

LUNES, 20 DE NOVIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 222

## 7.2.MEDIO AMBIENTE Y ENERGÍA

### AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

**CVE-2017-9887** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en El Campón - Peñacastillo.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 26 de octubre de 2017, 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 que tiene por objeto definir alineaciones y ordenar los volúmenes de edificación de las parcelas catastrales 0816038VP3101F0001PM, 0816039VP3101F0001LM y 0816040VP3101F0001QM, sitas en el Campón- Peñacastillo, a propuesta de AUTO GOMAS, S. A.

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, 30 de octubre de 2017.

La alcaldesa,  
Gema Igual Ortiz.

LUNES, 20 DE NOVIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 222

JOSE ANGEL AYUSO REVUELTA  
ARQUITECTO

C/ CEBALLOS 13, Bajo. Telf. 942 88 28 59  
SUANCES - CANTABRIA



## 1º DENOMINACIÓN

El presente Estudio de Detalle se denomina " Estudio de Detalle Citroën y DS " y viene a sustituir al iniciado con el nombre de "Estudio de Detalle AUTOGOMAS" para la ampliación del Concesionario Citroën existente en Peñacastillo, en lo que ahora conforma la campa exterior del mismo, llegando a adosarse a la nave colindante al oeste de nuestras instalaciones y a nuestra propia nave.

## 2º INTRODUCCIÓN

### 2.1 ANTECEDENTES.-

En el año 2.004 se presentó en el Ayuntamiento un proyecto básico para ampliar el concesionario Citroën de Peñacastillo. El Ayuntamiento no nos pudo conceder licencia al entender que la calle situada al norte del concesionario era de propiedad particular, al no estar cedida al Ayuntamiento. La gasolinera obtuvo la licencia ese año y fue la que destapó este conflicto.

En el año 2012 para poder cumplir los estándares de calidad y superficies marcados por el fabricante nos vemos obligados a pedir una licencia para remodelar la concesión, ante la imposibilidad de acometer la ampliación prevista que ya contaba con el visto bueno de Citroën Francia.

Ese mismo año el Ayuntamiento consigue expropiar el vial mencionado, pero se ha aprobado el nuevo PGOU de Santander y ahora se exige la redacción de un estudio de detalle para poder construir en una parcela enclavada entre dos edificios. Se tramita el correspondiente estudio de detalle que fue aprobado por el Pleno de 28/06/2016 y publicado en el BOC de 10/08/2016.

### 2.2 OBJETO.-

Este estudio de detalle trata de resolver y definir tres objetivos:

- 1.- La alineación del viario que figura en el plan general de 1997 no coincide al sur con la realizada por el MOPU.
- 2.- Adaptar la línea del área sin edificación que aparece en la leyenda del plan general pero no hay articulado específico. Se ajusta la alineación sin variar la superficie sin edificación, se mantiene la superficie y se ordena conforme a la alineación de los colindantes.
- 3.- Se justifica la no aplicación de las reglas de colindancia en la esquina noroeste para no dejar condicionada una calle por un edificio que no mantiene el retranqueo y se fija la rasante máxima del terreno y de la edificación.

### 2.2 OBJETO DE ESTE REFUNDIDO.-

Este refundido se realiza para corregir un error tipográfico detectado en una alegación presentada por un colindante en el periodo de exposición pública de la aprobación inicial.

El error está en el documento 8.3 que es el plano 3 "Alineaciones y Rasantes". El vial que recorre el ámbito de la actuación por el norte, cuya alineación ha sido facilitada por el ayuntamiento y que sirvió de base para la expropiación está acotado en dos puntos. La anchura del vial es de 12 m. como resulta de la comprobación gráfica del plano, que está a escala, y que aparece acotado. En una de las cotas el punto de definición de la cota esta desplazado hasta la fachada de la nave situada al norte de esta calle. Ostensiblemente se aprecia que es un desliz de delineación ya que la calle mantiene una anchura uniforme como gráficamente se aprecia y la cota refleja en ambos lados de la calle el número 12.

La cota de 12 cuyo punto se sitúa, por error, sobre la fachada de la nave situada al norte gráficamente son 13,63 m. Este punto, mal colocado no tiene ninguna relevancia pues el vial tiene como puntos de referencia la nave construida al sur del mismo en su zona oeste y la nave situada al norte en la zona este.

Se aporta plano y CD con este error de delineación corregido.

### 2.3 PROPIEDAD.-

El Estudio de Detalle que a continuación se describe se ha redactado por encargo de José Emilio Criado Lavín, con NIF. 13.754.043-C en representación de la sociedad AUTOGOMAS, S.A. con CIF. A-39000575 y domicilio social en El Campón nº 22 de Peñacastillo, 39011, Santander, Cantabria actuando como propietaria del solar.

LUNES, 20 DE NOVIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 222

JOSE ANGEL AYUSO REVUELTA  
ARQUITECTO

C/ CEBALLOS 13, Bajo. Telf. 942 88 28 59  
SUANCES - CANTABRIA

2.3 FORMULACION.-

El presente Estudio de Detalle se redacta al amparo de 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.

El artículo 61 establece que el contenido de los estudios de Detalle se circunscribirá a los siguientes aspectos:

- Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieran establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar las perfiladas en el planeamiento, motivando los supuestos de modificación y sin que ésta pueda afectar a la estructura general del Plan o a los aspectos señalados en los apartados 3 y 4 de este artículo.
- 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 establece en el Estudio de Detalle.

