



27/10/2021

202100073874

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Santander

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "LOS JAGUARES" EN AR-5 Rv.1

Emplazamiento: Corbán (Ayuntamiento de Santander)

Promotor: Real Estate Piasca, S.L.

Luis M. Saiz González
Ingeniero de Caminos
Colegiado nº 6.414

Santander, octubre de 2021

Y0000098a30a1b0c0d6e17e531b0a0c25N

27/10/2021

202100073874

REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN LOS JAGUARES (AR-5) RV.1



Y000098a30a1b0c06e17e531b0a0c25N

Este Documento sustituye a otro anterior de fecha Enero de 2021 al objeto de subsanar la deficiencia señalada en el Informe de los Técnicos Municipales de 25 de Octubre de 2021 en lo relativo al cumplimiento de lo establecido en el art. 3.3.11 apdo. 3.b PG sobre el acuerdo de alineaciones exteriores de manzana mediante arco de 4 m. de radio tangente a las alineaciones concurrentes.

Ello supone reducción en dos metros cuadrados de la superficie neta de la parcela edificable y ha obligado a correcciones en los Planos 3, 4 y 6 así como en alguna de las cifras que figuran en la Memoria

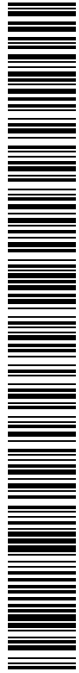
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN LOS JAGUARES (AR-5) RV.1**INDICE**

MEMORIA	1
1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ÁMBITO	2
2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	3
3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE SU REDACCIÓN	3
4. PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE	3
5. PLANEAMIENTO Y AFECCIONES	3
6. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	4
7. COMPARACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA CON LAS EXIGENCIAS DEL PLAN GENERAL	5
8. CUMPLIMIENTO DE OTRAS ESPECIFICACIONES DEL PLAN GENERAL	6
9. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL SUELO	6

PLANOS

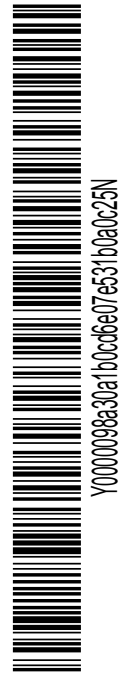
- Nº 1: SITUACIÓN. Sin Escala
 Nº 2: TOPOGRÁFICO Escala: 1/500
 Nº 3: ORDENACIÓN SEGÓN Escala: 1/500
 Nº 4: ALINEACIONES Y RASANTES Escala: 1/500
 Nº 5.1: PERFILES (I) Escala: 1/500
 Nº 5.2: PERFILES (II) Escala: 1/500
 Nº 5.3: PERFILES (III) Escala: 1/500
 Nº 6: MODELADO DEL TERRENO. Escala 1/500



Y0000098a30a1b0c0d6e17e531b0a0c25N

202100073874 27/10/2021
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN LOS JAGUARES (AR-5) RV.1



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

MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN LOS JAGUARES (AR-5) RV.1**1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ÁMBITO**

El presente Estudio de Detalle se refiere a la zona con aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Actuación "Los Jaguares", cuya delimitación fue aprobada por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santander en sesión de 16 de noviembre de 2020 (BOC nº236 de 16-XI-20).

Los límites de dicha zona son:

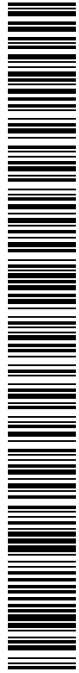
- Norte: Calle El Somo
- Sur: Terreno exterior a la Unidad destinado a equipamiento público
- Este: Calle Tomás Soto Pindal
- Oeste: Terreno perteneciente a la Unidad destinado a equipamiento público.



El Estudio de Detalle se ha redactado sobre la tipografía municipal actualizada y referida a coordenadas UTM 30 ETRS89, como consecuencia de ello se observan pequeñas variaciones respecto a las superficies consideradas en la Delimitación, diferencias expresadas en metros cuadrados.

	DELIMITACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE	DIFERENCIA
Superficie parcela edificable	7.653	7.655	2
Cesión para equipamiento	1.248	1.222	-26
Cesión para espacio libre	798	826	28
Ampliación de viales	243	244	1
TOTAL:	9.942	9.947	5

En definitiva, pues, el Estudio de Detalle abarca una superficie de 7.655 m².



Y000098a30a1b0c06e17e531b0a0c25N

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN LOS JAGUARES (AR-5) RV.12. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del mismo es establecer el área de movimiento y la rasante de los edificios en que se materializa el aprovechamiento lucrativo.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE SU REDACCIÓN

La necesidad del Estudio de Detalle viene recogida en el documento de Delimitación de la Unidad de Actuación.

4. PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

Promueve el Estudio de Detalle "REAL ESTATE PIASCA. S.L.", de nacionalidad española, domiciliada en Santander con domicilio en calle Josefina de la Maza, 4 - Parque Empresarial PIASCA, y NIF B-39880786, siendo su representante en este Proyecto de Delimitación Don Francisco García Díaz, con N.I.F. número y domicilio a efectos de notificaciones en el de la citada sociedad.

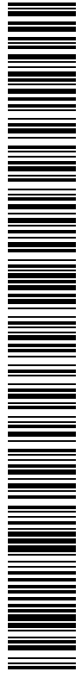
Esta mercantil es propietaria única de los terrenos incluidos en la Unidad en virtud de Decreto 000850/2019 del Juzgado de Primera Instancia nº2 de Santander recaído en el Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales nº 0000222/2015.

5. PLANEAMIENTO Y AFECCIONES

El Plan General de Ordenación Urbana de Santander destina los terrenos objeto del Estudio de Detalle a uso residencial y los regula nos por medio de la Ordenanza de Zona de Edificación Abierta, categoría 3 (Extensiva) y grado A (Residencial), tal como se refleja en el Plano nº3.

