

JUEVES, 7 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 151

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE BÁRCENA DE CICERO

CVE-2014-11078 *Aprobación definitiva de la modificación del Estudio de Detalle ED-V1 en parcela de Palacio de Alvarado, barrio La Maza 51 de Treto.*

El Pleno del Ayuntamiento, en su sesión ordinaria celebrada en fecha de 16 de julio de 2014, adoptó, entre otros, el acuerdo cuya parte dispositiva se inserta a continuación:

"PRIMERO: Aprobar definitivamente el modificado de Estudio de Detalle ED-V1, en parcela de Palacio de Alvarado, tramitado a instancia de SAKURA S. A. y que ha sido redactado por los arquitectos don Sergio Pérez García, don Juan Carlos Calle Tormo y don Edmundo González Truque. El Estudio de Detalle que se modifica ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada en uno de julio de 2010, promovido por CASTER 99 S. L., para la parcela resultante nº IV del proyecto de compensación del sector SUD.T1, en el Barrio de la Maza, Treto, en cuyo ámbito se encuentran comprendidos: a) El Palacio de Cerecedo (Alvarado), edificio que se encuentra dentro de la relación de bienes protegidos de las NNSS y declarado Bien de Interés Cultural (BIC) y b) La Casa de los Guardeses, elemento nº 40 de la relación de bienes protegidos de las NNSS; redactado por el arquitecto don Antonio Bezanilla Cacicedo y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria en fecha ocho de julio de 2009, y ha sido publicado en el Boletín Oficial de Cantabria número 184 de fecha jueves, 23 de septiembre de 2010.

SEGUNDO: Que se publique el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria y que se practiquen notificaciones individuales los interesados en el expediente".

El acuerdo de aprobación definitiva del modificado del estudio de detalle pone fin a la vía administrativa y frente al mismo se podrán 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 del presente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria, sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Bárcena de Cicero, de 18 de julio de 2014.

El alcalde,

Gumersindo Ranero Lavín.

CVE-2014-11078

JUEVES, 7 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 151

ANEXO

En el presente anexo se incluye la memoria y la relación de documentos de los que consta el modificado del Estudio de Detalle.

I. MEMORIA.

ANTECEDENTES.

INTRODUCCIÓN.

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES.

1. ENCARGO.
2. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

CAPÍTULO 2. CONTENIDO DE LA PROPUESTA.

1. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.
2. DESARROLLO DE LA PROPUESTA.
3. MARCO LEGAL URBANÍSTICO.
4. MARCO LEGAL AMBIENTAL.
5. MARCO LEGAL DE PROTECCIÓN CULTURAL.
6. TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

II. CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DEL INMUEBLE.

III. PLANOS:

- E.D.1: SITUACIÓN SEGÚN NORMATIVA URBANÍSTICA.
- E.D.2: SITUACIÓN SOBRE PP SUD_T1
- E.D.3: PARCELA SOBRE TOPOGRÁFICO
- E.D.4: SITUACIÓN ACTUAL, TOPOGRÁFICO, ALINEACIONES VIALES
- E.D.5: ORDENACIÓN PROPUESTA ED V1, ORIGINAL (AP. DEF. JULIO 201)
- E.D.6: SECCIONES ESTADO ACTUAL
- E.D.7: SECCIONES ESTADO ACTUAL
- E.D.8: ALINEACIONES Y RASANTES SOBRE RASANTE
- E.D.9: ALINEACIONES Y RASANTES, BAJO RASANTE
- E.D.10: SECCIONES PROPUESTAS
- E.D.11: SECCIONES PROPUESTAS
- E.D.12: ORDENACIÓN PROPUESTA

I. MEMORIA

ANTECEDENTES

En fecha julio de 2009 se presento Estudio de Detalle v1 que planteaba las alineaciones y la ordenación de los volúmenes de la parcela resultante numero IV del proyecto de compensación del sector SUD T1 en el barrio de la Maza, Treto, en cuyo ámbito se encuentran comprendidos: a) el Palacio de Cerecedo (Alvarado) edificio que se encuentra dentro de la relación de bienes protegidos de las NNSS y declarado bien de interés cultural (BIC) y b) la casa de los guardeses, elemento nº 40 de la relación de bienes protegidos de las NNSS, dicho Estudio de Detalle estaba redactado por el arquitecto Antonio Bezanilla Cacicedo y promovido por la empresa

CVE-2014-11078

JUEVES, 7 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 151

"Caster 99 S. L.", se aprobó definitivamente en fecha 1 de julio de 2010 y se publicó en el BOC en fecha 23 de septiembre de 2010.

Durante el año 2012 se trasmite la propiedad de dichos terrenos a la Empresa SAKURA S. A. que decide desarrollar un nuevo proyecto básico y de ejecución de rehabilitación del Palacio de Alvarado y una nueva ordenación de los volúmenes adyacentes a la parcela al plantear nuevos criterios sobre los usos de la totalidad tanto del palacio, y de la casa de los guardeses como de los terrenos en los que se enclavan dichas edificaciones así como las adyacentes.

