOS PREVIOS

1.1.- ANTECEDENTES

El ámbito del Estudio de Detalle (ED) es el Área Específica 98 (AE98). El PGOU plantea la apertura de un nuevo tramo de viario que conecte la c/ Via Cornelia con la c/ Vistalegre, en función de cuyo trazado se materializa una nueva ordenación, constituida por las cesiones para este viario y por dos parcelas lucrativas privadas, al Norte (R2) y al Sur (R1) del mismo. La parcela R2 mantiene la construcción existente, así como sus rasantes, mientras que la parcela R1, pendiente de edificar debe adaptar sus rasantes a las cotas del nuevo vial.

A tal efecto ya se ha redactado un Estudio de Detalle previo (BOC 28/09/2000), en el que se concretaron las rasantes para el viario y parcela Sur, (R1), así como las alineaciones y volumetría previstos para la nueva edificación.

Asimismo, se ha redactado un Proyecto de Urbanización, aprobado por la JGL del Ayto de Santander en fecha 3/06/2008.

1.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE REFORMADO 1, 2 y 3

El objeto del presente ED reformado es completar las determinaciones del ED previo, adecuándolas a las alineaciones y rasantes exactas proporcionadas por los servicios técnicos municipales según levantamiento topográfico actualizado y en base a estas nuevas determinaciones, posibilitar la concreción del aprovechamiento lucrativo resultante en la volumetría de la nueva edificación a materializar en la parcela Sur (R1), resultado de la nueva ordenación.

El reformado 2 y 3 contemplan correcciones indicadas por los servicios técnicos municipales.

1.3- SITUACIÓN



Situación del AE98 sobre cartografía catastral, con el parcelario previo a la actuación

El ámbito del AE-98 está ubicado en la prolongación de la c/ Vía Cornelia, a la altura del nº 24, hasta la c/ Vistalegre. Previamente a la actuación, está constituido por tres parcelas:

- parcela M01, c/ Santo Toribio 9,
- parcela M02, c/ Santo Toribio 6,
- parcela M03, c/ Vistalegre 31

La parcela M03 no tiene continuidad física con las otras dos

1.4.- INICIATIVA Y PROPIETARIO AFECTADOS

El presente ED reformado, a iniciativa particular, está promovido por la Sociedad PRODUCAN SL, en representación de la Junta de Compensación del AE98, como propietaria del 100% de los terrenos privados del ámbito.

La Junta de Compensación está integrada por los siguientes propietarios:

- La mercantil PRODUCAN SL
- Doña Rosario Soto Reigadas
- Hermanas Doña Elena Josefa y Doña Eloísa Fernanda Fernández García

1.5.- AUTOR

COA arquitectura SLP, sociedad profesional colegiada nº 09202 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, con CIF: B-39594270, domiciliada en Cartes (39311), c/ La Serna 1, bajo, y representada por Luis Ortiz Lombrana, arquitecto colegiado nº 798

1.6.- MARCO LEGAL

La normativa básica de aplicación está recogida en:

- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana
- Ley de Cantabria 5/2022 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria
En el Artº 82, se autoriza la formulación de Estudios de Detalle como figura complementaria de planeamiento para "establecer alineaciones y rasantes en caso de que no estuviesen establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar de forma motivada las prefijadas en el planeamiento", del mismo modo para "ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento..."
- Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto, Reglamento de Gestión Urbanística
- Plan General de Ordenación Urbana de Santander (PGOU), aprobado definitivamente el 17 de septiembre de 2012 y publicado en el BOC el 29/sep/2012. En el Artº 2.1.4 se incluye la redacción de Estudios de Detalle como instrumento complementario de desarrollo



S000098a3110b0d007e8378030d010

1.7.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La creación de un nuevo tramo de viario previsto en el PGOU en un entorno urbano consolidado conlleva la necesidad de concretar las condiciones de su implantación posibilitando el acuerdo de los nuevos linderos con las situaciones preexistentes en las parcelas afectadas y sus colindantes, especialmente en casos de topografías complejas. El PGOU no puede determinar con precisión todas las contingencias que se generan en tanto que trabaja con cartografías generales debiendo complementarse en algunas situaciones con levantamientos topográficos que reflejen las singularidades del ámbito y, por medio de planeamiento de desarrollo, como el ED, posibilitar la interpretación de la normativa aplicadas a la particularidad del caso.

La oportunidad del desarrollo urbanístico del AE98 va a posibilitar la recuperación de un espacio deteriorado y en desuso conectándolo a la trama urbana existente con la creación del nuevo tramo de vial que unirá c/ Vía Cornelia con c/Vistalegre y mejorando la imagen del entorno urbano con la eliminación de una edificación en estado de ruina.

El ED reformado se redacta por necesidad de adecuar sus determinaciones a las alineaciones y rasantes exactas proporcionadas por los servicios técnicos municipales adaptándolas al sistema de referencia cartográfico actual.

2.- AMBITO DE ACTUACIÓN

2.1.- UBICACIÓN AE98

En la prolongación del vial Vía Cornelia 24 hasta Vistalegre 31 de Santander. Está integrado por las parcelas:

- Parcela M01, c/ Santo Toribio 9, referencia catastral: 4532015VP3143B
- Parcela M02, c/ Santo Toribio 6, referencia catastral: 4532016VP3143B
- Parcela M03, c/ Vistalegre 31, referencia catastral: 4631402VP3143B

2.2.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

El PGOU clasifica el ámbito AE98 como suelo urbano con condiciones específicas para su desarrollo como una única área de reparto a través del sistema de compensación.

Conforme al ED previo, la ordenación pormenorizada prevé que, tras las operaciones de cesión, urbanización y reparcelación, el aprovechamiento lucrativo se materialice en dos parcelas denominadas en el proyecto de reparcelación R1 y R2, de las que la parcela R2 y situada al Norte del vial de nueva creación, con una superficie de 485,49 m², y edificable de 297 m², será objeto de conservación por parte de sus actuales propietarias, inmueble que patrimonializarán y no será objeto de nueva adjudicación tras la gestión urbanística, procediendo únicamente la reparcelación a efectuar la regularización de sus linderos de acuerdo a lo dispuesto en el Artº 89



S000098a3110b0dcd007e8378030d010

del Reglamento de Gestión Urbanística. En la parcela R1, al Sur, se materializará el aprovechamiento restante del AE98, según rasantes, alineaciones y condiciones de volumen que se concretarán en este ED reformado

La ejecución del viario se efectuará en base al Proyecto de Urbanización aprobado por la JGL del Ayuntamiento de Santander en sesión de 3 de junio de 2008.

Para las determinaciones no contempladas en documentos específicos, se observarán las dispuestas en la ordenanza correspondiente a Edificación Abierta Intensiva Residencial, A1A, como ordenanza subsidiaria.

2.3.- MEDIO FÍSICO

Dimensiones y delimitación

La delimitación exacta del AE98, marcada en planos se ha efectuado según indicaciones de los servicios técnicos municipales en base a alineaciones del PGOU y cartografía municipal.

Según parcelación original, la zona 1, constituida por las parcelas M01 y M02, tiene una forma sensiblemente rectangular con linderos de dimensiones:



Zona 1. Parcelas 01 y 02 .

NE: 42.15 m SW: 42.06 m
SE: 49.90 m NW: 66.38 m



Zona 2. Parcela 03

NE: 13.48 m SW: 15.12 m
SE: 17.25 m NW: 19.14 m

Las superficies según trasposición de los límites del AE-98 proporcionados por los servicios técnicos municipales sobre reciente levantamiento topográfico son:



AE-98				
Parcela			Catastro	Topográfico
Num	Propiedad	Situación	Referencia	[m ²]
Parcela M01	Rosario Soto y otros ⁽¹⁾	Santo Toribio 9	4532015VP3143B	1.258,11
Parcela M02	PRODUCAN SL	Santo Toribio 6	4532016VP3143B	1.061,42
Parcela M03	PRODUCAN SL	Vistalegre 31	4631402VP3143B	271,07
TOTAL				2.590,60

(1) Doña Rosario Soto Reigadas

Doña Elena Josefa Fernández García

Doña Eloisa Fernanda Fernández García

La zona de las parcelas M01 y M02 tiene casi todo su perímetro delimitado. En los linderos NE, SW y NW existe un cerramiento de piedra. El lindero NE tiene parte delimitada con muro de piedra y parte con valla metálica y seto vegetal. Hay una parte sin cerrar correspondiente a la prolongación de la vía Santo Toribio cuyo asfaltado pese a entrar en parte de la parcela para dar acceso a las dos viviendas independientes de la parcela M01, forma parte de la parcela cuyo límite se define por la prolongación de los linderos a ambos lados del acceso.

La zona de la parcela M03 está totalmente delimitada por la construcción que la ocupa, en la parte delantera, SE, a c/ Vistalegre con un edificio residencial y la parte posterior, NW, con construcciones auxiliares. En el lindero SW hay una edificación medianera y en el lindero NE el vallado de otra edificación.

Topografía

La zona M01-M02 tiene una notable pendiente, en torno al 16%, descendente de NE a SW, con un desnivel total de 9m.

La zona 3 mantiene la pendiente descendente de NE a SW, paralela a la c/ Vistalegre, en torno al 12%, con un desnivel total de 2m.