Dicha Ordenanza A3A plantea las siguientes exigencias en orden al asunto que nos ocupa:

- Altura de la edificación: 3 plantas, máximo
- Edificabilidad: $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$; esto es $7.655 \times 0,50 = 3.827,50 \text{ m}^2$ edificables
- Condiciones de parcela mínima:
 - Frente mínimo: 15 metros
 - Fondo mínimo: 20 metros (al menos en un punto de la parcela)
 - Círculo inscribible: 15 metros
 - Fondo máximo: 60 metros
- Posición de la edificación:
 - Separación mínima a frente de parcela: H/2, y como mínimo 4 metros
 - Separación mínima a linderos: H/2, y como mínimo 3 metros
 - Ocupación máxima: 30%
- Forma de la edificación:
 - Fondo máximo: 25 metros



Y0000098a30a1b0c0d6e07e531b0a0c25N

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN LOS JAGUARES (AR-5) RV.1

Longitud máxima: 55 metros
 Longitud máxima rectángulo envolvente: 55 x 55

- Uso dominante prioritario: Residencial
- Usos dominantes permisibles:

Productivo de oficinas en parcela independiente, o como uso individualizado en situación tercera sin establecimientos que superen 1.500 m² de edificabilidad.

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 edificabilidad. La calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones deberá corresponder al de una edificación acorde al carácter residencial de la zona, no admitiéndose construcciones que, por sus características de diseño, composición, materiales y calidad constructiva, se asemeje a tipologías e imágenes de nave.

Uso dotacional.

Infraestructuras básicas.

- Usos autorizables: Gasolineras, colindando con viario exterior.

6. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Se proyecta tres bloques como se indica en la figura adjunta, con rasantes situadas a las cotas +17, +17,50 y +19 atendiendo a la topografía del terreno, estableciéndose áreas máximas de movimiento de 55 x 16 m.

De este modo se organiza la edificación según una "U" abierta al Este.

La ocupación total en planta de la suma de las tres áreas de movimiento es de 2.640 m².

La ordenanza limita dicha ocupación al 30% de la superficie de la parcela, esto es 2.296,50 m². El proyecto de edificación deberá respetar esta limitación en los siguientes términos:

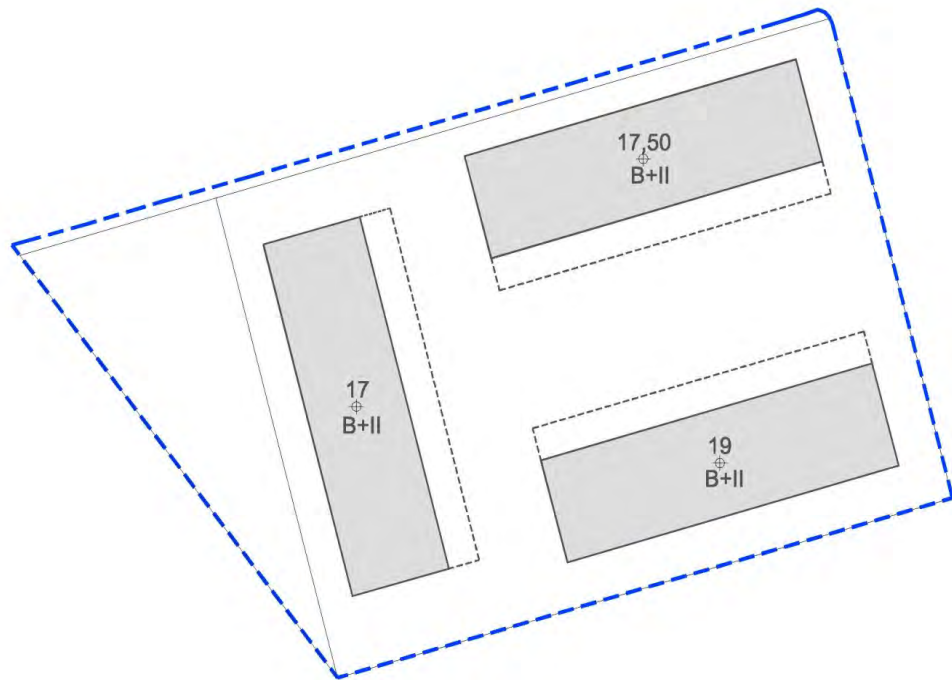
- a) Si se solicitase Licencia de Edificación para materializar el aprovechamiento total de la parcela, el cómputo se hará para el conjunto de los tres cuerpos edificados.

En caso contrario, el cómputo se hará para cada uno de los cuerpos edificados, limitando su ocupación efectiva en planta a 765,50 m².



Y000098a30a1b0c0d6e07e531b0a0c25N

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN LOS JAGUARES (AR-5) RV.1



La altura máxima es de la edificación es de tres plantas (B+II)

El edificio situado más al Norte se retranquea 4,50 metros respecto de la alineación de la calle El Somo. Respecto de la calle Tomás Soto Pindal la separación de los edificios se sitúa en torno a los 7 metros.

Respecto a los restantes linderos, el edificio situado más al Sur se retranquea 7 m respecto del predio colindante y el edificio perpendicular a los dos anteriores 5,50 m.

Los acuerdos entre las plataformas en la que se insertan los edificios y de estas con los predios o viales colindantes se realizan mediante taludes inferiores a 30º sexagesimales.

7. COMPARACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA CON LAS EXIGENCIAS DEL PLAN GENERAL

La tabla adjunta pone de manifiesto el cumplimiento de las exigencias del Plan General.

