

MIÉRCOLES, 24 DE AGOSTO DE 2011 - BOC NÚM. 162

AYUNTAMIENTO DE SANTILLANA DEL MAR

CVE-2011-10976 *Aprobación definitiva del estudio de detalle refundido de dos parcelas.*

A efectos de lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, se hace pública la aprobación definitiva del Refundido del Estudio de Detalle para el establecimiento de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes de las parcelas catastrales 0346007VP1004N0001EW y 000215000VP10C0001IW, en Santillana del Mar.

I.- Parte dispositiva del acuerdo Plenario de fecha 6/07/11

1º.- Aprobar definitivamente el Refundido del Estudio de Detalle promovido por don José Ramón de la Pinta Fernández y don Ángel Cuevas González, redactado por el arquitecto don José Ángel Ayuso Revuelta, referido a la ordenación de volúmenes de las parcelas catastrales 0346007VP1004N0001EW y 000215000VP10C0001IW, de Santillana del Mar, para dar cumplimiento al artículo 6.5.6 del PGOU (agrupación de viviendas y de las edificabilidades de varias parcelas en una sola), así como a la definición de las alineaciones y rasantes de las mismas, ya que se va a crear una ampliación de la edificación existente en la parcela 0346007VP1004N0001EW, con la edificabilidad de la parcela 000215000VP10C0001IW (146,04m²), discontinua con la primera, al estar separadas por un vial.

2º.- Anotar en el Registro de la Propiedad de ambas parcelas donde se ha materializado la edificabilidad y que ésta ha sido agotada.

3º.- Publicar el presente acuerdo en el B.O.C., junto con la documentación que establece el artículo 84 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, notificarle a la Comisión Regional de Urbanismo, al promotor y al resto de interesados comprendidos en el ámbito territorial del Estudio, con señalamiento de los recursos procedentes.

II y III.- Memoria y Normas Urbanísticas del Estudio de Detalle

1.- DENOMINACIÓN.

El presente refundido del Estudio de Detalle denominado "Estudio de Detalle San Marcos - Liti" estudia la ordenación de volúmenes en dos parcelas urbanas consolidadas separadas por un vial público en Santillana del Mar, que cuenta con la aprobación inicial de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de fecha 19 de octubre de 2010 y publicada en el BOC el 15 de noviembre de 2010.

2.- INTRODUCCIÓN.

2.1. OBJETO.

En este refundido se recogen y contestan los tres aspectos señalados por el arquitecto municipal en su informe favorable preceptivo a la aprobación inicial del Estudio de Detalle.

1.- Se deberá definir el vial de cesión de la parcela A conforme al vial tipo VN establecido por el PGOU con una anchura de 5 metros.

El vial que cede la parcela A es de 4 metros de anchura libre y está delimitado en ambos márgenes por dos muros de mampostería tradicional. Este vial se construyó para dar servicio a una finca interior y aparece en la escritura que aportamos de 3 de septiembre de 1998.

El artículo 8.1.4 en las determinaciones referentes al viario interno establece en el punto 1 que el ancho mínimo de calzada para el viario interno será de 5 m, si bien dicha dimensión podrá reducirse hasta 3,5 m en el viario existente. En nuestro caso el viario es anterior a la fecha de publicación del PGOU el 7 de mayo de 2004 y la anchura es de 4 m. mayor de los 3,5m exigidos.

CVE-2011-10976

MIÉRCOLES, 24 DE AGOSTO DE 2011 - BOC NÚM. 162

2.- Se deberán establecer gráficamente y numéricamente las cesiones para ampliaciones a viario al objeto de poder elevar a escritura pública dichas cesiones.

Se aporta el plano número 1 reflejando gráficamente y numéricamente las cesiones realizadas para poder elevar a escritura pública. Estas cesiones aparecían en otras documentaciones aportadas y ahora se introducen en este documento para facilitar su comprensión. Dicha documentación no altera el Estudio de Detalle no altera el Estudio de Detalle que se había grafiado sobre parcelas netas, ahora se documenta la parcela bruta con la cesión que da origen a las parcelas neta.

3.- Se deberá definir la ordenación orientativa propuesta.

Aquí se trata de un despiste del técnico municipal ya que la ordenación propuesta aparece grafiada en el plano número 4 de replanteo y rasantes.

Las parcelas objeto de este Estudio de Detalle son las fincas catastrales 0346007VP-1004N0001EW y la 00215000VP10C0001IW.

El presente Estudio de Detalle fija las rasantes y ordena los volúmenes de las dos parcelas en conjunto para poder materializar dicha edificabilidad.

Ambas parcelas están afectadas por el nuevo viario contemplado en el planeamiento y con este Estudio de Detalle se contempla la viabilidad del mismo, fijando alienaciones y rasantes.

Otro de los objetivos del presente Estudio de Detalle es dar cumplimiento al artículo 6.5.6 Agrupación de viviendas ya que sobre una de las parcelas se pretende construir más de una vivienda en un edificio de más de cuatrocientos metros cuadrados y con una longitud de fachada superior a cuarenta metros e inferior a cincuenta metros.

