

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2021-1134 *Aprobación definitiva de Estudio de Detalle para fijar alineaciones, rasantes, y ordenación de volúmenes de la Unidad de Actuación delimitada en el AR-41 en Ojaiz, Las Tejeras.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 26 de enero de 2021 y en cumplimiento de lo establecido en los artículos 61 y 78 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y 123.1.i) de la LBRL, ha adoptado acuerdo aprobando definitivamente el Estudio de Detalle para fijar alineaciones, rasantes, y ordenación de volúmenes de la Unidad de Actuación delimitada en el AR-41 en Ojaiz, Las Tejeras.

Contra dicho acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación del acuerdo.

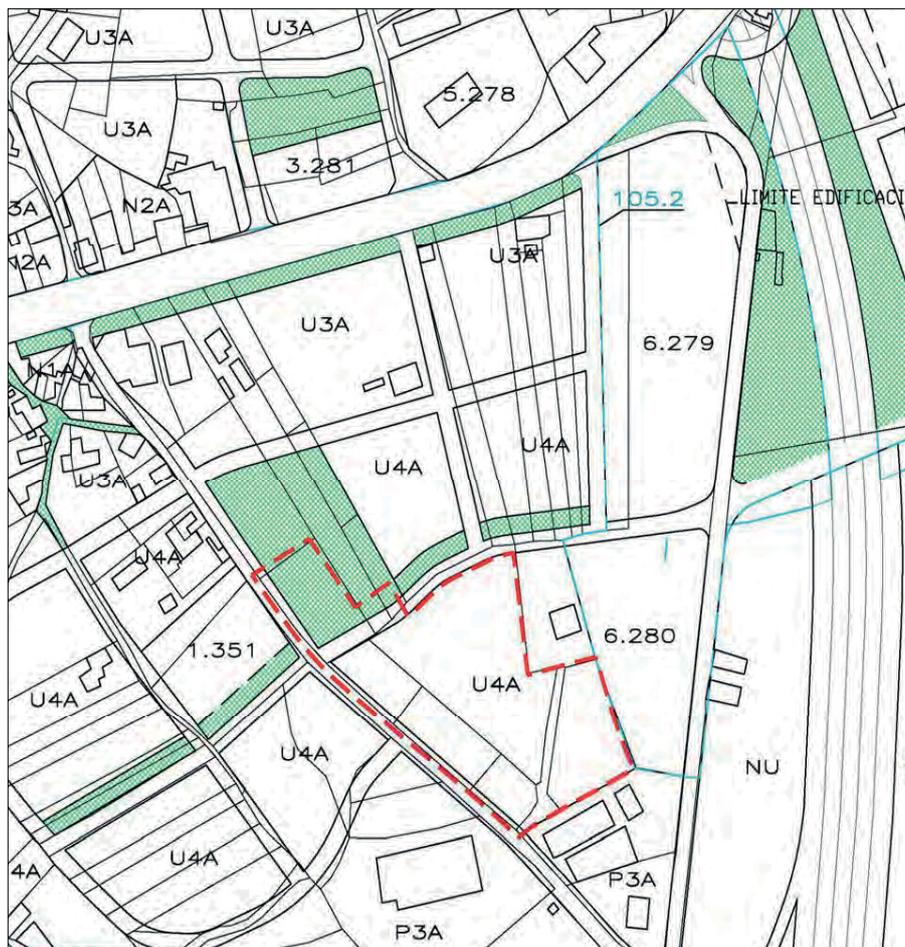
Podrá, no obstante, formularse cualquier reclamación que entienda convenir a su derecho.

Santander, 1 de febrero de 2021.

El concejal delegado de Urbanismo, Cultura y Transparencia,
Francisco Javier Ceruti García de Lago.

JUEVES, 25 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 38

ESTUDIO DE DETALLE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN OJAIZ (AR-41). Rv.1



**Junta de Compensación de la Unidad
Santander, Junio de 2020**

CVE-2021-1134

JUEVES, 25 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 38

ESTUDIO DE DETALLE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN OJAIZ (AR-41)

Este Estudio de Detalle tiene por objeto ajustar las alineaciones del viario de borde y señalar las rasantes y áreas de movimiento de las edificaciones que vayan a erigirse dentro de las parcelas residenciales resultantes de la Unidad de Actuación delimitada en el sitio conocido como "Las Tejeras" en el Área de Reparto nº 41 de las definidas en el PGOU de Santander.

Recoge las observaciones formuladas por los Servicios Técnicos Municipales a un documento anterior fechado en abril de 2019.

Promueve el expediente la Junta de Compensación de la Unidad.

Santander, junio de 2020

SAIZ GONZALEZ LUIS
MIGUEL - 

*El Técnico Autor del Proyecto
Luis M. Saiz González
Ingeniero de Caminos*

ESTUDIO DE DETALLE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN OJAIZ (AR-41)

INDICE

MEMORIA

1. Descripción general del ámbito	1
2. Objeto del Estudio de Detalle	1
3. Justificación de la necesidad o conveniencia de su redacción	2
4. Promotor del Estudio de Detalle. Propietarios afectados	2
5. Planeamiento y afecciones	3
6. Descripción y justificación de la solución adoptada	4
7. Ordenación indicativa de la parcela nº 4.6	6
8. Cumplimiento de otras especificaciones del Plan General	7
9. Cumplimiento de la Ley del Suelo	7

PLANOS

Plano nº 1:	Situación y Calificación según PGOU	Escala: 1/2.000
Plano nº 2:	Topográfico	Escala: 1/500
Plano nº 3:	Ajuste de alineaciones de viario	Escala: 1/500
Plano nº 4:	Alineaciones y rasantes	Escala: 1/500
Plano nº 5.1	Perfil longitudinal Eje-1	Escala: en plano
Plano nº 5.2	Perfil longitudinal Eje-2	Escala: en plano
Plano nº 6.	Modelado del terreno	Escala: 1/500

ESTUDIO DE DETALLE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN OJAIZ (AR-41)

MEMORIA

1. Descripción general del ámbito

El presente Estudio de Detalle se refiere a la zona edificable de una Unidad de Actuación situada en Ojaiz, sitio conocido como "Las Tejeras", delimitada en su día por RESIDENCIAL CANTABRIA, S.L., si bien la propiedad actual es la que más adelante se dirá.

