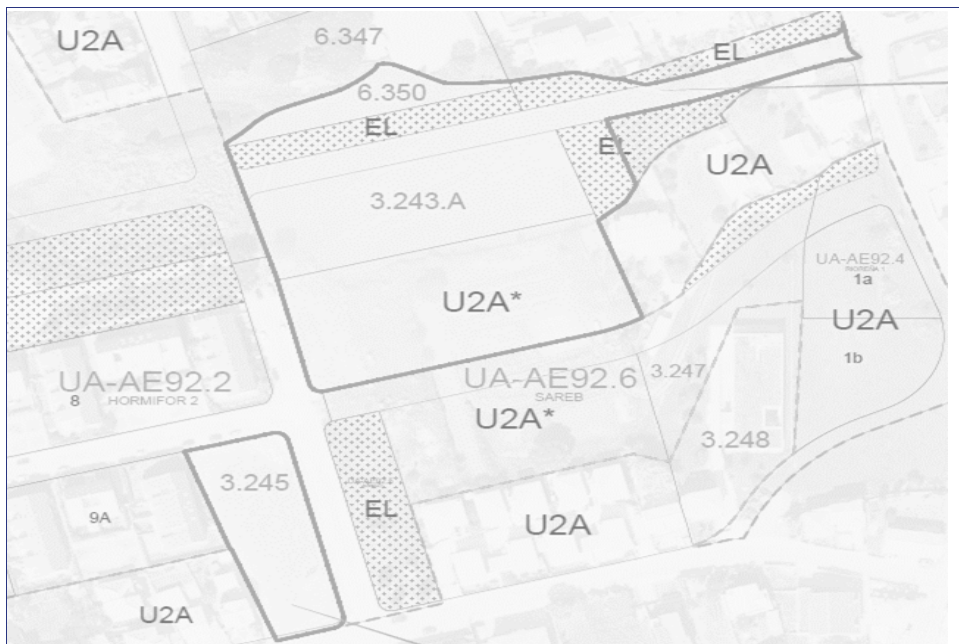




1000098a32f100944307e837005112e6



MEMORIA ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-7

ÁREA ESPECÍFICA 92.2
"SAN ROMÁN-EL MAZO"
SANTANDER (CANTABRIA)
MAYO DE 2024

16/05/2024

202400046678

REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander



r0000098a32f100944307e837005112e6

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>

ÍNDICE

- 1 OBJETO 3
- 2 ANTECEDENTES..... 3
- 3 DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 7 5
- 4 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 7 6
- 5 ORDENACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 7 7
- 6 APROVECHAMIENTO RESULTANTE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 7 8
- 7 PROPIETARIOS AFECTADOS Y PROMOTOR DE LA REDELIMITACIÓN. 9
- 8 ELECCIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN. 10



1 OBJETO

“SERVILAND GESTION URBANISTCA, S.L.”, con domicilio en Avenida de Burgos, 12, 28036 - Madrid, y N.I.F. B-16883282, encarga a **ARASTUR GESTIÓN GLOBAL DE ACTIVOS, S.L.**, domiciliada en Paseo Independencia 22, 2ª planta de Zaragoza, con C.I.F.-B99317398, el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación 7 en el área Específica 92.2 del PGOU de Santander.

2 ANTECEDENTES

La Unidad de Ejecución 7 objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra englobada en el Área Específica 92.2. de San Román-el Mazo del Plan General de Ordenación Urbana de Santander Aprobado Definitivamente y publicado en el Boletín Oficial de Cantabria, con fecha 21 de abril de 1997. Es decir, se trata de un ámbito de Desarrollo que se ha venido gestionando durante un período de más de 25 años.

A lo largo de todos estos años se han ido delimitando y posteriormente gestionando, dentro del ámbito del Área Específica 92.2. de San Román-el Mazo, hasta seis unidades de ejecución distintas, que se han ido desarrollando en mayor o menor grado a lo largo del tiempo.

En fecha de 16 de junio de 2022, se presentó por parte de SAREB, la Propuesta de Delimitación de la Unidad de Actuación 7 del Área Específica 92.

En fecha de 17 de agosto de 2022, los Servicios Municipales de Urbanismo del Ayuntamiento de Santander emitieron informe, en el que se recogen unas mínimas diferencias en las superficies de la acera situada al sur del equipamiento 3.245 y del espacio libre público situado al este del del equipamiento 6.350.

