

LUNES, 29 DE AGOSTO DE 2022 - BOC NÚM. 166

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2022-6278 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle cuyo objeto es la determinación de alineaciones y rasantes en la Unidad de Actuación 6 del Área Específica 92.2. San Román-El Mazo del Plan General de Ordenación Urbana de Santander.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 29 de julio de 2022 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 desestimando las alegaciones presentadas por D. Juan Manuel Bezanilla Rodríguez y aprobando definitivamente el Estudio de Detalle que tiene por objeto la determinación de alineaciones y rasantes en la Unidad de Actuación 6 del Área Específica 92.2. San Román-El Mazo del PGOU de Santander.

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, 2 de agosto de 2022.
El concejal de Urbanismo, Cultura y Transparencia,
Francisco Javier Ceruti García de Lago.

LUNES, 29 DE AGOSTO DE 2022 - BOC NÚM. 166

ESTUDIO DE DETALLE	UNIDAD DE ACTUACION 6, ÁREA ESPECÍFICA 92.2 " SAN ROMAN EL MAZO "
EMPLAZAMIENTO :	AREA ESPECIFICA 92.2 SAN ROMAN EL MAZO U.A.6 C/MAZO, 31 - C/JUAN JOSE - C/ ANTONIO NEBRIJA 39012 BARRIO SAN ROMAN, SANTANDER.
PROMOTOR :	SAREB S.A. C.I.F.: A-86602158 DOMICILIO: Paseo de la Castellana nº89. Madrid
REPRESENTANTE :	Miguel Ángel Sánchez Domínguez D.N.I.: ██████████ DOMICILIO: C/ Medina de Pomar nº27. Madrid
ARQUITECTO :	Luis Castillo Arenal COLEGIADO Nº61 DEL C.O.A.Can. DOMICILIO: C/ Ruiz Tagle Nº 3, 4º TELÉFONO: 942 895461 FAX : 942 835195
MEMORIA	Ref: 2143

CVE-2022-6278

ESTUDIO DETALLE U.A. 6 AE-92.2, SAN ROMAN-EL MAZO

ESTUDIO LUIS CASTILLO

INDICE

1.- INTRODUCCION

1.1.- OBJETO

1.2.- ANTECEDENTES.

1.3.- FORMULACION

1.5.- CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCION ADOPTADA.

2.- AMBITO

2.1.- SITUACION, FORMA Y TOPOGRAFÍA.

2.2.- PARCELARIO Y SUPERFICIES.

3.- PROPUESTA.

3.1.- DESCRIPCION GENERAL.

3.2.- VIALES, ALINEACIONES Y RASANTES.

4.- CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA.

5.- CONTENIDO DE LA DOCUMENTACION GRÁFICA.

ESTUDIO DETALLE U.A. 6 AE-92.2, SAN ROMAN-EL MAZO

ESTUDIO LUIS CASTILLO

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1.- OBJETO.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la determinación de alineaciones, rasantes, viales y definición de cesiones en la Unidad de Actuación 6 del Área Específica 92.2 San Román-El Mazo del P.G.O.U. de Santander.

1.2.- ANTECEDENTES.

SAREB S.A. encarga al Estudio Luis Castillo la redacción del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación nº6 del A.E: 92.2, siendo esta empresa propietaria del 51,94% de esta unidad, que junto a las propiedades pertenecientes al Ayuntamiento de Santander suman entre ambos el 62,89% de la totalidad del ámbito.

Con fecha 28 de enero de 2009 es aprobada por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santander la Delimitación de la Unidad de Actuación número 6 en el Área Específica número 92 (BOC nº 102, de 29 de mayo de 2009)

Con fecha 1 de agosto de 2011 es aprobada definitivamente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santander el proyecto de estatutos en el Área Específica nº92, en San Román-El Mazo. (BOC nº 195, 11 de octubre de 2011)

1.3.- FORMULACION.

El Estudio de Detalle se redacta al amparo de lo establecido el art. 61 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria así como del art. 140.1 del Reglamento de Planeamiento, en el que se contempla que "los Estudios de Detalle serán redactados de oficio por el Ayuntamiento o Entidad Urbanística especial

ESTUDIO DETALLE U.A. 6 AE-92.2, SAN ROMAN-EL MAZO

ESTUDIO LUIS CASTILLO

actuante o por los particulares por medio de iniciativa privada".