Tiene una superficie de 18.125,61 m², de los que 17.099,91 m² corresponden a parcelas privadas y los 1.025,70 m² restantes a viario.

A las parcelas edificables les son de aplicación la Ordenanza de Zona de Edificación Unifamiliar (U), categoría 4 (Aislada-2) y grado A (Residencial). A efectos de gestión, la zona delimitada se incluye en el Área de Reparto nº 41, cuyo aprovechamiento tipo es de 0,3545 u.a./m².

Los límites de dicha zona edificable son:

- Norte, calle Ana María Cagigal en el tramo existente y en su prolongación hacia el Oeste hasta su intersección con la calle Ojaiz, que se ejecuta con cargo a esta Unidad.
- Sur, resto de manzana con calificación P3A
- Este, resto de manzana con calificación U4A y espacio público anexo a viario¹.
- Oeste, calle Ojaiz

Tal como puede observarse en el Plano nº 2 (Topográfico) el terreno presenta una caída en dirección Sureste-Noroeste con una pendiente media del 3% y de Este-Oeste con una pendiente media del 5%, situándose la zona más alta al Sureste de la zona edificable a la cota 43 m y la zona más baja al Noroeste a la cota 33,50, m.

2. Objeto del Estudio de Detalle

En la construcción del tramo de la calle Ana María Cagigal, llevado a cabo por la Unidad de Actuación delimitada inmediatamente al Norte de la que nos ocupa, se ha producido una ligera desviación del trazado respecto de la alineación establecida en el PGOU.

Un primer objetivo de este Estudio de Detalle es ajustar la alineación de dicha calle, de modo que se mantenga la obra ejecutada y pueda, con cargo a la presente Unidad, prolongarse citada calle hasta su intersección con la calle Ojaiz.

¹ En este lindero se ha tenido en cuenta el deslinde real de terrenos públicos, que suponen una reducción de la superficie de terrenos privados de 56,72 m², como se refleja en el Plano nº3.

ESTUDIO DE DETALLE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN OJAIZ (AR-41)

Este ajuste se ha representado en el Plano nº3, pudiéndose comprobar en el mismo su escasa entidad; no obstante se produce una ligera reducción de la superficie que el PGOU destina a espacios libres públicos, lo cual contraviene lo previsto en el Art.61 de la Ley del Suelo de Cantabria; a fin de mantener la superficie de cesión (y de acuerdo con el Informe de los Servicios Municipales de Urbanismo) se ha previsto un espacio libre público anexo a viario de 33,11 m² al Sur del vial eje 2.

Solventada esta primera cuestión, el Estudio de Detalle define las rasantes tanto del tramo viario de nueva ejecución (prolongación de la calle Ana María Cagigal) como de la calle Ojaiz, debiéndose señalar en este último caso que la Unidad de Actuación sólo incluye las dos terceras partes (8 metros) de los 12 metros de anchura que el PGOU prevé para dicho vial, por lo que las rasantes actuales se mantienen, salvo en lo que se refiere a pequeños ajustes en los acuerdos verticales.

Por último se establecen las áreas de movimiento de todas las edificaciones residenciales que pueden llevarse a cabo en la Unidad, teniendo en cuenta las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación.

3. Justificación de la necesidad o conveniencia de su redacción

La redacción del presente Estudio de Detalle viene justificada por:

- a) La necesidad de completar y pormenorizar las determinaciones del PGOU de Santander, en cuanto a las alineaciones y rasantes del viario, garantizando la adecuada conexión con el resto de la red viaria existente.
- b) La necesidad de garantizar la concreción del aprovechamiento materializable en las parcelas calificadas como U4A, reflejando las alineaciones y rasantes en las mismas, según las determinaciones del PGOU y resultado de la reparcelación efectuada.

4. Promotor del Estudio de Detalle. Propietarios afectados

Promueve el Estudio de Detalle la Junta de Compensación de la Unidad a la que se encuentran adheridos la totalidad de los propietarios afectados, los cuales se relacionan a continuación.

PROPIETARIO	SUPERFICIE APORTADA (m ²)	% PARTICIPACIÓN
Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB)	14.136,96	82,67
Herederos de Félix Calabuig	580,41	3,39
María del Carmen Grijuela	805,89	4,72
David Grijuela	1.576,65	9,22
TOTAL:	17.099,91	

ESTUDIO DE DETALLE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN OJAIZ (AR-41)

5. Planeamiento y afecciones

El Plan General de Ordenación Urbana de Santander regula, como se ha visto anteriormente, la fracción de manzana en la que quedan incluidos los terrenos edificables de la Unidad por medio de la Ordenanza de Zona de Edificación Unifamiliar, categoría 4 (Aislada-2) y grado A (Residencial).

Dicha Ordenanza U4A plantea las siguientes exigencias en orden al asunto que nos ocupa:

- Altura límite de la edificación: 2 plantas
- Edificabilidad: 0,40 m²/m²
- Condiciones de parcela:
 - Frente mínimo: 13 metros
 - Fondo/Frente máximo: 5
- Superficie mínima:
 - Total: 650 metros cuadrados
 - Privativa: 350 metros
 - Espacios libres permitirán inscribir círculo de 20 metros de diámetro
- Posición de la edificación:
 - Separación mínima a frente de parcela: 6 metros
 - Separación mínima a linderos: H/2, y como mínimo 3 metros
 - Ocupación máxima: 50%
- Forma de la edificación: Inscribible en un rectángulo de 50x25 metros
- Uso dominante prioritario: residencial de vivienda y vivienda condicionada (VPO y otras).
- Usos dominantes permisibles:
 - Productivo de oficinas en parcela independiente sin establecimientos que superen 1.000 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.
 - Dotacional.
 - Infraestructuras básicas.
 - Gasolinera en colindancia con viario exterior a manzana cuando se actúe por frentes de manzana completos y sin perjuicio de sus

ESTUDIO DE DETALLE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN OJAIZ (AR-41)

condiciones de uso y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.

- A efectos de compatibilidad de usos individualizados en edificios con otro uso compatible, se estará al régimen general del artículo 5.9.1.; y a efectos de sustitución de usos individualizados, al 5.9.2.