Además, en el punto CUATRO del citado informe se recogía “la imposibilidad de garantizar la autonomía del ámbito delimitado hasta tanto pueda abordarse la ejecución del vial previsto al Sur del ámbito, vial cuya ejecución se imputa a la aldeaña Unidad de Ejecución 6”

Al objeto de dar respuesta a los aspectos recogidos en el informe de los Servicios Municipales de Urbanismo y de continuar la tramitación de la Unida de Actuación 7, se presentó una nueva Propuesta de Delimitación de la Unidad de Actuación 7 del Área Específica 92 de Santander en fecha de 16 de noviembre de 2022.

Por una parte, en la nueva Propuesta de Delimitación se corrigieron las diferencias de superficie recogidas en el citado informe del 17 de agosto y por otra parte, se reconoció de manera expresa la imposibilidad de garantizar la autonomía del ámbito delimitado hasta tanto pueda abordarse la ejecución del vial previsto al Sur del ámbito.

- Es decir, que la Unidad de Ejecución 7 se desarrollará una vez que lo haya hecho la Unidad de Ejecución 6 por depender de la ejecución del vial adscrito a ésta.



r0000098a32f100944307e837005112e6

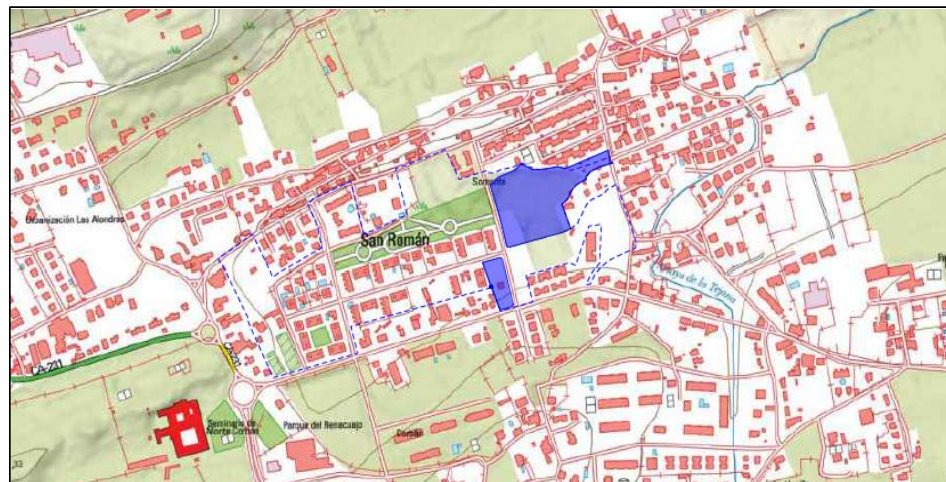


2.1 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 7

El 30 de enero de 2023, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santander acordó la aprobación inicial de la Delimitación de la Unidad de Actuación 7 del Área Específica 92 San Román-El Mazo, abriéndose un periodo de exposición pública. El acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de 24 de febrero de 2023. Durante el periodo de información pública se presentó un escrito de alegaciones que fue desestimada.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santander, en su sesión ordinaria de 15 de abril de 2024, acordó Aprobar definitivamente la delimitación de la Unidad de Actuación Número 7 del Área Específica San Román-El Mazo condicionando su desarrollo a la previa gestión de la unidad número 6, de modo que, salvo acuerdo unánime de los propietarios y afectados, la gestión urbanística de la unidad, no podrá comenzar en tanto no esté aprobado definitivamente el proyecto de compensación de la unidad número 6 colindante. En el Boletín Oficial de Cantabria de 25 de abril de 2024 fue publicado el acuerdo de aprobación definitiva de la Unidad de Actuación