Usos y construcciones existentes

La parcela M01 tiene una construcción en su zona N, originalmente una vivienda unifamiliar de tres plantas, (PB+1+BC) y que en la actualidad se ha dividido en dos viviendas, una en planta baja y otra en las plantas superiores. Esta edificación se mantiene tras el proceso de reparcelación.

En la parcela M02 no hay construcciones en uso, únicamente ruinas de una vivienda.

En la parcela M03 existe una edificación residencial colectiva en ruina que originalmente estaba ocupada por 4 viviendas y 2 locales. Esta edificación está en proceso de demolición y el espacio que ocupa será destinado a viario público y zona libre.



S000098a3110b0dcd007e837803d010



S000098a3110b0d007e8378030d010

2.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD E IDENTIFICACIÓN DE FINCAS

La totalidad de las fincas privadas integrantes del ámbito del AE-98 corresponden a los siguientes titulares.

AE-98- AMBITO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN											
Parcela		Catastro		Registro							Superficie
Num	Situación	Referencia	Superf.	Registro propiedad 4. Santander					Superf.	Titular o poder	topografica
				Finca	Tomo	Libro	Folio	Inscrip			
M01	Santo Toribio 9	4532015VP3143B	1277	42	2.202	582	124	17	350,00	(1)	1.258,11
				43	2.215	595	144	7	960,00	(2)	
M02	Santo Toribio 6	4532016VP3143B	1020	51.050	2.868	1.248	209		1.050,00	PRODUCAN SL	1.061,42
M03	Vistalegre 31	4631402VP3143B	265	880	2.713	1.093	159	12	105,30	(3)	271,07

(1) Doña Rosario Soto Reigadas

Doña Elena Josefa Fernández García

Doña Eloisa Fernanda Fernández García

La finca registral 42, (superficie de 350m² según registro y de 298,11m² adoptada en este proyecto de compensación) sobre la que existe levantada una casa, el piso primero pertenece a Dña Rosario Soto Reigadas y el piso segundo y el derecho de vuelo a Dña Elena Josefa y Dña Eloisa Fernanda Fernández García

(2) Doña Rosario Soto Reigadas

La finca registral 43, que comparte ref. catastral con la precedente finca registral 42, es una parcela sin construcción alguna que posee una superficie de 960m² según registro y según realidad física

(3) PRODUCAN SL. La finca tiene una superficie registral de 105,30m² y de 271,07m² según la realidad física (Artº 141.4 Ley 5/2022)



S000098a3110b0d07e8378030d010

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>

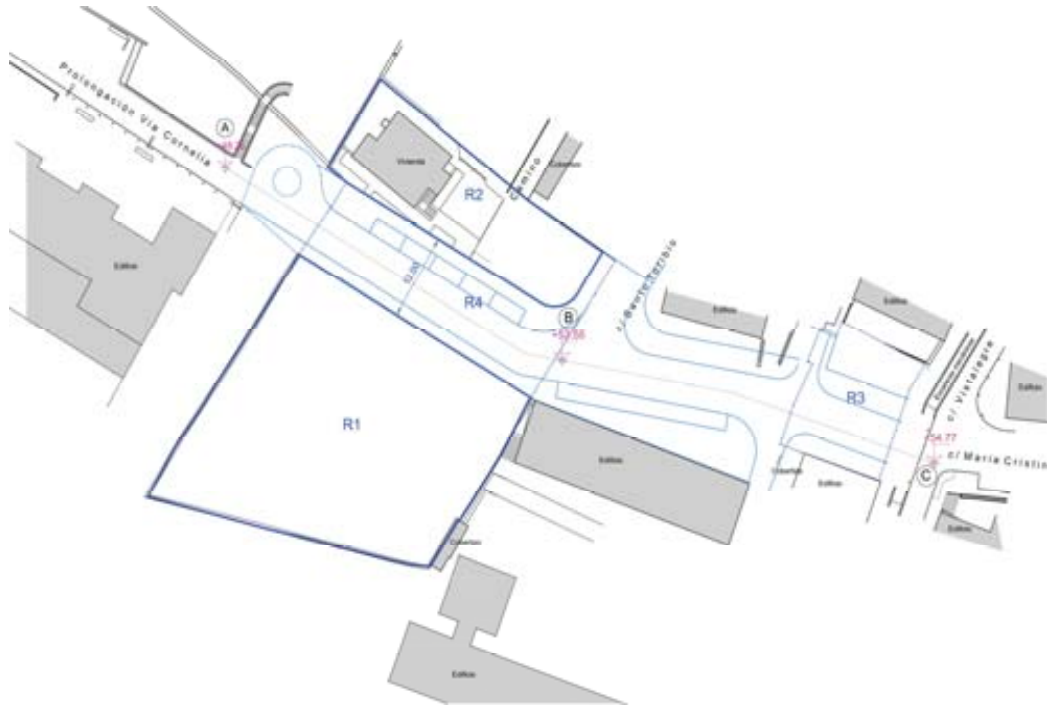
II.- MEMORIA de ORDENACIÓN

3.- ORDENACIÓN RESULTANTE

3.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN RESULTANTE

La parcelación final es reflejo de la materialización del viario previsto en el PGOU y concretado en el Proyecto de Urbanización. Este nuevo tramo de vial, de 12 m de sección, divide la parcela neta resultante en dos partes, La parcela R1, al Sur, en la que se materializará la nueva edificación y la R2, al Norte, en la que se mantiene la edificación existente. La parcela R3 no se altera y queda como cesión para la conexión del tramo de nuevo viario con la c/ Vistalegre.

En tanto se resuelve la conexión con la prolongación de Via Cornelia, el Proyecto de Urbanización plantea en el limite Oeste del ámbito, ya fuera del AE98 la ejecución de una rotonda, reflejada en el esquema adjunto a nivel indicativo pero cuya implantación o no, no es objeto del presente ED reformado.



Esquema de la parcelas resultantes y trazado de la conexión entre Via Cornelia y c/ Vistalegre.

A la parcela R1 se le adjudica la edificabilidad de 2.293,60 m², la totalidad del área específica deduciendo la superficie de la edificación que se mantiene en la parcela R2, 297,00 m².

El acceso rodado a la parcela R1 se efectúa por el nuevo viario mientras que el acceso a la parcela R2 debe realizarse por el tramo de calle Santo Toribio dado el desnivel existente con respecto al nuevo vial. Las rasantes de los nuevos tramos de vial, son resultado de unir las rasantes actuales en sus respectivos límites.

4.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE REFORMADO. JUSTIFICACIÓN

4.1.- ZONIFICACIÓN Y CESIONES

Z1.- Zonificación resultante

Se refleja en el plano ED3, con dos parcelas lucrativas privadas, R1 y R2, y dos parcelas de cesión para viario, R3 y R4:

PARCELAS RESULTANTES					
Parcela	Adjudicación		Uso	Superficie [m ²]	Edificab. [m ²]
	Titular	%			
Parcela R1 (adjudicación)	PRODUCAN SL	51,43%	Residencial A1A	1.342,31	2.293,60
	Rosario Soto Reigadas	48,57%			
Parcela R2 (regularización linderos)	Rosario Soto Reigadas (piso 1º) Elena Josefa y Eloisa Fdez García (piso 2º y derecho de vuelo)	100,00%	Residencial A1A	485,49	297,00
Parcela R3.1	Ayto Santander	100,00%	Viario	181,65	----
Parcela R3.2	Ayto Santander	100,00%	Espacios Libres (EL)	89,42	----
Parcela R4	Ayto Santander	100,00%	Viario	491,73	----
TOTAL				2.590,60	2.590,60

4.2.- RASANTES.

El ED original fija las rasantes en base al sistema de referencia cartográfica vigente en el momento de su redacción debiendo actualizarse al sistema de referencia de Proyección UTM, DATUM ETRS89.

R1.- Rasante del nuevo viario tramo 1. Prolongación Vía Cornelia con c/ Santo Toribio

Dado que hay que conectar con el viario existente, la rasante del nuevo tramo es el resultado de unir el punto de inicio al Este (Punto A, cota actual +48.26) y el punto final, al Oeste (Punto B, cota actual +52.25), resultando un tramo de 55.89m con una pendiente media 7.7%. (Plano ED23)

R2.- Rasante del nuevo viario tramo 2. c/ Santo Toribio con c/ Vistalegre

Eliminando la edificación existente, este nuevo tramo de vial tiene la rasante resultante de conectar el punto C (+53.40) en c/ Santo toribio con el punto D (+54.77) en c/Vistalegre, resultando un tramo de 15.09m con una pendiente media del 8.5%. (Plano ED23)

R3.- Rasante de la parcela R1

Se toma como rasante de proyecto una plataforma sensiblemente horizontal con una cota de +49.80. Los encuentros con los linderos se resuelven con taludes, desde la cota de esta rasante de proyecto, una vez liberado el cuerpo de edificación del sótano, hasta la rasante natural (linderos Este, Sur y Oeste). El encuentro con el viario Norte, a una cota superior ascendente, se resuelve con un talud a 30° con desarrollo en la propia parcela neta.