PARÁMETRO	PLAN GENERAL	ESTUDIO DE DETALLE
Superficie edificable (m ²)	3.827,50	3.827,50
Altura de la edificación (nº de plantas)	3 máximo	Bajo + II (3 plantas)
Frente de parcela (m)	> 15	102



Y0000098a30a1b0c06e07e531b0a0c25N

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN LOS JAGUARES (AR-5) RV.1

PARÁMETRO	PLAN GENERAL	ESTUDIO DE DETALLE
Fondo mínimo (m)	20	78
Separación a frente de parcela (m)	Mínimo H/2; > 4 m	4,50
Separación a linderos	Mínimo H/2; > 3 m	5,50
Ocupación de la parcela (%)	< 30	30 ^(*)
Círculo inscribible (diámetro en m)	> 15	78
Fondo parcela (m)	< 60	78 ^(**)
Fondo máximo edificación (m)	25	16
Longitud máxima edificación (m)	55	55
Rectángulo envolvente máximo (mxm)	55x55	55x16

(*) Deberá justificarse expresamente en el Proyecto de Edificación en los términos del apartado 6 de este Documento.

(**) No es de aplicación dado que en la Unidad no se efectúa parcelación alguna.

8. CUMPLIMIENTO DE OTRAS ESPECIFICACIONES DEL PLAN GENERAL**- Número máximo de viviendas:**

A efectos del cálculo de los estándares exigidos por el Plan General, se considera una vivienda por cada 75 m² de superficie construida; por lo tanto en el caso que nos ocupa resultan 51 viviendas como máximo.

- Plazas de aparcamiento:

Al menos las mínimas que resulten por aplicación de los estándares del Plan General (Art. 5.2.7. Requisitos de aparcamiento para usos residenciales); se dispondrán en garaje bajo rasante, correspondiendo al Proyecto de edificación su establecimiento.

- Ajardinamiento de espacios libres:

Corresponde, según el Plan General (Art. 4.5.7. Protección del arbolado y plantaciones en su punto 5) plantar cinco ejemplares de especie arbórea por cada vivienda o estudio, circunstancia que deberá justificar el Proyecto de Edificación. De edificarse el máximo de viviendas permitido resultarían 255 ejemplares.

Se dispondrán preferentemente formando alineación paralela a la red viaria y en la base de los taludes resultantes del modelado del terreno, que se efectuará conforme a lo señalado en Planos.

9. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL SUELO

El contenido del Estudio de Detalle se ajusta plenamente a lo señalado en el artículo 61 de la *Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria*.



Y000098a30a1b0c06e07e531b0a0c25N

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN LOS JAGUARES (AR-5) RV.1

El Estudio de Detalle definido no altera la ordenación efectuada por el Plan General, en cuanto a que:

- a) No modifica la clasificación o calificación del suelo, ni el aprovechamiento o edificabilidad que corresponde a los terrenos incluidos en su ámbito.
- b) No modifica los usos preestablecidos.
- c) No altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reduce el espacio global de cesión.

Asimismo la redacción del mismo se ha efectuado teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 65 y 66 del *Reglamento de Planeamiento Urbanístico* (RD 2159/78, de 23 de junio) y las estipulaciones específicas contenidas en el *Plan General de Ordenación Urbana de Santander* que son de aplicación al caso.

Santander, octubre de 2021

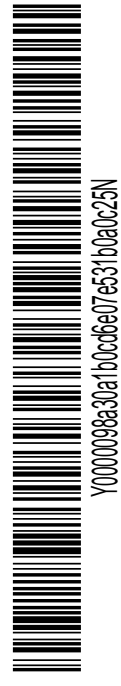
El Técnico autor del Proyecto




Y0000098a30a1b0c0d6e17e531b0a0c25N

202100073874 27/10/2021
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN LOS JAGUARES (AR-5) RV.1



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

PLANOS

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN LOS JAGUARES (AR-5) RV.1

El Estudio de Detalle consta de los siguientes Planos:

- Nº 1: SITUACIÓN. Sin Escala
- Nº 2: TOPOGRÁFICO Escala: 1/500
- Nº 3: ORDENACIÓN SEGÓN Escala: 1/500
- Nº 4: ALINEACIONES Y RASANTES Escala: 1/500
- Nº 5.1: PERFILES (I) Escala: 1/500
- Nº 5.2: PERFILES (II) Escala: 1/500
- Nº 5.3: PERFILES (III) Escala: 1/500
- Nº 6: MODELADO DEL TERRENO. Escala 1/500