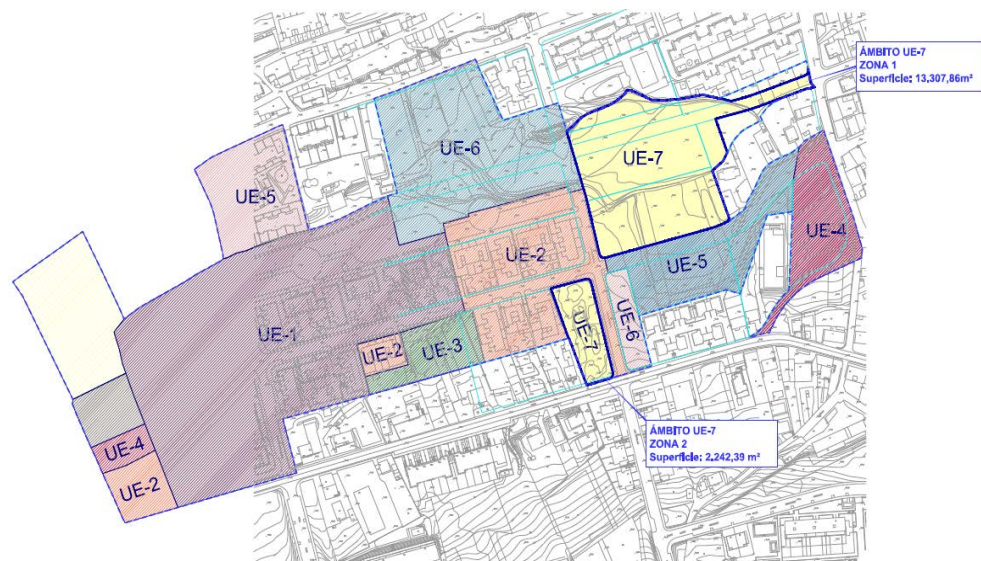
En la misma fecha, 15 de abril de 2024, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento acordó la aprobación definitiva del proyecto de compensación de la Unidad de Actuación número 6 del Área Específica 92 San Román-El Mazo, publicándose también el anuncio de dicho acuerdo en el Boletín Oficial de Cantabria de 25 de abril de 2024. Por tanto, se ha dado cumplimiento al condicionado para el desarrollo de la gestión urbanística de la Unidad de Actuación 7 expresado en el acuerdo de aprobación definitiva de su delimitación.



Localización de la unidad de ejecución delimitada sobre cartografía 1:25.000 IGN



r0000098a32f100944307e837005112e6



Conjunto de Unidades de Ejecución comprendidas dentro de AE 92.2 "San Román - El Mazo"

Para continuar con la tramitación de la Unidad de Ejecución 7 se presenta este Estudio de Detalle cuyos terrenos se encuentran en la zona nordeste del Área Específica 92.2. de San Román-el Mazo, junto a las Unidades de Ejecución 2, 5 y 6 ya delimitadas tal y como se puede ver en el plano precedente.

3 DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 7

El Área Específica 92.2. de San Román-el Mazo donde se encuentra la nueva Unidad de Ejecución 7 cuenta con una superficie de 114.235 m².

De esta superficie total, la nueva Unidad de Ejecución 7 contaría con una superficie de **15,550,25 m²**, en su totalidad con derechos de aprovechamiento.

Las Determinaciones de planeamiento recogidas en el Plan general de Ordenación Urbana de Santander para el Área Específica 92.2. de San Román-el Mazo son las siguientes:

- Ordenanza subsidiaria: U2A
- Usos y Tipología característicos: Residencial en vivienda unifamiliar
- Sistema de Actuación: Compensación
- Aprovechamiento Tipo: 0,3054 m²/m²
- Edificabilidad U2A: 0,60 m²/m²
- Edificabilidad equipamiento Geriátrico 0,4277 m²/m²
(0,4 + 0,2 x (500/3610,97)) = 0,4 + 0,2 x 0,1385 = 0,4277
- Coeficiente corrector de Edificabilidades: 0,90007.



1000098a32f100944307e837005112e6



4 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 7

La Unidad de Ejecución 7 que se propone delimitar se trata de una unidad de ejecución discontinua ya que cuenta con dos áreas separadas:

- La mayor, (Zona 1), que ocupa la zona nordeste de la nueva unidad cuenta con una superficie de **13.307,86 m²**
- La menor, (Zona 2), situada en la zona sudoeste de la nueva unidad y que cuenta con una superficie de **2.242,39 m²**

Así, la superficie total de la nueva Unidad de Ejecución 7 asciende a **15.550,25 m²**.

