

VIERNES, 16 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 137

## 7. OTROS ANUNCIOS

### 7.1. URBANISMO

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANISMO

##### DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

**CVE-2010-10746** *Aprobación definitiva de la modificación de las normas subsidiarias del Ayuntamiento de Escalante.*

La Comisión Regional de Urbanismo, en sesión de 11 de marzo de 1992 acordó aprobar definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Escalante, que afecta al suelo apto para urbanizar.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 84.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, se procede a la publicación del contenido de dicha modificación puntual, señalando que consta también de los siguientes planos:

- Plano 1, situación y emplazamiento.
- Plano 2, estado actual y reformado.
- Plano 3, clasificación y régimen del suelo.
- Plano 4, zonificación y esquemas de infraestructura.

Santander, 1 de julio de 2010.

El secretario de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo,  
Emilio Misas Martínez.

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ESCALANTE

##### REVISIÓN DEL SUELO URBANIZABLE (abril de 1990)

##### OBJETO DE LA REVISIÓN.

La revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Escalante que se contiene en este documento tiene por objeto la propuesta, tramitación y aprobación de una ampliación de esta categoría de suelo, que el Ayuntamiento considera conveniente y necesario introducir en la normativa urbanística municipal vigente.

Se pretende la creación de un área de suelo apto para urbanizar siguiendo la normativa pormenorizada de que disponen en este momento la Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal manteniendo su edificabilidad e introduciendo limitaciones de diseño e incorporando criterios urbanísticos de medición para la redacción de Planes Parciales.

Se mantienen las restantes determinaciones del planeamiento vigente.

CVE-2010-10746

VIERNES, 16 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 137

La ampliación de S.A.U. tiene un doble objetivo:

1. Previsión de una mayor dotación de suelo residencial con todas las garantías previstas por la Ley del Suelo para su desarrollo.

2. Facilitar la conexión del S.A.U. existente en la zona de Los Fachos con la red viaria, a través de sistemas generales que se pueden obtener gratuitamente en la gestión de los Planes Parciales (además de los equipamientos locales que la Ley del Suelo impone a estos, con las exigencias del artículo 13).

#### 1. SITUACIÓN.

El terreno que es objeto de esta modificación se encuentra situado al N-E del término en suelo no urbanizable de protección agropecuaria.

Tiene una superficie aproximada de nueve hectáreas.

#### 2. ESTADO ACTUAL Y ENTORNO.

En el plano topográfico a escala 1/5.000 puede apreciarse que el terreno está situado junto al límite del término municipal entre los núcleos de Ancillo (Santoña) y Carramigel (Escalante).

Su orientación de soleamiento es S-W y ocupa la franja que sirve de conexión entre si Suelo Apto para Urbanizar de Los Fachos (actualmente en desarrollo y la carretera de Gama-Santoña).

Sobre el terreno que es objeto de este expediente existe actualmente la clasificación de suelo no urbanizable de protección agrícola-ganadera con el régimen legal de suelo definido por el artículo 86 de la Ley del Suelo y las limitaciones que las propias Normas Subsidiarias establecen.

#### 3. RÉGIMEN ACTUAL DEL SUELO.

##### 1) Definición.

Es la ordenanza de aplicación en las zonas naturales de producción agrícola y ganadera que constituyen zonas necesarias para el equilibrio productivo básico en la economía rural.

##### 2) Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación son, las zonas señaladas en el plano de ordenación correspondiente.

##### 3) Regulación de usos y aprovechamiento.

a) Se permiten usos agrícolas de carácter intensivo vinculados directamente a la obtención almacenamiento, explotación o saneamiento de producción o ganado de la finca a que sirvan.

Se permitirán construcciones agrícolas de una planta, 6 metros sin que sea preciso el establecimiento de una parcela mínima.

Dichas construcciones deberán justificarse en base a necesidades para y exclusivamente agrícolas o ganaderas.

Las granjas destinadas a la cría de animales deberán separarse 100 metros de las viviendas existentes a excepción de la de su propietario.

b) Podrá autorizarse excepcionalmente la construcción de viviendas unifamiliares siempre que no den lugar a la formación de núcleo de población en las siguientes condiciones:

- Uso directamente relacionado a la explotación de la finca, entendiéndose que esta condición sólo podrá darse cuando el titular de la vivienda sea el mismo que el de la finca o un familiar directamente allegado, o se trate de una familia empadronada en el domicilio representado por la vivienda en cuestión y que tenga la condición de empleado titular de la finca. El Ayuntamiento mantendrá un registro de estas viviendas, de la condición de vinculación entre ellas y las fincas a las que sirvan y de la precisa definición catastral de la finca.

