AYUNTAMIENTO DE VAL DE SAN VICENTE

CVE-2014-9648 *Aprobación definitiva de modificado de Estudio de Detalle de implantación de un área de servicio en margen izquierda de la carretera N-634, en Unquera.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se hace público que en la sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento de Val de San Vicente en fecha 26 de junio de 2014, entre otros extremos se ha acordado:

"PRIMERO.- Desestimar las alegaciones presentadas por don José Manuel Borbolla Vázquez en nombre de Hermanos Borbolla, S. A. (Nº Rº Eª 0906, de fecha 4 de junio de 2014), por las razones expuestas en el informe técnico emitidos al respecto con fecha 11 de junio de 2014.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente la "Modificación de la modificación de Estudio de Detalle de implantación de un área de servicio en la margen izquierda de la carretera N-634 p.k. 279,00 en Unquera" firmado por el arquitecto don Jacobo Gomis Herrera con fecha de visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria de 18 de marzo de 2014. Se hace constar que la modificación del Estudio de Detalle que ahora se pretende modificar, fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en la sesión ordinaria celebrada el día 29 de septiembre de 2011 y publicado en el Boletín Oficial de Cantabria número 208, de 31 de octubre de 2011. Asimismo, la aprobación en todo caso se hace con sujeción a lo dispuesto en los informes sectoriales y técnicos emitidos.

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo en el BOC en los términos del artículo 84.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, dar traslado del mismo a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y realizar notificación individual, con expresión de vías de recurso, al promotor y cuantos interesados aparezcan en el expediente."

El acuerdo de aprobación definitiva del estudio de detalle pone fin a la vía administrativa y frente al mismo se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la sala de dicho orden del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el plazo de dos meses contados a partir de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria, sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que se estime procedente.

Pesués, Val de San Vicente, 30 de junio de 2014.
La alcaldesa en funciones
(en virtud de delegación adoptada por Resolución de la Alcaldía en fecha 24/06/2014),
María Luz Divina López Purón.

En el siguiente anexo se incluye la memoria y una relación pormenorizada de los documentos de los que consta el estudio de detalle.

CVE-2014-9648

ANEXO

MODIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN ÁREA DE SERVICIOS EN LA MARGEN IZQUIERDA DE LA CARRETERA N-634 p.k. 279,00 EN UNQUERA

(RELACIÓN PORMENORIZADA DE DOCUMENTOS)

DOCUMENTO 1

1.1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.1 CONSIDERACIONES PREVIAS
— Objeto
— Propietarios afectados.
— Localización.

1.1.2 ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
— Límites y superficies.
— Entorno.
— Accesibilidad.
— Topografía.
— Usos del suelo.
— Vegetación.
— Parcelario.
— Construcciones e instalaciones.
— Infraestructuras y servicios.

1.1.3 DETERMINACIONES LEGALES.
— Condiciones especificas de las NNSS
— Clasificación y calificación.

1.2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
1.2.1 ÁMBITO
1.2.2 PARTICULARES INTERESADOS.
1.2.3 LOCALIZACIÓN.
1.2.4 EXIGENCIAS LEGALES.
1.2.5 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.
1.2.6 OBJETIVOS.
1.2.7 DISEÑO DE LA ORDENACIÓN.
1.2.8 RASANTES.
1.2.9 ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

CVE-2014-9648

DOCUMENTO 2

2.1 PLANOS

ED01R NORMAS SUBSIDIARIAS Y PLANOS CATASTRALES
ED02R TOPOGRÁFICO, CESIONES Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
ED03R ALINEACIONES, ÁREAS DE MOVIMIENTO Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.
ED04R RASANTES ACTUALES Y MODIFICADAS
ED05R RASANTES ACTUALES Y MODIFICADAS

DOCUMENTO 1

(MEMORIA)

1.1 MEMORIA INFORMATIVA
1.1.1 CONSIDERACIONES PREVIAS

Objeto

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto completar el desarrollo urbanístico de una parcela urbana, sita en la margen izquierda de la carretera N-634, entre Pesués y Unquera, perteneciente al Ayuntamiento de Val de San Vicente, para albergar la implantación de un Área de Servicios con cafetería, restaurante, tienda y gasolinera en Unquera, margen izquierda de la carretera N-634, p.k. 279,60.

El presente Estudio de Detalle, modifica el aprobado definitivamente mediante publicación en BOC el 31 de octubre de 2011. redactado por los Arquitectos D. Jacobo Gomis Herrera y D. Javier Romero Soto, que a su vez modificaba al aprobado definitivamente mediante publicación en BOC el 1 de septiembre de 2010, redactado por el ingeniero de caminos D. Mario Cabezas Calvo, el ingeniero de obras públicas D. Mario Cabezas del Álamo y por el ingeniero técnico industrial D. José Luis Zorrilla Martínez, y fija las rasantes del terreno, las alineaciones, el área de movimiento y la ordenación volumétrica del Área de Servicios.

