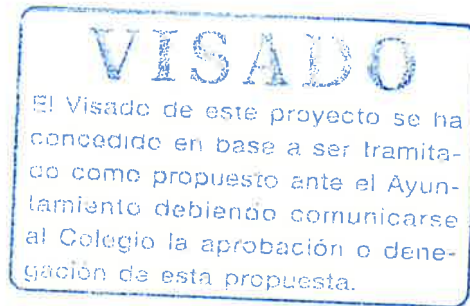


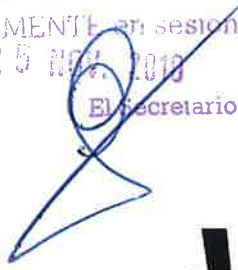
REFUNDIDO
ESTUDIO DE DETALLE
(ABRIL 2009)
 EN DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN R-21
 SANTANDER. CANTABRIA



Promotor: **Esserdol s.l.**

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
 de fecha 25 NOV 2009

El secretario


tro



DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha 25 NOV 2008

El Secretario

I. memoria descriptiva

1. - antecedentes.

El presente REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE se realiza sobre la Unidad de Actuación R-21, sita en la carretera de La Albericia al Sardinero, en el Barrio de La Torre de Monte, Santander se redacta por expreso encargo de D. Ariel-Eduardo Cuesta Domínguez con D.N.I. , en representación de la mercantil ESSELDOR, S.L. , con domicilio en , y provista de C.I.F.- B-39371281, para su aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de Santander.

La Unidad de Actuación II, del área de reparto 21 del PGOU de Santander, se delimitó por iniciativa de la empresa SICAMET 2000, S.L., dicha delimitación se aprobó definitivamente por el Ayuntamiento de Santander, aprobándose los Estatutos y Bases de Actuación mediante Decreto de Alcaldía de 21 de mayo de 2003 y constituyéndose la Junta de Compensación el 25 de marzo de 2004 en escrituras otorgadas ante el Notario de Santander Don Jesús María Ferreiro Cortines, número 977 de su protocolo.

El sistema de actuación en el ámbito es el de Compensación, por lo que en Febrero de 2008 se redactó el pertinente Proyecto de Compensación.

La empresa TALLER DE ARQUITECTURA Y DESARROLLO URBANÍSTICO, S.L. y D. Juan Miguel Prieto García con los números 9.062 y 1840 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, desarrollan la redacción del presente ESTUDIO DE DETALLE en el área que se define en el apartado correspondiente y en la documentación gráfica.

Se definen expresamente las secciones del terreno así como las curvas de nivel del terreno modificado.

2. - situación y ámbito de aplicación.

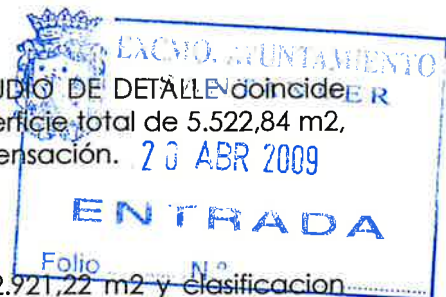
El ámbito de aplicación del presente REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE coincide con el ámbito de la Unidad de Actuación R-21 con una superficie total de 5.522,84 m², así como la resultante de fincas según el Proyecto de Compensación. 20 ABR 2009

La descripción de las fincas es la siguiente:

La finca resultante 1, con una superficie neta de 2.921,22 m² y clasificación A2A de carácter privado le corresponderá íntegramente a la empresa ESSELDOR, S.L. Ubicada en la zona norte y este de la zona residencial. De modo que la edificación pueda tener contacto con la vialidad norte existente, con el nuevo viario situado al este y con la calle existente situada al sur. La finca cumple las condiciones de parcela mínima establecidas en el Plan General y permite la concreción de los derechos de aprovechamiento que le corresponden.

La finca resultante 2, con una superficie neta de 758,40 m² y clasificación A2A de propiedad municipal, se ubicará en una porción del frente sur de la carretera de La Albericia al Sardinero, en su extremo oeste, por su dimensión y por su forma cumple las condiciones de parcela mínima establecidas en el Plan General y es tal que permitirá concretar los derechos de aprovechamiento que le corresponden.

El viario público, con una superficie neta de 1.843,22 m² de nueva apertura se traza conforme a las alineaciones establecidas en el Plan General y sus rasantes se definirán en el Estudio de Detalle que se redactará con carácter previo a la redacción del proyecto de Urbanización del ámbito.



En la actualidad existe un camino vecinal en parte de la zona prevista como viario público. El planeamiento marca las alineaciones para su ampliación.

3. - justificación del Refundido del estudio de detalle.

La redacción y posterior aprobación del presente REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE vienen justificadas por los siguientes puntos:

- La necesidad de completar y pormenorizar las determinaciones del PGOU de Santander y de la UA R-21, en cuanto a las rasantes en la ampliación del viario existente, garantizando la adecuada conexión con el resto de la red viaria.
- La necesidad de garantizar la concreción del aprovechamiento materializable de la parcela calificada como A2A, reflejando las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes en la misma, según las determinaciones del PGOU y de la UA R-21.
- Definir claramente el estado modificado del terreno.