6. Descripción y justificación de la solución adoptada

A) Alineaciones y rasantes:

• Eje-1:

Es la ampliación de la calle Ojaiz a fin de alcanzar una sección de 12 metros de anchura prevista en el PGOU (en esta Unidad se ejecutan las dos terceras partes, obteniéndose, pues, una sección de 8 metros). Arranca a la 39,79 en el extremo Sur de la Unidad y baja hacia el Noroeste hasta alcanzar la cota 34,50 en el límite Norte de la Unidad, con una pendiente media del 2,3% y tramos de pendiente máxima en torno al 3,4%. Este vial constituye la alineación Oeste de la manzana en la que se localiza dicha Unidad de Actuación.

• Eje-2:

Es la continuación de la calle Ana María Cagigal, con una sección de 10 metros de anchura. Arranca del final del tramo existente, a la cota 37,57 y discurre hacia el Oeste hasta enlazar con la calle Ojaiz a la cota 35,50, con una pendiente media del 3,2%.

B) Ordenación de la edificación:

El Proyecto de Compensación divide la zona edificable de la Unidad en diez parcelas de las que una de ellas se agrupa con una finca colindante, de la misma propiedad, situada fuera de la Unidad.

De las otras nueve parcelas, ocho pueden materializar su aprovechamiento de modo que los edificios resultantes (una vivienda por parcela, salvo en la Parcela nº6 donde pueden edificarse dos viviendas) y constituyen elementos independientes con acceso directo desde los viales de borde. La Parcela nº4.6, por el contrario, debe materializar su aprovechamiento mediante edificios que no pueden ser independientes unos de otros sino que deben constituir un complejo inmobiliario tumbado o una división horizontal.

El área máxima de movimiento de la edificación queda definida, en todos los casos por el perímetro de la parcela una vez detraídos los retranqueos a que obliga la Ordenanza, sin superar una ocupación del 50%. La edificación se podrá adosar a un lindero para formar un conjunto pareado, siempre que medie proyecto conjunto de ambas viviendas.

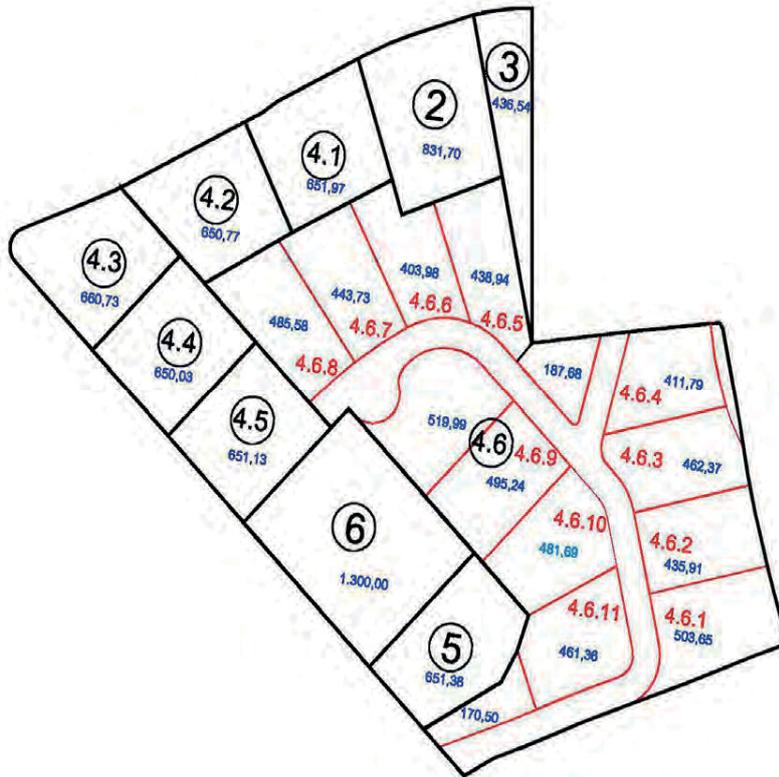
En cuanto a rasantes, para cada parcela se ha establecido una rasante de

JUEVES, 25 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 38

ESTUDIO DE DETALLE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN OJAIZ (AR-41)

referencia. La edificación podrá adoptar dicha rasante para la planta baja o cualquier otra solución que cumpla las condiciones del art. 4.2.12 del PGOU.

En la figura y tabla adjuntas se resumen las características de las diez parcelas con aprovechamiento lucrativo de que consta la Unidad.



PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ²)		FRENTE (m)
	PARCELA	EDIFICABLE	
2	831,70	332,68	27,10
3	436,54	174,62	13,10
4.1	651,70	260,68	28,03
4.2	650,77	260,31	30,48
4.3	660,73	264,29	55,97
4.4	650,03	260,01	24,07
4.5	651,13	260,45	23,99
4.6.	7.180,78	2.872,31	13,00
5	651,38	260,55	40,04
6	1.300,00	520,00	17,25

ESTUDIO DE DETALLE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN OJAIZ (AR-41)

7. Ordenación indicativa de la parcela nº4.6

En esta parcela, como ya se ha dicho es necesario establecer, por un lado, espacios comunitarios en régimen mancomunado para organizar el acceso a los distintos elementos, localizar infraestructuras y servicios y zonas de estancia y, por otro, espacios de uso privativo, que no podrán ser inferiores a 350 m² por cada elemento residencial y deberán tener frente a dicho acceso.

A efectos de justificar la solución adoptada se ha representado una ordenación indicativa de la distribución de las edificaciones en dicha parcela, la cual podrá ser modificada a través de un proyecto de edificación unitario de toda la parcela que cumpla las siguientes condiciones:

- a) No se incrementará el número de viviendas ni la edificabilidad autorizadas.
- b) Se justificará que se mantiene la servidumbre de acceso a favor de la parcela de referencia catastral 8903620.
- c) Se cumplirán las condiciones de parcela mínima que señala el art. 11.3.5 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

En todo caso, la ordenación establecida podrá modificarse mediante un Estudio de Detalle de dicha parcela.

Conforme al art.4.4.2 del PGOU el acceso a los edificios se organiza mediante un vial privado de seis metros de anchura con características de urbanización propias del viario compartido y acabado en fondo de saco. En el espacio mancomunado destinado a espacios libres se puede inscribir un círculo de 20 m de diámetro, tal como exige la Ordenanza.

El área máxima de movimiento de la edificación queda definida, en todos los casos, por el perímetro de la parcela privativa una vez detraídos los retranqueos a que obliga la Ordenanza. La edificación se podrá adosar a un lindero para formar un conjunto pareado, siempre que medie proyecto conjunto de ambas viviendas.