VIERNES, 16 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 137

- Parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup> entendiendo como tal la suma de propiedades agrícolas a cuya explotación quedaría afectada la vivienda. Una vez fijados los límites de la finca a la que está afecta la vivienda, no podrán efectuarse segregaciones que reduzcan este mínimo.

La información será notificada al Colegio de Registradores de la Propiedad. Si se produjeran cambios en la titularidad de las viviendas que dejasen sin cumplir las condiciones de vinculación aquí establecidas, la vivienda pasará a tener la condición de fuera de ordenación.

- Altura máxima. Seis metros correspondientes a dos plantas. Planta baja, primera y bajo cubierta.

- Edificabilidad: 0.06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Se permitirá la ampliación de viviendas existentes ajustándose a esta normativa.

c) Retiros de edificación.

- Retiros: 5 m de los límites de parcela con colindantes.

- 10 m al eje de viales públicos municipales.

d) En las parcelas, en las que por las condiciones geológicas del terreno, aparezca en la superficie de la misma, el 30% o más de piedra, se podrá reducir la parcela mínima hasta 2.000 m<sup>2</sup> como máxima reducción.

#### 4. MODIFICACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA.

El Ayuntamiento de Escalante pretende con esta actuación crear un suelo urbanizable en esta zona con objeto de obtener gratuitamente sistemas generales y ordenar el área en las condiciones exigidas por la Ley del Suelo, previa redacción y aprobación de uno o dos Planes Parciales y sus correspondientes Proyectos de Urbanización con arreglo a las siguientes Normas (para redacción de Planes Parciales):

Sup. mínima sector (P. Parcial): 3 Has.

Densidad máxima: 15 viv/Ha.

Parcela mínima neta: 1.000 m<sup>2</sup>.

(1) Edificabilidad bruta: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

(2) Altura máxima: 2 pl/6m.

Ocupación máxima: 30 %.

Distancia mínima a lindero: 5 m (excepto en caso de adosamiento).

Distancia mínima a lindero con vial 5 m.

Plazas de aparcamiento público: 1/viv.

Condiciones especiales:

a) Los Planes Parciales deberán prever la cesión obligatoria y gratuita de los sistemas generales que se grafían en este documento.

b) Los Planes Parciales contendrán necesariamente un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.

c) Se prohíbe expresamente cualquier volumen emergente sobre los faldones de cubierta (excepto chimeneas), que tendrán una pendiente máxima de 30° y se resolverán obligatoriamente en teja cerámica curva, de color rojo rústico.

(1) Computa toda superficie construida incluso desván excluyendo sótanos que no sobresalgan más de un metro en ningún punto del terreno en contacto con la edificación.

(2) Medida desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta el alero. La cumbrera no podrá superar la altura de 3,50 m medidos sobre el forjado de techo de la planta alta. Las condiciones geométricas y estéticas de todo el volumen edificado respetarán las ordenanzas de aplicación de las Normas Subsidiarias y las Generales de Urbanización y Estéticas aprobadas por la Comisión Regional de Urbanismo.

VIERNES, 16 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 137

#### 5-. JUSTIFICACIÓN DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

El Ayuntamiento de Escalante ha considerado conveniente clasificar este suelo como apto para urbanizar debido a la carencia del mismo en el plan urbanístico municipal, a la demanda de suelo en esta zona para vivienda unifamiliar, de primera y segunda residencia y la necesidad de prever un desarrolló ordeñado de la misma.

En cuanto a la justificación de oportunidad existe un doble motivo:

a) Se ha considerado, fundamentalmente desde la óptica de la gestión, que existen necesidades de suelo para este uso, recientemente planteadas, y es necesario prever su localización ordenada, evitando las implantaciones espontáneas que permite la normativa en suelo no urbanizable de carácter agrícola/ganadero, vigente en el término municipal.

b) La gestión del Suelo como S.A.U. permitirá crear un sistema general de conexión viaria y de infraestructuras.

#### 6. CARÁCTER COMPLEMENTARIO DE LA NORMATIVA DEL S. A.U.

Se mantienen en el área apta para urbanizar todas las determinaciones de las Normas Subsidiarias vigentes en todo cuanto no se oponga a la normativa urbanística contenida en este documento.

Santander, abril de 1990.

El arquitecto-jefe de servicio de Urbanismo,

Agustín Montes Arenas.

[2010/10746](#)