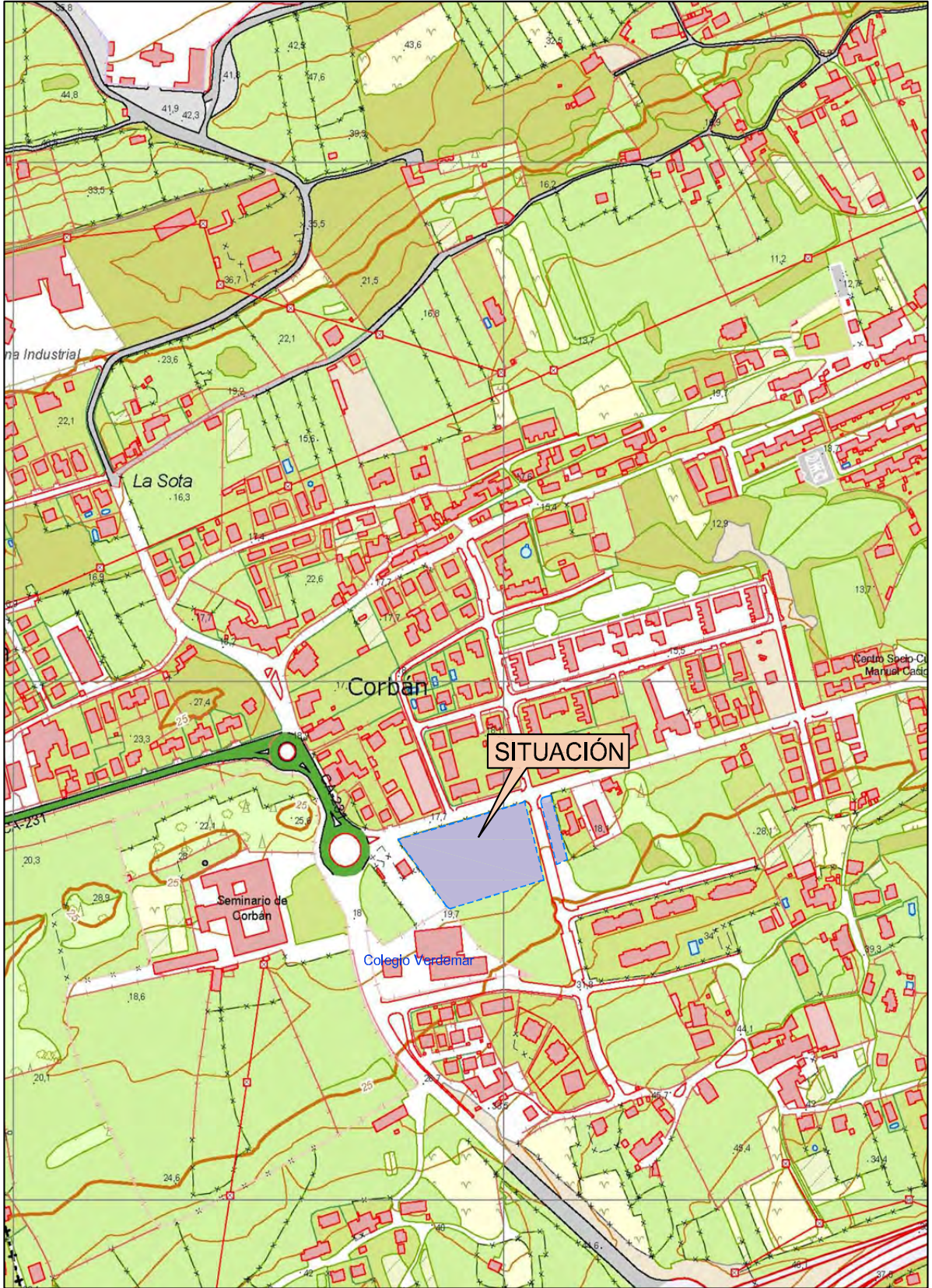
Y0000098a30a1b0c0d6e17e531b0a0c25N

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



Y000098a30a1b0c06e07e531b0a0c25N

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



----- Límite de Unidad de Actuación

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN LOS JAGUARES Rv1

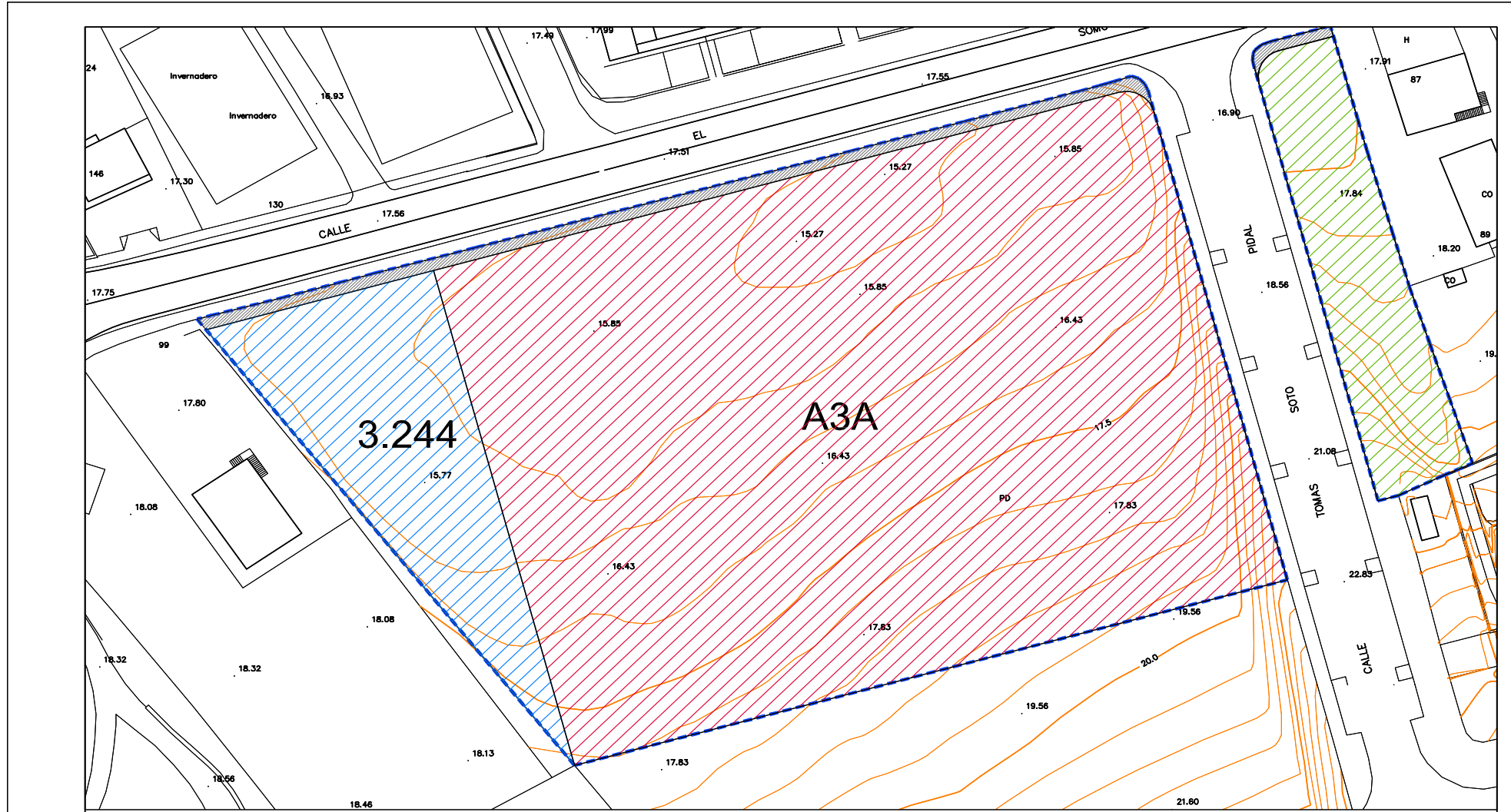
Emplazamiento: Corbán (Santander) Promotor: REAL ESTATE PIASCA, S.L. Fecha: Octubre 2021