S000098a3110b0dcd007e837803d010



S000098a3110b0d0d007e8378030d010

Estas rasantes establecidas quedan sujetas a las siguientes reglas:

- La rasante de proyecto definida en este ED en las zonas en que la rasante de los colindantes se sitúa a una cota inferior, tiene condición de máxima.
- En el resto de la parcela, la rasante del ED se podrá modificar según reglas del art. 4.2.12.4 del P.G.O.U. A estos efectos se considera como plataforma de referencia la realmente establecida como rasante de proyecto, 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 otra propiedad será preciso el acuerdo formal entre ambas.
- No se admiten semisótanos

R4.- Rasante de la parcela R2

Mantiene las cotas actuales de su rasante natural.

4.3.- ALINEACIONES

A1.- Alineaciones en la parcela R1.

No se establecen explícitamente, debiendo la edificación resultante cumplir las prescripciones del PGOU para la ordenanza subsidiaria A1A, que fija la separación a linderos en función de la altura de cornisa (Hc) sobre la rasante de aplicación (Hc/2 con un mínimo de 6m) y de forma análoga a frente de parcela (Hc/2 con un mínimo de 4m). Esta separación deberá cumplirse para cada volumen de edificación con su respectiva altura de cornisa y para los elementos salientes, (jardineas, terrazas...) con sus correspondientes alturas, a excepción de aleros y antepechos de protección en azoteas. Las rasantes de referencia para cada lindero se justifican en los planos de secciones correspondientes, resultando:

Lindero		Rasante Referencia
Oeste	W1	+50,58
	W2	+48,01
Sur	S1	+45,94
Este	E1	+50,60
	E2	+47,60
Norte (1)	N1	+49,80

Lindero Oeste. Se fija una línea de rasante referenciada por los puntos W1 y W2. Estos puntos son las cotas de la rasante natural en el lindero en intersección con los planos de prolongación de las esquinas del volumen de edificación principal previsto. (ver plano ED7. Sección A1)

Lindero Sur. Se fija una rasante de referencia correspondiente a la cota media del colindante inferior, al Sur, dado que es prácticamente horizontal (ver plano ED22. Sección B8)

4.4. - ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

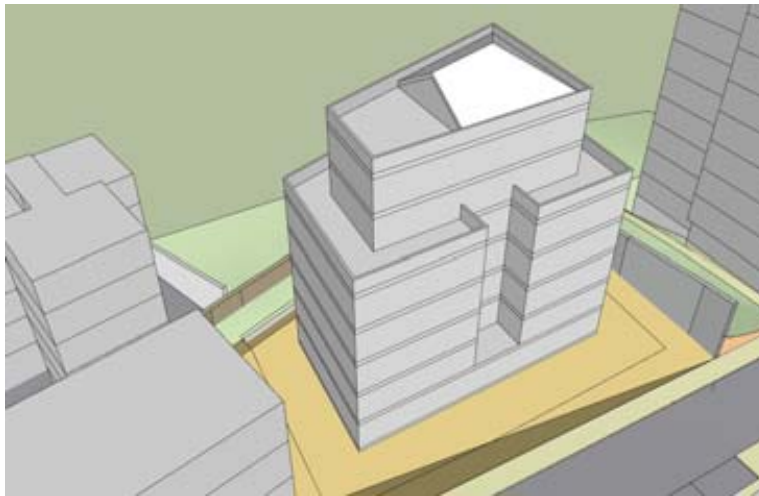
V1-Entrante en fachada

En la zona del acceso al portal, se autoriza una zona con una única planta de altura en lo que constituye un entrante en fachada de 3m de profundidad hasta llegar al plano de fachada del volumen interior de PB+6+BC y una anchura de al menos 3 m que se materializa para dar servicio a la caja de escaleras pudiendo albergar huecos adicionales de las viviendas siempre que no sean huecos necesarios para dotar a la pieza que sirven de la condición de "exterior", en cuyo caso la anchura se deberá incrementar hasta cumplir la luz recta exigible a patio de parcela cerrado. (ver esquema anexo)

V2-Bajocubierta

La regularización de los planos de fachada resultantes, así como la necesidad de disponer un entrante en la edificación para dar servicio a la caja de escaleras reduce el espacio de materialización del aprovechamiento disponible, debiendo ocupar la bajocubierta para poder agotarlo. La escasa dimensión de la planta hace que la altura disponible sea reducida ocupándose con faldones de cubierta habitables únicamente la parte con mayor altura y dejando como azotea el resto de la planta, según esquema adjunto.

El trazado de los faldones debe cumplir las condiciones del Artº 4.2.9 del PGOU y sobre los mismos se pueden disponer buhardillas según el Artº 4.2.11 del PGOU



Esquema del volumen previsto

5.- RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística, se aporta, justificación de la adecuación de los parámetros resultantes del ED, a las determinaciones del PGOU

Parámetro	PGOU	ED
Superficie total AE 98	Según medición	2.590,60
Ordenanza	A1A	A1A
Edificabilidad	1m ² /m ²	1m ² /m ² (2.590,60 m ²)
Parcela R1		2.293,60
Parcela R2		297,00
Alturas		
Parcela R1	=<7	5 y 7
Parcela R2	=<7	No se modifica
Superficie de cesión	Según alineaciones	762,80 m ²
Ocupación	<40%	<40%

En Santander, marzo 2024



Luis Ortiz Lombráña
(COA arquitectura SLP)

Pablo Diaz Cuevas
(PRODUCAN SL)



S000098a3110b0dcd007e8378030d010

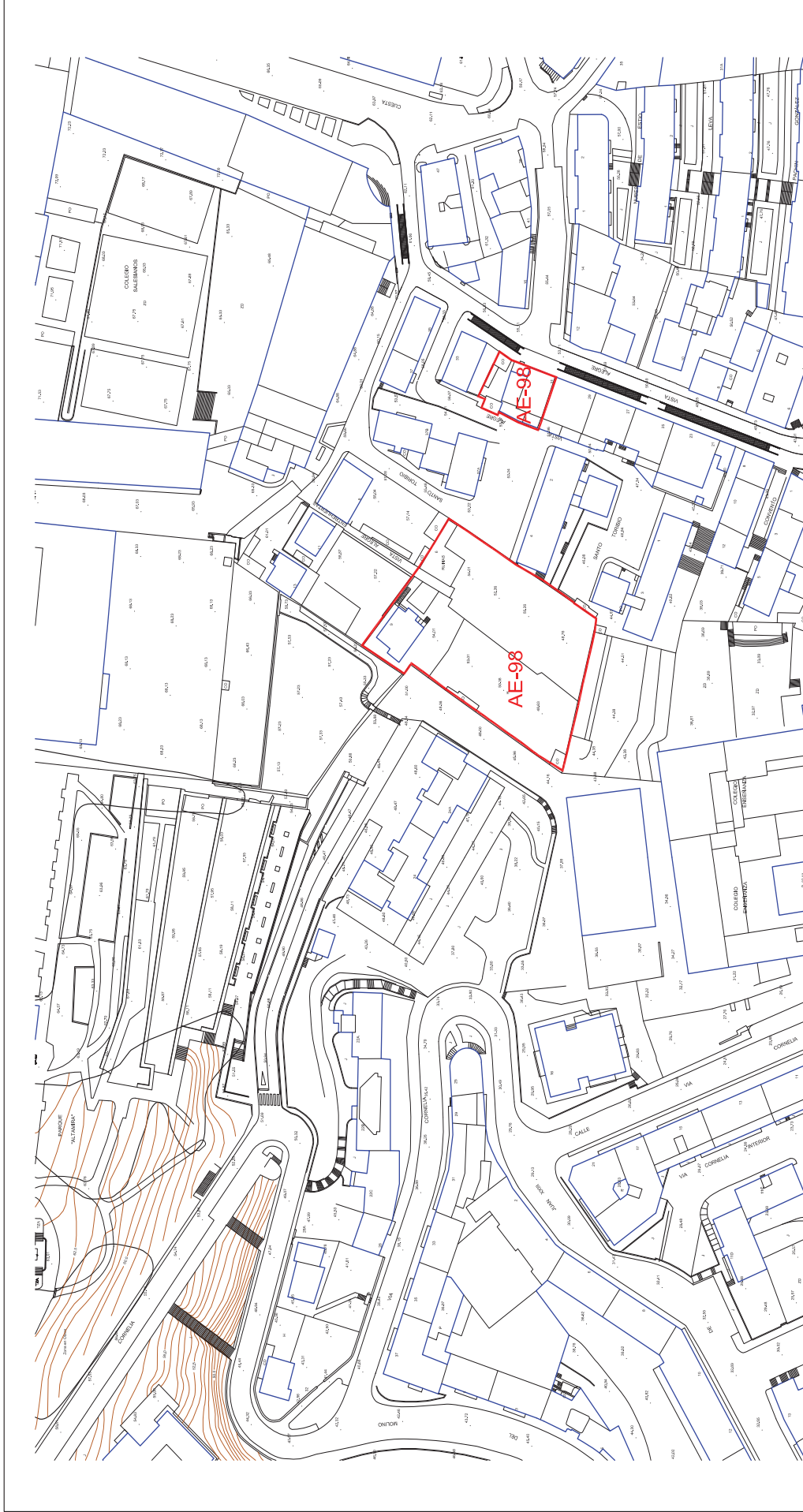
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>