Dicha empresa plantea la ejecución de un complejo hotelero(uso obligatorio según normativa) vinculado a la explotación del vino que se desarrollaría sobre ambas edificaciones, sobre el Palacio de Alvarado el hotel propiamente dicho, sobre la reconstrucción de la casa de los guardeses se plantearía el resto de los usos complementarios del hotel principal, incorporando una zona de bodega anexa a dichos usos, respetando el planteamiento de alineaciones del estudio de detalle original, sobre el edificio principal se plantearía la zona de restaurante, cafetería, tienda y salas de catas, sobre la ampliación de la casa de los guardeses(para la concreción del resto de la edificabilidad vinculada a la parcela) es donde se plantearía la ejecución de las salas de depósitos de vinos, y el resto de las salas de catas y demás usos vinculados por una parte a la explotación hotelera y por otro a la bodega.

Estas matizaciones en el planteamiento de la instalación hotelera y bodeguera son las que nos llevan a plantear un modificado del Estudio de Detalle v1 aprobado en fecha septiembre 2010, en el que, respetando el planteamiento general de el ED.v1 original en cuanto al retranqueo de la reconstrucción de la antigua casa de los guardeses, se organice con mayor claridad la diversidad de los usos planteados en el nuevo proyecto empresarial.

Así el nuevo proyecto plantea la reconstrucción íntegra de la casa de los guardeses diferenciando dicho volumen de la ampliación planteada tanto a nivel formal como volumétrico, el nuevo volumen se plantearía de manera transversal al edificio a reconstruir y se conectaría con este a través de un elemento lo más transparente posible, planteándose en ese sentido más como un fondo o telón de la reconstrucción de la antigua casa de los guardes y singularizando a esta y diferenciando claramente lo reconstruido de la obra nueva.

Al recoger, como se ha dicho, el planteamiento general del Estudio de Detalle aprobado en septiembre de 2010, hemos mantenido la estructura documental de dicho ED palacio, modificando únicamente los apartados en los que este modificado intervenga.

INTRODUCCIÓN

El presente documento constituye, por tanto, la modificación del Estudio de Detalle de una parcela del suelo urbano definido por las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Bárcena de Cicero (en adelante NS.BAR.CICERO), con el objetivo de fijar la ordenación de volúmenes dentro de la misma y las alineaciones y rasantes que habrán de definir la posterior actuación edificatoria sobre dicho ámbito, todo ello de acuerdo con las determinaciones de las NS.BAR.CICERO, aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Regional de Urbanismo del Gobierno de Cantabria en su sesión de 17 de noviembre de 1999 y publicadas en el BOC número 5 de fecha 10 de enero de 2000, y con la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo en Cantabria (en adelante LOT.2/01), así como con toda la legislación aplicable al caso.

En cuanto a las posibles diferencias de nomenclatura entre las NS.BAR.CICERO y la LOT.2/01, se adopta la propia de la LOT.2/01 en cuanto que es el instrumento de rango superior para la misma cuestión urbanística y presenta, en todo caso, un afán normalizador en cuanto a la terminología de las clasificaciones de suelo.

En todo caso, este modificado del Estudio de Detalle se configura en el instrumento urbanístico de desarrollo de un tipo de suelo cuya gestión urbanística es directa y se inicia con este trámite al objeto de incorporarlo al proceso urbanizador de acuerdo con los contenidos y determinaciones de las NS.BAR.CICERO y se presenta ahora ante este Ayuntamiento para su aprobación.

CVE-2014-11078

JUEVES, 7 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 151

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES

1. ENCARGO.

El presente modificado del Estudio de Detalle de una parcela de suelo urbano en el barrio La Maza de Treto (en adelante M.ED.palacio) se realiza por expreso encargo de la nueva empresa propietaria del mismo, a saber, "SAKURA S. A.", con CIF número A- 39038963, y domicilio social en la Fuente el Viejo, 55, en Madrid, con código postal 28022.

El encargo se realiza a la sociedad de arquitectura y urbanismo "TA taller de arquitectura y desarrollo urbanístico, SLP", con CIF B.39439401 y domicilio social en la calle avda. del Stadium nº 19, bajo de Santander, con código postal 39005. La sociedad está adscrita al Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria con el número 9162.

La sociedad está representada por los arquitectos:

Sergio Pérez García, nº de colegiado 942, COACAN. Juan Carlos Calle Tormo, nº de colegiado 656, COACAN y Edmundo González Truque, nº de colegiado 1051, COACAN

2. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El ámbito del presente modificado Estudio de Detalle es una parcela única, que se identifica con la parcela resultante número IV del Proyecto de Compensación del sector de suelo urbanizable delimitado SUD.T1 de las NS.BAR.CICERO en el pueblo de Treto, cuya referencia catastral se corresponde con la parcela 16.49.001.VP.6014.N0001.XB del Catastro de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana del municipio de Bárcena de Cicero, en el barrio La Maza número 51 de Treto.