El apartado 3, establece que los Estudios de Detalle no pueden ser aprobados en ausencia de Plan General de Ordenación.

El apartado 4 establece que los Estudios de Detalle no podrán alterarla ordenación efectuada por el Plan General. En concreto, no podrán alterar la clasificación o calificación del suelo, el aprovechamiento o edificabilidad que corresponden 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 reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos.

El artículo 78 establece que los Estudios de Detalle serán de iniciativa pública o privada y serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos competentes en el plazo de dos meses y se someterán a información pública por plazo de veinte días.

A la vista del resultado de la información pública el órgano municipal competente conforme a la legislación de Régimen Local los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes.

El plazo de aprobación definitiva de los Estudios de Detalle será de dos meses desde que se inicie el periodo de información pública tras su aprobación inicial. Transcurrido dicho plazo sin haberse producido resolución expresa los Estudios de Detalle se entenderán aprobados definitivamente por silencio administrativo, salvo que se den las circunstancias limitativas del párrafo e del artículo 74 de esta Ley.

El artículo 74 e) establece que no habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo positivo si el Plan no incluyera su contenido formal completo, omite referencias establecidas como mínimas por esta Ley o si contuviera otras determinaciones contrarias a la Ley o a los planes de superior jerarquía.

3. AMBITO.-

3.1 SUPERFICIE.-

- El ámbito de actuación de este estudio de detalle lo conforman, a nivel catastral, tres parcelas:
- Parcela 1, la catastral 0816038VP3101F0001QM situada al este de 4.582 m<sup>2</sup> de parcela con 6.412 m<sup>2</sup> construidos.
- Parcela 2, la catastral 0816038VP3101F0001LM situada en el centro de 3.388 m<sup>2</sup> de parcela sin construcción
- Parcela 3, la catastral 0816038VP3101F0001PM situada al oeste de 962 m<sup>2</sup> de parcela con 1.951 m<sup>2</sup> construidos.

Las dos primeras parcelas son propiedad de Autogomas, S.L.

A nivel registral el solar en el que se pretende construir y que hoy está libre de edificación es la parcela 2, registral resultado de agrupar tres fincas registrales: la 61.438 del libro 698, y la 55.855 y 55.865 del libro 622 con unas superficies de 1.678, 1.023 y 625 m<sup>2</sup> respectivamente que hace un total de 3.326 m<sup>2</sup> de superficie total de los 3.480 m<sup>2</sup> comprobados topográficamente. A nivel catastral figuran 3.388 m<sup>2</sup> al no ajustarse la figura catastral a la línea de expropiación del MOPU en la esquina suroeste.

JOSE ANGEL AYUSO REVUELTA  
ARQUITECTO

C/ CEBALLOS 13, Bajo. Telf. 942 88 28 59  
SUANCES - CANTABRIA

La superficie total que ocupa la concesión, Parcela 1 + Parcela 2, mide según medición topográfica, 4.643,23 + 3.480,00 = 8.123,23 m<sup>2</sup>, una vez ajustado el peñero por el viento sur al límite de la expropiación del MOPU y comprobado que por el viento norte el Ayuntamiento no ha expropiado nada.

La Parcela 3, que completa el ámbito del estudio de detalle tiene una superficie topográfica de 937,97 m<sup>2</sup>, siendo la catastral de 992 m<sup>2</sup>. En este caso el catastro no ha tenido en cuenta la línea de expropiación del MOPU que nos ha facilitado el técnico del Ayuntamiento.

Se aporta escritura de agrupación y la ficha catastral corregida, a su manera, pero bastante ajustada a la realidad. Este desajuste del catastro trataremos de que sea corregido.

3.2 FORMA Y TOPOGRAFÍA.-

La parcela 2, donde se pretende edificar, tiene una forma casi rectangular con la esquina suroeste achafanada para resolver la raqueta de acceso al polígono desde la carretera nacional. Los dos lados del rectángulo coinciden con vial. El vial principal que está al sur está a una cota de 1,55 m por encima del vial al norte. La cota está a la cota natural del terreno y se encuentra a 2,70 metros por debajo del vial sur y a 1,55 metros por debajo del vial norte.

3.3 PLANEAMIENTO.

El planeamiento vigente es el PGOU de Santander de 1987 y el modificado nº 11 publicado en el BOC de 15/07/71, 1989.

Las parcelas se encuentran dentro del suelo urbano, Ordenanza de Actividades Productivas, dentro de la categoría 1 Intensiva, grado A Industrial (P1A) según el PGOU de 1.987 de Santander, hoy vigente.

Las parcelas se ven afectadas por un cambio de la alineación del área sin edificación por un informe del técnico municipal de fecha 02/11/1988 con relación a la modificación puntual Nº 11 aprobada definitivamente y publicada en el BOC de 1.989.

