

7. OTROS ANUNCIOS

7.1 URBANISMO

CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Resolución aprobando la Modificación Puntual número 16 del Plan General de Ordenación Urbana de Suances.

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de 24 de octubre de 2005, acordó aprobar definitivamente la modificación puntual número 16 del Plan General de Ordenación Urbana de Suances, procediendo a su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, previa la aportación de un Texto Refundido.

Recibido el citado texto se procede a su publicación en cumplimiento de lo establecido en el artículo 84 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, y en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

La modificación puntual consta de:

- 1.- Memoria justificativa.
- 2.- Propuesta de modificaciones.
- 3.- Balance de espacios libres y dotaciones.
- 4.- Figuras
- 5.- Planos:
- 5.5. Situación actual y modificación propuesta.
- 5.6. Situación actual y modificación propuesta.

Contra el anterior acuerdo, que no agota la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el Consejo de Gobierno de Cantabria en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la presente publicación, sin perjuicio de interponer cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Santander, 19 de diciembre de 2005.—La secretaria de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Virginia Martínez Saiz.

AYUNTAMIENTO DE SUANCES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Modificación Número 16 (Texto Refundido)

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

La intersección de las calles Quintana y Ceballos, en el centro del núcleo urbano de Suances constituye uno de los puntos más conflictivos para la correcta ordenación del tráfico de vehículos, según ha puesto de manifiesto el estudio auspiciado por el Gobierno Regional y llevado a cabo por la Universidad de Cantabria.

La mejora de dicho cruce se ve dificultada por el edificio de tres plantas implantado en la parcela catastral 57897-05. El Plan General de Ordenación Urbana contempla la sustitución del mismo, mejorando sus condiciones de implantación, pero no la incentiva, puesto que el aprovechamiento del terreno apenas difiere del actualmente consumido; por otra parte la alineación a la calle Ceballos que propone produce un estrechamiento de la sección viaria prevista justamente en dicho cruce.

El citado edificio sufrió un incendio el pasado verano, experimentando un deterioro notable de sus condiciones de habitabilidad, pero sin que pueda considerarse en ruina, siendo posible, a juicio de estos Servicios Técnicos, su reacondicionamiento, aún con las limitaciones que el Plan General establece para las obras en edificios fuera de ordenación, y, por supuesto, al amparo de lo señalado en el artículo 88.3 de la Ley del Suelo de Cantabria.

Dado que el incremento de aprovechamiento que supone la demolición del edificio existente y su reedificación conforme a lo señalado en el Plan General no compensa el esfuerzo económico que deben hacer los propietarios del inmueble, la opción más razonable desde la perspectiva de la propiedad es el reacondicionamiento del edificio actual.

Ante esta situación, el Ayuntamiento de Suances considera que no debe desaprovecharse la ocasión de obtener los terrenos necesarios para mejorar el citado cruce, mejorando incluso la alineación prevista en el Plan General, aún a costa de incrementar el aprovechamiento de la parcela a fin de incentivar la sustitución de la edificación existente.

Para ello se propone definir un nuevo edificio a implantar en la parcela de cuatro plantas (baja+3), que es la altura de las nuevas implantaciones residenciales del entorno, girando la actual alineación a la calle Ceballos para mejorar la embocadura del cruce.

Por otra parte se hace preciso disponer de terrenos en los que implantar un tanatorio municipal, entendiendo que, por razones funcionales y de centralidad en la trama urbana, el lugar idóneo es en las proximidades de la Iglesia de Suances; en el entorno de la misma y propiedad de la Iglesia se localiza una parcela calificada como residencial (Ordenanza de Edificación Abierta), que puede destinarse a tal fin, si bien se considera más conveniente un emplazamiento más próximo al templo, por lo que se plantea reordenar todo el espacio dotacional en los términos que se señalan en la Figura 4 y se explican más adelante.

De acuerdo con lo señalado y al no afectar "de manera sustancial a la estructura y ordenación general" del Plan General de Ordenación Urbana, la presente propuesta no tendrá la consideración de revisión contemplada en el apartado 1 del artículo 82 de la Ley del Suelo de Cantabria.

