

JUEVES, 15 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 136

AYUNTAMIENTO DE VILLAESCUSA

CVE-2010-10732 *Resolución por la que se aprueba el modificado del estudio de detalle de una unidad de actuación de nueva creación en barrio de Arcillero de Villanueva.*

A efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria se hace pública la aprobación definitiva del modificado del Estudio de Detalle, tramitado a instancia de "GES 22-23, S. L.", para la ordenación de parcelas sitas en el barrio de Arcillero del pueblo de Villanueva.

I. PARTE DISPOSITIVA DEL ACUERDO PLENARIO DE FECHA 5 DE JULIO DE 2010.

La Corporación municipal, por unanimidad de los presentes,

ACUERDA

Primero.- Aprobar DEFINITIVAMENTE el modificado del Estudio de Detalle redactado por los arquitectos don Marco Echevarría Castillo y doña Magda García García, con visado colegial de 26 de abril de 2010, tramitado a instancia de la mercantil "GES 22-23, S. L.", para el desarrollo de las parcelas de referencia catastral 0121001VP3002S0001IM, 0121002VP3002S0001JM, 0121003VP3002S0001EM y 0121004VP3002S0001SM, sitas en el barrio de Arcillero del pueblo de Villanueva.

Segundo.- Comunicar al promotor que para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico será necesaria la tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, que deberá resolver las infraestructuras interiores del ámbito ordenado, sus conexiones con las redes del municipio, así como la posterior ejecución de la urbanización.

Tercero.- Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el "Boletín Oficial de Cantabria", siendo todos los gastos de publicidad a cargo del promotor, y comunicarlo a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, en el plazo de diez días, así como a los propietarios directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

II. NORMAS URBANÍSTICAS.

No contiene.

III. MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

1. Datos generales.

1.1. Autor del encargo.

Nombre: "GES 22-23, S. L."

CIF: B-39514914.

Dirección: Calle CaStelar, nº 1, 3º Izda. A - C.P. 39004 - Santander.

Autores del Estudio de Detalle:

JUEVES, 15 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 136

Doña Magdalena García García, arquitecto colegiado nº 1510 del COACAN.
Don Marco Echevarría Castillo, arquitecto colegiado nº 1509 del COACAN.
Dirección profesional: Calle Menéndez Pelayo, nº 3, 1º - 39770 Laredo.

OBJETO.

Se redacta el presente documento con la finalidad de modificar un Estudio de Detalle existente y en vigor sobre una Unidad de Actuación existente, propiedad del promotor, situada en el Barrio de Arcillero, pueblo de Villanueva, municipio de Villaescusa.

El Estudio de Detalle en vigor, redactado por los mismos arquitectos, cuenta con aprobación definitiva del excelentísimo Ayuntamiento de Villaescusa de fecha 18 de mayo de 2007, publicado en el B.O.C. el día 5 de junio de 2007. La modificación está motivada por la intención del promotor de construir sobre la parcela Viviendas de Protección Oficial, lo cual obliga a una distribución de volúmenes que difiere ligeramente de la regulada por el Estudio de Detalle en vigor.

ANTECEDENTES.

Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle, son propiedad de "GES 22-23, S. L.", quien los adquirió con la finalidad de desarrollar una promoción libre de 20 viviendas unifamiliares aisladas y pareadas. Forman una Unidad de Actuación convenientemente delimitada según la Ley 2/211, de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. Además del E.D. existente sobre la U.A. se ha desarrollado el Proyecto de Compensación aprobado según la LOTRUSC, Proyecto de Urbanización, aprobado por el excelentísimo Ayuntamiento de Villaescusa y un Proyecto Básico y de Ejecución de 20 viviendas unifamiliares que cuenta con licencia municipal de obras otorgada en fecha 10 de enero de 2008. Debido a las condiciones del mercado actual, la propiedad ha decidido modificar el proyecto existente de vivienda libre, y construir sobre la U.A. un conjunto residencial de 26 viviendas de protección oficial acogiendo a las condiciones del Plan de Vivienda 2009-2012.

Esta modificación supone una leve variación de los volúmenes definidos por el Estudio de Detalle existente. Se plantea desarrollar trece edificaciones iguales, cada una de las cuales albergará dos viviendas pareadas. Los ajustes planteados suponen así mismo una leve variación de las rasantes en el interior de la U.A., de manera que éstas se adapten a los nuevos volúmenes. Las rasantes y alineaciones respecto a los viales públicos y parcelas colindantes, se mantienen sin variación alguna.

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.

La Unidad de Actuación se encuentra situada en el Barrio de Arcillero, muy próxima al Albergue de Cabárceno. Comprende un conjunto de parcelas catastrales: 0121001VP3002S0001IM, 0121002VP3002S0001JM, 0121003VP3002S0001EM y 0121004VP3002S0001SM.

La U.A. posee forma poligonal, sensiblemente triangular, delimitada del siguiente modo: Al Sur, la línea de delimitación del suelo urbano; al Nordeste y Noroeste, viales públicos, y al Suroeste, otras fincas urbanas de distinta propiedad.

