

Lo que se hace público, a efectos de lo dispuesto en el artículo 262.5 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, por un plazo de veinte días hábiles, a fin de que por parte de los interesados sean efectuadas las reclamaciones o alegaciones que estimen pertinentes al citado Convenio de Gestión.

Santa Cruz de Bezana, 8 de marzo de 2007. –El alcalde, Carlos de la Torre Lacumbe.  
07/3565

## AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

### Servicio Jurídico de Fomento y Urbanismo

*Resolución aprobando el Estudio de Detalle en el Área de Reparto número 48 en barrio La Torre, en Peñacastillo.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 25 de enero de 2007 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 el siguiente acuerdo: «Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en el Área de Reparto número 48 en el barrio La Torre en Peñacastillo, cuyo objeto es la ordenación de volúmenes y el establecimiento de rasantes y alineaciones de acuerdo con la aprobación llevada a cabo por la Junta de Gobierno Local el 6 de noviembre de 2006, a propuesta de don José Luis Peña Campo en representación de Propeña, s. L., desestimando las alegaciones presentadas por don José Luis Peña Campo (Propeña, s. L.) y don Enrique Arruti Pernía, excepto aquellas referidas a la titularidad de los elementos 5 y 6 de la finca, y la que supone una modificación sustancial de la ordenación aprobada inicialmente, todo ello de acuerdo con el contenido del informe de Urbanismo de fecha 11 de agosto de 2006, sustituyéndose los planos 2.10 y 2.11 por el plano 2.10.A que tuvo entrada en el Ayuntamiento el 19 de junio de 2006.

Para el caso de que la propuesta no se desarrollase como actuación conjunta, esto es, en nombre de todos los titulares de la parcela 14.13.1.10, sería necesaria la obtención de licencia de segregación, que requeriría la unanimidad de los titulares de la cosa común, segregación que, por otro lado, habrá de ser tal que en ningún caso agravase las circunstancias de inadecuación al Plan General de lo previamente construido, así, no cabría segregar por la línea divisoria entre las zonas A y B del Estudio de Detalle a menos que desapareciesen los edificios adosados a la colindancia que no cumplirían las distancias a linderero caso de tratar de segregar por tal divisoria.»

Contra dicho acuerdo podrá interponerse, potestativamente, recurso de reposición ante el Pleno del Ayuntamiento en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo.

Igualmente, podrá interponerse directamente 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.

Si se interpone recurso de reposición, podrá, igualmente, interponerse el recurso contencioso-administrativo ante el órgano jurisdiccional y en el plazo que se indica en el párrafo anterior contra la resolución expresa del mismo, o en el de seis meses contra su desestimación presunta, que se producirá si no es notificada resolución expresa en el plazo de un mes, contado a partir del día en que el recurso de reposición tenga entrada en el Registro General de este Ayuntamiento. Podrá, no obstante, formularse cualquier reclamación que entienda convenir a su derecho.

Santander, 30 de enero de 2007. –El alcalde, Gonzalo Piñeiro García-Lago.

## ESTUDIO DE DETALLE

### UNIDAD DE EJECUCION L04

#### PEÑACASTILLO - AYUNTAMIENTO DE SANTANDER - CANTABRIA

##### 1.01.- ANTECEDENTES

Se redacta el presente documento por encargo de D. JOSE LUIS PEÑA CAMPO en representación de PROPEÑA, S.L. como propietaria de una de las parcelas afectadas y que supone el 67% del total. Atendiendo a las indicaciones de los Servicios Municipales de Urbanismo, del Ayuntamiento de Santander, los cuales, dado el "grado de mezcolanza de usos y edificaciones que actualmente se dan en la zona" creen oportuno y conveniente la redacción de un Estudio de Detalle que reorganice convenientemente toda la zona.