Del mismo modo, y en atención al apartado 2 del artículo 82 del mencionado texto legal, cabe señalar que la propuesta de modificación se encuentra incluida

dentro de los supuestos del artículo 1.1.4, "Modificación", de la Normativa Urbanística del PGOU de Suances y de ninguna manera se puede entender comprendida entre los supuestos que contempla el artículo 1.1.5, "Revisión", de la misma Normativa Urbanística.

El interés público de las modificaciones propuestas se justifica plenamente por la mejora del tráfico en el caso de la calle Ceballos y la obtención de suelo para un equipamiento necesario en el caso de la calle Quintana.

2. PROPUESTA DE MODIFICACIONES

Por lo que respecta a la parcela de la calle Ceballos, las figuras 1 y 3 adjuntas señalan la situación actual y la modificación que se pretende.

Dado que dicha propuesta supone un incremento de la edificabilidad residencial así como un reajuste en el espacio libre que el Plan General establece entre la calle Ceballos y la alineación del edificio propuesto, se hace preciso establecer un balance de espacios libres y prever el incremento de los mismos, en los términos que señala el artículo 83 de la Ley del Suelo de Cantabria.

En la situación actual, el espacio libre situado entre el viario y la alineación del edificio tiene una superficie de 438 m². El edificio que el Plan General vigente dibuja tiene una superficie en planta de 561 m²; como quiera que tiene tres plantas y admitiendo un aprovechamiento del espacio bajo cubierta de un 60%, la superficie edificable real es de 2.019,60 m².

De acuerdo con la Figura 3, el espacio libre propuesto tiene una superficie de 364 m², mientras que el nuevo edificio tiene una planta baja de 910 m² y tres plantas de 829 m², con lo que (suponiendo también un aprovechamiento del espacio bajo cubierta de un 60%), la superficie edificable real es de 3.894,40 m².

Para calcular el incremento de espacios libres como consecuencia del aumento de la superficie edificable de uso residencial, hemos de aplicar el estándar legal de 20 m² de espacios libres por cada 100 m² de edificación.

Estos espacios libres se consiguen en un entorno próximo, mediante la recalificación a espacios libres de la parcela de la calle Quintana señalada en la Figura 2 (en el Plan vigente regulada por la Ordenanza de Edificación Abierta), como se indica en la Figura 4, que tiene una superficie de 568 m². Este cambio de clasificación supone una reducción de edificabilidad residencial en la calle Quintana de 568 x 0,75 = 426 m², que se traduce en una menor exigencia de espacios libres aplicando el mismo criterio que en el párrafo anterior.

Se trata de una parcela bien proporcionada, en el entorno de la Iglesia, y que se integra sin solución de continuidad en el espacio libre circundante. Sobre esta manzana se produce la otra modificación señalada: se califica como Servicios Urbanos (SU) la trasera del espacio libre actual, para construir el tanatorio municipal antes mencionado y se califica como espacio libre parte de la parcela dotacional (SC) de la Iglesia.. En definitiva se trata de una reordenación de un área de espacios libres y dotaciones con la que se consigue un aprovechamiento más racional de la misma y se logra un mayor espacio libre en el frente de la calle Quintana, desapareciendo la edificación residencial que el Plan General permitía en la parcela eclesial y llevando el edificio del futuro tanatorio a una zona más resguardada y próxima a la Iglesia. El balance particular de esta reordenación de espacios libres y dotaciones se expone más adelante

A fin de facilitar la gestión del espacio de la calle Ceballos, se define una Unidad de Actuación, cuyo ámbito es las parcelas catastrales 57897-05 y 57897-06, cuyos datos se recogen en la ficha adjunta.