La parcela se sitúa en una parte alta del pueblo, al Oeste de la carretera nacional N.634 y al Este del trazado de la autovía del Cantábrico A.68, y se ha generado como resultado del mencionado proyecto de compensación del SUD.T1, un suelo clasificado como urbanizable y desarrollado mediante el preceptivo Plan Parcial.

El Plan Parcial del sector SUD.T1 (en adelante PP.SUD.T1) fue aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo del Gobierno de Cantabria en su sesión de fecha 26 de junio de 2001, y fue publicado en el BOC número 162, de 22 de agosto de 2001, con una corrección de errores en el BOC número 202, de 18 de octubre de 2001.

Con posterioridad al mismo fue aprobado el preceptivo Proyecto de Compensación (en adelante PC.SUD.T1), con aprobación inicial publicada en el BOC número 181, de 18 de setiembre de 2001, y aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Bárcena de Cicero en su sesión de fecha 15 de octubre de 2001.

En dicho PC.SUD.T1 se recogía la finca sobre la que opera el presente modificado ED. palacio, finca cuya descripción completa era la siguiente:

— Descripción: Parcela de naturaleza urbana en el término municipal de Bárcena de Cicero, barrio de La Maza de Adal, que forma parte del sector T1.

Tiene una superficie de tres mil novecientos doce (3.912) metros cuadrados.

Linda:

Norte: Ayuntamiento de Bárcena de Cicero.

Sur: Camino.

Este: Ayuntamiento de Bárcena de Cicero e "Inderalde, S. L."

Oeste: Ayuntamiento de Bárcena de Cicero e "Inderalde, S. L."

— Ordenanza de aplicación: Ordenanza número 4 (residencial unifamiliar).

— Uso: Hotelero.

— Superficie edificable: 2.660 metros cuadrados.

— Título: Adjudicada en pleno dominio por el Proyecto de Compensación del sector SUD.T1 en virtud de la aportación de la finca 1 y de la superficies que le corresponde de la aportación de las fincas 2 y 3.

JUEVES, 7 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 151

— Construcciones y vuelos: Compuesta de un conjunto de edificaciones conocidas como Palacio de Alvarado o de Cerecedo.

— Cargas: Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes al sistema de compensación, como carga real.

Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que el titular de la parcela ha satisfecho los mencionados gastos.

— Servidumbres: No tiene.

— Cuota de participación: 13,465628.

— Valor: 13.190.940 pesetas (ahora 79.279,15 euros).

Los terrenos sobre los que se plantea el presente modificado de ED. palacio se encuentran ocupados, pues, por el citado Palacio de Alvarado o de Cerecedo (se adoptará la primera denominación simplemente por cuestiones de origen familiar), conjunto de elementos construcciones que cuenta con la gran particularidad de estar declarado como Bien de Interés Cultural (BIC) con la categoría de monumento histórico-artístico con código de registro (RI) 510005201 00000, habiendo sido la fecha de declaración la del 15 de diciembre de 1989, y de la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» la del 21 de diciembre del 1989, a través de Real Decreto.

La delimitación del entorno del protección del monumento no está aún aprobada, si bien se ha definido en algún documento de trabajo como un ámbito de forma circular que, con centro en el de la propia portalada de acceso al recinto cerrado del palacio y sus construcciones anejas, tiene un radio de sesenta (60) metros. Dentro de este espacio se considerará la necesidad de someterse a las condiciones que la Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, del Patrimonio Cultural de Cantabria (en adelante LPC.11/98) impone para las actuaciones y obras en el entorno y en el propio BIC.

Dentro de esa delimitación y también como elemento de interés para el Catálogo de las NS.BAR.CICERO se encuentran las ruinas de la que fue la Casa de los Guardeses del Palacio, de la que sólo se conserva en la actualidad el lienzo de la fachada principal, orientado al oeste y sostenido por dos pequeños restos de la mampostería de los laterales norte y sur, mientras que el resto del edificio ha desaparecido y como tal ruina se identifica en la cartografía catastral e incluso en la planimetría del PC.SUD.T1 no aparece ni dibujada.

Respecto a las condiciones de la parcela, su topografía es sensiblemente horizontal, si bien se producen algunas variaciones de cota entre sus extremos, destacando la que se genera en la explanada de acceso a la Capilla del conjunto respecto a los terrenos situados al sur de la misma, que llega a alcanzar un desnivel aproximado de un metro y medio.

La parcela catastral objeto del presente ED. palacio, ya mencionada con la referencia 16.49.001.VP.6014.N0001.XB, se describe en la inscripción registral con una superficie de tres mil seiscientos sesenta y ocho (3.668) metros cuadrados, ligeramente inferior a la resultante del PC.SUD.T1, y la superficie construida se indica de mil trescientos ochenta y cinco (1.385) metros cuadrados.

En enero de 2013 se presenta modificado de proyecto básico y de ejecución de la rehabilitación del palacio de Alvarado, que obtiene informe favorable de la consejería de Educación y Cultura en febrero de 2013 y autorización del Ayuntamiento en fecha junio de 2013.