1.4.- CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCION ADOPTADA.

El Estudio Detalle es conveniente ya que se redacta cumpliendo con lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana, en donde se señala que es el instrumento de desarrollo adecuado, estableciéndose, en su artículo 3.3.11, que es el instrumento adecuado para desarrollar y definir las alineaciones contenidas en el Plan General, *"En suelo urbano perteneciente a áreas específicas: mediante la figura de planeamiento que determine la ficha correspondiente y, en defecto de la misma, mediante estudio de detalle."*

La solución adoptada resulta procedente para continuar con el desarrollo urbanístico del Área Específica 92.2, realizándose una definición más precisa del desarrollo de los viales y de la ubicación de las parcelas lucrativas, zonas verdes y cesiones.

2.- ÁMBITO.

2.1.- DESCRIPCION DE LA UNIDAD DE ACTUACION.

El Área Específica 92.2 del PGOU de Santander, donde se encuentra la Unidad de Actuación nº6, es un área de reordenación de 114.235 m², de los cuales existen delimitados o en trámite la mayor parte de los mismos. La unidad de Actuación nº6 es de tipo discontinuo y cuenta con una superficie total según del proyecto de redelimitación de 21.150,16 m², de los cuales 20.703,39 m² corresponde a parcelas privativas. 75,56 m² a parcelas municipales sin derechos edificatorios y 371,21 m² a caminos. Está formada por dos zonas claramente diferenciadas, una al norte, denominada ZONA 1, con una superficie de 14.260,17 m² y otra al sur, denominada ZONA 2, con una superficie de 6.889,99 m²

LUNES, 29 DE AGOSTO DE 2022 - BOC NÚM. 166

ESTUDIO DETALLE U.A. 6 AE-92.2, SAN ROMAN-EL MAZO

ESTUDIO LUIS CASTILLO

Las características más significativas son:

ORDENANZA SUBSIDIARIA:	U2A
USOS Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS:	RESIDENCIAL EN VIVIENDA UNIFAMILIAR
SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION.
APROVECHAMIENTO TIPO:	0,3054 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD.	0,60 m ² /m ²
COEFICIENTE CORRECTOR DE EDIFICABILIDADES:	0,90007

De la Redelimitación de la Unidad de Actuación nº6 se obtienen los siguientes datos:

PARCELAS NETAS:	11.615,92 m ²
PARCELAS VERDES:	3.702,63 m ²
EQUIPAMIENTO:	1.152,66 m ²
VIARIO:	4.678,95 m ²
TOTAL U.A.6	21.150,16 m²

UNIDAD DISCONTINUA

ZONA 1

PARCELA 1	RESIDENCIAL U2A	8.408,39 m ²
PARCELA 2	ZONA VERDE	3.282,45 m ²
	VIARIO	2.569,33 m ²
TOTAL ZONA 1		14.260,17 m²

ZONA 2

PARCELA 3	RESIDENCIAL U2A	3.207,53 m ²
PARCELA 4	EQUIPAMIENTO	1.152,66 m ²
PARCELA 5	ZONA VERDE	420,18 m ²
	VIARIO	2.109,62 m ²
TOTAL ZONA 2		6.889,99 m²

ESTUDIO DETALLE U.A. 6 AE-92.2, SAN ROMAN-EL MAZO

ESTUDIO LUIS CASTILLO

CESIONES

SISTEMA LOCAL

ESPACIOS LIBRES	3.702,63 m ²
EQUIPAMIENTOS	1.152,66 m ²
VIARIO	4.678,95 m ²

APROVECHAMIENTO 15%

APROVECHAMIENTO RESULTANTE DE LA UA 6.

APROVECHAMIENTO TIPO	$20.703,39 \text{ m}^2 \times 0,3054 = 6.322,81 \text{ uas}$
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	$6.322,81 \text{ m}^2 \times 0,85 = 5.374,39 \text{ uas}$
APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE	$(8.408,39 + 3.207,53) \times 0,60 \times 0,90007 = \mathbf{6.973,08 \text{ uas}}$

2.2.- SITUACION, FORMA Y TOPOGRAFIA.