En cuanto a rasantes, para cada parcela privativa se ha establecido una rasante de referencia. La edificación podrá adoptar dicha rasante para la planta baja o cualquier otra solución que cumpla las condiciones del art. 4.2.12 del PGOU.

En el apartado 5 hemos señalado las condiciones que la Ordenanza U4A plantea a las parcelas resultantes y edificaciones. En la tabla adjunta se han establecido las superficies de cada parcela, diferenciando entre parte privativa y parte común, la superficie edificable y la longitud de frente, pudiéndose comprobar el cumplimiento de las especificaciones del PGOU elemento a elemento.

ESTUDIO DE DETALLE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN OJAIZ (AR-41)

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ²)			SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	FRENTE (m)
	PRIVATIVA	COMÚN	TOTAL		
4.6.1	503,65	149,15	652,80	261,12	26,62
4.6.2	435,91	216,89	652,80	261,62	16,67
4.6.3	462,37	190,43	652,80	261,61	17,77
4.6.4	411,79	241,00	652,79	261,62	21,52
4.6.5	438,94	213,86	652,80	261,61	13,01
4.6.6	403,98	248,81	652,79	261,61	13,46
4.6.7	443,73	209,07	652,80	261,62	13,50
4.6.8	485,58	167,22	652,80	261,62	13,04
4.6.9	495,24	157,56	652,80	261,62	18,10
4.6.10	481,69	171,11	652,80	261,62	23,24
4.6.11	461,36	191,44	652,80	261,62	43,23

8. Cumplimiento de otras especificaciones del Plan General

- 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); podrán disponerse en garaje (en superficie o bajo rasante de la edificación residencial propiamente dicha), integrado en el viario privado de la Parcela nº4.6 o en el interior del terreno de uso privativo que se asocie a cada vivienda, correspondiendo al Proyecto de edificación establecer su emplazamiento concreto.
- 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. En este caso se establecen un total de 20 viviendas, por lo que resultan 100 ejemplares.

Estos ejemplares podrán disponerse en los espacios libres, privados o de cesión, o en el interior de las parcelas Preferentemente se localizarán formando alineación paralela a la red viaria y en la base de los taludes resultantes del modelado del terreno.

9. Cumplimiento de la Ley del Suelo

Tal como se ha señalado en el apartado nº2 de este documento, como consecuencia de la ligera desviación del tramo existente de la calle Ana María Cagigal respecto de las previsiones del PGOU, se producía una reducción del espacio público de cesión de 32,47 m², lo cual se ha compensado mediante la creación de un espacio libre público anexo a viario de 33,11 m² al Sur del vial eje 2, que se ha detráido de la superficie residencial; la superficie de espacio libre se

ESTUDIO DE DETALLE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN OJAIZ (AR-41)

incrementa, por tanto en : $33,11 - 32,47 = 0,64 \text{ m}^2$

El viario experimenta las siguientes variaciones:

- Se incrementa en los $32,47 \text{ m}^2$ perdidos de espacio libre más $25,39 \text{ m}^2$ por el ajuste indicado en el Detalle C del Plano nº3.
- Pierde (Detalle B del mismo Plano) $14,90 \text{ m}^2$ que pasan a espacio libre anexo a viario y $18,00$ que pasan a zona U4A. El balance es, por tanto:
 $32,47 + 25,39 - 14,90 - 18,00 = 24,96 \text{ m}^2$ de incremento.

La zona residencial U4A pierde por un lado: $33,11 - 14,90 = 18,21 \text{ m}^2$ (Detalle B del Plano nº3) más $25,39$ (Detalle C de dicho Plano) y gana por otro 18 m^2 , con un balance de: $18,00 - 25,39 - 18,21 = - 25,60$

En la tabla adjunta se resume la calificación urbanística de los terrenos conforme al PGOU y al Estudio de Detalle.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	PGOU'97	ESTUDIO DE DETALLE	DIFERENCIA
Residencial U4A	13.684,02	13.658,42	-25,60
Parques y Jardines	2.132,24	2099,77	- 32,47
Espacio libre anexo a viario	0,00	33,11	33,11
Total espacio libre	2.132,24	2.132,88	0,64
Red viaria	2.309,35	2.334,31	24,96
TOTAL UNIDAD:	18.125,61	18.125,61	0,00

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*.

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

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

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.

JUEVES, 25 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 38

ESTUDIO DE DETALLE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN OJAIZ (AR-41)

PLANOS

El Estudio de Detalle consta de los siguientes Planos:

Plano nº 1:	Situación y Calificación según PGOU	Escala: 1/2.000
Plano nº 2:	Topográfico	Escala: 1/500
Plano nº 3:	Ajuste de alineaciones de viario	Escala: 1/500
Plano nº 4:	Alineaciones y rasantes	Escala: 1/500
Plano nº 5.1	Perfil longitudinal Eje-1	Escala: en plano
Plano nº 5.2	Perfil longitudinal Eje-2	Escala: en plano
Plano nº 6.	Modelado del terreno	Escala: 1/500