En Informe municipal de fecha 6 de setiembre de 2007 en el que se establece la posibilidad de continuar con esa propuesta pero, para la ordenación completa de la parcela, exige, porque así ya lo indicaba el PP.SUD.T1, la presentación de un Estudio de Detalle que desarrolle la ubicación y volumetría de las posibles nuevas edificaciones en el entorno del Palacio, y que es el que hora se presenta.

En lo que se refiere a la ordenanza de aplicación, es la de la zona 04. Residencial unifamiliar y, dentro de ella, de acuerdo con las condiciones de esta misma ordenanza en el entorno más inmediato, el grado 2, residencial unifamiliar de media densidad, a los efectos de sus parámetros principales de aplicación, que serán los siguientes:

— Tipología: Aislada o pareada.

CVE-2014-11078

JUEVES, 7 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 151

- Parcelación: 400 metros cuadrados de superficie mínima y 10 metros de frente.
- Altura máxima: 6,5 metros al alero y, en terrenos con pendiente, la altura máxima en cualquier punto en contacto con el terreno será de 7,0 metros.
- Plantas: 2 (PB+1P) plantas, con aprovechamiento en bajocubierta.
- Retranqueos: Cinco (5) metros a alineaciones oficiales y tres (3) metros a linderos laterales y traseros.

Respecto a los usos previstos, son los definidos de forma expresa en el PP.SUD.T1, a saber, en esta parcela, el hotelero, prevaleciendo éste sobre el régimen de usos que se establecen en la ordenanza de residencial unifamiliar.

Igualmente, el parámetro de la edificabilidad máxima en la ordenanza residencial unifamiliar queda supeditado y superado de forma expresa por los 2.660 metros cuadrados totales de edificabilidad computable atribuidos a la parcela por el proyecto de compensación del PP.SUD.T1 en virtud de su desarrollo normativo y su aprobación definitiva.

El artículo 5.7.3 de las NS.BAR,.CICERO establece literalmente que en parcelas con línea de máxima pendiente perpendicular a la alineación oficial, se permitirá que la altura máxima autorizada en las zonas más bajas de la parcela se supere hasta un máximo de 1 metro, por lo que se estará a la interpretación municipal al respecto en lo que supone de opción posible en el caso de la zona más baja de la parcela.

3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente modificado de Estudio de Detalle (M.ED. palacio) tiene por objeto completar, modificar y ajustar el E.D Palacio aprobado en fecha septiembre de 2010, al haberse matizado el nuevo proyecto empresarial a desarrollarse en la totalidad de las edificaciones, en cualquier caso el objeto del mismo será la definición de los volúmenes edificables y la fijación de las alineaciones y de las rasantes de la edificación que, con posterioridad, vayan a construirse sobre la parcela afectada.

Habrán de cumplirse, por un lado, las determinaciones de la LOT.2/01 en su sección sexta del Capítulo 3 del Título I, relativa a los otros instrumentos complementarios del planeamiento, y, por otro lado, las condiciones fijadas por la normativa municipal.

Así, la LOT.2/01, establece lo siguiente:

Artículo 61. Estudios de Detalle.

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 estuviesen 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 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 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 artículo, 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

CVE-2014-11078

JUEVES, 7 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 151

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.

Respecto a la normativa de las NS.BAR.CICERO, la afección al presente Estudio de Detalle se manifiesta simplemente en la necesidad de su redacción y aprobación como primer paso para el desarrollo de la parcela como un suelo urbano en que se van a materializar los derechos urbanísticos que el PC.SUD.T1 reconoce sobre la parcela en la forma de rehabilitación integral del edificio existente y, además, una nueva edificación vinculada al mismo uso que el edificio principal y al uso de bodega como uso complementario, cuya ubicación sobre la parcela es, básicamente, el objeto del presente ED. palacio, ya que van a demolerse, tras la evidencia del estado de ruina, los restos de la antigua Casa de los Guardeses del Palacio, y va a ejecutarse un nuevo edificio, reponiendo su fachada principal, en una posición respecto al edificio del Palacio de Alvarado que permitirá la mejor percepción visual de la portalada de la capilla.

Estas son, pues, las condiciones que las distintas normativas de aplicación (autonómica y municipal) fijan para la tramitación de un instrumento de planeamiento como es el presente Estudio de Detalle, que ahora se propone ante ese Ayuntamiento.

4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

La base cartográfica empleada para la medición y confección de la documentación gráfica del presente Estudio de Detalle es, por un lado la de las propias NS.BAR.CICERO en cuanto a los delimitaciones de las clasificaciones y calificaciones de suelo, y por otro lado un levantamiento taquimétrico y topográfico de la zona que se realizó para la elaboración del documento del plan parcial para el ajuste real de las dimensiones y medidas de las parcelas afectadas, así como con los parcelarias del Catastro de Urbana del municipio de Bárcena de Cicero, no habiendo contado en principio con las bases cartográficas facilitadas por la Dirección General de Ordenación del territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria.