Se comparan a continuación los parámetros reguladores dispuestos en la Normativa Vigente con los datos de la Parcela 2, donde se pretende edificar según el estudio de detalle:

PGOU	Estudio de Detalle
Altura máxima	Il plantas
Edificabilidad máxima sobre rasante	1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Frente mínimo parcela	52 m
Fondo mínimo parcela	53,20 m
Parcela mínima	3.480 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	no definida
Separación a frente de parcela	74 %
Separación a lindero	5 m
Separación entre edificios de la parcela	4 m (H2) o adosado
Centro máximo edificación	un solo edificio
Altura máxima edificación	5 m (H2)
Altura de coronación	7 m
	3,5 m + altura real cornisa

Para categoría intensiva, en aquellas manzanas donde a la entrada en vigor del Plan la superficie construida con tipologías de adosamiento lateral supere el 50% de la ocupación de la manzana, la separación a linderos podrá ser nula.

El artículo 4.2.1.7. En los frentes colindantes con vial público, donde el Plan no hubiera señalado directa o indirectamente otras alineaciones de fachada, la edificación mantendrá los siguientes retraqueos mínimos: que podrán ser mayores si así se deduce del punto 8 siguiente.

- a) Vías municipales ..... 10 metros a eje.
- b) Carretera autonómica ..... 10 metros a eje o 6 a arista exterior si esto fuese mejor.
- c) Carretera estatal ..... 12 metros a arista exterior.
- d) Autovía y autopista estatal ..... 35 metros a arista exterior.



JOSE ANGEL AYUSO REVUELTA ARQUITECTO

C/ CEBALLOS 13, Bajo, Telf. 942 88 24 59 SUANCES - CANTABRIA

En nuestro caso la alineación viene definida, superando los 25 m al eje de la CN-611 y los 12 m al vial municipal que discurre por el lindero sur. Con respecto al vial norte el límite de la parcela se encuentra alineado con el definido por los servicios municipales, se respeta el retranqueo de 5 m con respecto a la propiedad, en parte para favorecer un vial interno a la parcela para la carga y descarga de los coches sin interferir en el tráfico interior del polígono.

El artículo 4.2.14. Reglas de colindancia, establece en el punto 3 que cuando en un lindero lateral hubiera edificación medianera catalogada, o medianera existente no fuera de ordenación ni de ordenanza cuya demolición no fuese previsible en plazo inferior a 15 años o cuyo aprovechamiento materializado fuera superior al 50% del patrimonio, la nueva edificación o ampliación deberá, en su parte frontal o exterior: a) Ajustarse a la medianera preexistente, en el número de plantas que le esté autorizado. b) Situar su fachada en prolongación de colindante, en planta, una dimensión mínima de 3,00 metros o de la cuarta parte de la altura de cornisa propia, si esto fuese mayor, con las mayores matizaciones expresadas en los puntos c) y d) siguientes.

Si la línea de fachada que sería aplicable a lo nuevo de edificación condicionante fuese más exterior que la del edificio existente, la prolongación expresada en b) tendrá carácter de mínimo, podrá extenderse por todo el frente salvo que éste fuese entre medianeras, en cuyo caso deberá retomar la alineación de planeamiento al menos 3,00 metros antes de la medianera opuesta. c) Si la línea de fachada aplicable a lo nuevo fuese más interior que la del edificio existente, la prolongación expresada en "b)" tendrá carácter de máximo obligatorio.

En nuestro caso y dado que la medianera de la nave a ocultar tiene el tratamiento de fachada realizada en ladrillo cara vista e igual que el resto de las otras tres fachadas y dado que no respeta el retranqueo a la alineación del planeamiento se opta por retranquear la fachada respetando el resto de condicionantes.

Artículo 5.3.2. Condiciones de los usos de industria, almacenaje, servicios y afines. 5. En plantas bajo rasante sólo podrán instalarse locales que alberguen usos de industria-almacenaje, servicios y afines si se cumplen las condiciones siguientes: a) Tratarse de semisótano, o de primer sótano, en cuyo caso deberá retomar la alineación de planeamiento a un local en planta baja. b) Estar vinculados a un local en planta baja. c) Tener una superficie de contacto con el local de planta baja de, al menos, 10 m² o de 0,50 m² por cada 50 m² si esto fuese mayor. d) Tener en el local vinculado de planta baja al menos un tercio de la superficie total, suma de las situadas en planta baja, semisótano o sótano en su caso.

En el caso que nos ocupa la planta bajo rasante es un semisótano y está vinculado a la planta baja por la rampa de acceso, por el montacoches, por la caja de escalera y por la posibilidad de instalar ascensor para lo que se deja el hueco en reserva. La superficie de contacto es superior a 0,50 m2 por cada 50 m2 y toda la planta baja está vinculada al semisótano.

4º PROPUESTA.

- 1.- Adaptar la alineación del viario que figura en el plan general de 1997 y en la modificación puntual nº 11 a la realizada por el MOPU en el vial sur.
2.- Adaptar la línea del área sin edificación que varió la modificación nº 11 del plan general de 1997 al trazado de la calle de servicio que realizó el MOPU al expropiar para resolver la raqueta de acceso al polígono El Campón desde la CN 611. En el articulado del plan aparece en la leyenda de Alineaciones y Alturas área sin edificación y límite de ocupación, pero no hay articulado específico. Se ajusta la alineación sin variar la suma de la superficie de viario y área sin edificación, se mantiene la superficie y se ordena conforme a la alineación de los colindantes.
3.- Justificar la no aplicación de las reglas de colindancia en la esquina noroeste para no dejar condicionada una calle por un edificio que no mantiene el retranqueo.

Las alineaciones del viario, tanto al norte como al sur han sido definidas por los técnicos municipales y las rasantes son las actuales definidas por las calles que cuentan con la calzada asfaltada.