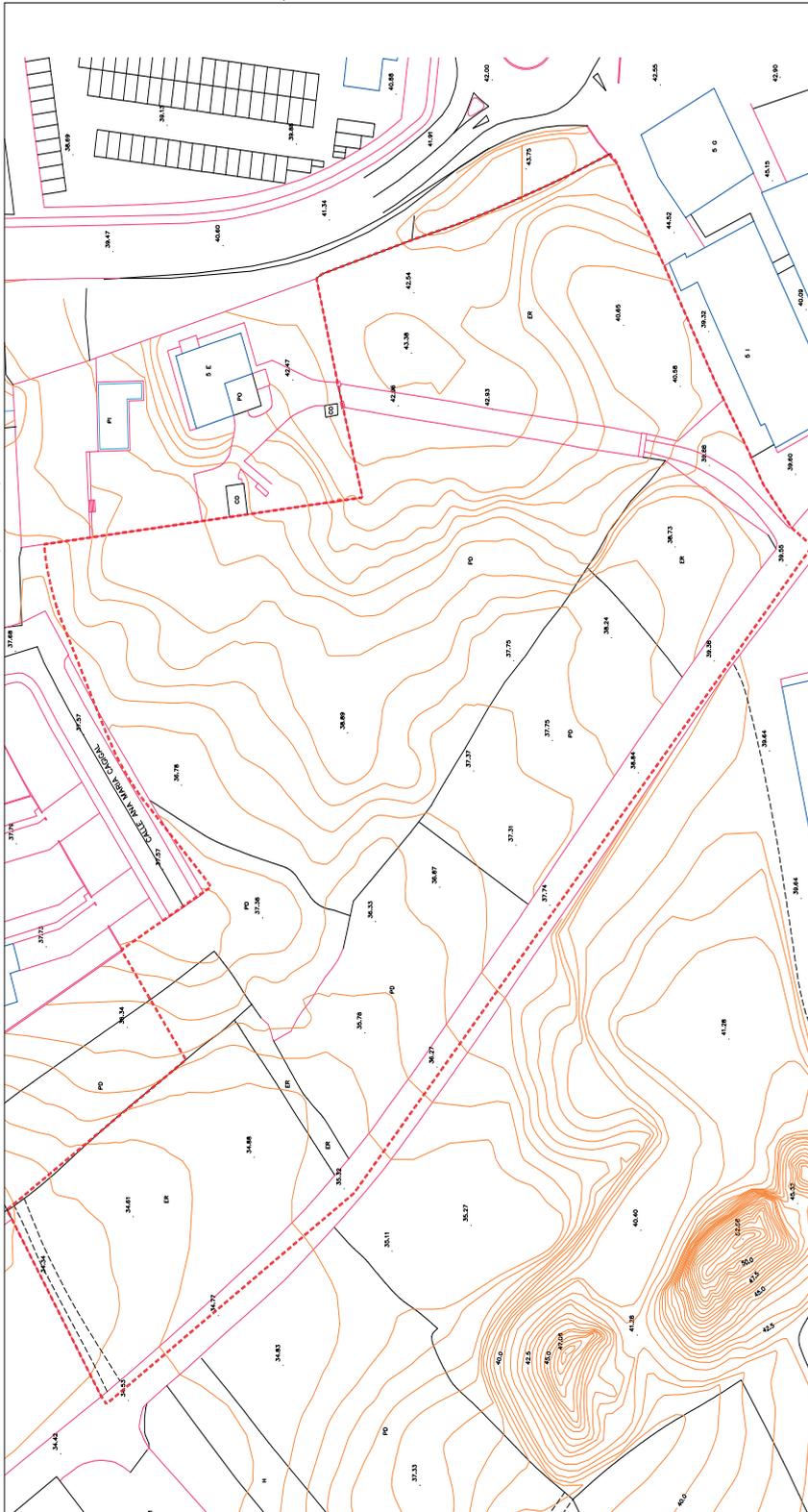
JUEVES, 25 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 38



- 1. AGRUPADA 1
- 2. AGRUPADA 2
- 3. AISLADA 1
- 4. AISLADA 2
- A. RESIDENCIAL

URBANO U4A

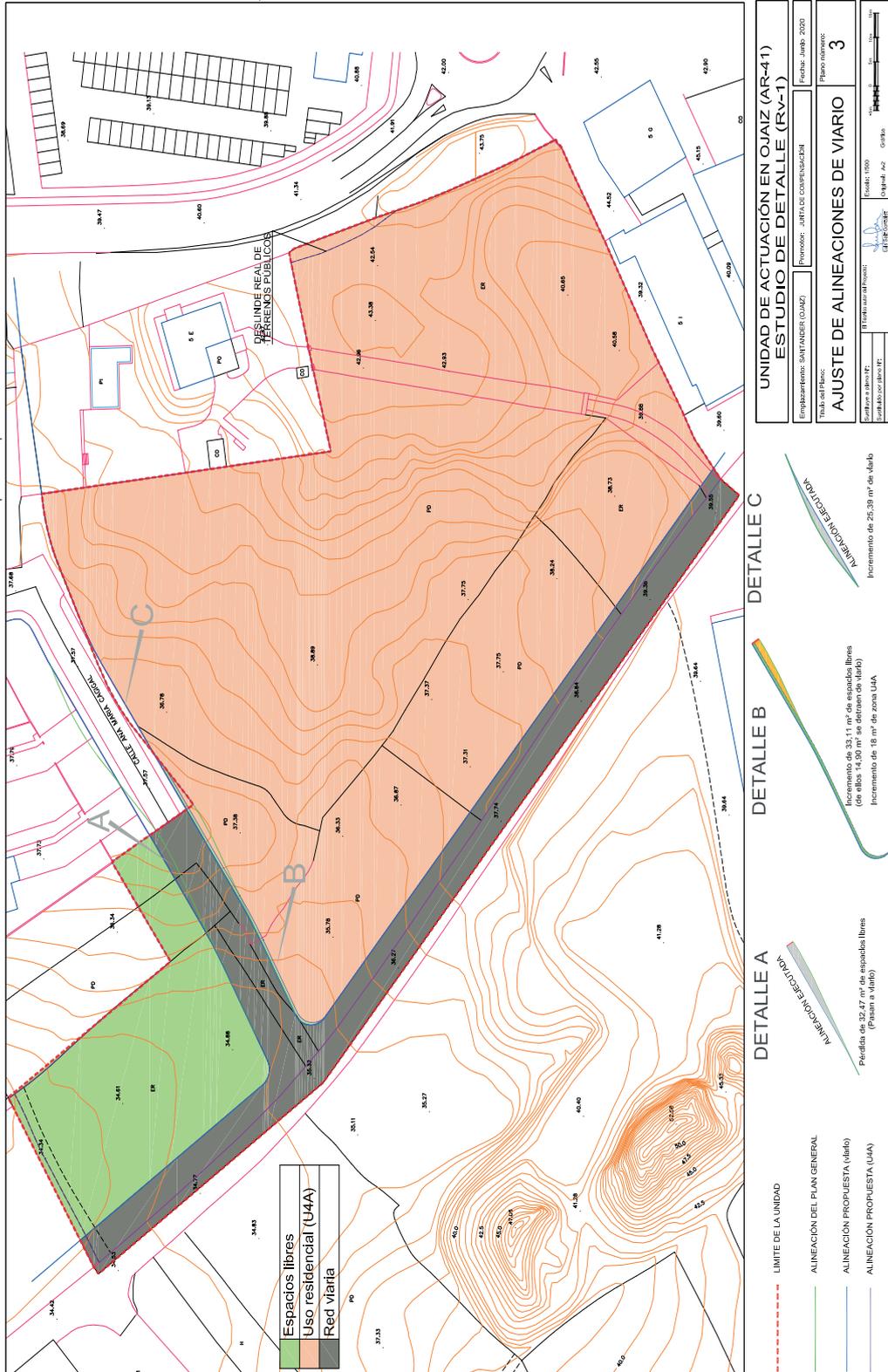
JUEVES, 25 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 38