III.- PLANOS

- ED1- Situación
- ED2- Levantamiento topográfico
- ED3- Zonificación
- ED4- Rasantes de referencia. Planta
- ED5- Secciones. Planta guía sobre topografía original
- ED6- Secciones. Planta guía sobre topografía de proyecto
Secciones [A]-----
- ED7- Secciones 1. Sección A1
- ED8- Secciones 2. Sección A2
- ED9- Secciones 3. Sección A3
- ED10- Secciones 4. Sección A4
- ED11- Secciones 5. Sección A5
- ED12- Secciones 6. Sección A6
- ED13- Secciones 7. Sección A7
- ED14- Secciones 8. Sección A8
Secciones [B]-----
- ED15- Secciones 9. Sección B1
- ED16- Secciones 10. Sección B2
- ED17- Secciones 11. Sección B3
- ED18- Secciones 12. Sección B4
- ED19- Secciones 13. Sección B5
- ED20- Secciones 14. Sección B6
- ED21- Secciones 15. Sección B7
- ED22- Secciones 16. Sección B8
Sección viario-----
- ED23- Secciones 17. Sección viario



S000098a3110b0fd007e8378030d010



AREA ESPECÍFICA 98. SANTANDER

ESTUDIO de DETALLE REFORMADO 3

PROPIEDAD/PROMOTOR: PRODUCAN SL

PLANO: SITUACIÓN en CARTOGRAFIA MUNICIPAL

ARQUITECTOS:  LUIS ORTIZ LOMBARDIA

FECHA: Mar/24

ESCALA: E 1:1000

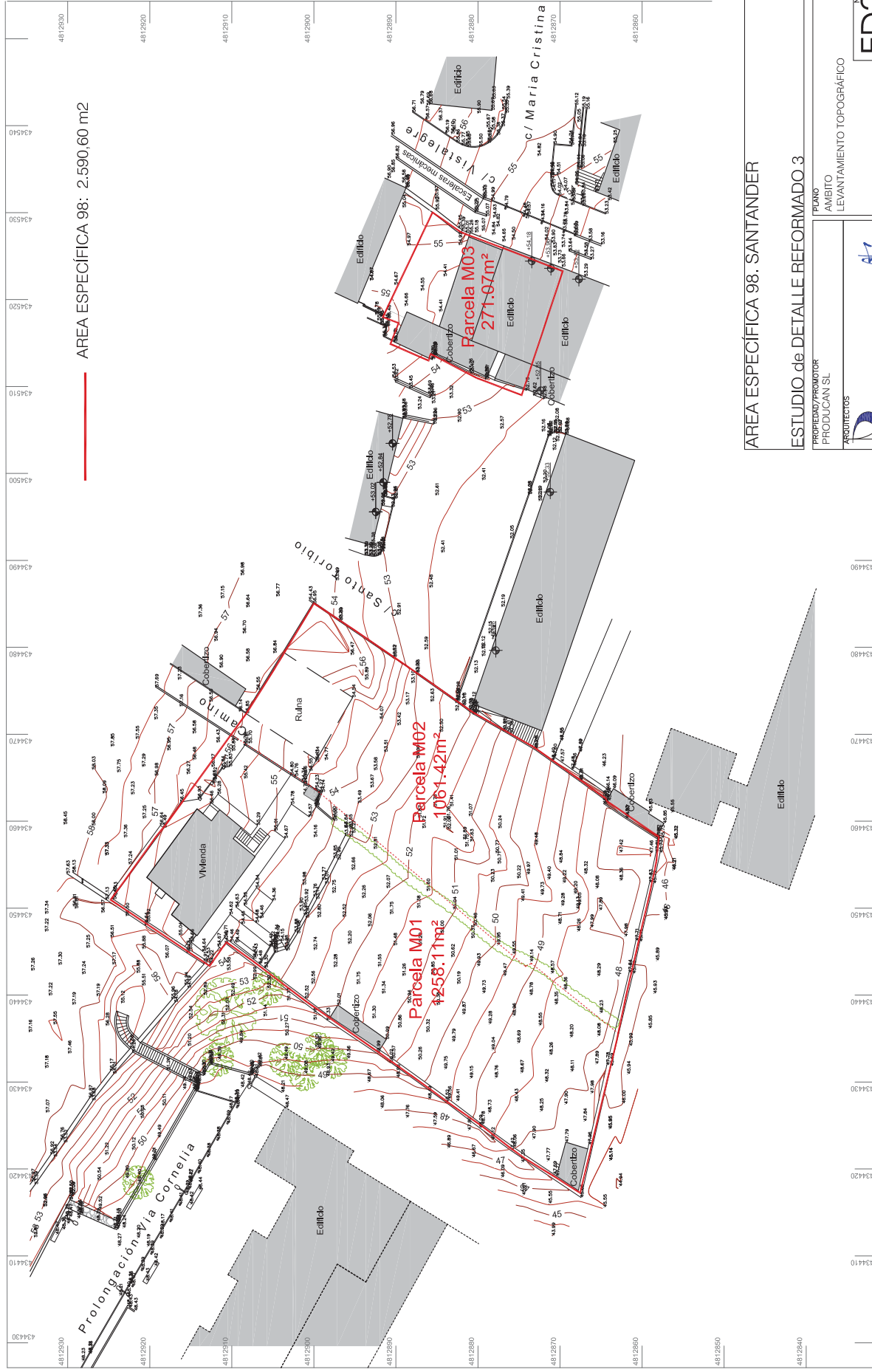
NUM: EDI

— Situación del AE-98 en la cartografía municipal

S000098a3110bd4d007e8378030d010



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayo-santander.es/validacionDoc>