Título del Plano: **SITUACIÓN** Plano número: **1**

Sustituye a plano Nº: El Ingeniero de Caminos autor del Proyecto Escala: S/E
Sustituido por plano Nº: Original: A4
Ref: 202101 *Isabel García*

© Gobierno de Cantabria. Información gratuita disponible en www.cantabria.es

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>
Y000098a30a1b10c06a07e531b10ac25N



-  LÍMITE DE LA UNIDAD
-  EDIFICACIÓN RESIDENCIAL
(Ordenanza de edificación abierta extensiva)
-  EQUIPAMIENTO DOTACIONAL MAZO
-  ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO
-  AMPLIACIÓN DE VIARIO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN LOS JAGUARES Rv1

Emplazamiento: Corbán (Santander) Promotor: REAL ESTATE PIASCA, S.L. Fecha: Octubre 2021

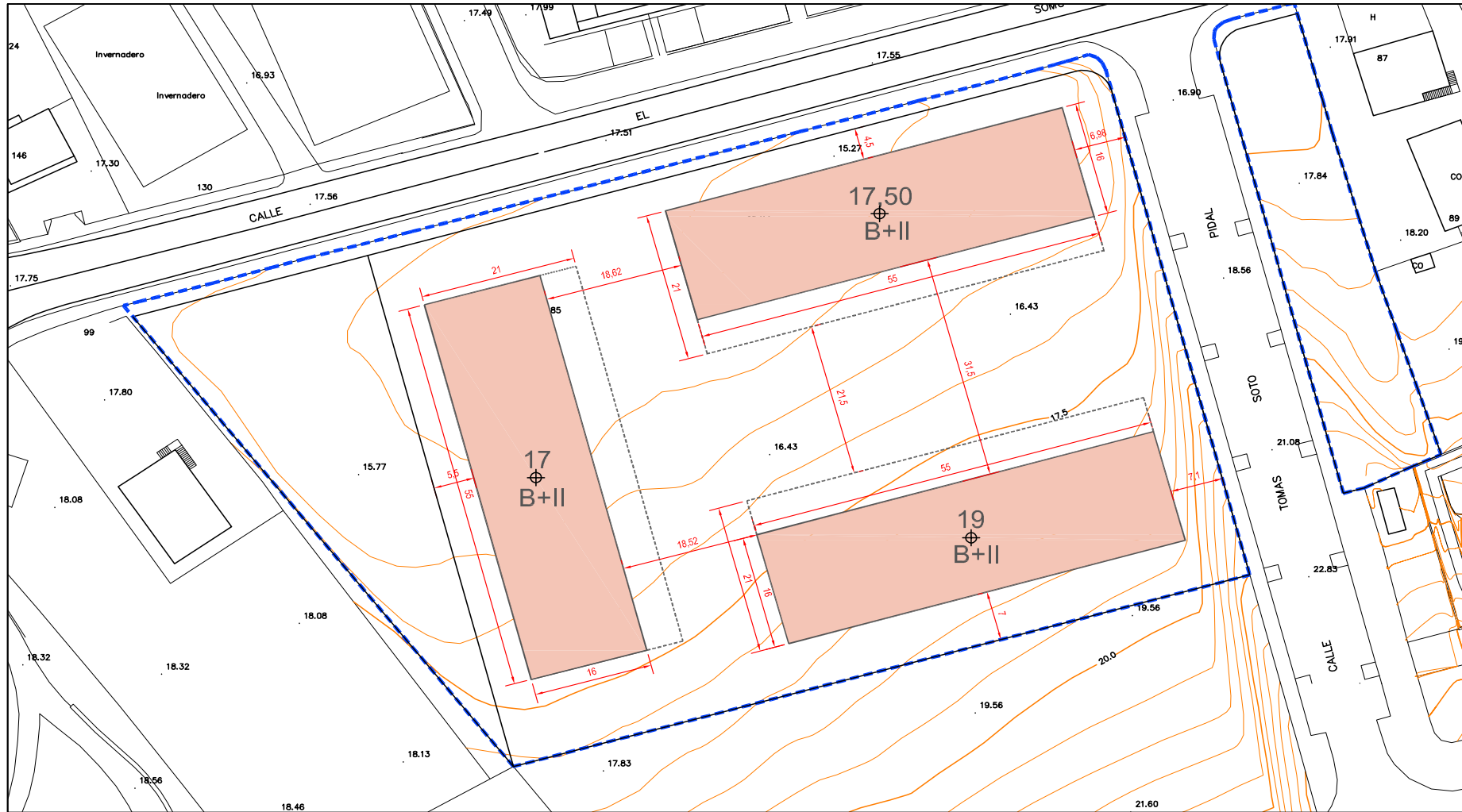
Título del Plano: ORDENACIÓN SEGÚN PLAN GENERAL Plano número: 3

Sustituye a plano Nº:	El Ingeniero de Caminos autor del Proyecto:	Escala: 1/600
Sustituido por plano Nº:		Original: A-3 Gráfica
Ref: 202101		



Y000098a30a1b0c6e07e531b0ac25N

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

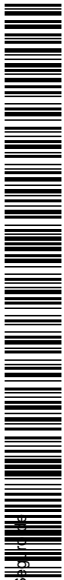


- ALINEACIONES SEGÚN PLAN GENERAL
- LÍMITE DE LA UNIDAD
- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE
- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN BAJO RASANTE
- RASANTE DE LA EDIFICACIÓN PLANTA BAJA
- NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