JOSE ANGEL AYUSO REVUELTA ARQUITECTO

C/ CEBALLOS 13, Bajo, Telf. 942 88 24 59 SUANCES - CANTABRIA

La edificación que se proyecta y que ocasiona la redacción de este estudio de detalle se proyecta entre dos nuevas viviendas cuya cota de planta baja es la + 29,00 la situada al este y + 29,30 la situada al oeste. El frente de ambas edificaciones está urbanizado en una suave caída hacia la calle cuyo desnivel está por debajo de 0,50 m.

El frente sur de la parcela 2, la que está sin edificar, está sin urbanizar. El arcén y el talud que se realizó cuando se asfaltó la vía de servicio y se urbanizó la campiña del concesionario con el acceso al sótano está en tierra. Se propone, para su correcta integración con el entorno, mantener el mismo criterio de lo existente en los frentes de las parcelas ya construidas.

El artículo 4.2.12. Condiciones de rasantes y altura de la edificación

- 1. La rasante resultante del terreno podrá modificar la natural con las siguientes condiciones:
a) No situarse en ningún caso por debajo de la rasante de la alineación inferior.
b) No situarse en ningún caso por encima de la rasante de la alineación superior.
c) No situarse en ningún caso por debajo de dos metros de la rasante teórica.
d) Resolver su acuerdo con alineación inferior sin superar, en la distancia de retranqueo real de la edificación, la rasante teórica del terreno, o 30° sexagesimales si esto fuese menor.
e) Resolver su acuerdo con alineación superior sin descender, en la distancia de retranqueo real de la edificación por debajo de: la rasante teórica, si su pendiente fuese inferior a 30° sexagesimales; o, de 30° sexagesimales en caso contrario.
f) No superar en ningún caso el frente natural, cuando ésta fuese superior a la teórica.
g) No descender en ningún caso por debajo de la rasante natural cuando ésta sea inferior a la teórica y diste de ella más de dos metros.
h) El encuentro entre planos o superficies distintas en el interior de la parcela deberá resolverse con galibos comprendidos entre la horizontal y los más menos treinta grados sexagesimales y/o mediante muros de contención de altura no superior a 1,50 metros.
i) Los muros a que hace referencia el punto anterior deberán quedar en todo caso, sin menoscabo de los criterios expuestos en todos los apartados anteriores, dentro del galibio comprendido entre más/menos treinta grados trazados desde las alineaciones exteriores e interiores y desde la rasante real de las parcelas colindantes.

2. La rasante resultante podrá ocupar posiciones distintas a las establecidas en el punto 1 precedente cuando medie estudio de detalle, o instrumento de planeamiento de mayor rango en el que se la fije o acote y sin que ello suponga aumento en las alturas de edificación permitidas y sólo si mejora la adecuación a las condiciones topográficas y de edificación preexistentes difícilmente removibles y/o asumibles.

3. Las solicitudes de licencia deberán expresar y justificar claramente la posición de la rasante resultante, a cuyo efecto deberá aportarse la siguiente documentación:
a) Fotografías de la parcela expresivas de su topografía actual y de su relación con las parcelas colindantes y las calles que hubiere.
b) Plano topográfico a escala mínima 1/200, con señalamiento de curvas de nivel cada cincuenta (50) centímetros, incluyendo una franja no menor de cinco (5) metros de los terrenos colindantes, expresivos de la topografía actual y de la que se pretende.
c) Perfiles longitudinales y transversales de la parcela a escala mínima 1/200, incluyendo una franja no menor de cinco (5) metros de los terrenos colindantes, expresivos de la topografía actual y de la que se pretende.

En el frente norte no se aprecia causa ni condicionante de entorno que justifique apartarse del cumplimiento de este precepto, artículo 4.2.12.1, por ello en este viento la rasante es la de la acera.

No parece razonable el resultado que se alcanza con la aplicación de la regla de la colindancia, que para ocultar una medición de tan solo de 5 m. de fondo y 6 m. de altura, de ladrillo cara vista sobre un zócalo de hormigón con técnicas características que el resto de las fachadas visibles del referido edificio, propone un cuerpo adosado fuera de línea de 7 m. de altura, que sobresale al menos 1 m., por encima de la propia edificación y de manera prominente. El efecto que produce este cuerpo de edificación sobre la imagen que se genera es el de que la visión de la vivienda que quedará oculta, cuya calidad constructiva, como ya se ha dicho, es semejante a la de las restantes fachadas de la edificación condicionante.

LUNES, 20 DE NOVIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 222

JOSE ANGEL AYUSO REVUELTA  
ARQUITECTO

C/ CEBALLOS 13, Bajo. Telf. 942 88 28 59  
SUANCES - CANTABRIA

JOSE ANGEL AYUSO REVUELTA  
ARQUITECTO

C/ CEBALLOS 13, Bajo. Telf. 942 88 28 59  
SUANCES - CANTABRIA

Debe tenerse en cuenta que el periodo medio de renovación de las edificaciones industriales o de servicios está en el rango de los 35-60 años, transcurrido el cual la nueva edificación, en sustitución de la edificación condicionante, podrá estar situada respetando el retranqueo mínimo de 5 m. propugnado por la ordenanza. Ahora bien, si la actuación que nos ocupa edifica el cuerpo saliente descrito en aplicación de las reglas de colindancia, éste se convertirá en edificación condicionante para dicha sustitución, con lo cual nunca se alcanzaría el objetivo de que la edificación en algún momento quede retranqueada 5 m. mínimo respecto al vial.