CAPÍTULO 2. CONTENIDO DE LA PROPUESTA

1. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La adecuación del presente modificado de Estudio de Detalle(M.ED.Palacio) a las determinaciones de las NS.BAR.CICERO así como el cumplimiento de las condiciones contenidas tanto en la vigente LS.8/07 como en la LOT.2/01 y demás legislación concordante se justifican y pormenorizan en los siguientes aspectos:

Primero. Respecto a la legislación de suelo aplicable, el Estudio de Detalle es el instrumento complementario de planeamiento establecido en el artículo 61 de la LOT.2/01 para la concreción de determinaciones concretas del planeamiento municipal, en este caso, la fijación de las alineaciones máximas de la edificación y la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las NS.BAR.CICERO. La validez real de este instrumento urbanístico para los fines que se proponen es, por tanto, innegable, ya que no altera parámetro alguno del planeamiento vigente y se atiene, por tanto, a las restricciones que la propia LOT.2/01 establece en su texto normativo.

Segundo. En lo relativo a la legislación municipal, las NS.BAR.CICERO no hacen alusión a la necesidad de Estudios de Detalle más que para las atribuciones propias del mismos, y, en su desarrollo, el PP.SUD.T1 establece en su artículo 12 que, en el área hotelera, A la ejecución de nuevas edificaciones será objeto de un Estudio de Detalle que requerirá la aprobación de la Consejería de Cultura. Dicho Estudio de Detalle establecerá los retranqueos y alineaciones"

Es este el marco normativo de las NS.BAR.CICERO respecto al desarrollo urbanístico de las unidades de actuación, marco que se completa con las determinaciones impuestas por la propia legislación de suelo vigente, a saber, la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de Cantabria (en este texto LOT.2/01).

CVE-2014-11078

Tercero. Respecto a los criterios de conveniencia y oportunidad de la tramitación de un proyecto como el del presente modificado de Estudio de Detalle se justifican básicamente en la iniciativa privada para el desarrollo urbanístico de una parcela susceptible de aprovechamiento urbanístico y en la necesidad que se fija desde el planeamiento municipal para definir la ordenación específica de la parcela en un caso como el actual, en que la ubicación actual de la edificación existente va a modificarse para permitir la mejor percepción de la portalada de la capilla del Palacio de Alvarado y, en general, del conjunto del edificio, catalogado como BIC de acuerdo con la legislación estatal y autonómica en materia de patrimonio cultural, y afectado por un nivel de protección integral en las NS.BAR.CICERO.

La propia Casa de los Guardeses, realmente una ruina sin paliativos de ningún tipo, ya que sólo mantiene en pie uno de sus paños de fachada, se encuentra incluida en las NS.BAR.CICERO dentro del patrimonio cultural del municipio como elemento de interés número 40 en la relación de edificios protegidos del Anejo 3 de las mismas, siendo denominada casa originaria de la familia ALVARADO y estando afectada por el nivel de protección estructural.

Este nivel de protección no impide, no obstante, la demolición de los restos del edificio existente, ya que el artículo 7.4.7 de las NS.BAR.CICERO establece en su apartado G la posibilidad real de la declaración de ruina física o económica irrecuperable y, en consecuencia, la existencia de un supuesto válido de demolición sobre el patrimonio catalogado. Esta declaración de ruina económica y física irrecuperable es evidente sin necesidad de mayor justificación que la visual, si bien, se presento ante el ayuntamiento de Bárcena de Cicero el preceptivo expediente que se tramita para conseguir dicha declaración de ruina, y que se sometió, además, al informe vinculante de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte del Gobierno de Cantabria, por afectar el mismo a un edificio protegido por las NS.BAR.CICERO y así estar fijado de forma expresa en las mismas.

El presente modificado de Estudio de Detalle se somete, pues, a una tramitación que busca la mejor ordenación visual de la parcela para la ordenación del nuevo volumen edificable que el PP.SUD.T1 permite y que se pretende plasmar en un único edificio que reconstruya, a modo de legado perceptible al menos en su imagen, la fachada principal de la Casa de los Guardeses, integrándola en su volumetría que, por lo tanto, queda fijada en la altura que la edificación existente representa en la actualidad (dos plantas). El nuevo edificio, con un desarrollo marcadamente longitudinal, contendrá en tres plantas (semisótano, baja y primera) el exceso de edificabilidad que, sobre la existente en el edificio principal del Palacio de ALVARADO, resta respecto a los dos mil seiscientos sesenta (2.660) metros cuadrados atribuidos por el PC.SUD.T1 a la parcela objeto del ED. palacio.

Este documento de modificado de estudio de detalle recoge los criterios básicos del documento original aprobado definitivamente en septiembre de 2010, matizando la ordenación y las alineaciones del nuevo volumen en función de un estudio más detallado de la parcela así como de los usos complementarios a desarrollar en ella.

2. DESARROLLO DE LA PROPUESTA.

El presente modificado de Estudio de Detalle define tanto la alineaciones como la ordenación del volumen máximo para la futura construcción sobre el ámbito al que afecta, todo ello de acuerdo con las determinaciones de las propias NS.BAR. CICERO.