AREA ESPECIFICA 98. SANTANDER

ESTUDIO de DETALLE REFORMADO 3

PROPIEDAD/PROMOTOR PRODUCAN SL

ARQUITECTOS

AMBITO LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

FECHA 11/03/24

ESCALA E 1:400



ED2

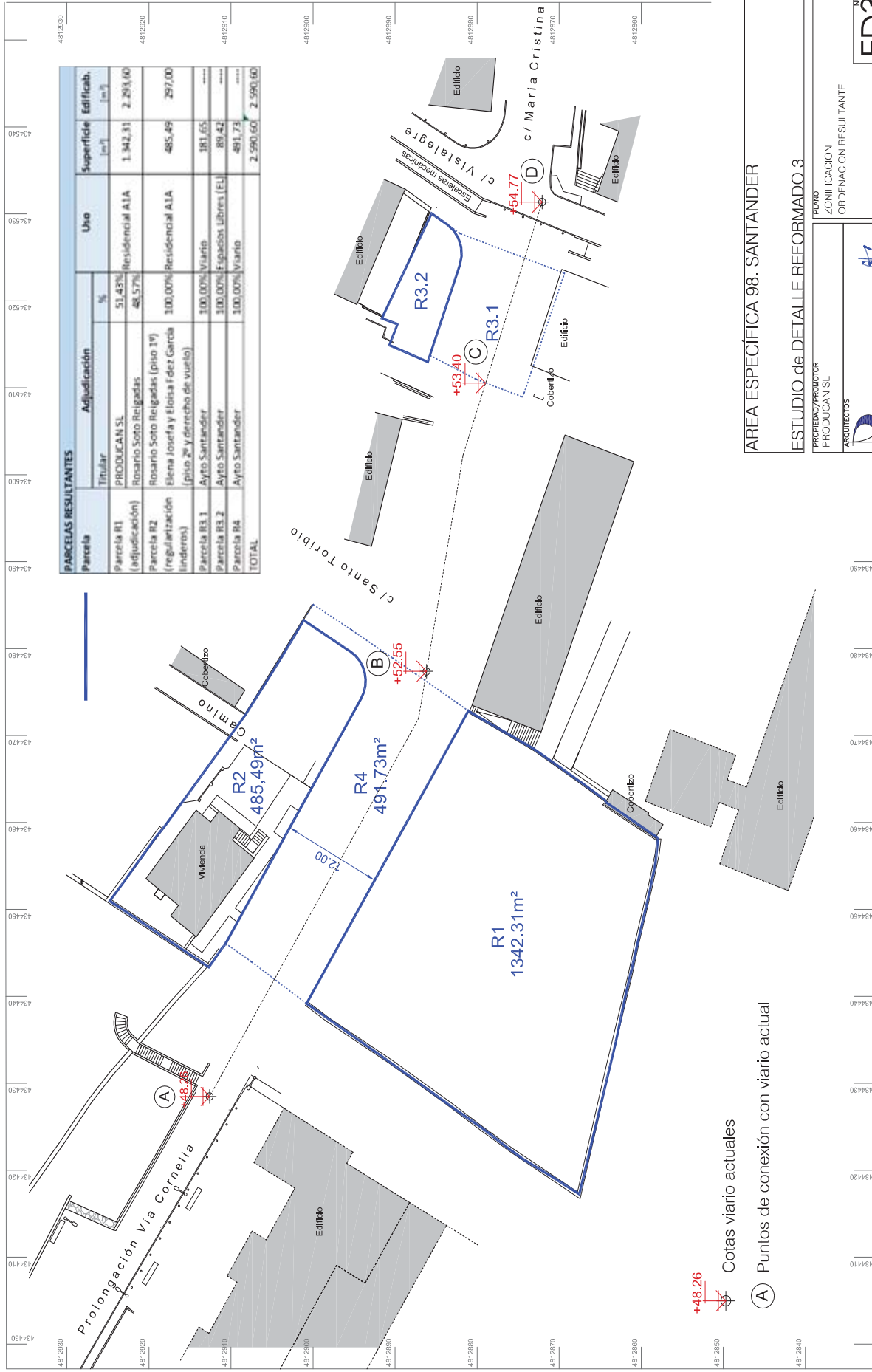
LUIS ORTIZ LOMBARDIA

ARQUITECTOS



S000098a3110b0df007e8378030d010

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>



Parcelas Resultantes		Adjudicación		Uso	Superficie Edificab.	
Parcela	Titular	%			(m²)	
Parcela R1 (adjudicación)	PRODUCAN SL	51,43%	Residencial ALA	1.342,31	2.253,60	
Parcela R2 (regularización linderos)	Rosario Soto Reigadas Elena Jovera y Eloisa Fdez Garcia (piso 2º y derecho de vuelo)	46,57%	Residencial ALA	485,45	257,00	
Parcela R3.1	Ayto Santander	100,00%	Vuanto	181,65	89,42	
Parcela R3.2	Ayto Santander	100,00%	Espacios Libres (EL)	491,73	491,73	
Parcela R4	Ayto Santander	100,00%	Vuanto	491,73	491,73	
TOTAL					2.590,60	2.590,60

AREA ESPECIFICA 98. SANTANDER

ESTUDIO de DETALLE REFORMADO 3

PROPIEDAD/PROMOTOR
 PRODUCAN SL

ARQUITECTOS

 COA Arquitectura S.L.P.
 Luis Oriol Lombardi

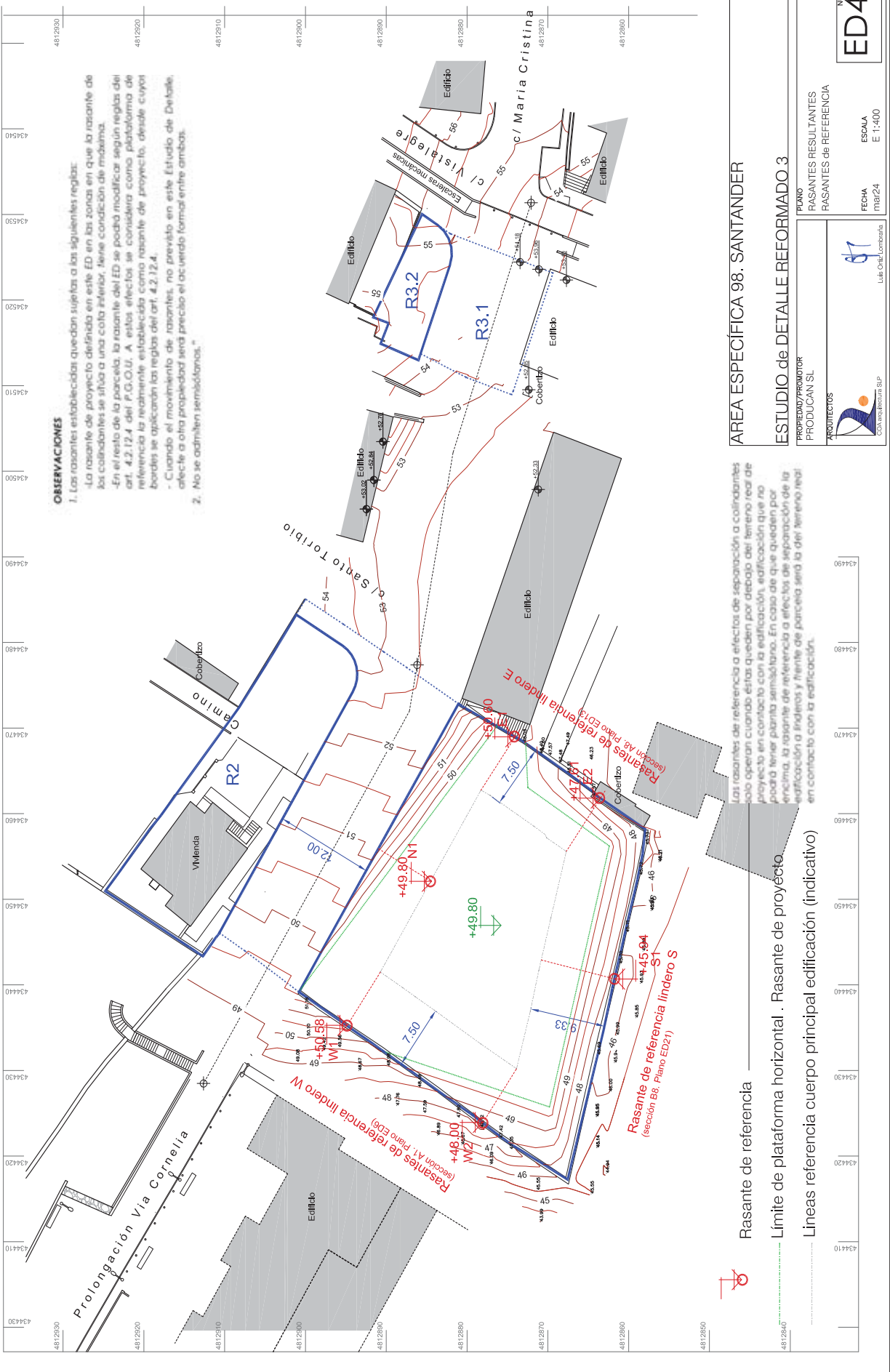
PLANO
 ZONIFICACION
 ORDENACION RESULTANTE

FECHA
 11/03/24

ESCALA
 E 1:400

ED3

+48.26 Cotas viario actuales
 (A) Puntos de conexión con viario actual



OBSERVACIONES

1. Los rasantes establecidos quedan sujetos a las siguientes reglas:
 - La rasante de proyecto definida en este ED en las zonas en que la rasante de los colindantes se sitúa a una cota inferior, tiene condición de máxima.
 - En el resto de la parcela, la rasante del ED se podrá modificar según reglas del art. 4.2.12.4 del P.G.O.U. A estos efectos se considera como plataforma de referencia la redamente establecida como rasante de proyecto, desde cuyas bordes se aplicarán las reglas del art. 4.2.12.4.
2. Cuando el movimiento de rasantes, no previsto en este Estudio de Detalles, afecte a otra propiedad será preciso el acuerdo formal entre ambas.

Rasante de referencia

Límite de plataforma horizontal. Rasante de proyecto

Líneas referencia cuerpo principal edificación (indicativo)

Las rasantes de referencia a efectos de separación a colindantes solo operan cuando éstas quedan por debajo del terreno real de proyecto en contacto con la edificación, edificación que no podrá tener planta semibótano. En caso de que queden por encima, la rasante de referencia a efectos de separación de la edificación a linderos y frente de parcela será la del terreno real en contacto con la edificación.