2.2. PROPIEDAD.

El Estudio de Detalle que a continuación se describe se ha redactado por encargo de don José Ramón de la Pinta Fernández, con NIF 2076133S y domicilio en Avenida Antonio Sandi, número 27, de Santillana del Mar 39330 y don Ángel Cuevas González con NIF 13803399 y domicilio en avenida Antonio Sandi, número 2, de Santillana del Mar 39330, actuando ambos en su propio nombre y en calidad de propietarios de las dos parcelas que conforman este Estudio de Detalle.

2.3 FORMULACIÓN.

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:

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

b) 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 alterar la ordenación efectuada por el Plan General. En concreto, no podrán alterar la clasificación o calificación del suelo, el aprovechamiento o edificabilidad que corresponda 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 modificar los usos

CVE-2011-10976

MIÉRCOLES, 24 DE AGOSTO DE 2011 - BOC NÚM. 162

preestablecidos. En ningún caso podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos.

El artículo 78 establece que los Estudios de Detalle de iniciativa particular 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 documentación formal completa, omitiera determinaciones establecidas como mínimas por esta ley o si contuviera otras determinaciones contrarias a la ley o a los planes de superior jerarquía.

3. ÁMBITO.

3.1. SUPERFICIE.

La superficie del ámbito son dos parcelas: La parcela A de 2.975,00 m² de superficie bruta y la parcela B de 3.128,30 m² de superficie bruta, según escrituras.

La superficie neta de las parcelas una vez materializada la cesión dejada sin cerrar para ampliar el antiguo camino de tres metros de anchura que las separa así como el camino que sustituye la servidumbre de paso sobre la parcela A, es de 2.718,10 m² la parcela A y 3.015,00 m² la parcela B.

Según el catastro la parcela A tiene una superficie de 3.192 m² y la parcela B tiene una superficie de 2.975 m², ya que no son conocedores de estas cesiones.

Para la adopción de las superficies brutas de partida de este estudio se han tomado las correspondientes escrituras de las fincas que reflejan las últimas segregaciones realizadas con licencia municipal sobre la parcela A de fecha de 21 de julio de 1998 y sobre la parcela B con fecha 12 de agosto de 2.005.

El ámbito de la actuación queda por tanto con una superficie bruta total de 6.103,30m².

Se aporta fotocopia de las fichas catastrales y de las escrituras con las licencias de segregación correspondientes.

3.2. LIMITES.

Linderos parcela A.-

Norte: Don Celestino Arnaiz y esposa.

Sur: Calleja de las Canteras.

Este: Don José Terán hoy don Celestino Arnaiz y nuevo vial.

Oeste: Don Francisco García Román hoy "Gonzacruz, S. L." y don Juan José Andrés Sancho.

Linderos parcela B.-

Norte: Carretera local (calleja de las Canteras) y herederos de Alegría.

Sur: "De la Pinta Álvarez, S. L."

Este: "De la Pinta Álvarez, S. L." y vial de nuevo trazado VN1.

Oeste: "De la Pinta Álvarez, S. L."

MIÉRCOLES, 24 DE AGOSTO DE 2011 - BOC NÚM. 162

3.3. FORMA Y TOPOLOGÍA.

Ambas parcelas tiene forma bastante irregular y una fuerte topografía por lo cual se aporta plano topográfico de ambas parcelas con curvas de nivel cada metro y cada medio metro en la parcela que se pretende construir.

3.4. PLANEAMIENTO.

El planeamiento vigente son las Normas Urbanísticas de Santillana del Mar, aprobadas el 26 de febrero de 2004 y publicadas en el BOC el 7 de mayo de 2004.

El planeamiento tiene previsto la apertura de dos viales uno del tipo VN1 que recorre el lindero este de la parcela B y otro de menor sección que recorre el viento este de la parcela A. La caja de ambos viales en o que afecta a las parcelas de este Estudio de Detalle ha sido cedida al Ayuntamiento.

Las parcelas están calificadas como suelo urbano, ordenanza CA1 "Edificación residencial aislada en suelo urbano consolidado".

La Ordenanza CA en grado 1 establece:

	Normas	Estudio de Detalle.
Uso característico	Residencial	Residencial y hotelero
Parcela mínima	2.000 m2	6.103,30 m2
Edificabilidad máxima sobre rasante	0,20 m2/m2	0,20 m2/m2
Ocupación máxima	No definida	
Altura máxima	7 m (II plantas)	7 m (II plantas)
Separación a colindante	3 m	3 m
Longitud máxima de fachada	40 – 50 m	50 m
Superficie máxima edificada	400 m2	1.220,66 m2
Plazas aparcamiento	1 plaza/vivienda	1 plaza/vivienda

Las Normas Urbanísticas de Santillana del Mar según el artículo 6.5.4 establecen que en suelo urbano CA 1, superficie máxima edificada es de 400m2. El artículo 6.5.6 establece que mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, la agregación de varias parcelas y de su edificabilidad correspondiente, permite la construcción de un único edificio que supere los 400 m2, cumpliendo los parámetros de altura máxima y posición de la edificación de la ordenanza con un máximo de cinco parcelas agregadas y una longitud máxima de 50 metros.