Se redacta este reformado al haber sido necesaria la modificación de algunas de las rasantes ya definidas para resolver la continuidad del vial de servicio a ejecutar con la finca colindante por el Oeste, para garantizar así el acceso natural a la misma sin necesidad de invadir su propiedad, resolviendo la diferencia de cota existente entre ambas fincas dentro de la propia parcela objeto de este Estudio de Detalle.

Además de esto, se modifican ligeramente las rasantes en la parte Sur de la finca, retrasando ligeramente la escollera propuesta para librar la traza de una canalización eléctrica enterrada que no se había detectado hasta el momento de comenzar la obra.

Por último, se varía por exigencia municipal la configuración interna del vial a ejecutar, el cual mantiene el ancho total de 16 metros ya definidos, y se retrasa el acceso previamente definido unos 15 metros hacia el Oeste, conforme a modificación de accesos autorizada con fecha 22 de enero de 2014.

Propietarios afectados.

Están legitimados para comparecer en el presente expediente, los siguientes titulares de derechos urbanísticos: INICIATIVAS Y PROYECTOS DEL NORTE, S. L., con C.I.F B-39.537535.

CVE-2014-9648

Localización.

El ámbito de actuación que ordena el presente Estudio de Detalle, se encuentra en Unquera, margen izquierda de la Carretera N-634, p.k. 279´60, (T. M. de Val de San Vicente, Cantabria), cuya situación exacta se indica claramente en los planos que se acompañan. Está conformado por la finca cuya referencia catastral es 8437412UP7083N0001AU.

1.1.2 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito físico que ordena el presente Estudio de Detalle viene condicionado por la presencia de los siguientes elementos:

Límites y superficies

Los terrenos que ordena el Estudio de Detalle tienen su acceso actualmente, desde la carretera N-634, a la cual lindan por el Norte.

Urbanísticamente, la parcela objeto de estudio limita al Este y Oeste con otras parcelas con en la misma calificación de suelo urbano industrial. Al Sur linda con el arroyo "Caño de la Portilla", parcialmente canalizado y el ferrocarril de FEVE Santander-Oviedo, que separa la zona industrial de la zona no urbana.

La parcela integrante de esta unidad tiene forma irregular, aunque sensiblemente rectangular y horizontal.

La superficie obtenida de su realidad física conforme al levantamiento topográfico facilitado por el Promotor y que se acompaña es de 5.870´24 m2.

Entorno

El terreno a ordenar se sitúa al sur de la carretera N-634, limitando al norte con esta y con la Autopista del Cantábrico, y al resto de los vientos con parcelas sin urbanizar y otros elementos geográficos y de infraestructuras, tal y como ya se ha expresado anteriormente.

En los puntos kilométricos posteriores de la carretera N-634 y en su margen izquierda, se localiza en la actualidad una serie de instalaciones de hostelería, distribución de carburantes, así como otras en construcción. Todo ello se enmarca dentro del suelo calificado como industrial en las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Val de San Vicente (CANTABRIA).

La parcela colindante por el oeste con la de este promotor y otras situadas más al sur, acceden en la actualidad a través de un desdibujado camino existente, situación que quedará resuelta una vez materializado el vial de servicio exigido por el planeamiento municipal, del cual se aportan rasantes modificadas por los motivos ya descritos.

Accesibilidad

Como se ha indicado anteriormente, el acceso a la parcela se retrasa 15 metros hacia el Oeste respecto de lo definido en el Estudio de Detalle primitivo, según modificación de accesos autorizada con fecha 22 de enero de 2014.

Topografía

El parcelario es el característico de la zona, parcelas dominantes de dimensión media y orografía casi horizontal descendente Norte-Sur.

CVE-2014-9648

El punto más alto de la parcela se sitúa en la cota +100,23 en su zona Nor-Este, y el más bajo en la cota +93,15 en la esquina Sur-Oeste de la parcela, siendo estos valores extremos y cuya diferencia no conforma la orografía general de la parcela.

Usos del suelo

El uso característico es el uso industrial, estando al día de hoy la parcela en estado de construcción.

Vegetación

No existe en la parcela vegetación de tipo alguno, salvo pequeños matojos sin valor ecológico, en estado muy deteriorado y prácticamente secos.

Parcelario

La estructura parcelaria correspondiente al ámbito que nos ocupa, queda conformada por parcela urbana de referencia catastral ya citada.