En cuanto a los límites de cada una de las dos zonas en las que se divide la nueva Unidad de Ejecución son los siguientes:

La zona 1 (noreste), limita:

- Al Norte con las parcelas catastrales 0233037VP3103C y 0534146VP3103D.
- Al sur con la Unidad de Ejecución 6, sin ejecutar.
- Al este con las parcelas catastrales 0233066VP3103C, 0233067VP3103C, 0233068VP3103C, 0233069VP3103C, 0233079VP3103C y la calle Somonte.
- Al oeste con las Unidades de Ejecución 6, sin ejecutar y 2, ya ejecutada.

La zona 2 (suroeste), limita:

- Al Norte y al este con viales ya ejecutados de la Unidad de Ejecución 2, en concreto las calles Manuel Cacicedo y Antonio de Nebrija respectivamente.
- Al sur con la calle el Somo.
- Al oeste con las parcelas catastrales 02330A3VP3103C y 0233054VP3103C.



1000098a32f100944307e837005112e6



5 ORDENACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 7

Las parcelas definidas del PGOU de Santander que recoge el Área Específica 92.2. de San Román-el Mazo y que se incluyen en la nueva Unidad de Ejecución 7 son las siguientes:

- Equipamiento 6.350, que cuenta con una superficie incluida en la UE-7 de **923,89 m².**, cuya calificación es la de Equipamiento Público.
- Parcelas destinadas a Espacios Libres que suman una superficie de **1.835,27 m².** (939,78 + 340,30 +555.19) ubicadas en la zona 1
- Espacio destinado a viales, con una superficie de **2.034,69 m²** (en zona 1), y **39,21m²** (en zona 2).
- Equipamiento 3.243.A, con una superficie de **3.610,97 m².** destinada a Equipamiento Privado.
- Manzana 5B, con una superficie de **4.903,04 m².** calificada como Residencial de vivienda unifamiliar (UA2*).
- Equipamiento 3.245, con una superficie de **2.203,18 m².** destinada a Equipamiento Público.

5.1. Alineaciones y Rasantes.

Las alineaciones y rasantes de las parcelas del Equipamiento Privado 3.243.A y la Parcela Edificable Residencial de Viviendas Unifamiliares Manzana 5B, situadas en el área nordeste de la Unidad se recogen el plano O-2.1 ORDENACIÓN ZONA 1. ALINEACIONES, RETRANQUEOS Y RASANTES. Tal y como se puede comprobar en el plano la alineación máxima a vial es de 5 m. y la alineación máxima a parcela colindante es de 3 m.

En cuanto a las alineaciones y rasantes del Equipamiento Público 3.245 se recogen el plano O-2.2 ORDENACIÓN ZONA 2. ALINEACIONES, RETRANQUEOS Y RASANTES.

La edificación en suelo de uso residencial se retranqueará a una distancia no inferiores a los de la ordenanza de zona (U2A), debiendo respetar un mínimo de 5 m en los frentes a vía pública y una distancia igual o superior a 3 m y H/2 a restos de linderos, siendo H la altura en metros de la línea de cornisa. Los suelos de uso dotacional privado (equipamiento 3.243-A) respetarán los mismos retranqueos.

Por último, en el plano O-4. ORDENACIÓN VIARIO PÚBLICO. GEOMETRÍA EN PLANTA Y PERFIL. Se recoge la geometría del vial que deberá ejecutarse en la UE-7 que une la UE-6 con la calle Somonte.



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>



6 APROVECHAMIENTO RESULTANTE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 7

La superficie de la Unidad de Ejecución 7 con derecho a aprovechamiento asciende a **15.546,81 m²**.

Por lo tanto, el Aprovechamiento Tipo (AT) de la Unidad sería:

$$AT = 15.550,25 \times 0,3054 = \mathbf{4.749,05 \text{ m}^2}$$

En cuanto al Aprovechamiento Materializable (AM) sería:

$$(4.903,04 \times 0,60 \times 0,90007) + (3.610,97 \times 0,4277 \times 0,90007) = \mathbf{4.037,93 \text{ m}^2}$$

Así, la diferencia entre aprovechamientos Tipo y Materializable resulta:

$$AT - AM = 4.749,05 - 4.037,93 = \mathbf{711,12 \text{ m}^2}$$

Para el cumplimiento del artículo 122.2 de la LOTRUSCA (Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria) *no podrán delimitarse Unidades de Ejecución que tengan entre sí diferencias de aprovechamiento superiores al 15 por 100 del aprovechamiento medio del correspondiente Sector*. En el caso del ámbito delimitado resulta lo siguiente:

$$0,15 \times AT = 4.749,05 \text{ m}^2 \times 0,15 = 712,36 \text{ m}^2$$

Dado que $711,12 < 712,36$, LA UNIDAD DELIMITADA **CUMPLE** EN PROPORCIÓN AL 15% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.