4. PROPUESTA.

En la propuesta que se presenta se cumplen todos los parámetros descritos en las Normas y se materializa la edificabilidad en un bloque alineado con la posada existente. La edificación de la nueva vivienda se articula con la posada con un claustro de nueva construcción, que a la vez que ayuda a configurar un único volumen, articula y ayuda a resolver la transición de escala de la posada con la vivienda.

Las rasantes exteriores no varían de las actuales, tomándose las cotas del terreno actual como de referencia. Al tratarse de una ladera muy sensible, a nivel paisajístico, se ha huido de realizar movimientos de tierras, aunque el planeamiento contempla la posibilidad de bancales de hasta dos metros de altura.

La única variación de la topografía del terreno se produce en la parcela B en el borde del lindero Este con un camino privado que el planeamiento engancha con el vial VN1. Para poder ver el desarrollo del mismo se ha materializado el trazado ambiguo del vial de mayor rango para lo cual se ha tenido en cuenta los puntos de arranque del mismo y el arbolado existente. Hay cinco encinas de gran porte que se han reflejado en los planos y que siguiendo las consideraciones del artículo 4.1.87 se conservan.

MIÉRCOLES, 24 DE AGOSTO DE 2011 - BOC NÚM. 162

La manera de conservar dicho arbolado que nace en el lindero de las propiedades, que es un bancal de unos dos metros de altura, es el alejar la calle de los árboles y el mantener, lo más posible la rasante natural del terreno. El bancal está resuelto con un muro de mampostería de noventa centímetros de altura y el resto de talud.

Dado que la parcela B tiene el acceso resuelto, el vial VN1 dará servicio a la parcela sin construir situada por encima, al este de la calle, por tanto si la rasante de la calle acompaña a la topografía de la parcela se facilitan los accesos y se recupera el terreno de colchón dejado entrono a los árboles.

Todo esto motiva que el punto de entronque del vial interno que recorre el viento Este de la parcela B no puede entroncar con el nuevo vial. En las proximidades de este punto se concentran los ejemplares de encina y sus raíces impiden rebajar la rasante. La pendiente del camino arranca en el entronque de la carretera autonómica CA-133 con el 12% de pendiente y acompaña a la parcela B con el 10%. Al finalizar se resuelve, de manera peatonal el entronque atacando el bancal en diagonal para rebajar la pendiente con mayor desarrollo.

Aunque la dotación de aparcamiento marcada por el artículo 6.5.5 es de una plaza por vivienda y nada dice para el uso hotelero se ha dispuesto de una plaza por vivienda y por habitación de la posada.

El artículo 4.1.24 en lo referente a separación a carreteras primaria establece en suelo urbano consolidado 8 m medido en horizontal, perpendicular al eje de la carretera y desde la arista exterior de explanación. En nuestro caso estamos a 24 m de la CA-133.

En cuanto a la alineación de la calle existente entre la parcela A y B, consolidada y construida antes de la aprobación del actual planeamiento se mantiene los cierres de mampostería tal como recoge el artículo 4.1.86.7 que no exige retranqueos en estas condiciones y en el planeamiento la traza de la calle refleja la anchura actual que aumenta hacia el este una vez que entronca el vial nuevo VN1.

5. 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 a lo descrito.

El presente Estudio de Detalle cumple todo lo descrito en las normas de Santillana del Mar.

El artículo 24 de la legislación de Carreteras para Cantabria establece con carácter general que la distancia mínima a carreteras de la red regional en suelo urbano es de 8 metros y nuestra edificación se sitúa a 24 m.

Se refleja también la distancia a la línea aérea de media tensión de 5 m más la flecha en las condiciones más desfavorable de viento o calor, ya que no se contempla el soterramiento.

6. CESIONES.

Las cesiones para viales de uso público ya están materializadas y se ha solicitado la licencia de segregación para poder elevar a escritura pública, adecuando las escrituras de las parcelas a las superficies netas después de cesiones.

IV.- Planos

7.1. CESIONES.

7.2. PARCELA-ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

7.3. PARCELA-ALINEACIONES EXTERIORES.

7.4. REPLANTEO Y RASANTES-

7.5. PERFILES ACTUALES Y PROYECTADOS.

MIÉRCOLES, 24 DE AGOSTO DE 2011 - BOC NÚM. 162

El Estudio de Detalle entrará en vigor el día siguiente de su publicación. Contra el acuerdo de aprobación definitivo en vía administrativa, los interesados podrán interponer, en el plazo de dos meses recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Cantabria y potestativamente recurso de reposición, en el plazo de un mes ante el órgano que dictó el acto.

Santillana del Mar, 21 de julio de 2011.

El alcalde,
Isidoro Rábago León.

2011/10976

CVE-2011-10976