

MIÉRCOLES, 9 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 153

## AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA

**CVE-2017-7063** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en suelo urbano U1 (residencial) en calle El Arenal de Mompía. Expediente 53/1679/2017.*

Por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de julio de 2017, se ha acordado la aprobación definitiva del proyecto de Estudio de Detalle que afecta a dos parcelas colindantes en suelo urbano U1 (residencial), en la calle El Arenal de Mompía, redactado por los arquitectos Santiago Fernández Elizondo, Beatriz Varea Guzmán y Eugenio González Peñas, promovido a iniciativa de don Alejandro Lastra Muñoz y don Jesús Vecino Garrido, presentado en las oficinas municipales el 24 de abril de 2017 (RE 2460), haciéndose público el contenido del referido Estudio de Detalle que figura como anexo al presente.

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Santa Cruz de Bezana, 31 de julio de 2017.

El alcalde,

Pablo Zuloaga Martínez.

## ANEXO

### CAPÍTULO 1: ANTECEDENTES

#### 1.1.- DATOS PREVIOS

El Estudio de Detalle es un instrumento de planeamiento previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Bezana y señalado en su artículo 2.4.1.4, “ Los estudios de detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en instrumentos de planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.” y tienen por objeto definir las alineaciones y rasantes de acuerdo con la normativa específica aplicable al área considerada, así como los volúmenes edificables en cada una de las zonas o parcelas que se definan.

#### 1.2.- BASES LEGALES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Las vigentes Normas Subsidiarias de Santa Cruz de Bezana posibilitan mediante la redacción del pertinente Estudio de Detalle, la modificación de la alineación de las parcelas originales para su uso de garaje, en base a lo establecido en el apartado 1 del Artículo 2.4.1.4 de las NNSS de Santa Cruz de Bezana, que textualmente dice:

“... podrán redactarse, cuando fuese necesario Estudios de detalle con alguno con alguno o varios de los siguientes objetivos:

- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie de viario y demás los espacios públicos, sin incrementar las edificabilidades asignadas por los planes y sin afecciones a terceros”.

Esta modificación, se realiza con el fin de conseguir que ambas parcelas puedan adosar sus garajes en un tramo concreto de su lindero, donde sus alineaciones para el uso de garaje sean coincidentes.

El artículo 12.28.12 de las NNSS establece las condiciones de las edificaciones medianeras donde dice textualmente “La edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que existiera una situación preexistente medianera o no, mediante Estudio de detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la idoneidad de la ordenación conjunta de ambos y el respeto al Código Civil.” El Estudio de Detalle carece de capacidad para definir o alterar calificación o aprovechamiento urbanístico de los terrenos. Su aplicación, alcance, contenido, facultades y limitaciones se ajustan a lo establecido por la Ley del Suelo y el reglamento de Planeamiento.

### 1.3.- CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Esta memoria, además de la exposición de los antecedentes, bases legales y justificación de la actuación, contiene la descripción de las parcelas, así como la situación, identificación catastral y calificación urbanística de los terrenos, con indicación del estado actual y de las determinaciones específicas del planeamiento de aplicación.

### 1.4.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle son resultantes del Proyecto de agrupación-segregación de las parcelas catastrales 388 y 378 del polígono 9 del catastro de rústica en Mompía, suscrito por el Arquitecto D. Javier Fernández-Cotero Echevarría, visado por el colegio correspondiente el 26 de noviembre de 2015.

La parcela matriz es resultante de la agrupación de las parcelas con referencias catastrales 388 y 378 del polígono 9 que se corresponden con las fincas números 142, 3609 y 2263 del registro de la propiedad número 2 de Santander. Esta agrupación da como resultado una parcela de superficie 2.412,00 m2 según medición topográfica de proyecto. Se sitúa esta parcela en suelo urbano tipo U1 de acuerdo con el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de 2006 (BOC 4 de enero de 2007), según el cual la parcela mínima en este tipo de suelo se fija en 700 m2.

La parcela matriz queda segregada en tres parcelas, dos de las cuales nombradas como Parcela 1 y Parcela 2, son objeto de este Estudio de Detalle y se describen de la siguiente forma:

#### PARCELA 1

Parcela urbana (de tipo U1) cuya referencia catastral es 5907007VP2150N0001MJ y con una superficie total de 762,90 m2 (según plano topográfico aportado por la propiedad). Dicha parcela se encuentra ubicada en un terreno sin pendiente de caída pronunciada y orientada a sus vientos del sur. Linderos de la parcela: Linda al sur con las parcelas 5907004VP2150N y 5907002VP2150N Linda al norte con la parcela segregada 3 Linda al oeste con vial público rodado Linda al este con la parcela segregada 2

#### PARCELA 2 (Equivale a la Parcela 3 del Proyecto de segregación)

Parcela urbana (de tipo U1) cuya referencia catastral es 5907005VP2150N0001TJ y con una superficie total de 800,42 m2 (según plano topográfico aportado por la propiedad). Dicha parcela se encuentra ubicada en un terreno sin pendiente de caída pronunciada y orientada a sus vientos del sur”