El Aprovechamiento Patrimonializable (AP) en cada parcela será el 85% del Aprovechamiento Tipo, correspondiendo el resto al Ayuntamiento de Santander.

$$AP = AT \times 0,85 = 4.749,05 \text{ m}^2 \times 0,85 = \mathbf{4.036,69 \text{ Uas}}$$

Dado que, como se ha recogido previamente, el Aprovechamiento Materializable (AM) que se puede construir en la Unidad de ejecución 7 asciende a 4.036,69, es necesario que se compense a los propietarios de suelo con la diferencia de UAs. entre el AM y AP:

$$4.037,93 - 4.036,69 = \mathbf{1,24 \text{ UAs.}, \text{ para la totalidad del ámbito.}}$$



1000098a32f100944307e837005112e6



7 PROPIETARIOS AFECTADOS Y PROMOTOR DE LA REDELIMITACIÓN.

A continuación, se recoge una tabla con las parcelas incluidas en la Unidad de Ejecución 7, sus propietarios y el porcentaje de participación en la nueva Unidad.

COD. ID	PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN		ESTADO ACTUAL	
		CATASTRO	SUP. CATASTRAL	SUP. GRAF. DENTRO UE-7	PARTICIPACIÓN UE-7
		REFERENCIA CATASTRAL	(m ² s)	(m ² s)	(%)
ZONA 1 (NORESTE)				13.307,86	85,5797%
70	AYTO. DE SANTANDER (57,20%)	0233070VP3103C0001PU	732,16	595,39	3,8288%
	19 PROPIETARIOS (42,80%)		547,84	0,00	0,00%
88	SAREB	0233088VP3103C0001FU	11.041,00	8.392,62	53,9710%
C0	SAREB	02330C0VP3103C0001KU	414,00	222,02	1,4278%
C1	SAREB	02330C1VP3103C0001RU	532,00	426,90	2,7453%
59	GERVASIO MERINO GOMEZ	0233059VP3103C0001KU	1.857,00	864,90	5,5620%
63	SAREB	0233063VP3103C0001RU	5.616,00	2.133,40	13,7194%
64	SAREB	0233064VP3103C0001DU	585,00	346,27	2,2268%
65	JOAQUIN GARCIA ALONSO	0233065VP3103C0001XU	450,00	326,36	2,0987%
ZONA 2 (SUROESTE)				2.242,39	14,4203%
55	RIOREÑA, S.L./SAREB	0233055VP3103C0001TU	-	2.203,18	14,16.81%
	RIOREÑA, S.L./SAREB (ACERA)	0233055VP3103C0001TU	-	39,21	0,2522%
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD			-	15.550,25	100,0000%

TOTAL SAREB	13.763,60	88,5105%
TOTAL AYTO.	595,39	3,8288%
TOTAL GERVASIO MERINO GÓMEZ	864,90	5,5620%
TOTAL JOAQUÍN GARCÍA ALONSO	326,36	2,0987%
TOTAL UE 7	15.550,25	100,0000%

El Promotor de la Delimitación de la Unidad de Ejecución 7 es SAREB S.A., con C.I.F A-86602158 y domicilio a efecto de notificaciones en Paseo de la Castellana nº 89, Madrid, como propietario mayoritario con el **88,5105 %** de la unidad que se delimita.



r0000098a32f100944307e837005112e6



8 ELECCIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El Sistema de actuación, para la ejecución de la UE-7 que se propone es el de Compensación.

En Santander, mayo de 2024

Fdo: La propiedad

Fdo: Juan Andrés Sáez Navarro

ARASTUR



r0000098a32f100944307e837005112e6

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>

arastur.es

Zaragoza

Oviedo

Bilbao

Burgos

Madrid

10/
10