En definitiva, nos encontramos que la aplicación estricta del punto 3 del art. 4.2.14 "Reglas de colindancia" en este caso, entra en contradicción con los puntos 1 y 2 del artículo 4.5.1 "Adecuación de las construcciones al ambiente", que obliga a tener en cuenta en el diseño de los edificios el ambiente en que se encuentran y el efecto de su imagen sobre el paisaje, el espacio público y/o las edificaciones preexistentes, y que propugna la denegación de licencia para obras que sean estéticamente inadecuadas al entorno o causen un impacto negativo en el paisaje.

Por ello se considera más acertado, en este caso, apartarse de la aplicación estricta de la referida regla de colindancia y establecer dicha relación de colindancia mediante la aplicación de la ordenanza general de zona, PM1, con la cautela de que en los 3 m. primeros de fachada desde la medianera referida, la alineación de la fachada retranqueada a 5 m. del vial tenga carácter obligatorio, para evitar que pueda aumentar la dimensión de la medianera vista.

Las rasantes exteriores están materializadas con las calles existentes no presentando diferencias sensibles de cota en todo el frente de parcela. La calle principal varía en la zona sin construir entre +26,53 y +26,66 y la posterior entre +26,96 y +26,98.

**El artículo 3.12. Rasantes**

1. Se entiende por rasante la cota que determina la elevación de un punto del terreno respecto de un plano de referencia. Su indicación expresa se considera como plano de referencia el de la cartografía que sirve de base al planeamiento.

2. El Plan General y, en su caso los instrumentos de planeamiento, establece, o pueden establecer, las rasantes mediante alguno de los siguientes procedimientos:

- a) De modo expreso y completo, fijándose para todo el perfil de un segmento del viario o de un espacio libre.
- c) Por remisión a situaciones consolidadas, adoptando implícitamente la de viales o espacios libres ya ejecutados salvo que hubiera determinación expresa que los alterase.

En nuestro caso optamos por fijar la cota +29,00 como rasante de planta baja, al coincidir con la cota actual de las instalaciones y ser +29,30 la de la nave a la que nos adosamos.

**6º CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.**

En virtud de lo descrito 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 el Estudio de Detalle se ajusta al lo descrito.

El presente Estudio de Detalle cumple y justifica todo lo que le es de aplicación en el PGOU de Santander.

DATOS URBANÍSTICOS DEL ESTUDIO DE DETALLE						
CONCEPTOS	PG97			ED		
	PARCIAL	TOTAL	PARCIAL	TOTAL	DIF. PG97	
FORMULAS	M2a	M2a	M2a	M2a	M2a	M2a
	A	A	D	D	E- D-A	E- D-A
AMBITO ED	9.864,26			9.864,26 0,00		
<b>CALIFICACIÓN URBANÍSTICA</b>						
PIA	9.747,92			8.861,68 -886,24		
Vialto público	Zona Norte	75,06	75,06			
	Zona Sur	41,28	927,52	1.002,56	+886,24	
TOTAL	9.864,26			9.864,26 0,00		
<b>DETERMINACIÓN COMPLEMENTARIA</b>						
Area sin edificación (sobre rasante)	2.456,93			1.687,19 -769,74		



LUNES, 20 DE NOVIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 222

C/ CEBALLOS 13, B496. Telf. 942.88.28.59 SUANCES - CANTABRIA

JOSE ANGEL AYUSO REVUELTA ARQUITECTO

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA ZONA DE LA PARCELA DS AUTOGOMAS					
DATOS COMUNES	INDICE	PG87		ED 2	
		M2c PIA/M2s	SUP. M2s	TOTAL SUP. M2s	M2c PIA
FÓRMULAS	K	F4	L= Kx F4	I4	O= Kx I4
EDIFICABILIDAD PIA	1,10	3.849,39	4.234,33	3.414,35	3.765,79
FÓRMULAS	K	F1	Q= Kx F1		
DCHO APR. URB. INICIAL	1,0431	3.480,00	3.629,99		
FÓRMULAS			R= Q-L		T= O-O
DEFICIT APROV. URB. INICIAL			-604,34		-125,80
FÓRMULAS	K	U	V= Kx U		
DCHO APROV. URB. CESIONES COMPL.	1,0431	129,49	135,07		

Como puede observarse en el ámbito de la Parcela 2, el derecho de aprovechamiento urbanístico del propietario es inferior a 125,80 uas. al materializable en la parcela según el Estudio de Detalle.