La ordenación del Estudio de Detalle contempla también la posibilidad del espacio bajo rasante para uso vinculado al del conjunto, hotelero y bodeguero, y como anejo al de las plantas sobre rasante del propio edificio.

La superficie construida del Palacio de Alvarado se ha estimado que asciende a mil ochocientos treinta y cinco (1.835-1.850) metros cuadrados si bien está aún pendiente la realización del levantamiento gráfico del estado definitivo del conjunto ya que en la actualidad se encuentra en construcción, con lo que la superficie estimada que ha de albergar el nuevo edificio se sitúa en el entorno de los ochocientos veinticinco (825) metros cuadrados computables.

El nuevo edificio se desarrollará en dos plantas sobre rasante y una planta sótano que sólo se mostrará en su fachada Norte hacia el jardín de la finca, respetándose las alturas que mar-

JUEVES, 7 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 151

can los actuales restos de la Casa de los Guardeses, con una altura a cumbrera acorde con las ordenanzas de trazado de cubierta de las NS.BAR.CICERO que se acercará a los 9 metros en el punto en que no existe planta semisótano, y que es la que se prevé como volumetría máxima para el edificio.

Respecto a las alineaciones, recoge el criterio del estudio de detalle original, retrasándose hasta que la alineación delantera libera la línea que define el final actual del edificio de la capilla, de forma que se favorece la visión completa de la fachada de la capilla desde el Este, y la fachada del propio Palacio a medida que se produce la aproximación al mismo. Se mantienen parámetros de ocupación similares a los planteados en el ED.palacio original.

Respecto a la definición de las rasantes de la actuación, se ha ajustado a un nivel intermedio la rasante de la reconstrucción de la casa de los guardeses para, por una parte, facilitar el acuerdo con el gran patio exterior de losas existente entre el palacio y la reconstrucción, y por otra no sobrepasar la altura del ala este del palacio, así mismo el nuevo edificio planteado donde se desarrollara la actividad de la bodega, si sitúa mas bajo que la reconstrucción con el fin de adecuarse a las rasantes del terreno.

En todo caso, las rasantes de proyecto cumplirán, como no puede ser de otra manera, las limitaciones normativas contenidas en las NS.BAR.CICERO o, en su defecto, en las Normas Urbanísticas Regionales (NUR).

Está prevista, además, la conexión del Palacio con esta nueva pieza arquitectónica a partir de un recorrido en planta baja que se definirá posteriormente en el proyecto arquitectónico.

Se aporta, en todo caso, una infografía del conjunto en su disposición final visto desde el punto de acceso al Palacio desde el pueblo, en la que se apunta la posible imagen resultante de la propuesta y en la que se aprecia perfectamente la visibilidad que se logra sobre la fachada principal de la capilla, en la actualidad oculta por las ruinas de la casa de los Guardeses, cuya fachada, por otro lado, se conserva como fachada Sur de la nueva edificación propuesta en este ED. palacio para albergar los usos de restauración vinculados directamente al uso hotelero principal del conjunto.

El presente modificado M.ED. Palacio asume los planteamientos del aprobado ED. palacio y no afecta en lo material al edificio del Palacio de Alvarado y se refiere, más bien, como ya se ha indicado, a la mejora de las condiciones del percepción de una parte del mismo, a saber, la portada principal de la capilla, además de fijar la ubicación concreta en la que se localizará la edificabilidad de la parcela atribuida por el PP.SUD.T1, en este documento se plantea casi enteramente definido el nuevo edificio a materializar, con imagen infografía del mismo en la que pueden apreciarse de forma sensible las intenciones de la propuesta en cuanto a volumetría, materiales y composición arquitectónica, más allá de lo que un simple Estudio de Detalle requeriría.

El proyecto está definido a nivel de proyecto básico y plantea adoptar con una volumetría lo más sencilla posible los nuevos usos planteados por el nuevo proyecto empresarial, así, se trata de singularizar e independizar el edificio original de la casa de los guardes con una cubierta a cuatro aguas y dos plantas aparentes sobre el terreno en la parte del acceso donde se situaran los usos más propiamente hosteleros, frente a la ampliación planteada donde se situaran los usos más vinculados a la bodega, este nuevo volumen se plantea perpendicularmente al primero y tendrá una estética mas contemporánea para diferenciar con mayor claridad lo nuevo de los reconstruido, su cubierta también será a 4 aguas pero elevándose lo menos posible para no interferir en las vistas del palacio, leyéndose siempre su línea de cornisa por debajo o a la misma altura que la del edificio del palacio. Ambos volúmenes se unirán a través de un elemento de cubierta plana y de fachadas transparentes y de carácter más neutro.

Bajo la edificación se plantea la ejecución de una planta sótano que albergara las dotaciones de aparcamiento y usos auxiliares vinculados tanto con el uso hostelero como con el bodegaño, con el fin de dar cumplimiento a los requisitos en cuanto a plazas de estacionamiento que el PP.SUD.T1 establecía, con mayor holgura.

