

MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

CONSEJERÍA DE UNIVERSIDADES E INVESTIGACIÓN, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA SOCIAL

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

CVE-2017-11011 *Aprobación definitiva de la modificación puntual número 10 del Plan General de Ordenación Urbana de Santillana del Mar.*

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión de 8 de noviembre de 2017, acordó aprobar definitivamente la modificación puntual número diez del Plan General de Ordenación Urbana de Santillana del Mar, procediendo a su publicación de conformidad con lo establecido en el artículo 84.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

Contra el anterior acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la presente publicación.

Santander, 30 de noviembre de 2017.

El secretario de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo,
J. Emilio Misas Martínez.

MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO COLEGIADO 204 TLF.88 87 36 -929 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA

PROPUESTA MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANTILLANA DEL MAR
Arquitecto: **CESAR CUBILLAS OCHOA**
Colegiado nº 204 COACAN

ANTECEDENTES

- D^o. Antonina Caballero González y sus hijos los hermanos Fernández Caballero, herederos de D. José Fernández Ansorena con domicilio a efecto de comunicaciones en Vispieres nº 66, CP- 39.360, Santillana del Mar, son propietarios de dos fincas sitas en la zona de Castiño que se emplaza al sureste el núcleo de Santillana del Mar tal como puede observarse en la vista aérea que se adjunta como FIGURA 1.



FIGURA 1. VISTA DE NUCLEO DE SANTILLANA CON SITUACION DE LAS FINCAS

- Las citadas fincas se corresponden con las catastrales 1040301VP1014S0001FF y 39076A017000250001ZF que pueden verse en la FIGURA 2 que se acompaña a continuación incluyendo el trazado real de la variante C-6316.

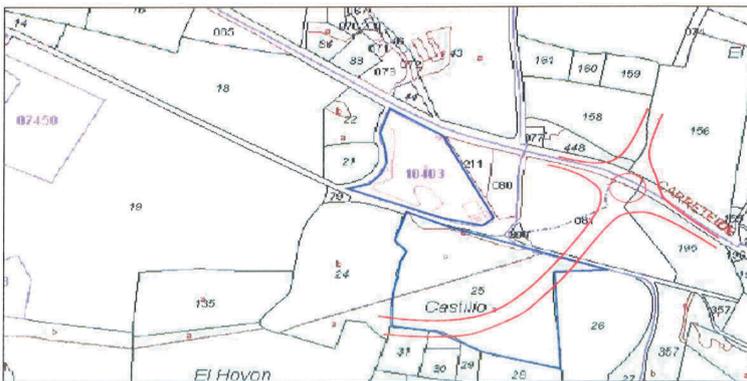


FIGURA 2. PLANO CATASTRAL CON EMPLAZAMIENTO DE LAS FINCAS

PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SANTILLANA DEL MAR
PAGINA 1

MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

CÉSAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO COLEGIADO 204 TLF.88 87 36 -929 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA, CANTABRIA

- En cuanto a la clasificación y calificación urbanísticas de las fincas se pueden comprobar en la imagen que se muestra a continuación como FIGURA 3.

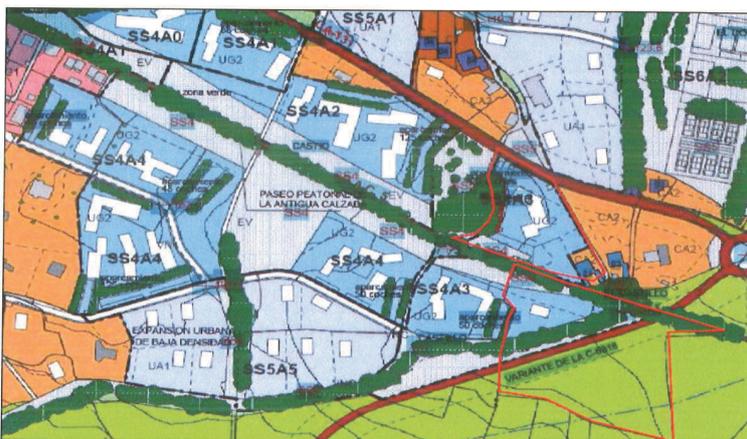
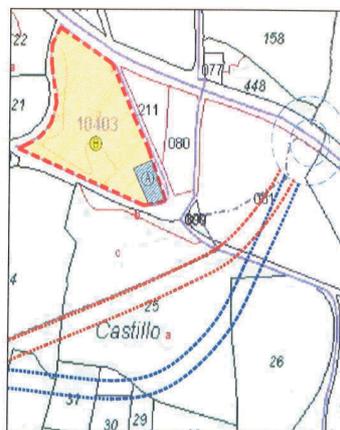