Para compensar este déficit de aprovechamiento el propietario cede al Ayuntamiento la superficie de viario público que afecta a la Parcela 1 ( 47,12 m2 al norte + 82,37 m2 al sur = 129,49 m2 de suelo que equivalen a 135,07 uas. )



C/ CEBALLOS 13, B496. Telf. 942.88.28.59 SUANCES - CANTABRIA

JOSE ANGEL AYUSO REVUELTA ARQUITECTO

6º CESIONES

El cuadro resumen del balance de superficies del estudio de detalle en el ámbito de la propiedad de Autogomas, S.A. es el siguiente:

DATOS URBANÍSTICOS DE LA ZONA DE LA PARCELA DS AUTOGOMAS										
CONCEPTOS	FILA	PG87			ED			DIF. P877	M2s	J= I F
		PARCIAL M2s	TOTAL M2s	F	PARCIAL M2s	TOTAL M2s	I			
FÓRMULAS										
TITULARIDAD										
Parcela DS Autogomas	1		3.480,00		3.480,00		3.414,35	-435,04	0,00	
T. Público	2		397,33		397,33		397,33	0,00	0,00	
TOTAL	3		3.877,33		3.877,33		3.877,33	0,00		
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA										
PIA	4		3.849,39		3.849,39		3.414,35	-435,04		
Viario público	5	Zona Norte	27,84		27,84		27,84	462,98	445,04	
	6	Zona Sur	0		0		455,04			
TOTAL	7		3.877,33		3.877,33		3.877,33	0,00		
CALIFICACIÓN COMPLEMENTARIA										
Area sin edificación (eobre rasante)	8		1.033,67		1.033,67		598,43	-435,24		

Como puede observarse el Estudio de Detalle incrementa substancialmente la superficie de viario público en el ámbito de la parcela que se pretende edificar a consta de una menor superficie de suelo productivo P.I.A. y mantiene inalterada la suma de las superficies de viario y área sin edificación.

LUNES, 20 DE NOVIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 222

JOSE ANGEL AYUSO REVUELTA  
ARQUITECTO

C/ CEBALLOS 13, Bajo. Telf. 942 88 28 59  
SUANCES - CANTABRIA

#### 7º CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA

- 7.1 MEMORIA
- 7.2 FICHAS CATASTRALES
- 7.3 ESCRITURA AGRUPACION DE LAS PARCELAS.
- 7.4 FOTOGRAFÍAS DEL SOLAR

#### 8º CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

##### 8.1 EMPLAZAMIENTO

Este plano indica la situación geográfica donde se encuentran las parcelas sobre la topografía del PGOU de Santander Escala 1/3000.

##### 8.2 AMBITO DE LA ACTUACIÓN.

Este plano indica la topografía de la parcela que nos ocupa, con la descripción de sus límites, puntos de cota, superficies y edificación existente. Escala 1/500.

##### 8.3 ALINEACIONES Y SUPERFICIES

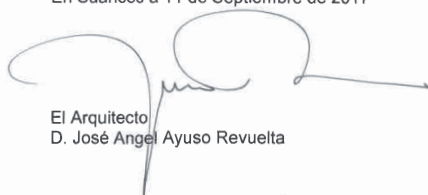
Se delimitan todas las alineaciones que será necesario mantener según las Normas de Santander y con las distancias a colindantes y viales.

Este plano refleja de forma gráfica las superficies contempladas por las alineaciones marcadas en el PGOU de Santander y las resultantes al ajustar las mismas con el estudio de detalle. Escala 1/250.

##### 8.4 PERFILES ACTUALES Y PROYECTADOS

Este plano refleja dos perfiles transversales del terreno por los dos puntos más singulares. Se refleja la rasante de la planta baja y los taludes de transición cuya pendiente no supera los 30º y se dibuja el volumen máximo definido por la altura de cornisa. Escala 1/200.