La superficie bruta total de la Unidad de Actuación sobre la que se desarrolla el Estudio de Detalle asciende a 5.442,63 m².

Posee una topografía levemente accidentada, con una pendiente descendente de aproximadamente el 10% en dirección Oeste-Este, sin presentar desniveles importantes como se puede apreciar en el plano topográfico adjunto. En el lado Noreste presenta un desnivel en torno a 2,00 m respecto al vial al que da frente.

JUEVES, 15 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 136

La parcela neta, sobre la que se desarrolla el Estudio de Detalle, es el resultado del Proyecto de Compensación desarrollado y aprobado en fecha 4 de abril de 2007, en el cual se determinó la superficie de cesión marcada por el Ayuntamiento y consecuentemente la parcela neta sobre la que se desarrolla el Estudio de Detalle en vigor y el presente modificado. La superficie neta resultante asciende a un total de 4.879,63 m².

PLANEAMIENTO VIGENTE DE APLICACIÓN.

— Normas Subsidiarias Arco Sur-Este, publicadas en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 21 de noviembre de 1983. Modificación puntual de dichas Normas publicada en el mismo Boletín con fecha 20 de agosto de 1998.

— Ley de Cantabria 2/2009, de 3 de julio, de modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria

CALIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Según el planeamiento vigente, el suelo objeto del presente Estudio de Detalle Modificado está calificado como Suelo Urbano regulado por la Ordenanza SU1, "Uso Residencial en Vivienda Unifamiliar Aislada o Pareada". La modificación planteada respeta los parámetros urbanísticos establecidos por dicha ordenanza, tal y como se indica en apartados posteriores.

Los parámetros urbanísticos definidos por esta Ordenanza, que afectan a la Unidad de Actuación son los siguientes:

- Parcela mínima: 400 m².
- Edificabilidad (sobre parcela bruta): 0,50 m²/m².
- Ocupación máxima: 40%.
- Altura máxima: 6 m.
- Distancia a colindantes: 3 m.
- Distancia a ejes de viales locales: 8 m.

MODIFICACIONES PROPUESTAS.

VOLÚMENES.

Como ya se ha explicado la presente modificación se origina con la finalidad de construir en la U.A. un conjunto residencial de 26 viviendas de protección oficial acogidas al "Plan de Vivienda 2009-2012", frente a la promoción de 20 viviendas libres, anterior.

Se plantea una variación de los volúmenes ordenados por el E.D. en vigor. Dentro del "Área de movimiento de la edificación", establecida, que no sufre variación alguna, el E.D. regulaba la disposición de un total de doce pequeñas edificaciones, siete volúmenes de viviendas pareadas, cuatro para viviendas aisladas y uno más de pareadas de tipología distinta a los primeros.

Se propone la ordenación de trece edificaciones que albergarán dos viviendas pareadas, cada una. Once de ellas, coinciden sensiblemente en posición con los siete edificios de pareadas y los cuatro de aisladas descritos, y las dos restantes ocupan el lado Noroeste de la U.A. Los volúmenes propuestos respetan escrupulosamente la separación mínima entre edificaciones impuesta por la ordenanza SU1, así como el resto de parámetros urbanísticos.

Las características geométricas de posición de los volúmenes propuestos quedan perfectamente definidas en el Plano 06.

JUEVES, 15 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 136

ALINEACIONES.

Las alineaciones respecto de viales y propiedades colindantes, que definen el área de movimiento dentro de la U.A. no sufren alteración alguna respecto de lo regulado por el E.D. vigente.

RASANTES.

De la misma manera que ocurre con las alineaciones, no se produce variación alguna de las rasantes respecto de los viales o las propiedades colindantes.

Las rasantes entre edificios se modifican con la finalidad de adaptarse mejor a la nueva disposición, cumpliendo estrictamente las limitaciones exigidas por el planeamiento vigente.

CONCLUSIÓN: CONVENIENCIA E IDONEIDAD DE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA.

La modificación planteada no supone un cambio sustancial sobre lo indicado por el E.D. vigente.

Las rasantes respecto de colindantes y viales se mantienen idénticas a las del E.D. en vigor, en el interior de la actuación respetan al máximo la orografía del terreno existente y las exigencias del planeamiento, y no alteran las características físicas y paisajísticas actuales.

Las alineaciones no sufren modificación alguna, cumpliendo rigurosamente lo indicado por el planeamiento municipal.

Los volúmenes propuestos en esta modificación, se inscriben en las tipologías planteadas por el planeamiento municipal, destacando su respeto por el entorno y su adscripción a la tipología tradicional.

A su vez cabe destacar el hecho de que la modificación se plantea para propiciar en la U.A. el desarrollo de viviendas de protección oficial, con la conveniencia que para el municipio pueden suponer este tipo de actuaciones.

Por todo lo expuesto se considera conveniente la presentación de esta Modificación del Estudio de Detalle existente e idóneas las determinaciones que en el se adoptan.

Villaescusa, 6 de julio de 2010.

La alcaldesa,

Almudena Gutiérrez Edesa.

[2010/10732](#)