AREA ESPECÍFICA 98. SANTANDER

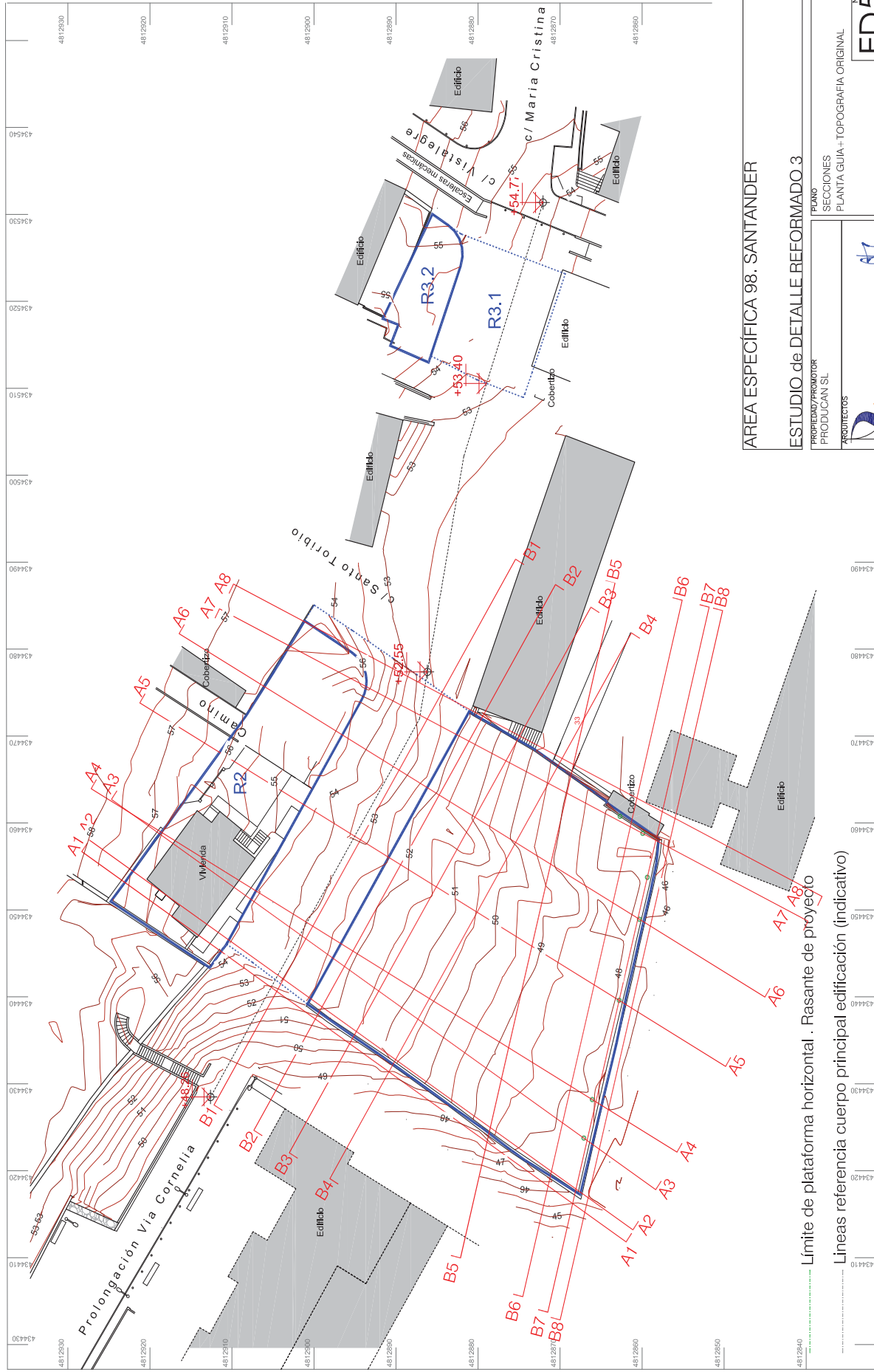
ESTUDIO de DETALLE REFORMADO 3

PROPIEDAD/PROMOTOR PRODUCAN S.L.	PROPIEDADES Luis Ontolobanda COA.es/ontolobanda	PROPIEDADES RESULTANTES RASANTES DE REFERENCIA	FECHA Mar/24	ESCALA E 1:400	NUM ED4
-------------------------------------	---	---	-----------------	-------------------	-------------------



S000098a3110b0df007e8378030d010

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.sede.ayto-santander.es/validacionDoc>



Límite de plataforma horizontal . Rasante de proyecto

Líneas referencia cuerpo principal edificación (indicativo)

AREA ESPECÍFICA 98. SANTANDER

ESTUDIO de DETALLE REFORMADO 3

PROPIEDAD/PROMOTOR PRODUCAN SL

SECCIONES PLANTA GUIA+ TOPOGRAFIA ORIGINAL

ARQUITECTOS

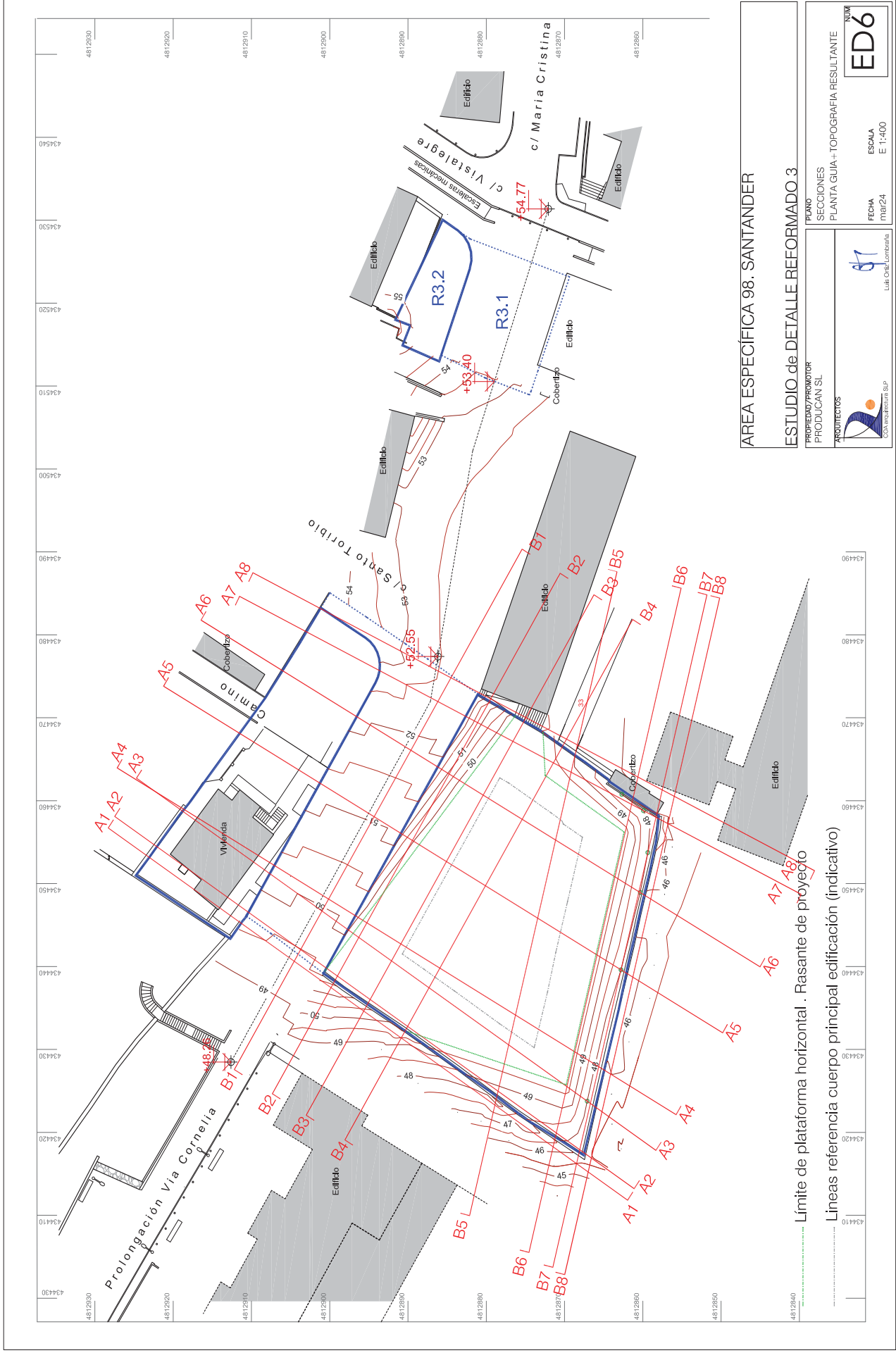
LUK ORTIZ LOMBARDIA

FECHA 11/03/24

ESCALA E 1:400




ED5



AREA ESPECÍFICA 98. SANTANDER

ESTUDIO de DETALLE REFORMADO. 3

PROPIEDAD/PROMOTOR
 PRODUCAN SL

ARQUITECTOS

 Luis Ontolombanda

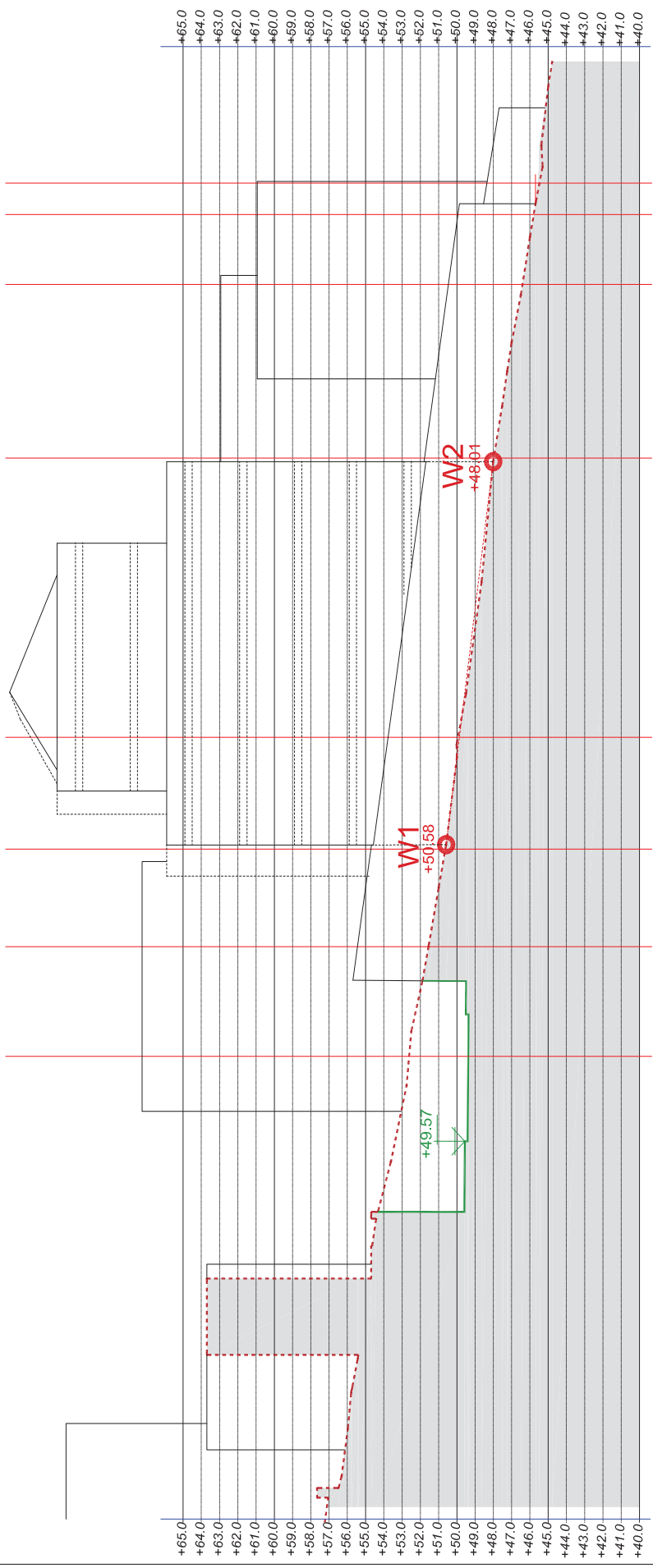
FECHA
 11/03/24

ESCALA
 E 1:400

NUM
ED6

----- Límite de plataforma horizontal . Rasante de proyecto
 - - - - - Líneas referencia cuerpo principal edificación (indicativo)