En Suances a 11 de Septiembre de 2017

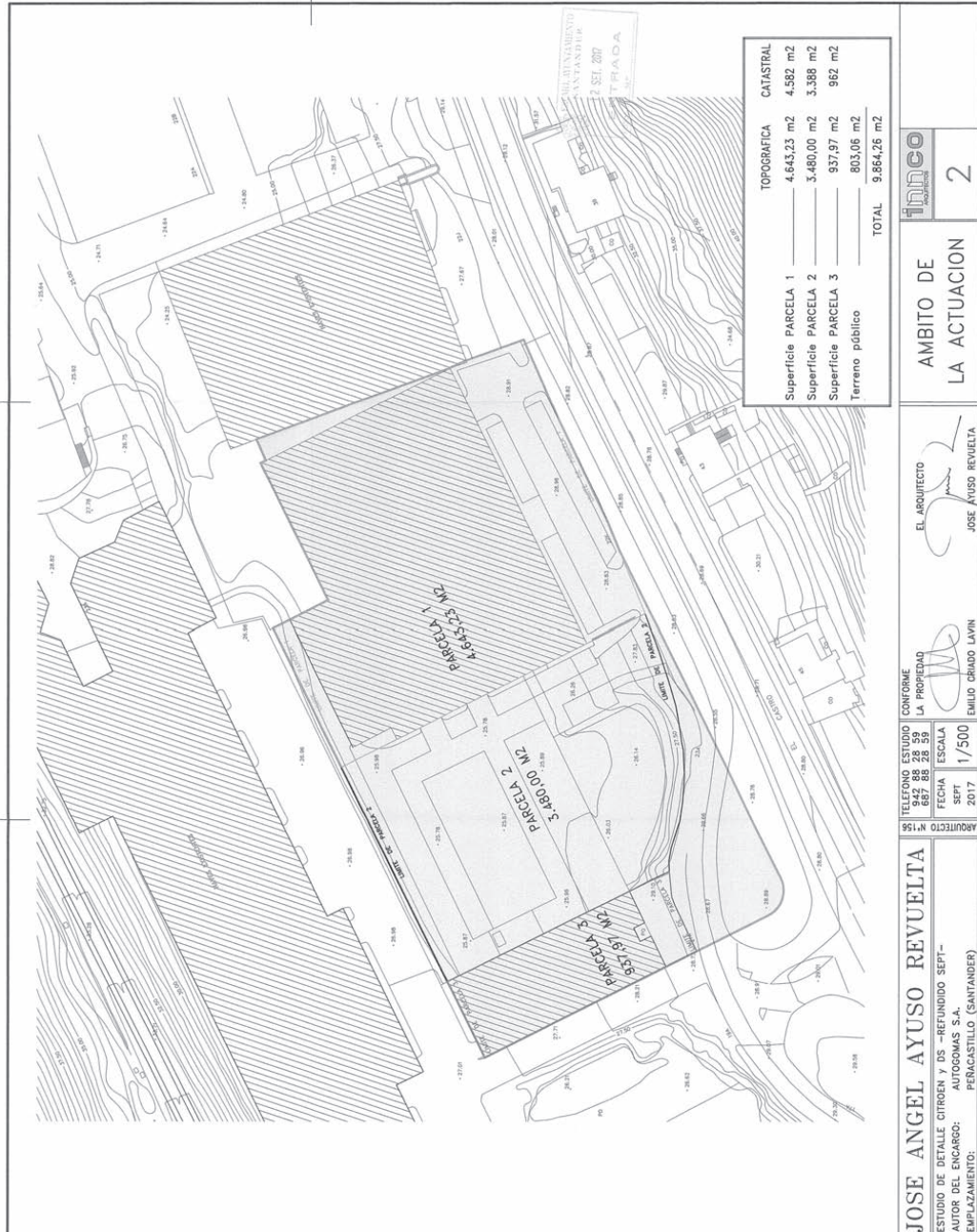


El Arquitecto  
D. José Ángel Ayuso Revuelta





LUNES, 20 DE NOVIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 222



**JOSE ANGEL AYUSO REVUELTA**  
ESTUDIO DE DETALLE CITROEN Y DS -REFUNDIDO SEPT-  
AUTOR DEL ENCARGO: AUTOGOMAS S.A.  
EMPLAZAMIENTO: PERACASTILLO (SANTANDER)

TELEFONO ESTUDIO  
LA PROPIEDAD  
857 88 28 39  
CONFORME  
LA PROPIEDAD  
ESCALA  
1/500  
FECHA  
SEPT  
2017  
ARQUITECTO N°156  
EMILIO CEBIADO LAVIN