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle de referencias catastrales 1413110VP3111C 0001UM, 0002IQ, 0003OW, 0004PE, 0005AR y 0006ST forman parte de una sola finca, distribuida en división horizontal en seis partes según escritura autorizada por el Notario de Santander Don Fernando Arroyo del Corral en Santander a uno de diciembre de 2.003 con el número 2.953 de su protocolo. La distribución de las partes se define en el plano número 2.05 de la documentación gráfica, y se recoge de forma esquemática en el siguiente cuadro:

Nº	Ref. catastral	Elemento/superficie	SEGÚN TÍTULOS		SEGÚN CARTOGRAFÍA MUNICIPAL		% participación
			Superficie de terreno	Aprovechamiento urbanístico sobre superficie	Superficie de terreno	Aprovechamiento urbanístico sobre superficie	
1	1413110VP3111C 0001UM	Terreno 3.517m2 con albedo 165m2 en planta baja	3.517 m2	3.517 m2	3.471 m2	3.471 m2	67 %
2	1413110VP3111C 0002IQ 0003OW 0004PE 0005AR 0006ST	Vivienda en planta baja 110m2 + garaje 68m2 + unjeo terreno 72m2	290 m2	572 m2	1.712 m2	1.712 m2	33 %
3		Vivienda en planta primera 110m2					
4		Vivienda en ático 110m2					
5		Terreno	322 m2				
6		Terreno	1.151 m2	1.151 m2			
<b>TOTALES</b>			<b>5.240 m2</b>	<b>5.240 m2</b>	<b>5.183 m2</b>	<b>5.183 m2</b>	<b>100 %</b>

El elemento número 1 de referencia catastral 1413110VP3111C 0001UM es propiedad de PROPEÑA, S.L., y los elementos números 2, 3, 4, 5 y 6 de referencias catastrales 1413110VP3111C 0002IQ, 0003OW, 0004PE, 0005AR y 0006ST son propiedad de Don Angel Rojo Villabiran y Doña María de los Angeles Campollo Cicero.

##### 1.02.- OBJETO

Este Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con las previsiones del Plan General y el Artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, que dice:

"...Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen."

"... Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieren establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar las prefijadas en el planeamiento, ..."

"...Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, en su caso, la red de comunicaciones con las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de detalle."

El presente E.D. tiene por objeto, de acuerdo con las inquietudes expresadas por el Ayuntamiento, ordenar los volúmenes y establecer las rasantes y alineaciones, marcando las pautas para el desarrollo de la zona evitando la mezcolanza de edificaciones y usos.

##### 1.03.- SITUACION ACTUAL

La realidad física actual, según plano topográfico aportado por la el autor del encargo elaborado recientemente con la aceptación de todos los propietarios, da una superficie de 5.240 m2, si bien según la cartografía municipal la superficie de los terrenos implicados da la cantidad de 5.183,00 m2. Tomaremos como buena la cartografía municipal para la elaboración del presente Estudio de Detalle.

La parcela total, con forma triangular y suave pendiente oeste-este con desnivel máximo de 4,50 mts., está situada en el Barrio de La Peña de Peñacastillo.

Se encuentra atravesada de norte a sur por la red general de abastecimiento de agua de 900 mm. de diámetro, que crea una servidumbre de 5,00 mts. a cada lado de dicha tubería.

Cuenta con todos los servicios, y linda al noroeste con la calle El Empalme-Campogiro, al noreste calleja pública que la separa de la finca de La Remonta y al sur con finca de herederos de Eleuterio López de referencia catastral 1413111VP3111C0001HM dedicada hoy en día a uso deportivo.

##### 1.04.- SOLUCION ADOPTADA

El presente Estudio de Detalle pretende organizar el caos edificatorio que existe en la zona sin que ello suponga una disminución de los derechos de los propietarios de los terrenos que la componen.

Debido a la configuración física de la parcela y a sus realidades escriturales se propone la división en dos zonas que puedan desarrollarse de manera independiente en el tiempo sin que ninguna interfiera en el desarrollo de las demás.