SECCION A1 Referencia Lindero Oeste



+52.62	+51.55	+50.63	+49.95	+48.00	+46.41	+45.79	+45.47
+49.38	+51.55	+50.63	+49.95	+48.00	+46.41	+45.79	+45.47

Rasantes de referencia
 Las rasantes de referencia a efectos de separación a colindantes solo operan cuando éstas queden por debajo del terreno real de proyecto en contacto con la edificación, edificación que no podrá tener planta semiótopa. En caso de que queden por encima, la rasante de referencia a efectos de separación de la edificación a linderos y frente de parcela será la del terreno real en contacto con la edificación.

- W1** Rasante de referencia 1 (Lindero Oeste)
+50.58
- W2** Rasante de referencia 2 (Lindero Oeste)
+48.01

- Rasante natural
- Rasante de proyecto
- +52.72 Cotas de proyecto

El volumen de edificación es orientativo. Los volúmenes no están representados

El volumen de edificación es orientativo. Los volúmenes no están representados

AREA ESPECÍFICA 98. SANTANDER
 ESTUDIO de DETALLE REFORMADO 3

PROPIEDAD/PROMOTOR
 PRODUCTORA SL

ARQUITECTOS

 LUIS ORTIZ LOMBARDIA S.L.P.

PLANO
 RASANTES Y VOLUMETRIA
 SECCIONES 1 (A1)

FECHA
 Mar/24

ESCALA
 E 1:200

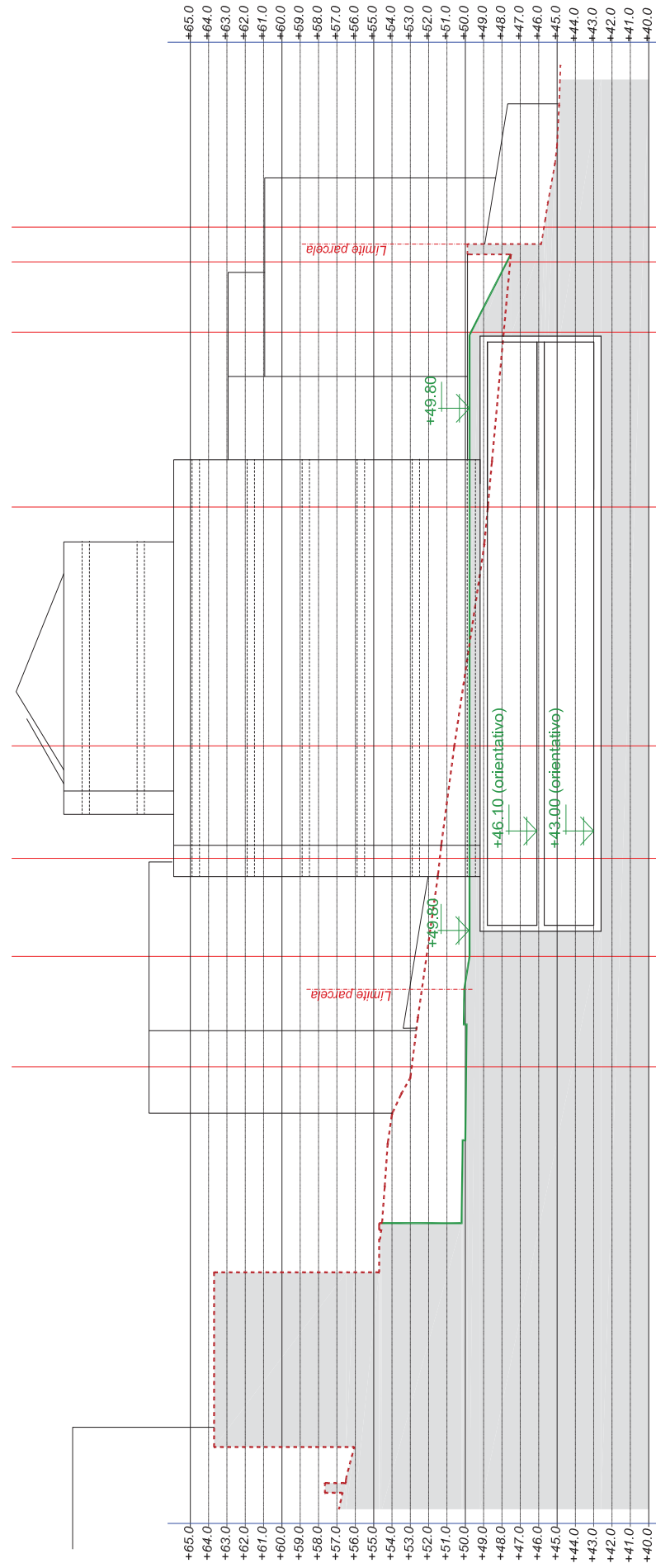
NUM
ED7



S0000098a3110b0df007e8378030d010

SECCION A3

(B1) (B2) (B3) (B4) (B5) (B6) (B7) (B8)



+65.0	+52.92	+52.12	+51.39	+50.60	+48.77	+47.91	+47.56	+45.71
+64.0	+49.96	+49.80	+49.80	+49.80	+49.80	+49.70	+47.69	+45.71

- - - Rasante natural
- Rasante de proyecto
- ↕ +52.72 Cotas de proyecto

El volumen de edificación es orientativo. Los vuelos no están representados

AREA ESPECÍFICA 98. SANTANDER

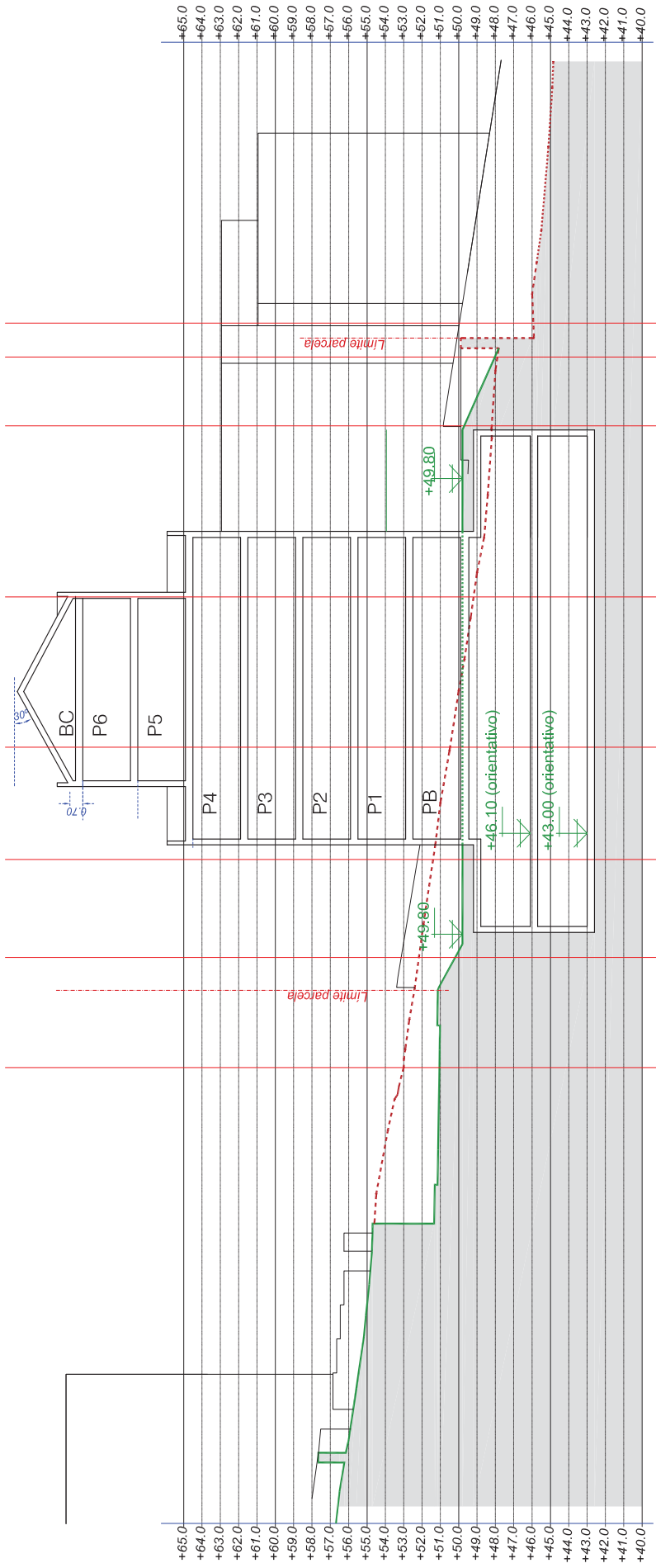
ESTUDIO de DETALLE REFORMADO.3

PROPIEDAD/PROMOTOR PRODUCAN SL	ARQUITECTOS Luis Oriol Lombardi
PLANO RASANTES Y VOLUMETRIA SECCIONES 3 (A3)	FECHA Mar/24
ESCALA E 1:200	NUM ED9