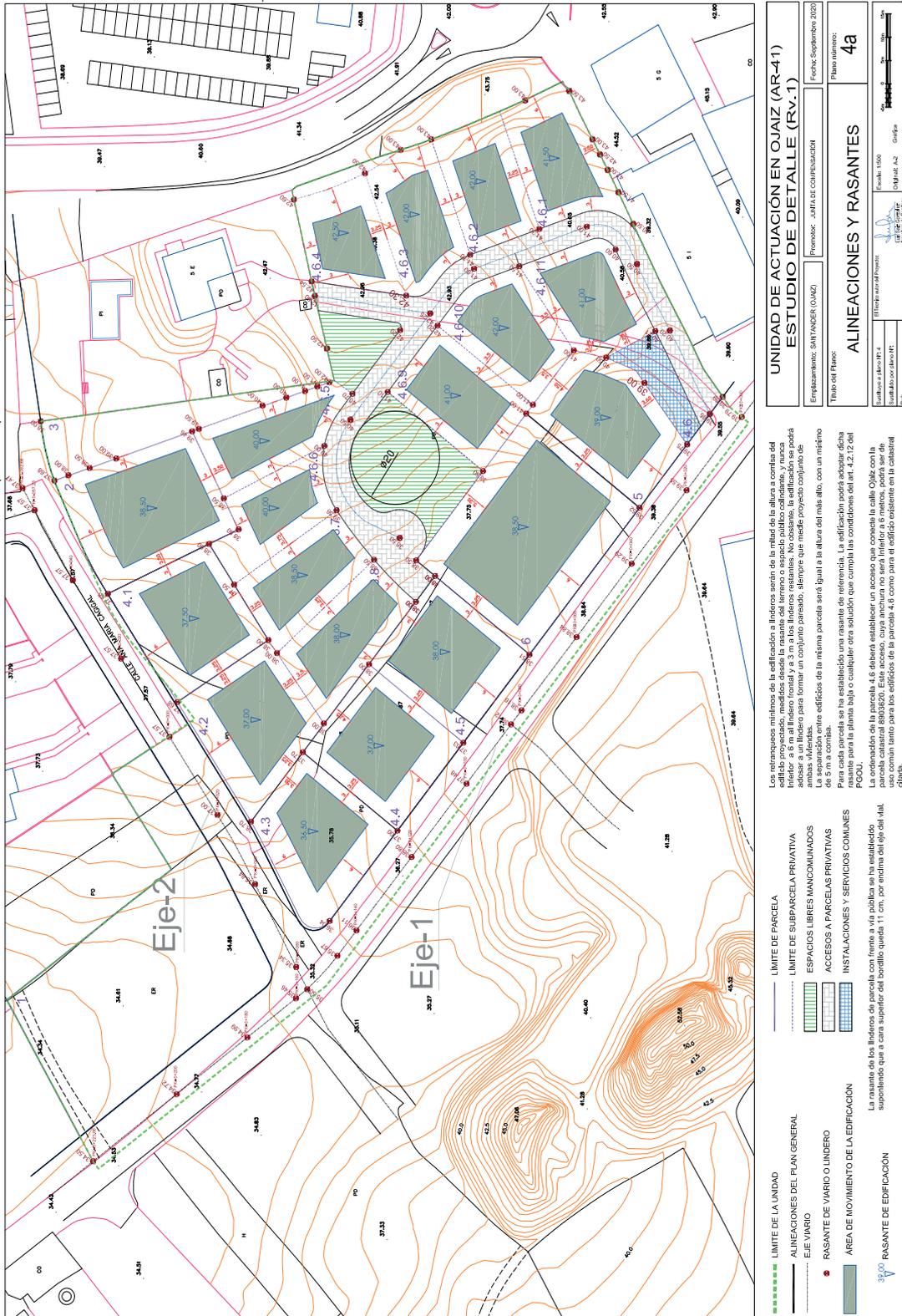


UNIDAD DE ACTUACIÓN EN OJAIZ (AR-41) ESTUDIO DE DETALLE (RV.1)	
Emplazamiento: SANTANDER (OJAIZ)	Promotor: JUNTA DE COOPERACIÓN
Fecha: Diciembre 2019	Plano número: 2
TOPOGRÁFICO	
Escala: 1:500	Fecha: 1999
Software: AutoCAD	Formato: A3
Mapa: 1000	Coordenadas: UTM