Es objetivo preferente de este E.D. la supresión de todas las edificaciones existentes dentro del ámbito de la actuación por lo que en ninguna de las fichas de las zonas se tiene en cuenta la superficie edificada existente en la actualidad. Es condición indispensable en los proyectos edificatorios de cada una de las zonas, el contemplar los correspondientes proyectos de demolición de las edificaciones existentes como parte integrante del proyecto de edificación.

Cada zona será independiente de ejecutarse en el tiempo respecto de la otra, si bien cabe la posibilidad de un desarrollo conjunto de ambas.

1.05. - COMPARACION CON LAS PREVISIONES DEL PLAN

Las parcelas objeto de este Estudio de Detalle se encuentran dentro del Area de Reparto número 48, cuyo extracto del Anexo 9 del PGOU se reproduce a continuación:

AREA REPARTO	SUELO TOTAL	SUELO APORTADO	APROVECHAMIENTO		TIPOLOGIA CARACTERISTICA	USO CARACTERISTICO	NIVEL URBANO
48	244.732	227.601	TOTAL	UA/m2	ASLADA	RESIDENCIAL	2
			118.310	0,5067			

El nivel urbano de las parcelas es de grado 2 y no se encuentra afectado por aperturas de nuevos viarios o por la implantación de nuevos suelos de espacio libre o equipamiento, implicando ello la no necesaria señalización de unidades de ejecución, siendo posible actuar mediante actuaciones asistemáticas según se recoge en el Art. 10.3.10.5 del PGOU, no obstante, atendiendo al art. 2.1.7.2 los Servicios Municipales de Urbanismo aconsejan la redacción de este Estudio de Detalle.

El Plan General de Ordenación Urbana de Santander califica los terrenos en cuestión como suelo urbano ordenanza A3A EDIFICACION ABIERTA EXTENSIVA RESIDENCIAL, con las siguientes determinaciones urbanísticas:

- NUMERO DE PLANTAS 3 máx; 2 mín
- EDIFICABILIDAD 0,50 m2/m2
- CONDICIONES DE PARCELA
  - FRENTE MINIMO 15 mts.
  - FONDO MINIMO 20 mts.
  - CIRCULO INSCRIBIBLE 15 mts. diámetro
  - FONDO MAXIMO 60 mts.
- OCUPACION MAXIMA 30%
- SEP. FRENTE PARCELA H/2; 4 mts.
- SEP. LINDEROS H/2; 3 mts.
- SEPARACION ENTRE EDIFICIOS H; 5,00 mts. Art. 4.2.11.1
- FONDO MAXIMO EDIFICACION 25 mts.
- LONGITUD MAXIMA 55 mts.
- RECTANGULO ENVOLVENTE MAXIMO 55x55 mts.
- USO Residencial

Aplicando estos parámetros a la superficie total real de la parcela nos da los siguientes totales:

- EDIFICABILIDAD (aprovechamiento materializable) 5.183 m2 x 0,50 m2/m2 = 2.591,50 m2
- CONDICIONES DE PARCELA
  - FRENTE MINIMO 15 mts. cumple
  - FONDO MINIMO 20 mts. cumple
  - CIRCULO INSCRIBIBLE 15 mts. Diámetro cumple
  - FONDO MAXIMO 60 mts. cumple
- OCUPACION MAXIMA 30% de 5.183 m2 = 1.554,90 m2
- APROVECHAMIENTO patrimonializable 0,5067 UA/m2 x 5.183 m2 = 2.626,23 UAs
- DEFECTO DE APROVECHAMIENTO 2.626,23 - 2.591,50 = 34,73 UAs área 48

En cuanto a edificabilidades y ocupaciones brutas se está a lo dispuesto por el PGOU, tal y como se recoge en el Artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, que dice:

"... no podrán alterar la clasificación o calificación del suelo, el aprovechamiento o edificabilidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. Tampoco podrán reducir el espacio destinado a espacios libres, originar aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni modificar los usos preestablecidos. En ningún caso podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos."