La ordenanza limita la ocupación en planta al 30% de la superficie de la parcela, esto es 2.296,50 m². El proyecto de edificación deberá respetar esta limitación en los siguientes términos:

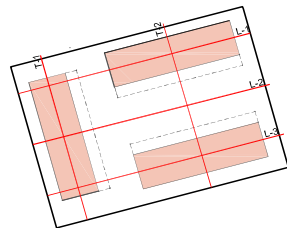
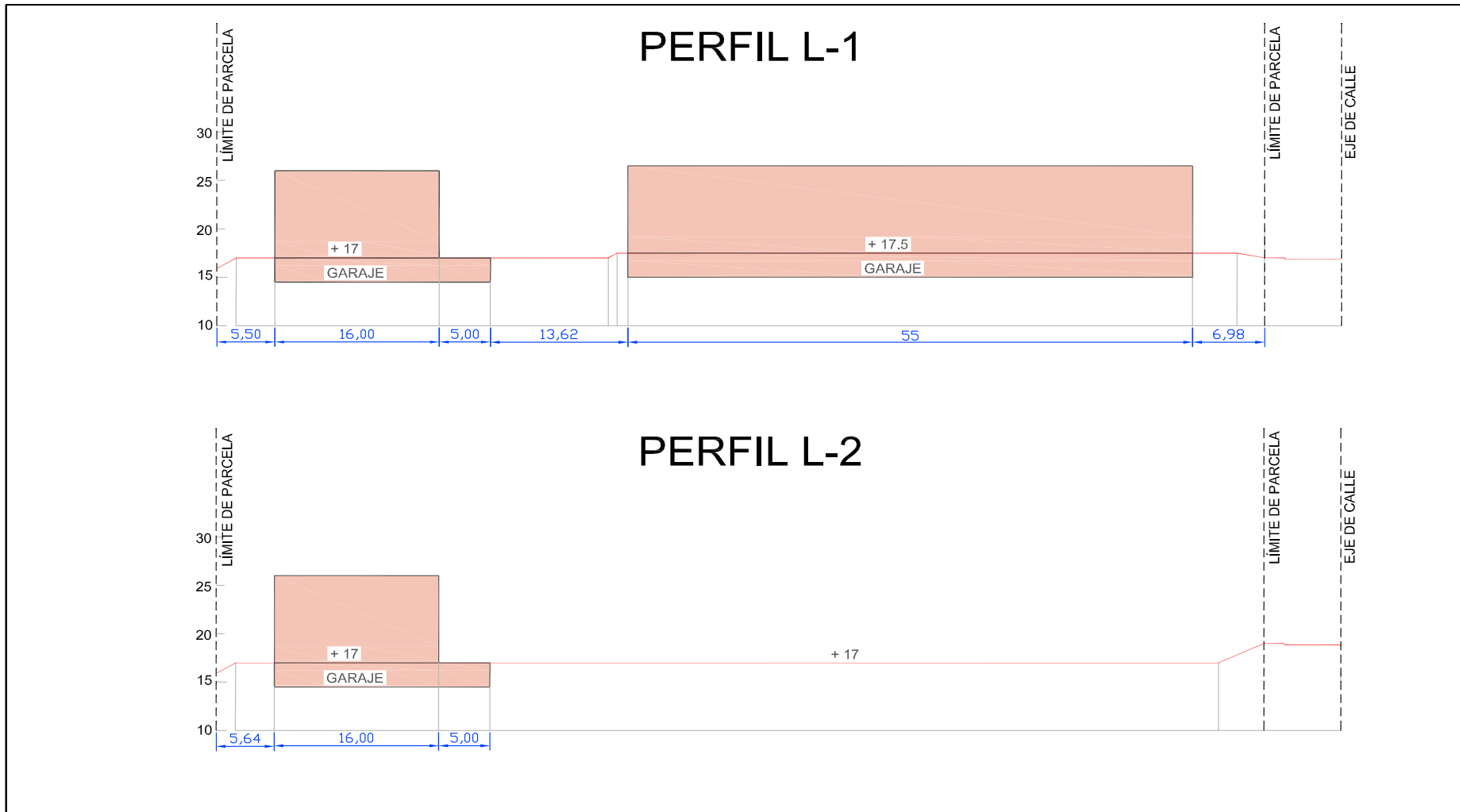
- a) Si se solicita Licencia de Edificación para materializar el aprovechamiento total de la parcela, el cómputo se hará para el conjunto de los tres cuerpos edificados.
- b) En caso contrario, el cómputo se hará para cada uno de los cuerpos edificados, limitando su ocupación efectiva en planta a 766,50 m².

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN LOS JAGUARES Rv.1		
Emplazamiento: Corbán (Santander)	Promotor: REAL ESTATE PIASCA, S.L.	Fecha: Octubre 2021
Título del Plano: ALINEACIONES Y RASANTES		Plano número: 4
Sustituye a plano Nº:	El ingeniero de Carreteras autor del Proyecto:	Escala: 1/500
Sustituido por plano Nº:		Original: A-3 Gráfica
Ref: 202101		