UNIDAD DE ACTUACIÓN: 5.11	ZONA: calle Ceballos
OBJETIVOS:	Obtener espacio para viario a fin de mejorar cruce
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
PROGRAMA:	Primer Cuatrienio
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN:	Proyecto de Compensación y Formalización de Cesiones
SUPERFICIE:	1.250 m ²
EDIFICABILIDAD:	3.297 m ² computables
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ordenanza N ^o 1
CESIONES:	18 m ² de viario y 179 m ² de espacio libre de uso público

3. BALANCE DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES

	SITUACION ACTUAL	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
Espacios libres	Calle Ceballos: 438 m ²	Calle Ceballos: 364 m ²
	Calle Quintana: 2.891 m ²	Calle Quintana: 3.282 m ²
Equipamientos	Calle Quintana: 3.669 m ²	3.843 m ²

Incremento de edificabilidad residencial en calle Ceballos: 1.874,80 m²

Reducción de edificabilidad residencial en calle Quintana: 568 x 0,75 = 426 m²

Incremento neto de edificabilidad en la modificación: 1.874,80 - 426 = 1.448,80 m²
Exigencia de aumento de espacios libres y dotacionales:

Espacios libres 1.448,80 x 20 / 100 = 289,76 m²
Equipamientos 1.448,80 x 12 / 100 = 173,86 m²

Incrementos reales que se producen en la modificación:

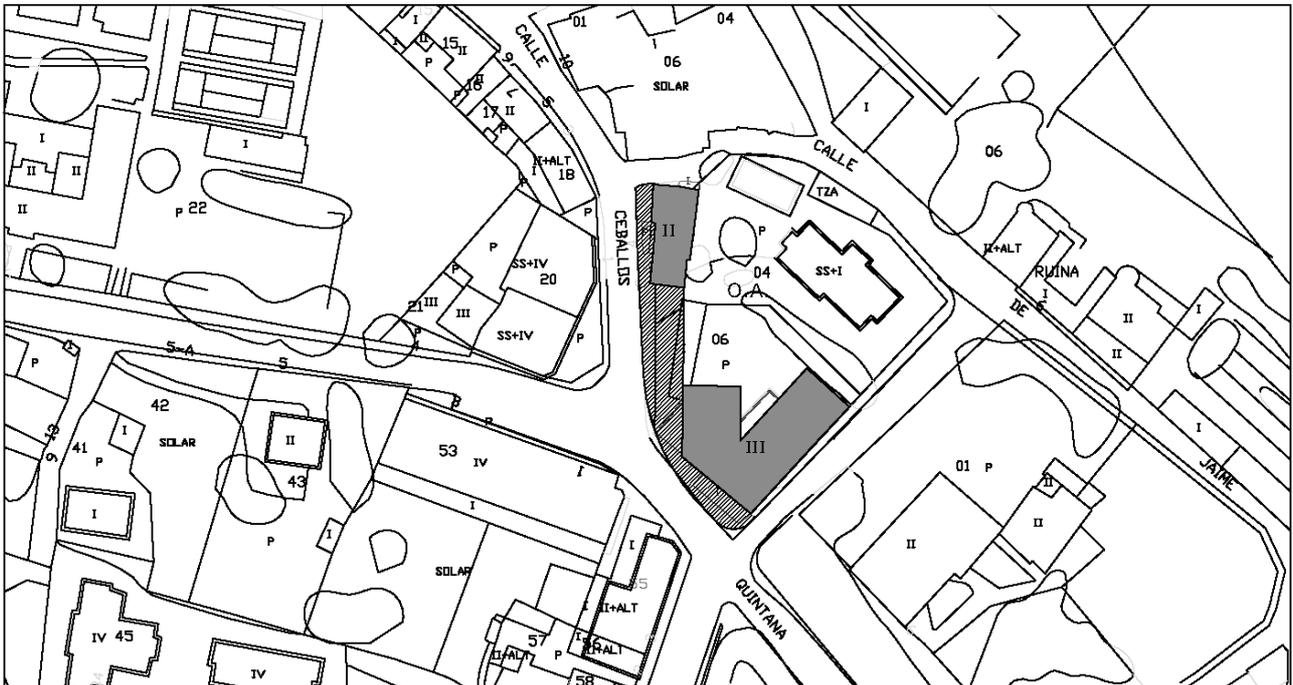
Espacios libres (364 + 3.282) - (438 + 2.891) = 317 m² > 289,76 m²
Equipamientos 3.843 - 3.669 = 174 m² > 173,86 m²