En cuanto a la fachada actualmente en pie de la antigua Casa de los Guardeses se mantienen las premisas propuestas en el estudio de detalle aprobado, así, se reconstruirá de forma fide-

CVE-2014-11078

JUEVES, 7 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 151

digna y se incorporará al volumen del nuevo edificio, configurando así su fachada Sur, la más visible, y planteándose, sobre esa fachada, la recuperación de su estado original, bien planteando un enfoscado y pintado (con una pintura a la cal, probablemente, lo que favorecerá la formación, con el tiempo, de una pátina acorde al tipo de edificio), dejando al descubierto únicamente la banda que marca el forjado entre plantas y los recercados de los huecos (en los que destaca por su inadecuación el derecho de la planta baja, que se rehará de forma semejante a los de la planta superior en un material que avale claramente de su datación más reciente) y, acaso, aunque son de menor calidad, los esquinales de la fachada. El resto del edificio se terminará con piedra como material de terminación, bien en chapados de cierto espesor, como una hoja más de la fábrica del cerramiento, bien como una hoja de sillería de unos quince (15) centímetros de espesor, todo ello con carpinterías de madera de teca, iroco u otra madera de buena resistencia a la intemperie, debidamente tratadas y terminadas con una pintura de fondo oscuro, si bien, se someterá a la consideración de la propia Consejería de Cultura, Turismo y Deporte del Gobierno de Cantabria la posibilidad de incorporar carpinterías de aluminio con rotura de puente térmico lacado en imitación madera de tonos oscuros por tratamiento de serigrafiado.

En cuanto a los materiales del nuevo edificio de ampliación, situado transversalmente, se plantea que tenga un basamento pétreo pero con lecturas de aparejo más contemporáneas, mientras que la caja que se apoya sobre esta estará formada por planchas de Acero Corten o bien de cobre, y con una lectura de huecos en la que predomine lo sólido frente a estos con el fin de diferenciarlo lo más posible del Edificio a reconstruir, en contraste el elemento de conexión entre ambos, donde se situaran servicios y cocinas se plantea con una doble fachada siendo la piel exterior un celosía de lamas que distorsione dicha fachada.

La propuesta, en cumplimiento de las exigencias del PP.SUD.T1 en cuanto a zonas de estacionamiento de vehículos, plantea la existencia de una zona en planta sótano para dicho fin, y una zona de aparcamiento en superficie pero situada en la zona norte del palacio para cubrir las necesidades de uso del hotel y dar respuesta, además, a la exigencia normativa de cuarenta (40) plazas, que cubrirían de forma sobrada la demanda del edificio para su propia clientela y trabajadores, en la fachada y calle principal no se daría la presencia de vehículos en la vía pública que impidieran la mejor percepción posible del monumento y su entorno inmediato.

En cuanto a la ordenación de los espacios existentes entre el vial de acceso situado al sur y la reconstrucción de la antigua casa de los guardeses, estos se plantean como una plaza semiverde situada en una cota intermedia entre la de la calle y la del patio existente entre el palacio y la casa de los guardes.

La propuesta desarrolla la implantación de una pieza arquitectónica de nueva planta que pretende recoger el programa de restauración (esta vez en lo gastronómico y no ya sólo en lo arquitectónico) del uso hotelero que va a ser albergado por las construcciones existentes del Palacio de Alvarado y el programa de las instalaciones de la bodega vinculada al uso hostelero pero con un carácter también industrial, todo ello con el objetivo de facilitar la lectura completa de la fachada este de la capilla del Palacio y permitir así la mejor comprensión del edificio en este frente, y ello sin entorpecer la visión del monumento en su conjunto al mantener la altura de esas ruinas existentes, pero limitándola al máximo de la altura de cornisa del ala este del palacio, con sólo dos plantas de altura y sin espacio bajocubierta.

3. MARCO LEGAL URBANÍSTICO.

A los efectos de definir el marco legal de aplicación vigente en la actualidad en materia Urbanística la prelación legislativa viene dada por la siguiente relación:

1. Real Decreto Ley 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, (en este texto RDL.2/08), ley de carácter estatal, que derogó la anterior Ley 8/2007, de 27 de mayo, de suelo y resto de legislación anterior.

2. Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo en Cantabria (en este texto LOT.2/01), que es la que establece con un mayor grado de definición y precisión todas las cuestiones relativas a la regulación del urbanismo y la ordenación del territorio en Cantabria.

CVE-2014-11078

JUEVES, 7 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 151

3. Ley de Cantabria 7/2007, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y de contenido financiero (en este texto LMF.7/07) y anteriores leyes de Cantabria de acompañamiento y contenido financiero en que se produjeron modificaciones de la LOT.2/01.

4. Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en aquellos aspectos en que continúe vigente.

5. Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

6. Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

7. Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

8. Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la Tabla de Vigencias de los Reglamentos de desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Estos últimos preceptos normativos contenidos en los Reglamentos regirán siempre que no se contrapongan a la legislación anteriormente enunciada.