SECCION A5

B1 B2 B3 B4 B5 B6 B7 B8



+53.00	+52.17	+51.40	+50.47	+49.19	+48.20	+47.89	+45.93
+51.06	+50.20	+49.80	+49.80	+49.80	+49.70	+48.01	+45.93

- - - Rasante natural
— Rasante de proyecto
↕ Cotas de proyecto

AREA ESPECÍFICA 98. SANTANDER

ESTUDIO de DETALLE REFORMADO.3

PROPIEDAD/PROMOTOR
 PRODUCAN SL
 ARQUITECTOS

 LUIS ORTIZ LOMBARDIA

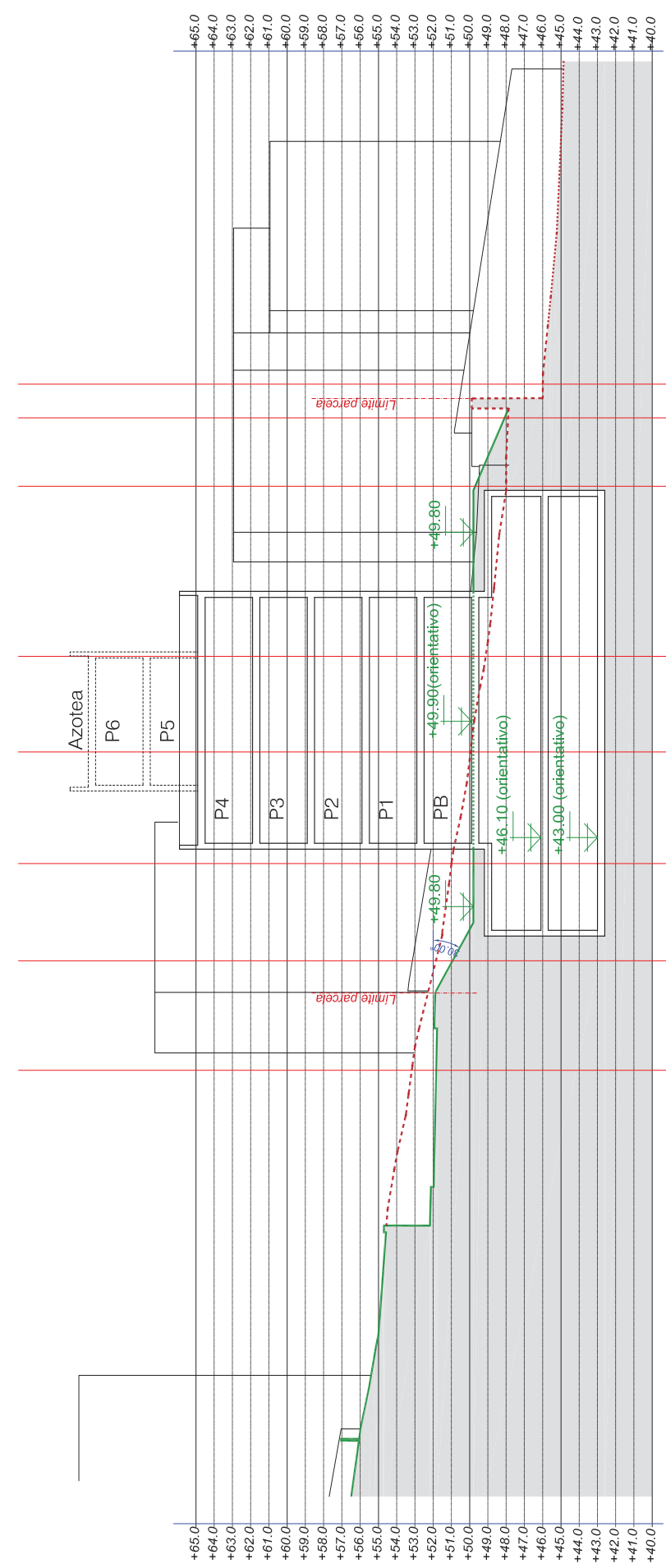
PLANOS
 RASANTES Y VOLUMETRIA
 SECCIONES 5 (A5)

FECHA
 Mar/24

ESCALA
 E 1:200

NUM
ED11

SECCION A6



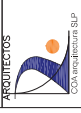
+53.17	+51.85	+51.00	+49.95	+49.12	+48.00	+47.89	+45.99
+51.83	+50.94	+49.80	+49.80	+49.80	+49.70	+48.05	+45.99

- - - - - Rasante natural
- Rasante de proyecto
-  Cotas de proyecto

El volumen de edificación es orientativo. Los vuelos no están representados

AREA ESPECÍFICA 98. SANTANDER

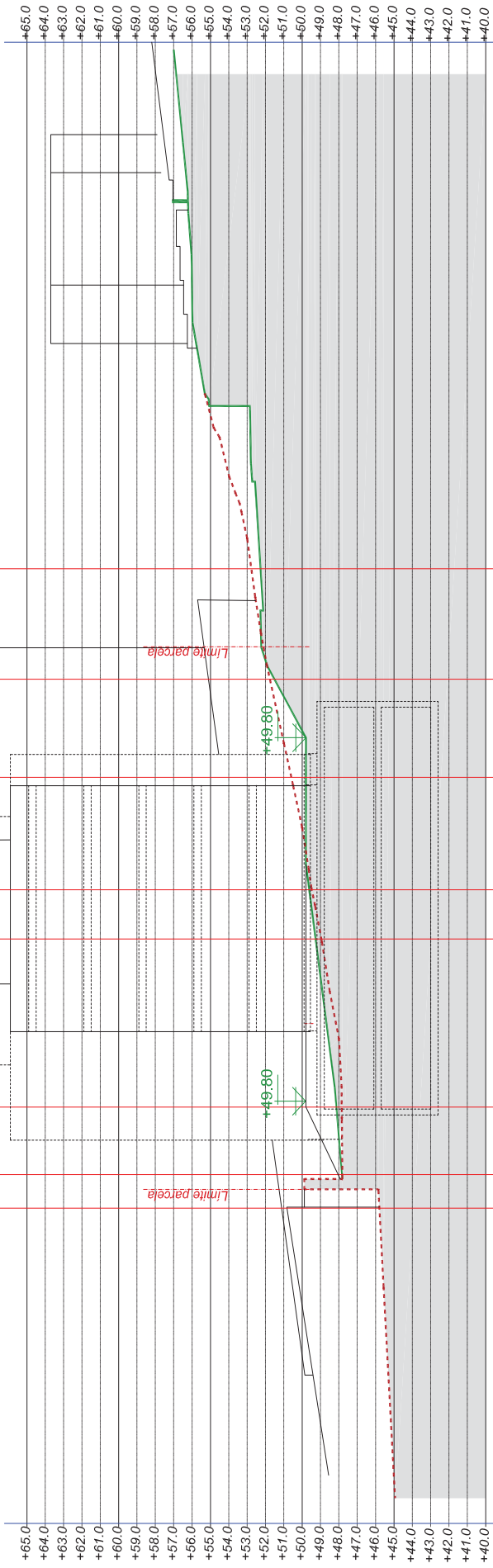
ESTUDIO de DETALLE REFORMADO 3

PROPIEDAD/PROMOTOR PRODUCAN SL	PLANO RASANTES Y VOLUMETRIA SECCIONES 6 (A6)
 ARQUITECTOS LUIS ORTIZ LOMBARTE	FECHA Mar/24
ED12	ESCALA E 1:200



SECCION A7

(B8) (B7) (B6) (B5) (B4) (B3) (B2) (B1)



+45.79	+47.81	+47.84	+48.95	+49.48	+50.59	+51.76	+52.77
+45.79	+47.81	+48.12	+49.30	+49.61	+49.80	+51.52	+52.27

- Rasante natural
- Rasante de proyecto
- ... Cotas de proyecto

El volumen de edificación es orientativo. Los vuelos no están representados

AREA ESPECÍFICA 98. SANTANDER

ESTUDIO de DETALLE REFORMADO. 3

PROPIEDAD/PROMOTOR
PRODUCAN SL

ARQUITECTOS
COA Arquitectura, S.L.P.

PLANO
RASANTES Y VOLUMETRIA
SECCIONES 7 (A7)

FECHA
Mar/24

ESCALA
E 1:200

NUM
ED13