Suances, octubre de 2005

Por los Servicios Técnicos,

Luis Saiz González
Ingeniero de Caminos

FIGURAS



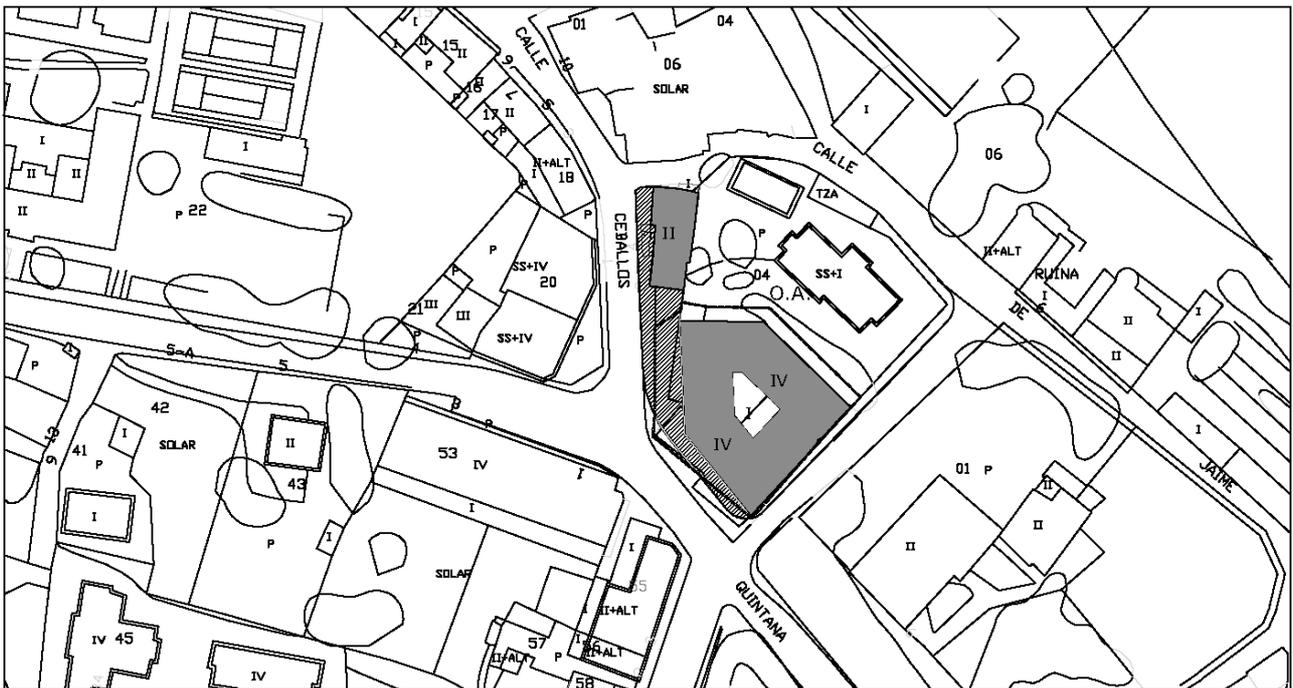
-  Espacio libre de uso publico
-  Edificación según alineación de vial
- III Numero de plantas
- O.A. Ordenación actual

Figura 1:
SITUACIÓN ACTUAL. CALLE CEBALLOS
Escala 1/1000



-  Espacio libre de uso publico
-  Equipamiento socio-cultural
-  Edificación abierta

Figura 2:
SITUACIÓN ACTUAL. CALLE QUINTANA
Escala 1/1000



-  Límite de Unidad de Actuación
-  Espacio libre de uso público
-  Edificación según alineación de vial
- IV Número de plantas
- O.A. Ordenación actual

Figura 3:
MODIFICACION. CALLE CEBALLOS

Escala 1/1000



-  Espacio libre de uso público
-  Equipamiento socio-cultural
-  Servicios Urbanos

Figura 4:
MODIFICACIÓN. CALLE QUINTANA

Escala 1/1000