El Área Específica 92.2 se sitúa en el término municipal de Santander entre los barrios de San Román y El Mazo ubicados en la zona noreste de la ciudad. Esta área Específica se ha delimitado en varias unidades de actuación, la nº6 es discontinua y sus dos zonas se encuentran en la parte este del A.E.

La zona 1 cuenta con una forma bastante regular y limita al norte con la calle El Mazo de Abajo, al este y oeste con propiedad privada y al sur con propiedad privada y zona verde. La diferencia de cota entre los límites norte y sur es de unos dos metros y entre el este y el oeste sobre los 2,50 m.

La zona 2 tiene forma irregular y limita al norte, este y sur con propiedad privada y al oeste con propiedad privada y vial público. La diferencia de cota entre los límites norte y sur de aproximadamente de 1,00 m y en sus límites este y oeste al más de 2,00 m.

ESTUDIO DETALLE U.A. 6 AE-92.2, SAN ROMAN-EL MAZO

ESTUDIO LUIS CASTILLO

Estas diferencias de cota obligarán a rellenar los terrenos para poder dar continuidad a los viales existentes según lo definido en el PGOU.

2.3.- PARCELARIO Y SUPERFICIES.

Se ha realizado un levantamiento topográfico del ámbito, del que se desprenden las siguientes superficies:

Nº	PROPIETARIO	REFERENCIA CATASTRAL	PORCENTAJE	SUP INCLUIDA EN LA UNIDAD
SEGÚN MEDICIÓN TOPOGRÁFICA				
ZONA 1				
30	JUAN MANUEL BEZANILLA RODRIGUEZ	0233030VP3103C0002KU	6,51%	1346,78 m ²
31	SAREB S.A.	0233031VP3103C0001RU	5,98%	1237,34 m ²
32	RIOREÑA S.L.	0233032VP3103C0001DU	16,38%	3390,17 m ²
33	SAREB S.A.	0233033VP3103C0001XU	7,92%	1640,07 m ²
34	SAREB S.A.	0233034VP3103C0001IU	5,18%	1072,19 m ²
35	SAREB S.A.	0233035VP3103C0001JU	2,73%	565,08 m ²
37	AYUNTAMIENTO DE SANTANDER	0233037VP3103C0001SU	4,25%	879,81 m ²
85	SAREB S.A.	0233085VP3103C0001PU	3,36%	695,75 m ²
88	SAREB S.A.	0233088VP3103C0001FU	8,36%	1731,42 m ²
92	RIOREÑA S.L.	0233092VP3103C0001MU	5,33%	1104,40 m ²
A1	RIOREÑA S.L.	02330A1VP3103C0001HU	2,71%	561,72 m ²
ZONA 2				
C0	RIOREÑA S.L.	02330C0VP3103C0001KU	0,17%	35,98 m ²
C1	RIOREÑA S.L.	02330C1VP3103C0001RU	0,52%	108,09 m ²
59	GERVASIO MERINO GOMEZ	0233059VP3103C0001KU	4,42%	913,99 m ²
63	SAREB S.A.	0233063VP3103C0001RU	17,26%	3573,98 m ²
64	SAREB S.A.	0233064VP3103C0001DU	1,15%	238,44 m ²
65	JOAQUIN GARCIA ALONSO	0233065VP3103C0001XU	0,58%	120,05 m ²
66	JOAQUIN GARCIA ALONSO	0233066VP3103C0001IU	0,50%	102,85 m ²
	BENITO GARCIA ALONSO	0233066VP3103C0002CI		
72	AYUNTAMIENTO DE SANTANDER	0233072VP3103C0001SU	5,58%	1155,23 m ²
74	AYUNTAMIENTO DE SANTANDER	0233074VP3103C0001UU	1,11%	230,05 m ²
PARCELAS SIN DERECHO EDIFICATORIO				
C5	AYUNTAMIENTO DE SANTANDER	02330C5VP3103C0001JU		42,00 m ²
B4	AYUNTAMIENTO DE SANTANDER	02330B4VP3103C0001FU		33,56 m ²
TOTAL PARCELAS PRIVATIVAS			100,00%	20703,39 m²
TOTAL PARCELAS SIN DERECHOS EDIFICATORIOS				75,56 m²
CAMINOS			ZONA 1	35,44 m²
			ZONA 2	335,77 m²
TOTAL UNIDAD DE ACTUACION				21150,16 m²

ESTUDIO DETALLE U.A. 6 AE-92.2, SAN ROMAN-EL MAZO

ESTUDIO LUIS CASTILLO

3.- PROPUESTA.