FIGURA 3. PLANO PGOU EMPLAZAMIENTO DE LAS DOS FINCAS DE LOS PROMOTORES DE LA MODIFICACION

La finca catastral 1040301VP1014S0001FF, que podemos ver en la figura adjunta, tiene dos clasificaciones. La zona más al sureste grafiada en ciano en la imagen contigua y señalada con la letra "A" contiene la edificación catalogada y está clasificada como suelo urbano consolidado calificado en la ordenanza CA2 y el resto de la parcela, grafiada en amarillo y designada con la letra "B", esta clasificada como suelo urbanizable dentro del subsector SS4A3.



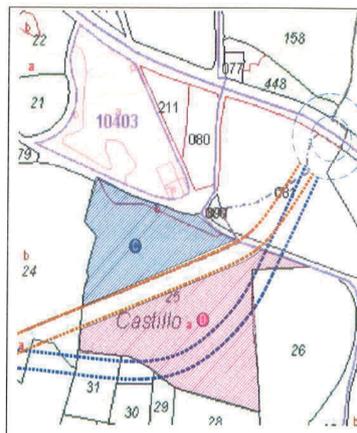
Debe tenerse en cuenta que el trazado de la variante C-6316 previsto en el Plan General se encuentra grafiado en marrón y el recorrido realmente ejecutado sobre el terreno (modificación) se ha dibujado en azul para poder visualizar esquemáticamente la diferencia entre ambos.

PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLANGENERAL DE ORDENACION URBANA DE SANTILLANA DEL MAR
PAGINA 2

MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO COLEGIADO 204 TLF.88 87 36 -929 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA

En cuanto a la parcela catastral 39076A017000250001ZF que se muestra en la figura lateral anexa se encuentra dividida físicamente en dos partes por la variante C-6316 según la planimetría del PG. Contiene una zona situada entre dos viarios (Camino Real y Variante) dentro del sector de suelo urbanizable SS4A3 grafiándose en azul y designándose con la letra "C". Dentro de esta franja se inserta una parte de suelo urbano dedicado a Espacios Libres (EV) flanqueando el Camino Real y la propia variante.



Por otro lado la fracción más al sur, situada en la margen derecha de la variante que está rayada en color magenta nombrándose con la letra "D", está clasificada como suelo rústico de prados cerrados (RPC) y no pertenece al ámbito del subsector SS4A3 según la cartografía actual del Plan General.

Una vez definidas tanto las propiedades como su calificación, clasificación, condiciones de desarrollo, zonas predeterminadas y cambios en el trazado de la variante podemos constatar que existen tres errores tanto en el texto como en los planos del Plan General que, a nuestro juicio, deben corregirse y que son motivo de la presente propuesta de modificación.

En primer lugar en cuanto a la parte de la finca catastral 1040301VP1014S0001FF que se emplaza en suelo urbano CA2, la edificación existente tiene tradicional y físicamente asociada una huerta cerrada sobre sí misma con muro de mampostería que tiene una antigüedad idéntica a la de la edificación y forma parte indisoluble de la misma tal como se se puede comprobar en las fotografías que se adjuntan a posteriormente.



PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SANTILLANA DEL MAR
PAGINA 3

MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

CÉSAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO COLEGIADO 204 TLF.88 87 36 -929 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORREAVEGA CANTABRIA

En segundo lugar el subsector SS4A3 no está formado por dos parcelas de un único propietario como se afirma en los textos del Plan General sino al menos por tres grandes parcelas, las dos que hemos definido hasta el momento parte de la 1040301VP1014S0001FF (rayado amarillo) y parte de la 39076A017000250001ZF (rayado azul) de un mismo propietario además de parte de la catastral 39076A017000240001ZT (rayado rojo) que se encuentra al Sur del Camino Real colindando por el oeste con la 39076A017000250001ZF tal como podemos comprobar en la FIGURA 4 y que pertenece a otro titular.

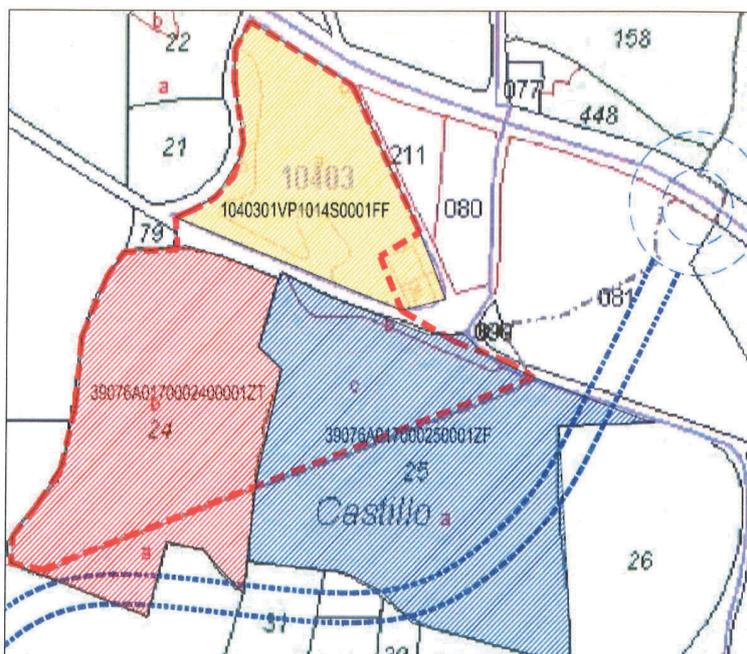


FIGURA 4. PLANO CATASTRAL DEFINIENDO LA TRES PARCELAS IMPLICADAS Y EL ÁMBITO DEL SUBSECTOR SS4A3

En tercer lugar al materializarse sobre el terreno el trazado la variante C-6316 se ha generado una discordancia entre el límite del ámbito de actuación de la unidad SS4A3 en el Plan general y en el plano catastral debido a la realineación definitiva del trazado de la citada variante. Dado que el PG establece el límite del sector en el borde del viario regional, la superficie del mismo ha aumentado de hecho y por ende la del subsector SS4A3 por lo que debe redefinirse su ámbito.

PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLANGENERAL DE ORDENACION URBANA DE SANTILLANA DEL MAR
PAGINA 4

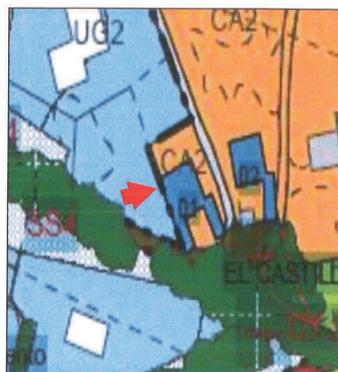
MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO COLEGIADO 204 TLF.88 87 36 -929 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA, CANTABRIA

MODIFICACIÓN Nº1

- Respecto al primero de los errores detectados, además de lo descrito hasta el momento en cuanto a la huerta tradicionalmente asociada a la edificación debemos reseñar que la zona de la finca 1040301VP1014S0001FF que se encuentra, como hemos comprobado, en suelo urbano dentro de la ordenanza CA2 tiene una superficie de unos 900 m2 asociados a la edificación existente la cual tiene una superficie construida total de 817 m2 según los datos que figuran en las fichas catastrales que se adjuntan como ANEJO 1.