Y000098a30a1b0c6a07e531b0a0c25N

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

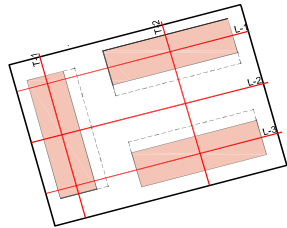
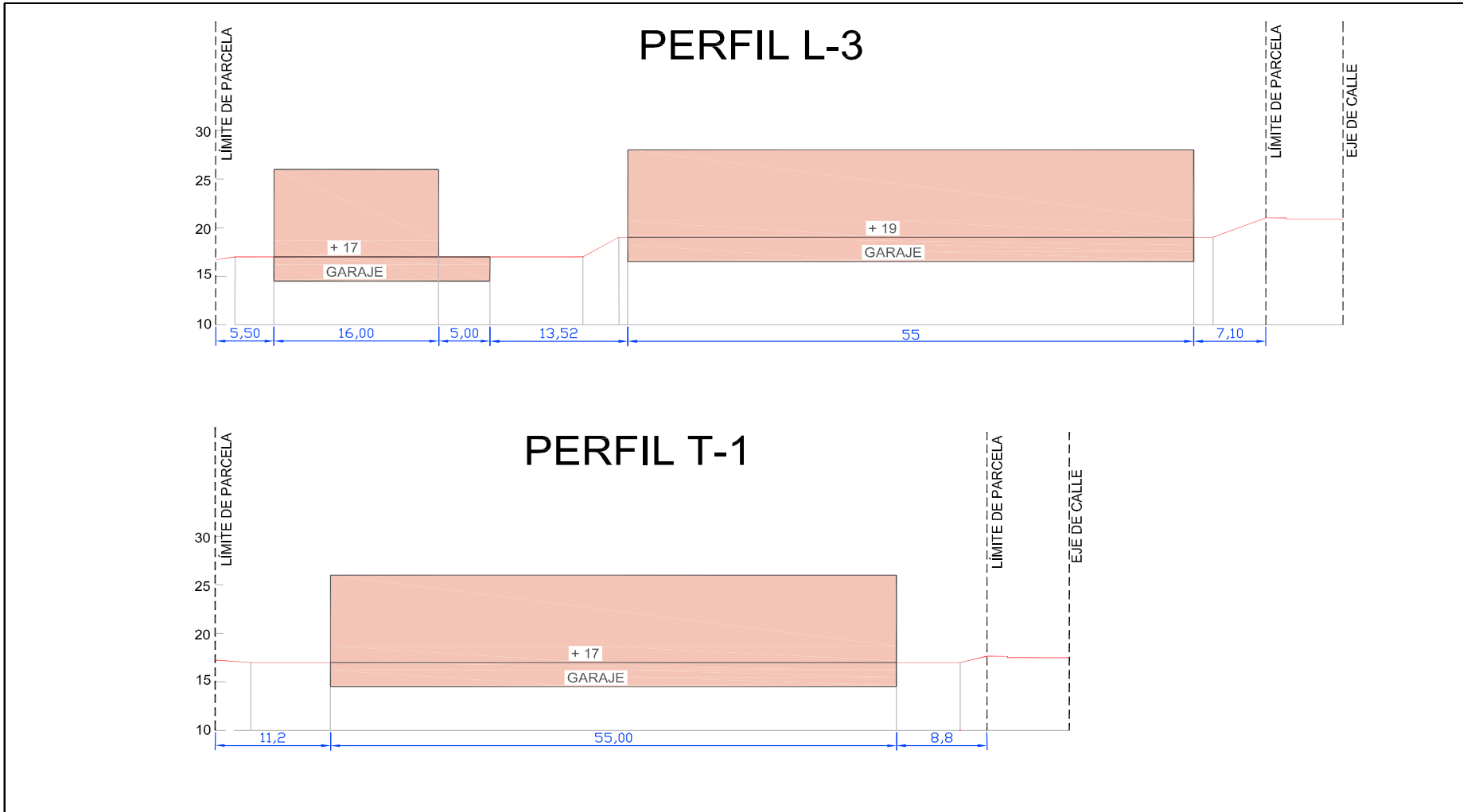


ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN LOS JAGUARES Rv. 1		
Emplazamiento: Corbán (Santander)	Promotor: REAL ESTATE PIASCA, S.L.	Fecha: Octubre 2021
Título del Plano: PERFILES (I)		Plano número: 5.1
Sustituye a plano Nº:	Elaborado por el Ingeniero de Caminos autor del Proyecto:	Escala: 1/500
Sustituido por plano Nº:		Original: A-3 Gráfica
Ref: 202101		



Y0000098a30a1b0c6a07e631b0a0c25N

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



ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN LOS JAGUARES Rv.1

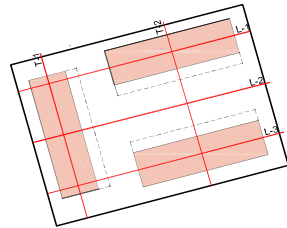
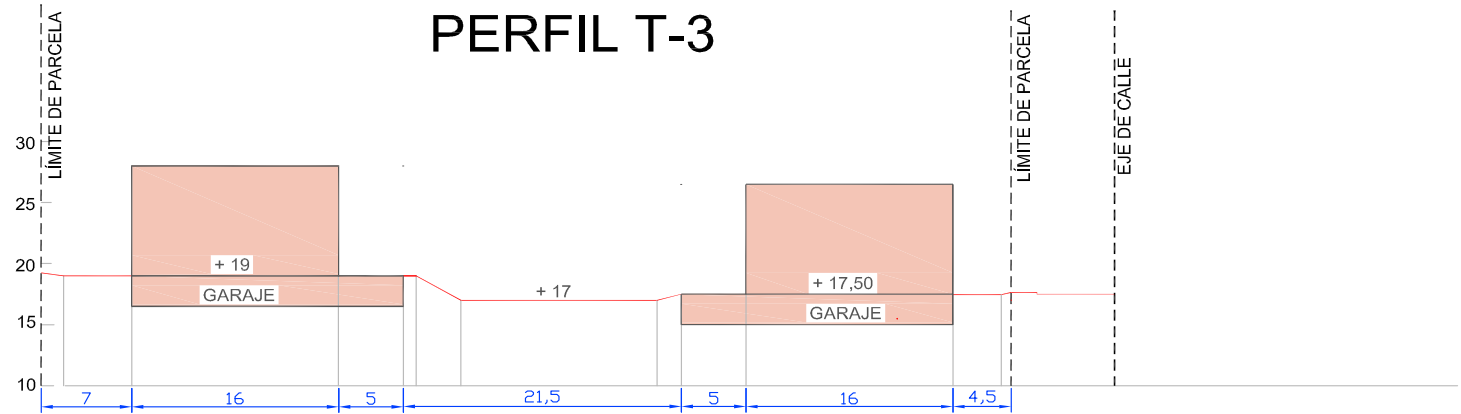
Emplazamiento: Corbán (Santander) Promotor: REAL ESTATE PIASCA, S.L. Fecha: Octubre 2021