3.1. DESCRIPCION GENERAL.

El Área Específica 92.2 constituye actualmente un ámbito con un alto grado de desarrollo, por lo que con el estudio detalle de la Unidad de Actuación 6 solamente vamos a pormenorizar la ordenación resultante que completa el viario planteado por el PGOU.

Se trata de una Unidad de Actuación discontinua donde se diferencian dos ámbitos definidos como zona 1 y zona 2.

En la zona 1 además de varios viales, cuyas alineaciones han sido aportadas por los Servicios Técnicos Municipales, se genera una parcela resultante destinadas a edificación de vivienda unifamiliar según ordenanza U2A, y una parcela de cesión de zona verde tal y como se define en el plano de clasificación, calificación y ordenación del PGOU.

En la zona 2 hay un solo vial generándose una parcela resultante destinada a edificación de vivienda unifamiliar según ordenanza U2A, una parcela de cesión de zona verde no propuesta en el PGOU y una parcela de cesión de equipamiento definida en el PGOU con el número 3.247.

3.2. VIALES, ALINEACIONES Y RASANTES.

En la documentación gráfica del Estudio de Detalle se reflejan con precisión los puntos de unión e intersección de los nuevos viales con los viales existentes y se fijan las rasantes definitivas. Para ello se han elaborado una gran cantidad de perfiles de forma que la implantación de los viales se adapte lo más posible al terreno y resulte finalmente factible realizar la conectividad entre toda la trama.

ESTUDIO DETALLE U.A. 6 AE-92.2, SAN ROMAN-EL MAZO

ESTUDIO LUIS CASTILLO

En cuanto a la sección tipo de los viales que dan continuidad a la trama urbana se pueden distinguir dos tipos:

Sección de 10,00 m de anchura, formado por dos aceras de 1,80m y una calzada de 6,40 m

Sección de 12,00 m de anchura, formado por dos aceras de 1,80 m, calzada de 6,40 m y una banda de aparcamientos a uno de los lados de una anchura de 2,00 m.

ZONA 1.

Esta zona cuenta con tres tramos de viario.

- 1- En la zona más al norte este ámbito limita con la calle El Mazo de Abajo, viario propuesto en el PGOU con una anchura de 12,00 m, al cual se cederá parte de esta Unidad de Actuación. En esta cesión se ejecutará una acera de 1,80 m en toda su longitud uniendo las dos aceras existentes y permitiendo la continuidad del tránsito peatonal, el resto se terminará en asfalto permitiendo que el tráfico rodado de esta calle se mejore gracias a este pequeño ensanchamiento.
- 2- Viario con trazado recto de oeste a este que dará continuidad a la calle Juan José Mier con una anchura de 10,00 m. Parte de la calle Juan José Mier se encuentra a medio terminar, incluso desde donde acaba su trazado hasta la conexión con nuestra Unidad no hay nada ejecutado aunque si se ha cedido el correspondiente terreno al Ayuntamiento.
- 3- Viario de 12,00 m que permitirá unir por su parte norte la calle Antonio de Nebrija con la calle El Mazo de Abajo, cuya intersección ya se encuentra ejecutada.

ESTUDIO DETALLE U.A. 6 AE-92.2, SAN ROMAN-EL MAZO

ESTUDIO LUIS CASTILLO

ZONA 2.

En esta zona solamente se plantea un vial de 12,00 m que conecta la calle Antonio de Nebrija con la calle Somonte. Entre el límite de nuestra Unidad y la calle Somonte existe una parcela municipal por lo que se han tomado las rasantes de esta calle existente para asegurar la continuidad de la trama urbana en el futuro.