4. - alcance y contenido

El alcance y contenido del presente estudio de detalle ha de ser necesariamente el previsto a tal efecto por el Art. 61- Ley de Cantabria 2/2001. Deberá ajustarse también a las precisiones expresadas en el Art. 2.1.7 del Plan General.

5. - ordenación propuesta.

El ámbito objeto del REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE se sitúa, como se ha indicado antes, en el Barrio de La Torre de Monte, Santander, en la UA R-21.

La ordenación que se propone no tiene otro objeto que, el de ordenar las rasantes y los volúmenes resultantes pues el trazado de viales y alineaciones están suficientemente definidos en el PGOU de Santander.

A su vez, estando propuesta la monetarización del aprovechamiento municipal, este ED propone dos ordenaciones:

1.- una donde se ubican los aprovechamientos tanto de la propiedad privada como de la municipal en dos parcelas,

Para lo que se plantea en la cota mas elevada del ambito y zona norte, un unico volumen que englobe el aprovechamiento del propietario particular (con p.baja libre+4 plantas y bajo cubierta) y otro volumen en la cota mas baja del ambito y zona sur que absorba el aprovechamiento municipal (con p.baja+3+bcubierta).

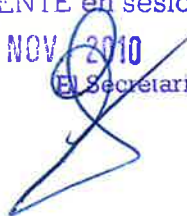
2.- y otra, en caso de que se concrete dicha monetarización, donde se ubique el total de los aprovechamientos.

Donde se plantea en la cota mas elevada del ambito y zona norte, un unico volumen que englobe el aprovechamiento total (con p.baja +4 plantas y bajo cubierta)

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha 25 NOV 2010

El Secretario



Definición de viario. Alineaciones y Rasantes.

En la solución propuesta se prevee dos actuaciones, ampliación del vial sur y nueva apertura del vial este, según el PGOU de Santander.

La ampliación del vial existente al sur se ajusta a las alineaciones marcadas por el PGOU de Santander, así como a las actuaciones existente actuales . De esta manera, por una parte, si bien la alineación corresponde con la marcada por el PGOU, la seccion se ajusta al trazado actual, dejando una zona verde entre la acera y el cierre de parcela. Por otra parte, se busca el acuerdo del vial sur con el de nueva apertura en el lindero este.

El vial de nueva apertura este (V1), corresponde a un trazado de 12.00 mts de seccion según el PGOU consistente en 1.75 mts de acera a ambos lados, zona de aparcamiento en su lado oeste de 2.00 mts de seccion, 3.25 mts y 3.25 mts de seccion de vial. (art.5.6.4 Condiciones básicas del aparcamiento viario. PGOU Santander)

Las rasantes propuestas para el nuevo vial este (V1), busca el acuerdo entre el vial sur y el norte, con unas rasantes ya marcadas en la actualidad de +30.501 y +40.10, respectivamente y dar acceso a las parcelas limítrofes en su lindero este. La resultante es un vial de pendiente 11.70%.

Por otra parte, este nuevo vial V1, garantiza mediante convenio privado de permuta un acceso a las parcelas limítrofes en su lindero este, en la rasante del V1 cota +32.70, mediante el acuerdo con un vial de nueva apertura que sustituya al eliminado al trazarse el V1 marcado por el PGOU.

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria
de fecha 25 NOV 2010

El Secretario



Condiciones de la edificación. Alineaciones, Rasantes y Ordenación de volúmenes.

La ordenación de la parcela calificada como A2A queda definida en la documentación gráfica, entendiéndose que, según la vigente Ley del Suelo, la ordenación propuesta no es vinculante; definiendo, este Estudio de Detalle, únicamente alineaciones (área de movimiento de la edificación) y rasantes.

Las condiciones edificatorias que se establecen y las adoptadas en el ESTUDIO DE DETALLE, son las siguientes:

A2A	SEGÚN PGOU	SEGÚN E.D.
Uso característico	Residencial	Residencial
Tipología edificatoria	Edificación abierta, bloque	Edificación abierta, bloque
Frente mínimo de parcela	20 m	> 20 m.
Círculo inscribible mínimo en parcela	20 m.	> 20 m.
Fondo mínimo de parcela	25 m	>25 m
Plantas	5 máximo 3 mínimo	5/4
Bajo cubierta	Si (plano 30° sobre 70cm. de línea de cornisa)	Si (plano 30° sobre 70cm. de línea de cornisa)
Edificabilidad	0,7 m2/m2	Según Proyecto de Compensación (2.575,73 m2)
Ocupación max.	35%	<35%
Sep. sobre rasante a frente de parcela	h/2 ; 4 m	h/2 ; >4 m
Sep. sobre rasante a linderos	h/2 ; 4.5 m	h/2 ; >4.5 m
Fondo máximo de edificación	25 m.	<25 m.

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria de fecha 25 NOV. 2010

El Secretario

Santander, abril de 2009

Los Arquitectos:

Taller de Arquitectura:

D. Edmundo González Truque

D. Juan Carlos Calle Tormo

D. Sergio Pérez García



Colaborador

D. Juan Miguel Prieto García