A modo de comparación, el siguiente cuadro muestra las determinaciones del Plan para el área de la U.E., y las que el presente Estudio de Detalle propone:

	ZONA A	ZONA B	TOTAL E.D.	SEGÚN P.G.O.U.
Superficie bruta	3.471,00 m2	1.742,00 m2	5.183,00 m2	5.240,00 m2
Cesión	188,80 m2	120,50 m2	309,30 m2	305,72 m2
Superficie neta	3.282,20 m2	1.591,50 m2	4.873,70 m2	4.934,28 m2
Aprovechamiento patrimonializable	1.758,76 UAs Área Reparto 48	867,47 UAs Área Reparto 48	2.626,23 UAs Área Reparto 48	2.655,11 UAs Área Reparto 48
Aprovechamiento materializable - Edificabilidad	1.735,50 m2 - 0,50 m2/m2 -	856,00 m2 - 0,50 m2/m2 -	2.591,50 m2 - 0,50 m2/m2 -	2.620,00 m2 - 0,50 m2/m2 -
Defectos de aprovechamiento	23,26 UAs Área Reparto 48	11,47 UAs Área Reparto 48	34,73 UAs Área Reparto 48	35,11 UAs Área Reparto 48
Ocupación	1.041,30 m2 - 30% -	513,60 m2 - 30% -	1.554,90 m2 - 30% -	1.572,00 m2 - 30% -
Número plantas Máximo	B+II+BC B+I+BC	B+II+BC B+I+BC	B+II+BC B+I+BC	B+II+BC B+I+BC
Separación frente de parcelas linderos	H/2:4,50' mts H/2:4,50 mts	H/2:4,50' mts H/2:4,50 mts	H/2:4,50' mts H/2:4,50 mts	H/2:4,00' mts H/2:3,00 mts

\*Nota: Condicionado a la previa autorización del Servicio de Carreteras Autonómicas.

1.06. - ORDENANZA DE APLICACION

La ordenanza de aplicación para todo el ámbito es la de ZONA DE EDIFICACION ABIERTA.

1.07. - CATEGORIA

Extensiva: menor intensidad de uso y ocupación y facilidad técnica de evolucionar a usos unifamiliares, que en nuestro caso se situarán preferentemente en la zona B.

1.08. - CONDICIONES DE SOLIDO CAPAZ - ORDENACION DE VOLUMENES

La ordenación de volúmenes como condición de sólido capaz está se fija en los planos números 2.10 y 2.11 de la documentación gráfica, dependiendo de si la ejecución es por zonas o de forma conjunta. Está constituida por una serie de áreas de movimiento sobre rasante de la edificación, (sólo superables por los vuelos permitidos en el P.G.O.U.), y por las alturas límite de la edificación.

1.09. - EDIFICABILIDAD.

Será la resultante de aplicar el índice de edificabilidad conforme a los siguientes valores:

	ZONA A	ZONA B	TOTAL E.D.	SEGÚN P.G.O.U.
Aprovechamiento materializable - Edificabilidad	1.735,50 m2	856,00 m2	2.591,50 m2 - 0,50 m2/m2 -	2.591,50 m2 - 0,50 m2/m2 -

Dicha edificabilidad se computará en todo conforme a lo establecido en el capítulo 6 del título 3 del PGOU.

La edificabilidad expresada tiene el carácter de máximo y mínimo a los efectos del apartado 3 del artículo 10.3.3 del PGOU.

1.10. - PARCELARIO

Las zonas definidas en el presente Estudio de Detalle cumplen con las condiciones de parcela mínima, a los efectos señalados por el artículo 3.3.5. del P.G.O.U., siendo los parámetros los que aparecen en el siguiente cuadro referidos a parcela neta y nueva construcción:

FRENTE MINIMO	15 mts.
FONDO MINIMO	20 mts.
CIRCULO INSCRIBIBLE	15 mts.
FONDO MAXIMO	60 mts.