Linderos de la parcela: Linda al sur con las parcelas 5907004VP2150N y 39073A009003890000IL Linda al norte con la parcela segregada 3 y con vial

MIÉRCOLES, 9 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 153

público rodado Linda al oeste con parcela segregada 1 Linda al este con las parcelas 39073A009003870000IQ y 39073A009003860000IG

#### 1.5.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

La calificación urbanística del terreno se corresponde con la ORDENANZA DE U1. Su ámbito es el grafiado en los Planos de Ordenación con la letra U y más concretamente con la categoría 1, cuyos parámetros reguladores principales son los siguientes:

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS	Parcela 1	Parcela 2
SUPERFICIE NETA SEGÚN RECIENTE MEDICION	762,90 M2	800,42 M2
ORDENANZA DE APLICACIÓN	U1	U1
ALTURA MAXIMA	2 PLANTAS	2 PLANTAS
EDIFICABILIDAD	20% -152,58 m2	20%-155,42 m2
OCUPACION MAX. EN PLANTA	0,30 m2/m2- 228,87 m2	0,30 m2/m2- 233,13 m2

#### 1.6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO

Conforme se muestra en los planos el parcelario es el característico de la zona, parcelas dominantes de dimensión media y forma de topografía casi horizontal. Se incorpora plano del lugar de la actuación.

#### 2.- ESTUDIO DE DETALLE

##### 2.1.- OBJETO

El programa mínimo de las viviendas unifamiliares queda definido en el artículo 11.26.1.3 de la ordenanza, donde se describen las condiciones espaciales, entre las que se incluye una pieza de garaje de 25 m<sup>2</sup> de superficie. Para dar cumplimiento a la ordenanza, se propone situar el garaje en superficie, ya que el informe geotécnico aconseja cimentar a un metro de profundidad debido a la alterabilidad del terreno, lo que nos lleva a desechar la opción de hacer el garaje en planta sótano. Por esta razón, en el presente Estudio de Detalle se definen las alineaciones del uso de garaje con una altura de una planta, proponiendo el adosamiento de los garajes de ambas parcelas en un tramo de aproximadamente 9 metros. Además, en el artículo 12.28.12, se establece que la edificación podrá situarse en posición medianera siempre mediante Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la idoneidad de la ordenación conjunta de ambos y el respeto a las condiciones del Código civil. Además se establecen las rasantes de estos volúmenes, prácticamente idénticas a las rasantes naturales de las parcelas, dada la naturaleza horizontal del terreno.

##### 2.2.- SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS

La calificación urbanística de las parcelas se corresponde con la ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR. Su ámbito es el grafiado en los Planos de Ordenación con la letra U y más concretamente con la categoría 1.

MIÉRCOLES, 9 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 153

### 2.3.- JUSTIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN

La conveniencia y oportunidad de la redacción del presente Estudio de Detalle se deriva directamente de la necesidad de ubicar las plazas de garaje en superficie, por las recomendaciones recogidas en el Informe geotécnico que advierten que la cimentación debería realizarse a una profundidad de un metro debido a la alterabilidad del terreno, por lo que se descarta la ejecución de plantas sótano para la ubicación de los garajes.

### 2.4.- SOLUCIÓN ADOPTADA

La recomendación establecida en el Informe Geotécnico de disponer la cimentación sobre la arena limo-arcillosa que aparece a una profundidad de 1m, descarta la ubicación de los garajes en planta sótano, por lo que resulta necesario situarlos en superficie. Con esta premisa, se considera oportuno situar ambos garajes en posición medianera para solucionar de una forma conjunta la localización de las plazas de garaje en superficie de ambas parcelas, ofreciendo una imagen más homogénea.

### 2.5.- RASANTES

Las rasantes apenas se modifican respecto de las naturales por tratarse de unas parcelas completamente horizontales. Se definen en los planos las cotas máximas de las plataformas de las áreas de movimiento de ambos usos (residencial y garaje).

En los planos que acompañan a esta memoria se definen:

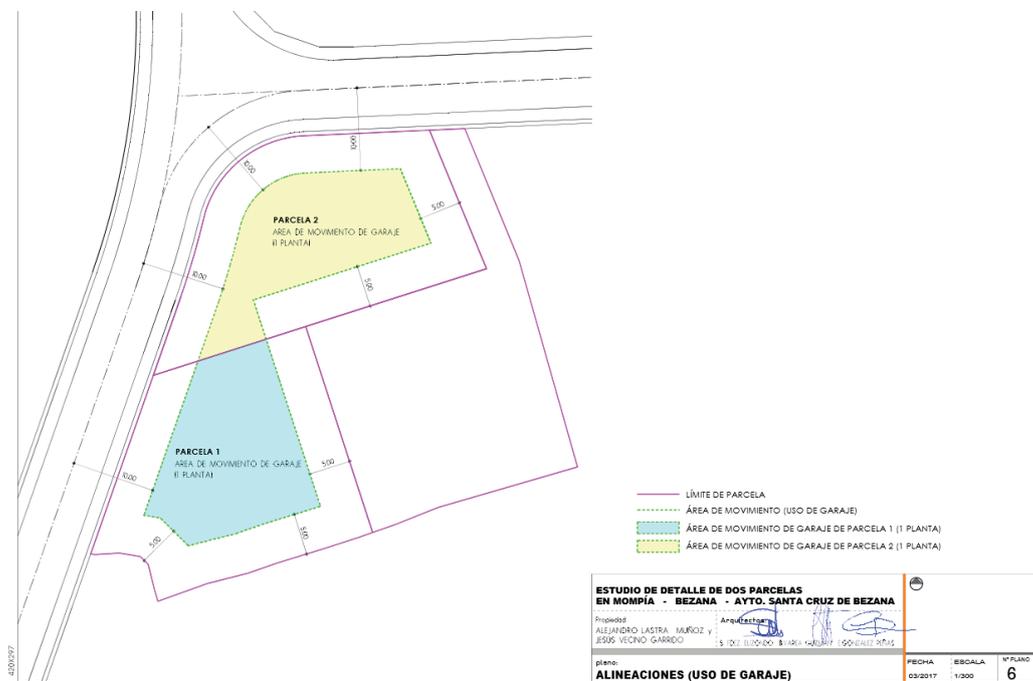
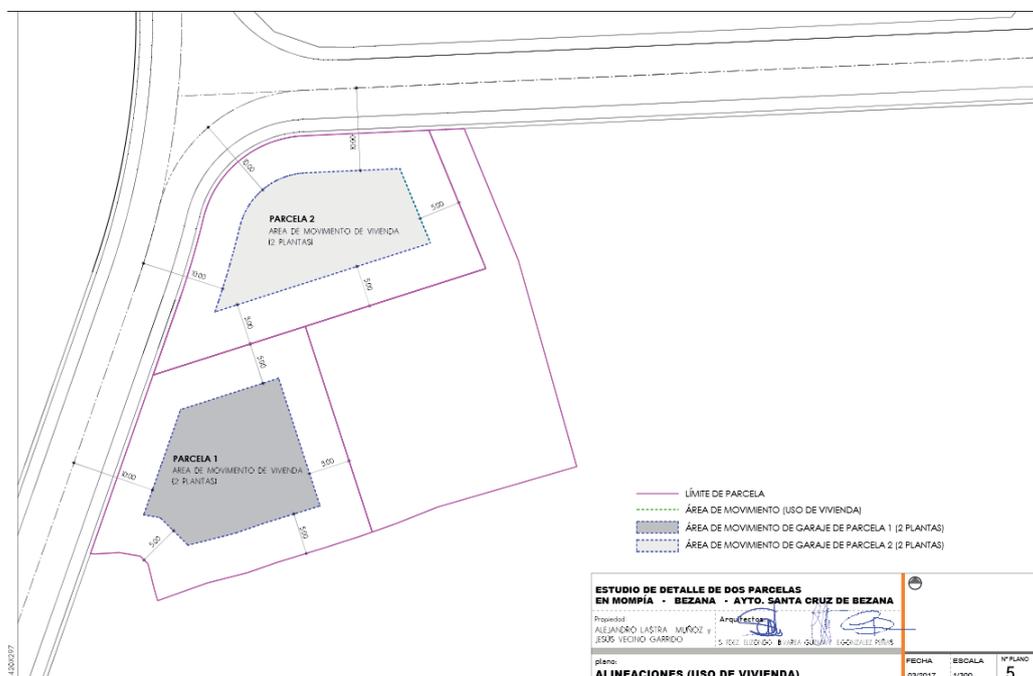
-La cota de la plataforma del área de movimiento -Alineación máxima del área de movimiento de vivienda. -Alineación máxima del área de movimiento de garaje -Perfiles longitudinales de la parcela -Perfiles transversales de la parcela

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACION	Parcela 1	Parcela 2
SUPERFICIE NETA TOTAL SEGÚN RECIENTE MEDICION	762,90 M2	800,42 M2
ORDENANZA DE APLICACIÓN	U1	U1
ALTURA MÁXIMA	2 PLANTAS	2 PLANTAS
OCUPACION MAX. EN PLANTA	20% -152,58 m2	20%-155,42 m2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,30 m2/m2- 228,87 m2	0,30 m2/m2- 233,13 m2

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

- 1.- La edificabilidad propuesta se corresponde con la establecida por las NNSS para la zona en la que se sitúan las Parcelas.
- 2.- La superficie ocupada en planta es inferior a la establecida por las NNSS.
- 3.- Los usos previstos cumplen con la Ordenanza U1.

MIÉRCOLES, 9 DE AGOSTO DE 2017 - BOC NÚM. 153



2017/7063

CVE-2017-7063