Esta relación, que no pretende ser exhaustiva, como ya se ha mencionado, recoge la legislación principal que puede afectar de forma más directa a la redacción del presente Estudio de Detalle.

4. MARCO LEGAL AMBIENTAL.

Respecto al instrumento de impacto ambiental, la legislación actualmente en vigor está recogida en los siguientes textos legales de Cantabria.

1. Directiva 85/377/CEE, de 27 de junio, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

2. Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de evaluación de impacto ambiental.

3. Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

4. Decreto de Cantabria 50/1991, de 29 de abril, de evaluación de impacto ambiental para Cantabria y sus modificaciones posteriores por el Decreto de Cantabria 77/1996, de 8 de agosto, y el Decreto de Cantabria 38/1999, de 12 de abril.

5. Ley de Cantabria 5/2002, de 24 de julio, de medidas cautelares urbanísticas en el ámbito del litoral, de sometimiento de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a evaluación de impacto ambiental y de régimen urbanístico de los cementerios.

6. Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado (en adelante LCAI.17/06).

El presente modificado de Estudio de Detalle propone un simple ajuste en la ordenación de alineaciones y rasantes del viario en un ámbito clasificado como suelo urbano ya planteadas en el ED original, sin afectar a ningún parámetro urbanístico del planeamiento municipal, por lo que su planteamiento no da lugar a una variación en la clasificación urbanística de los terrenos ni de la ordenanza de aplicación en el ámbito por ella afectado.

Esta circunstancia no supone, por tanto, y a los efectos de la incidencia ambiental de la misma, la necesidad de someter el expediente a ningún instrumento de evaluación ambiental, ya que, no tratándose de una modificación del planeamiento, no será aplicable lo contenido en el artículo 25 de la LCAI.17/06 en cuanto a la necesidad de un procedimiento de evaluación ambiental por no estar incluidos los estudios de detalle en el anejo B de la Ley.

5. MARCO LEGAL DE PROTECCIÓN CULTURAL.

A los efectos de definir el marco legal de aplicación vigente en materia de protección cultural y patrimonial, la prelación legislativa viene dada por la siguiente relación:

1. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (en este texto LPHE.16/85), ley de carácter estatal vigente en todo el territorio nacional.

CVE-2014-11078

JUEVES, 7 DE AGOSTO DE 2014 - BOC NÚM. 151

2. Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la LPHE.16/85.

3. Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, del Patrimonio Cultural de Cantabria (en este texto LPC.11/98).

4. Decreto 36/2001, de 2 de mayo, de desarrollo parcial de la LPC.11/98.

El presente M.ED. palacio, en todo caso, no afecta a edificio catalogado por la ley, sobre el que existe un proyecto de ejecución autorizado tanto por la Consejería de educación y Cultura y por el propio ayuntamiento en fecha junio de 2013, sino que se refiere a la definición en la parcela en que se ubica el monumento, en la que no hay delimitado entorno de protección, de la mejor ubicación para materializar la edificabilidad de la finca que el Palacio de Alvarado no agota, proponiendo ya un modelo fotorrealista de la propuesta con definición detallada de volumetría, imagen, diseño compositivo, materiales e, incluso, acondicionamiento del espacio de parcela entre los edificios, con lo que se formula un proyecto completo y bien perfilado que, con pequeñas matizaciones, será el que se recoja en el proyecto de arquitectura que se redactará para el conjunto, conjugando ya en el edificio de nueva planta.

6. TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El artículo 78 de la LOT.2/01 establece el procedimiento para efectuar la aprobación de los instrumentos complementarios de planeamiento que, para el caso del presente Estudio de Detalle, el trámite de aprobación será el siguiente:

1. Se producirá la aprobación inicial por el Ayuntamiento de Bárcena de Cicero.

2. Una vez aprobado inicialmente, el expediente se someterá a información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia, y ello durante un período mínimo y común de veinte (20) días.

3. Terminado el trámite de información pública, el Ayuntamiento realizará la aprobación definitiva tras el estudio de las alegaciones presentadas y con las modificaciones que procediera efectuar a la vista de las mismas, todo ello de acuerdo con la legislación de Régimen Local vigente.

En cualquier caso, de acuerdo también con lo contenido en el artículo 78.5 de la LOT.2/01, el plazo de aprobación definitiva de los estudios de detalle será de dos (2) 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 no incluyeran la documentación formal completa, omitieran determinaciones establecidas como mínimas por la LOT.2/01 o contuvieran otras determinaciones contrarias a la propia LOT.2/01 o a leyes de superior jerarquía.

En el caso del presente ED. palacio, es de especial interés, por su incidencia específica, la necesidad de informe favorable al expediente por parte de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte del Gobierno de Cantabria por afectar el mismo a un ámbito con carácter de entorno de un BIC como es el Palacio de Alvarado.

Bárcena de Cicero, 29 de noviembre de 2013.

Los arquitectos,

Sergio Pérez García.

Juan Carlos Calle Tormo.

Edmundo González Truque.

[2014/11078](#)

CVE-2014-11078