Las porciones aportadas, según levantamiento topográfico completo, incluidas en el ámbito de actuación, arrojan la ya citada superficie de 5.870´24 m2.

Construcciones e instalaciones

En el ámbito que ordena el presente Estudio de Detalle se está levantando la construcción autorizada.

Infraestructuras y servicios

En el ámbito del Estudio de Detalle se dispone de acometida a la red general municipal de agua potable, acometida a la red de saneamiento, y línea de energía eléctrica en media y baja tensión.

A la parcela objeto de estudio, se accede desde la carretera N-634. En su entorno ya existe instalación de alumbrado público.

1.1.3 DETERMINACIONES LEGALES

La ordenación de los terrenos comprendidos en el presente Estudio de Detalle, viene condicionada, de una parte, por los elementos físicos, ambientales, geomorfológicos y valorativos a que se hace referencia en el apartado anterior y de otra, por una serie de disposiciones legales y reglamentarias, que por su carácter normativo, es necesario cumplir.

Condiciones especificas de las Normas Subsidiarias del planeamiento

El planeamiento urbanístico del Ayuntamiento de Val de San Vicente, se rige por las Normas Subsidiarias aprobadas en el año 1.997. Contienen las siguientes determinaciones genéricas, a pormenorizar en el Estudio de Detalle:

— La Ordenanza correspondiente es la de Suelo Urbano Industrial en Área de Crecimiento y se rige por la ordenanza 3/F de tales normas.

CVE-2014-9648

Se refieren estas zonas a aquellas que presentan clara vocación industrial, consecuencia de los desarrollos urbanos de los últimos años, potenciadas por su localización próxima a infraestructuras existentes.

— El uso característico en este tipo de suelo es el industrial en categorías I, II y III, situación C en este caso.

Son usos compatibles el residencial vinculado, comercial, oficinas, equipamientos y servicios.

— La línea de edificación en las parcelas incluidas en este suelo viene reflejada en los planos y fijada por la colindancia a la carretera N-634 (25 metros desde la banda blanca de borde). La separación a linderos será de 5 metros, pudiendo adosarse en alguna circunstancia.

— La ocupación máxima se fija en el 40% de la parcela, siendo el coeficiente de edificabilidad 0,45 m2/m2 de parcela.

— La altura máxima de las edificaciones se fija en dos plantas, incluyendo la planta baja y/ó 7 metros, aunque puede ser superada esta altura si la instalación productiva lo justifica.

— En el plano de zonificación del suelo en cuestión, incluido en las Normas Subsidiarias, se grafía un vial paralelo a la actual N-634, con una anchura de 10 metros y separado de dicha carretera nacional por una franja de 6 metros medidos desde la línea blanca, no modificando la línea de edificación, situada a 25 metros del borde de la calzada de la carretera N-634.

— La conexión de tal vial con la actual carretera nacional se realiza a través de sucesivas interrupciones de la mencionada franja de 6 metros, con unas separaciones entre ellas que oscilan entre los 150 y los 200 metros y sin conexión con la glorieta que se sitúa a la salida de la autopista y en la que confluye, además de los ramales de entrada-salida de la autopista, la carretera N-634 en sus dos direcciones (Torrelavega y Unquera).

Clasificación y calificación

La parcela afectada esta clasificada como Suelo Urbano Industrial en Área de Crecimiento.

1.2 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.2.1 ÁMBITO

El presente Estudio de Detalle (modificado de modificado), de iniciativa privada, se formula por D. Fernando Gomis Galán con D.N.I. 02.184.309-E, como apoderado y en representación de la sociedad, INICIATIVAS Y PROYECTOS DEL NORTE S. L. con CIF B-39.537.535 y con domicilio a efectos de notificaciones en el Centro de Negocios de Guarnizo, n° 72-a, en el T. M. de Guarnizo (Cantabria), al amparo del Articulo 78.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo como titular único de los derechos sobre la parcela afectada.

CVE-2014-9648

1.2.2 PARTICULARES INTERESADOS

Se encuentra directamente interesado en la tramitación del expediente:

APELLIDOS Y NOMBRE	DIRECCIÓN POSTAL	INTERÉS
INICIATIVAS Y PROYECTOS DEL NORTE S.L.	Centro de Negocios de Guarnizo, nº 72-a 39480 Guarnizo (Cantabria)	Titular de derechos (compra-venta)

Por su relación de colindancia o servidumbre con la parcela en Estudio:

APELLIDOS Y NOMBRE	DIRECCIÓN POSTAL	INTERES
Eguren Roiz, Eulalia Aramburu Campillo, Vidal	Carretera Gral., s/n T.M. de Urquera (Cantabria)	Colindante
Junco Lamadrid, José Luis y otros	Carretera Gral., s/n T.M. de Urquera (Cantabria)	Colindante

En la fase de información pública, los propietarios colindantes deben de ser notificados.