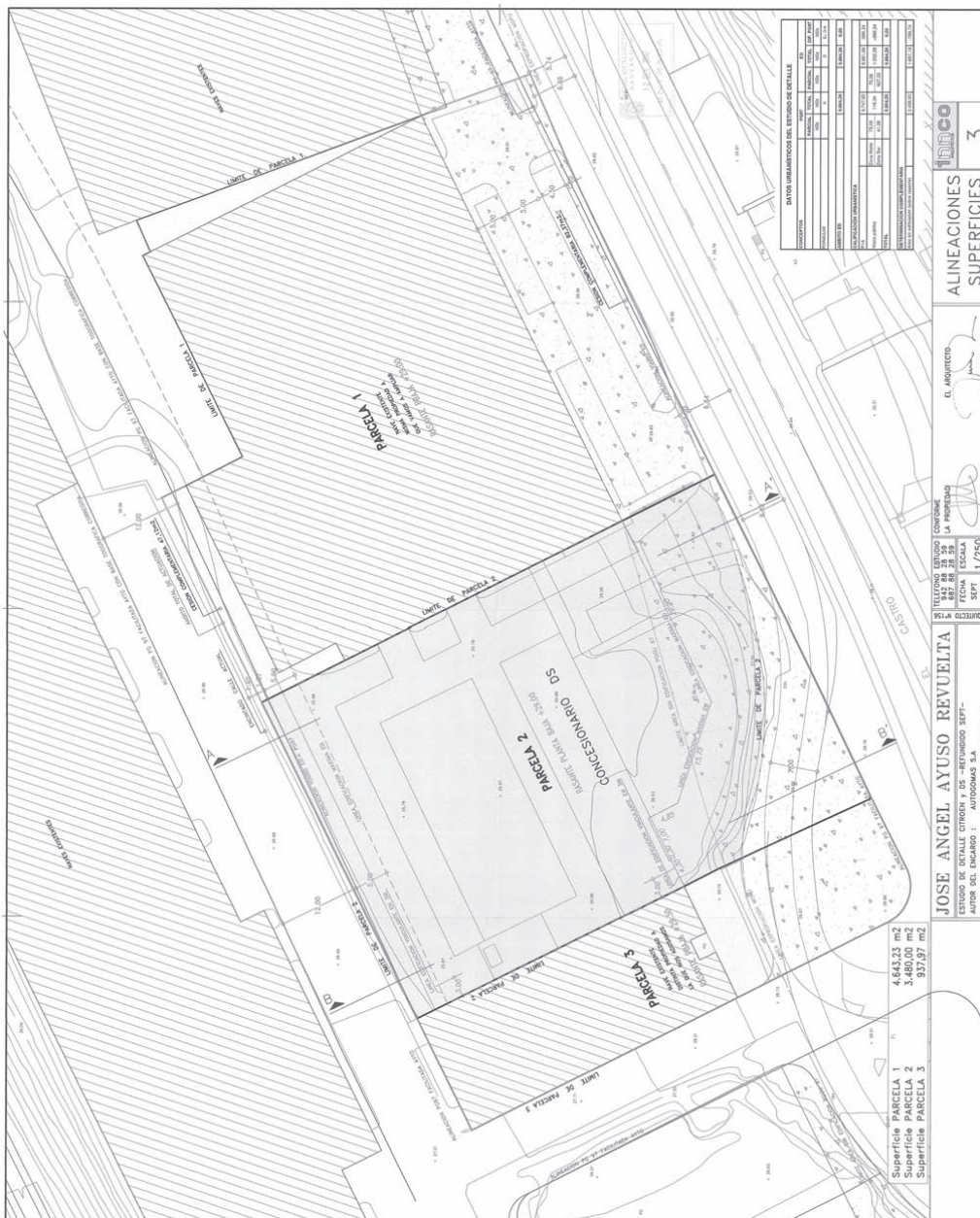
EL ARQUITECTO  
JOSE AYUSO REVUELTA

AMBITO DE  
LA ACTUACION  
2





LUNES, 20 DE NOVIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 222



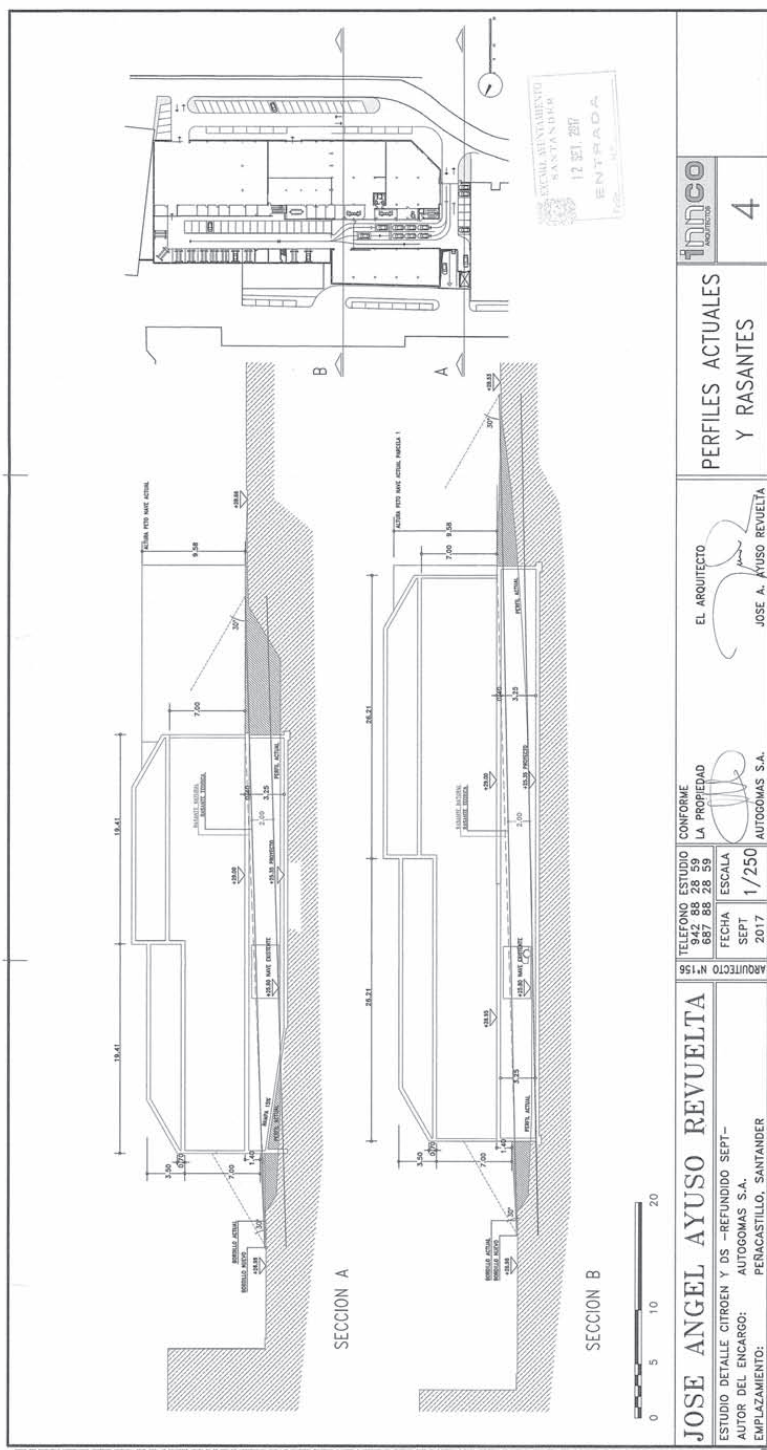
ALINEACIONES SUPERFICIES 3

EL ANTEPROYECTO DE LA PROYECTO DE LA ESCALA 1/2500

JOSE ANCEL AYUSO REVUELTA

Superficie PARCELA 1: 4.643,23 m<sup>2</sup>  
 Superficie PARCELA 2: 3.480,00 m<sup>2</sup>  
 Superficie PARCELA 3: 937,97 m<sup>2</sup>

LUNES, 20 DE NOVIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 222



2017/9887

CVE-2017-9887