Título del Plano: **PERFILES (II)** Plano número: **5.2**

Sustituye a plano Nº:	El Ingeniero de Caminos autor del Proyecto:	Escala: 1/500
Sustituido por plano Nº:		Original: A-3 Gráfica
Ref: 202101		

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>
Y000098a31a1b0c6a07e531b0a0c25N

PERFIL T-3

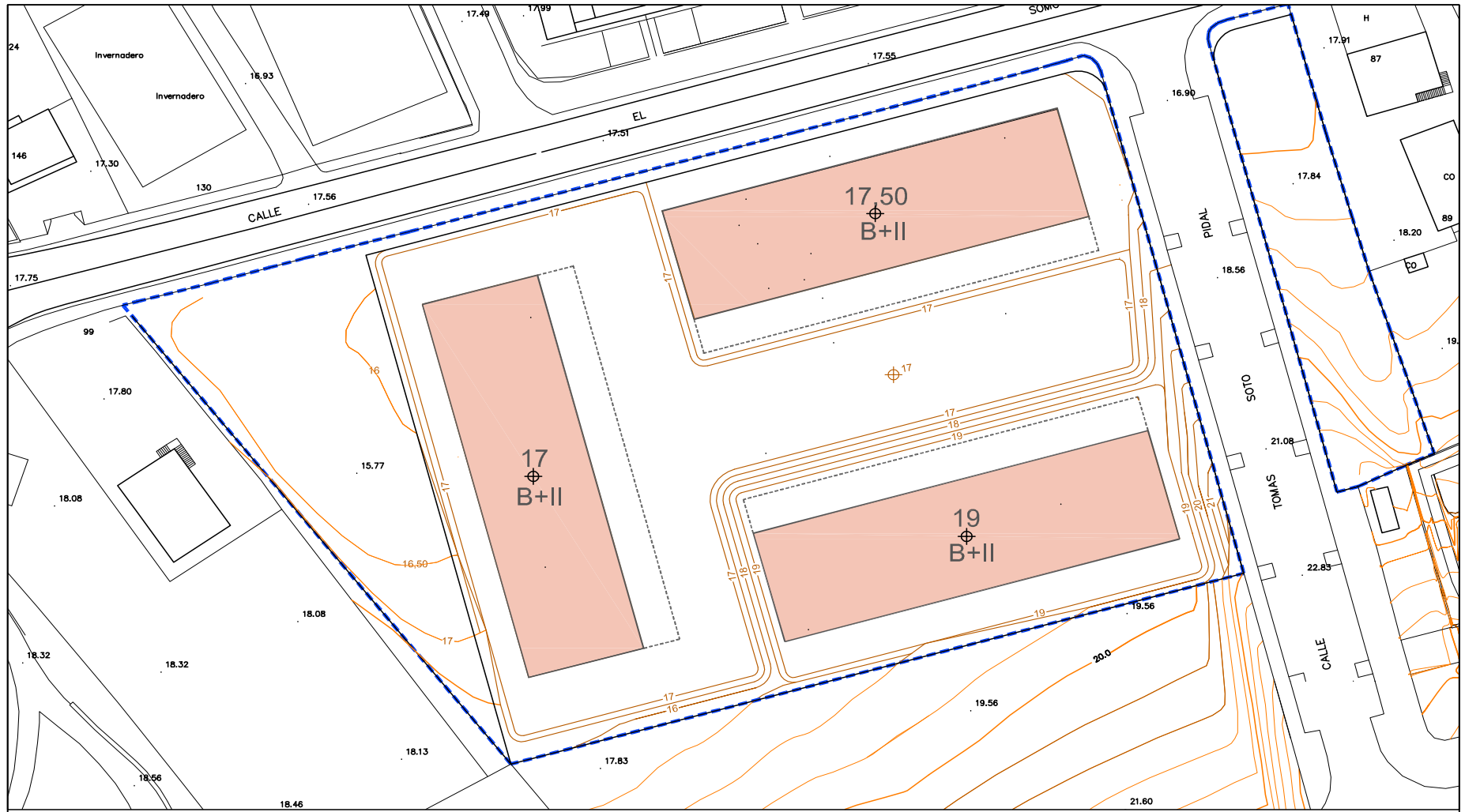


ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN LOS JAGUARES Rv.1		
Emplazamiento: Corbán (Santander)	Promotor: REAL ESTATE PIASCA, S.L.	Fecha: Octubre 2021
Título del Plano: PERFILES (III)		Plano número: 5.3
Sustituye a plano Nº: Sustituido por plano Nº: Ref: 202101	El Ingeniero de Caminos autor del Proyecto: 	Escala: 1/500 Original: A-3 Gráfica:



Y000098a30a1b0c06e07e537b0ac25N

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



ALINEACIONES SEGÚN PLAN GENERAL	RASANTE DE LA EDIFICACIÓN (PLANTA BAJA)
LÍMITE DE LA UNIDAD	RASANTE DEL TERRENO (MODIFICADA)
ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE	CURVA DE NIVEL (MODIFICADA)
ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN BAJO RASANTE	
B+II NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN LOS JAGUARES Rv.1

Emplazamiento: Corbán (Santander)	Promotor: REAL ESTATE PIASCA, S.L.	Fecha: Octubre 2021
-----------------------------------	------------------------------------	---------------------

Título del Plano: MODELADO DEL TERRENO	Plano número: 6
--	---------------------------

Sustituye a plano Nº:	El Ingeniero de Caminos autor del Proyecto:	Escala: 1/600
Sustituido por plano Nº:		Original: A-3 Gráfica
Ref: 202101		