4.- CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA.

Por el principio de jerarquía recogido en la Legislación vigente (Artículo 61 de L.S. de Cantabria y 65 de R. de P.), el Estudio de Detalle mantendrá las determinaciones fundamentales del Plan, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio. Asimismo, en ningún caso podrán ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Se cumple, asimismo, con lo establecido para los Estudios de Detalle en el Artículo 61 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como con lo dispuesto en el Artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

Los datos para superficie, techo edificable y parámetros de gestión y programación serán los que figuran en ficha del Área de Específica 92.2 del P.G.O.U., adaptándose de manera proporcional a las superficies resultantes del levantamiento topográfico realizado, siendo finalmente los siguientes:

ESTUDIO DETALLE U.A. 6 AE-92.2, SAN ROMAN-EL MAZO

ESTUDIO LUIS CASTILLO

Superficie del ámbito.....	21.150,16 m ²
Superficie con aprovechamiento lucrativo.....	11.615,92 m ²
Edificabilidad materializable 0,60 m ² /m ² x 0,9007x 11.615,92 m ²	6.273,08m ²
Ordenanza subsidiaria.....	A2A

En la documentación gráfica del Estudio de Detalle se definen las alineaciones y rasantes del viario, aceras y calzada.

En cuanto al área de movimiento de las alineaciones de las futuras edificaciones, queda también definida con precisión en la documentación gráfica.

Los parámetros urbanísticos para la ordenanza U2A son los siguientes:

CATEGORIA: 2, destinada a tipologías agrupadas sobre parcelas de tamaño medio.

NUMERO DE PLANTAS:	3.
EDIFICABILIDAD:	0,60 m ² /m ²
FRENTE MINIMO:	5,00 m
FONDO MINIMO:	20,00 m
CIRCULO INSCRIBIBLE:	5,00 m
FONDO/FRENTE MAXIMO:	6
SUPERFICIE PARCELA MINIMA (TOTAL):	250,00 m ²
SUPERFICIE PARCELA MINIMA (PRIVATIVA):	150,00 m ²
SEPARACION A FRENTE DE PARCELA:	5,00 m
SEPARACION A LINDEROS:	H/2, min 3,00 m
FORMA DE LA EDIFICACION EN USO RESIDENCIAL:	rectángulo 50x25m

USOS:

- a) Uso dominante prioritario: residencial de vivienda y vivienda condicionada (VPO y otras)
- b) Usos dominantes permisibles:

ESTUDIO DETALLE U.A. 6 AE-92.2, SAN ROMAN-EL MAZO

ESTUDIO LUIS CASTILLO

- 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 concordancia con viario exterior a manzana cuando así se prevea mediante estudio detalle o proyecto unitario, y sin perjuicio de sus condiciones de uso y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.

5- CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

PLANO 1. Emplazamiento.

Se indica el emplazamiento del ámbito de la Unidad de Actuación nº6 del Área Específica 92.2 sobre plano del Plan General y sobre plano catastral.

ESTUDIO DETALLE U.A. 6 AE-92.2, SAN ROMAN-EL MAZO

ESTUDIO LUIS CASTILLO

PLANOS 2 y 3. Ámbito y parcelas aportadas

Se grafa la estructura parcelaria sobre plano topográfico indicando el límite de las dos zonas del ámbito de actuación.

PLANOS 4 Y 5. Alineaciones y rasantes

Recoge las alineaciones del área de movimiento en el que se han de ubicar las edificaciones, así como las rasantes y cotas del viario que permitan su correcto replanteo.

PLANOS 6 Y 7. Superficies públicas - Cesiones.

Se grafan las parcelas públicas resultantes de cesión, con indicación de su superficie.

PLANOS 8. Perfiles.

Determinación de las rasantes en relación con la topografía existente con señalamiento expreso de las rasantes del viario.

Torrelavega, a 20 de noviembre de 2.020

La Propiedad



Fdo. D. Miguel Ángel Sánchez Domínguez.

en representación de

SAREB S.A.