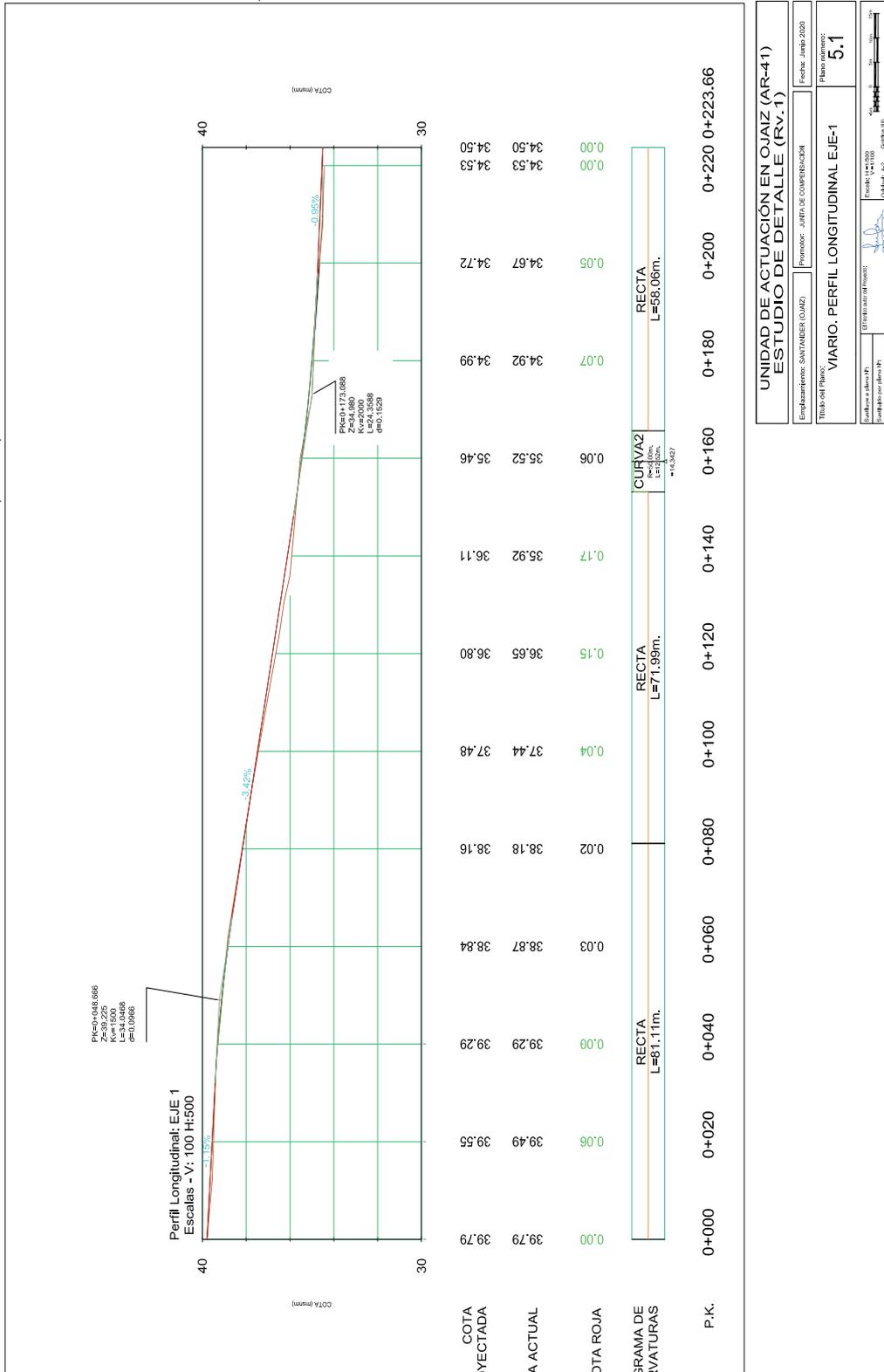
--- LÍMITE DE LA UNIDAD

CVE-2021-1134





JUEVES, 25 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 38



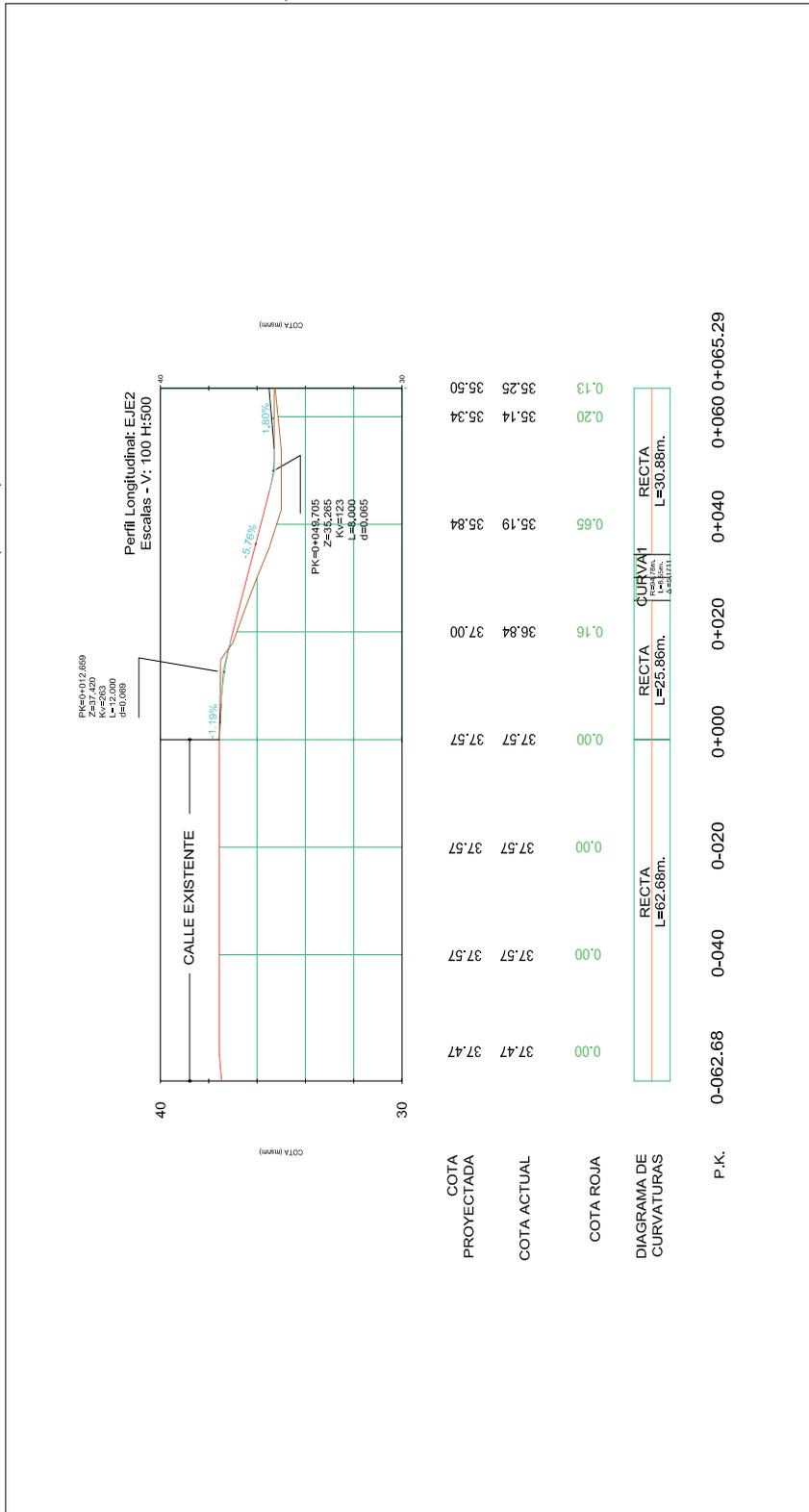
UNIDAD DE ACTUACIÓN EN OJAZ (AR-41)
ESTUDIO DE DETALLE (RV.1)