En virtud de lo establecido en las condiciones generales de la ordenanza CA y las particulares del grado CA2, la parcela mínima se concreta en 1.200 m2, la edificabilidad será inferior a 0.25 m2/m2 y la distancia a linderos será superior a 3.00 metros. Quiere esto decir que la parcela asociada a la edificación en suelo urbano que se refleja en detalle en la imagen adjunta tendría en pura teoría una superficie inferior a la establecida como mínima en la ordenanza.



Además de lo anterior no se cumpliría la distancia a linderos en su frente Oeste por encontrarse la edificación adosada al límite entre el suelo urbano y el urbanizable y el coeficiente de edificabilidad para esa porción alcanzaría los 0.907 m2/m2 (817 m2 edificación / 900 m2 parcela) muy superior al establecido en la normativa.

Evidentemente en el momento actual se trata de dos partes de una misma propiedad (1040301VP1014S0001FF) pero tanto la reparcelación inherente al desarrollo del subsector de suelo urbanizable SS4A3 compuesto por tres propietarios como la posibilidad de gestión independiente del suelo urbano hace, a nuestro juicio, imprescindible la segregación de la finca incluida en la ordenanza CA2 .

Esta división iría teóricamente en contra de los parámetros establecidos en el Plan General pues con el coeficiente de edificabilidad de la ordenanza CA2 la superficie de terreno a asociar al edificio existente sería como mínimo de 3.268 m2 (817 m2/0.25 m2/m2) que supondría un incremento de la superficie integrada en el suelo urbano de 2.368,00 m2.

PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLANGENERAL DE ORDENACION URBANA DE SANTILLANA DEL MAR
PAGINA 5

MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO COLEGIADO 204 TLF.88 87 36 -929 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA

Además de estas cuestiones puramente normativas y que entendemos solucionadas al tratarse de una edificación catalogada existen otros factores relativos tanto al propio uso de la edificación (con clara vocación hotelera) como a la situación actual de los cierres de mampostería de la huerta que al igual que el arbolado deben ser motivo de especial protección por tratarse de especies autóctonas de gran porte.

Todo ello muestra la necesidad de dotar al citado inmueble de una superficie de parcela superior a la establecida como suelo urbano en el PG dentro de la cual debe incluirse la superficie de finca cerrada sobre sí misma con el muro de mampostería anteriormente comentado que tiene una superficie de unos 1.500 m2.

En la fotografía que se adjunta como FIGURA 5 se puede observar el límite de la superficie calificada como suelo urbano CA2 y en la FIGURA 6 la parcela tradicionalmente asociada al edificio que se encuentra en todos sus vientos cerrada con muros de mampostería de mas de dos metros de altura y 100 años de antigüedad.



FIGURA 5. FOTO AEREA SEÑALANDO SUPERFICIE DE SUELO URBANO CA2

Este cierre se puede apreciar en las fotografías que se adjuntan a continuación que muestran el contorno de la finca para la mejor comprensión del inmueble en su totalidad. En la FIGURA 7 podemos visualizar el alzado Norte de la edificación, la zona de estacionamiento que daba servicio a la instalación y a su derecha el cierre de mampostería de la huerta con su arbolado actual.

PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLANGENERAL DE ORDENACION URBANA DE SANTILLANA DEL MAR
PAGINA 6

MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO COLEGIADO 204 TLF.88 87 34 -929 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA



FIGURA 6. FOTO AEREA SEÑALANDO ZONA CERRADA CON MURO DE MAMPOSTERIA JUNTO AL EDIFICIO.



FIGURA 7. FOTOGRAFIA DEL FRENTE NORTE DE LA EDIFICACION Y EL CIERRE DE MAMPOSTERIA DE LA HUERTA

La FIGURA 8 se representa el cruce de caminos que se produce en el frente sureste de la finca y a continuación de la edificación, hacia el oeste, el muro de mampostería que delimita la huerta en este alzado.

PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLANGENERAL DE ORDENACION URBANA DE SANTILLANA DEL MAR
PAGINA 7

CVE-2017-11011