El Arquitecto

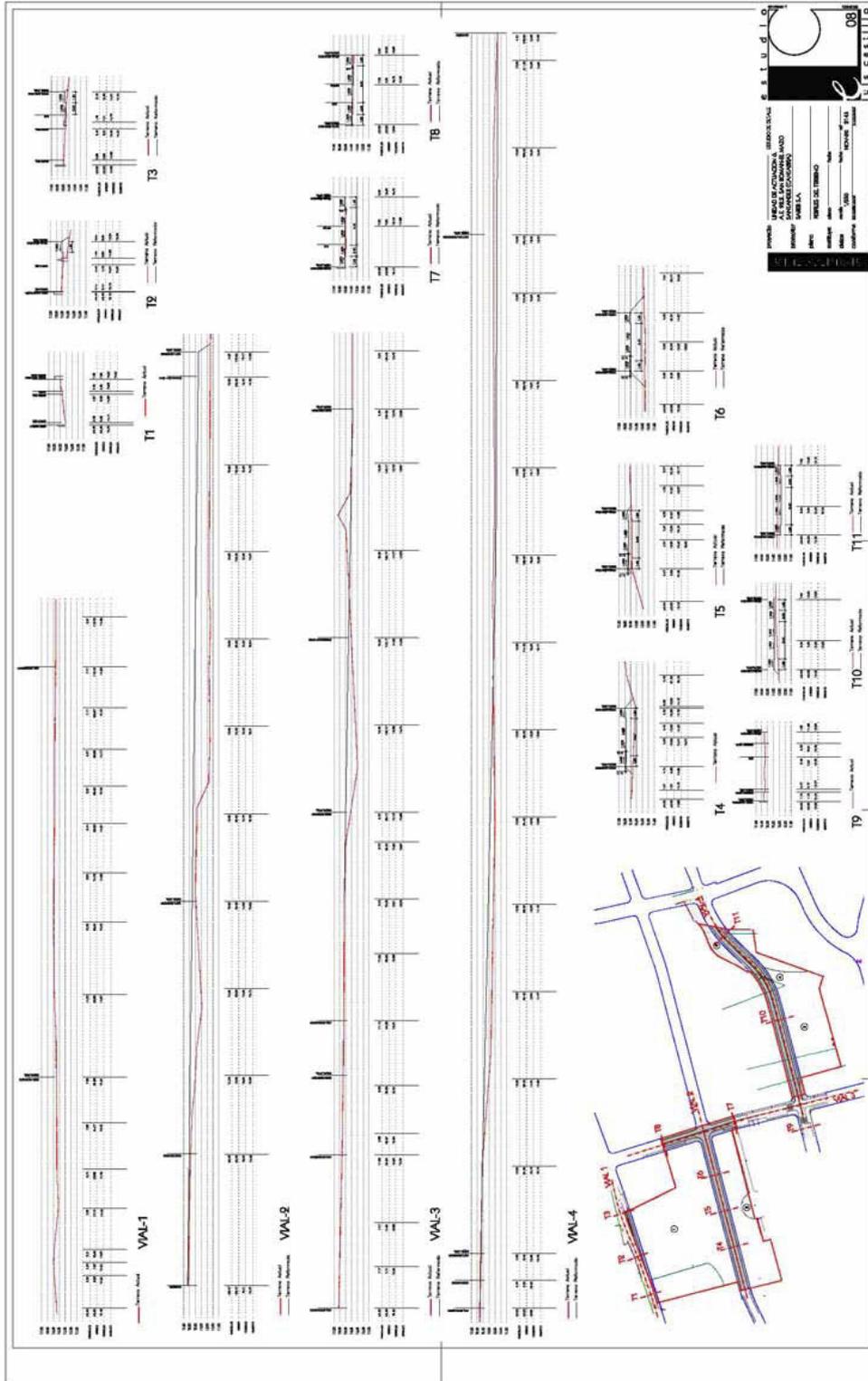
Fdo. D. Luis Castillo Arenal

LUNES, 29 DE AGOSTO DE 2022 - BOC NÚM. 166



CVE-2022-6278

LUNES, 29 DE AGOSTO DE 2022 - BOC NÚM. 166



2022/6278

CVE-2022-6278