Emplazamiento: SANTANER (OJAZ) Promotor: JUNTA DE CONVULSION
Fecha: junio 2020

Título del Plano: VIARIO. PERFIL LONGITUDINAL EJE-1
Plano número: 5.1

Escala: 1:500
Cota: 0+2100
Módulo: A2
Código: 011

JUEVES, 25 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 38



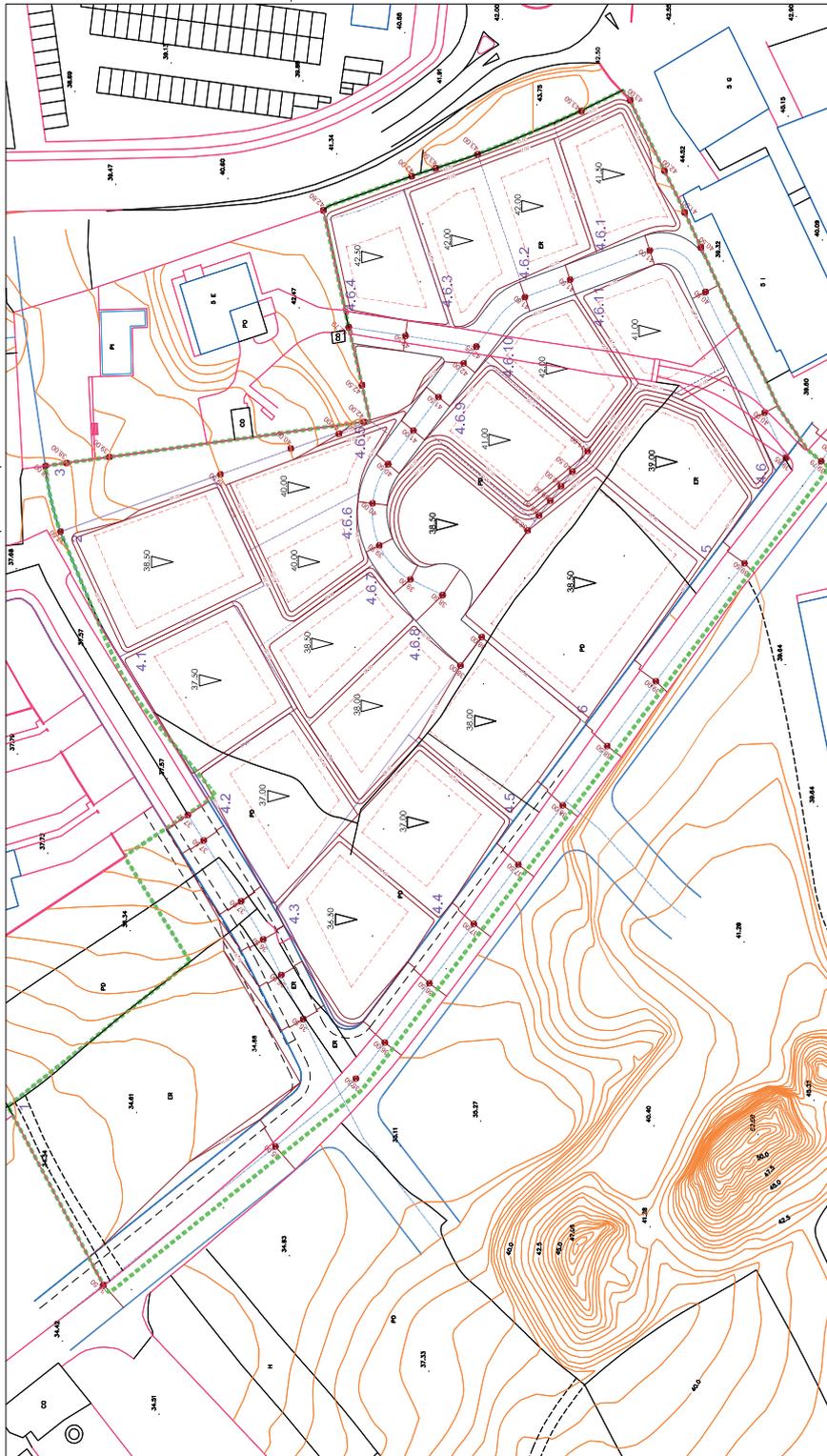
**UNIDAD DE ACTUACIÓN EN OJAIZ (AR-41)
ESTUDIO DE DETALLE (RV.1)**

Emplazamiento: SANTANER (OJAIZ) | Promotor: JUNTA DE CONVULSIONES | Fecha: junio 2020

Título del Plano: VIARIO. PERFIL LONGITUDINAL EJE-2 | Plano número: 5.2

Escala: 1:500 | Autor: [Firma] | Proyecto: [Firma]

BOC: [Firma]



**UNIDAD DE ACTUACIÓN EN OJAIZ (AR-41)
ESTUDIO DE DETALLE (RV.1)**

Equipamiento: SANTIAGO OJAIZ Promotor: SATEA DE CONSTRUCCIÓN Fecha Septiembre 2020

Título del Plano: **MODELADO DEL TERRENO** Plano número: **6a**

Escala: 1:500
 Escala horizontal: 1:500
 Escala vertical: 1:500

El modelado del terreno representado en el plano se ha efectuado aplicando las alternativas de nivel mediante taludes de 30°, que es la inclinación máxima permitida por el PGOU. Se han admitido a taludes más variables.

Se han establecido lindes entre el interior de la parcela y el exterior del edificio proyectado, mediante desde el rasante del terreno o espacio público adyacente, y nunca inferior a 6 m al lindero frontal y a 3 m a los linderos restantes. No obstante, la edificación se podrá ampliar para formar un conjunto pasado, siempre que medie proyecto conjunto de ambas viviendas.

La separación entre edificios de la misma parcela será igual a la altura del más alto, con un mínimo de 5 m a coronas.

Se han establecido unos rasantes de referencia. La edificación podrá adoptar dicho rasante para la planta baja o cualquier otra solución que cumpla las condiciones del art. 4.2.12 del PGOU.

- RASANTE DE VIARIO O LINDERO
- ▲ RASANTE DE EDIFICACIÓN
- LIMITE DE LA UNIDAD
- ALINEACIONES DEL PLAN GENERAL
- EJE VIARIO
- LIMITE DE PARCELA
- LIMITE DE SUBPARCELA PRIVATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

2021/1134

CVE-2021-1134