1.11. - POSICION DE LA EDIFICACION

La edificación mantendrá las condiciones máximas de ocupación, en %, y mínimas separación a linderos, en metros, establecidas en el siguiente cuadro sin perjuicio de lo establecido en los artículos 4.2.1. punto 7 y 4.2.14. del P.G.O.U., y demás partes del mismo que fuesen de aplicación.

	ZONA A	ZONA B	TOTAL E.D.	SEGÚN P.G.O.U.
Ocupación	1.055,10 m2 - 30% -	516,90 m2 - 30% -	1.572,00 m2 - 30% -	1.572,00 m2 - 30% -
Separación frente de parcelas linderos	H/2:4,50' mts H/2:4,50 mts	H/2:4,50' mts H/2:4,50 mts	H/2:4,50' mts H/2:4,50 mts	H/2:4,00' mts H/2:3,00 mts

\*Nota: Condicionado a la previa autorización del Servicio de Carreteras Autonómicas.

La situación de la edificación se realizará dentro del área de movimiento fijado en el plano

1.12. - FORMA DE LA EDIFICACION

Longitud máxima de la edificación 55 mts  
Rectángulo envolvente máximo 55 mts x 55 mts

1.13. - GRADOS, CONDICIONES DE USO

En el grado A residencial, al que pertenece toda la zona, tiene las siguientes condiciones de uso:

- a) Uso dominante prioritario: residencial.
- b) Usos dominantes permisibles.
  - Productivo de oficinas en parcela independiente, o como uso individualizado en situación tercera sin establecimientos que superen 1.500 m<sup>2</sup> de superficie útil. En el caso de actuaciones mediante unidades de ejecución el uso productivo de oficinas no excederá el 10% de la edificabilidad total.
  - 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 m<sup>2</sup> de superficie útil. En el caso de actuaciones mediante unidades de ejecución, el uso productivo comercial no excederá el 10% de la edificabilidad total.
  - Productivo comercial y de reunión, en parcela independiente, o como uso dotacional.
  - Infraestructuras básicas.

1.14. - ALINEACIONES

Las alineaciones vienen determinadas en el plano 2.08.

1.15. - RASANTES

La determinación de las rasantes se establecen considerando la topografía del terreno y de los viarios existentes, ejecutando una pendiente lo mas uniforme posible, tal y como se representa en los planos 2.08 y 2.09.

1.16. - CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y USOS.

Se estará a lo dispuesto en TITULO 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Santander en cuanto a las condiciones de la edificación, y al TITULO 5 de las mismas en cuanto a los usos.

Santander, febrero de 2005.-Javier de Riancho Mariñas, Alfonso Herrero García, «Riancho y Herrero Arquitectos, S. A.»  
07/3451

AYUNTAMIENTO DE SANTOÑA

Información pública de la aprobación inicial de declaración de parcela sobrante de vía pública e incorporación al inventario con el carácter de bien patrimonial de una parcela.

El Pleno del Ayuntamiento de Santoña en sesión ordinaria de fecha 26 de febrero de 2007 adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

- Aprobación inicial de declaración de parcela sobrante de vía pública e incorporación al inventario con el carácter de bien patrimonial de una parcela de 491,55 metros cuadrados, procedente de un sobrante de vía pública resultante de la suma de un primer sobrante de 179,55 metros cuadrados al tramitar la Unidad de Actuación AA-18 y un segundo sobrante al aprobar una Modificación Puntual del PGOU de Santoña para aumentar el ámbito de actuación de la misma de 312 metros cuadrados, parcela de forma poligonal que limita al Sur con los edificios números 51 y 53 de la calle de Juan de la Cosa (construidos en su día