1.2.3 LOCALIZACIÓN

El presente Estudio de Detalle (reformado) se refiere a una parcela ubicada en Val de San Vicente y cuya calificación urbanística es Suelo Urbano Industrial en Área de Crecimiento dentro del área de suelo urbano e incluida en las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Val de San Vicente (Cantabria).

1.2.4 EXIGENCIAS LEGALES

La obligación de formular, tramitar, aprobar y publicar el presente Estudio de Detalle, es en primer lugar, una exigencia establecida, con carácter general, por Las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Val de San Vicente.

Es así mismo una exigencia legal de formulación y aprobación del Estudio de Detalle, por cuanto el Articulo 120 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo requiere, con carácter previo a la ejecución del Planeamiento, la aprobación del instrumento mas detallado que sea exigible según las distintas clases de suelo.

1.2.5 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La conveniencia y oportunidad de la redacción del presente Estudio de Detalle se deriva directamente de las exigencias que en este sentido señalan las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Val de San Vicente que asigna este instrumento de ordenación al área objeto de Proyecto.

1.2.6 OBJETIVOS

El marco en el que actúa el estudio de Detalle, viene prefijado en el articulo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001.

CVE-2014-9648

Artículo 61. Estudios de Detalles

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.

2. 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 que 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 los especificaciones del planeamiento y completar, en su caso, la red de comunicaciones con los vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de detalle.

3. Los Estudios de Detalle no pueden ser aprobados en ausencia de Plan General de Ordenación.

4. Con excepción de lo dispuesto en el apartado 2 de este articulo, 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 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.

1.2.7 DISEÑO DE LA ORDENACIÓN

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se considerara a todos los efectos como una única unidad registral, cuyos derechos ostenta INICIATIVAS Y PROYECTOS DEL NORTE, S. L., sobre la que la edificabilidad disponible se distribuye en un área de movimiento, que alberga un edificio en el que se ubicarán las instalaciones principales. El edificio se coloca en el fondo sur de la parcela para liberar la mayor superficie posible de pista que permita el acceso y maniobra de los vehículos de la manera más cómoda.

El acceso rodado tanto a las instalaciones como a los aparcamientos se modifica en este proyecto reformado respecto al Estudio de Detalle previo, según modificación de accesos autorizada con fecha 22 de enero de 2014.

El área de movimiento de la edificación sobre rasante y bajo rasante no se modifica, estando condicionada por el cumplimiento de las distancias a colindantes y a la carretera N-634 y se encuentra representada en el plano ED 03R.

Las instalaciones específicas de la gasolinera (depósitos) se colocaran bajo rasante en un punto alejado de la construcción cumpliendo con las distancias a colindantes y a la carretera N-634.

De la ordenación descrita en los párrafos anteriores se deducen las siguientes conclusiones:

1. La edificabilidad propuesta será inferior a la establecida por Las Normas Subsidiarias Planeamiento.

2. La superficie ocupada en planta será inferior a la establecida por las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

3. Los usos previstos cumplen con la Ordenanza establecida por las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

CVE-2014-9648

1.2.8 RASANTES

En los planos que acompañan a esta memoria se definen todas las dimensiones y cotas de las alineaciones, rasantes (originales, autorizadas y modificadas) y áreas de movimiento.

1.2.9 ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La Ley del Suelo de Cantabria en su artículo 78 establece:

Artículo 78. Aprobación de los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle serán de iniciativa pública o privada.

2. Los Estudios de Detalle serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos y se someterán a información pública por plazo de veinte días.

3. Los Estudios de Detalle de iniciativa particular serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos competentes en el plazo de dos meses y se someterán al mismo trámite de información pública previsto en el apartado anterior.

4. 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

5. El plazo de aprobación definitiva de los Estudios de Detalle será de dos meses desde que se inicie el período 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.

En Guarnizo a 18 de marzo de 2014-
Jacobo Gomis Herrera (Col. 02386).

DOCUMENTO 2

2.1 PLANOS

ED01R NORMAS SUBSIDIARIAS Y PLANOS CATASTRALES
ED02R TOPOGRÁFICO, CESIONES Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
ED03R ALINEACIONES, ÁREAS DE MOVIMIENTO Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
ED04R RASANTES ACTUALES, PREVIAS Y MODIFICADAS
ED05R RASANTES ACTUALES, PREVIAS Y MODIFICADAS

2014/9648

CVE-2014-9648