

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

Según las NN.SS. del Ayuntamiento de Santurde de Toranzo, la parcela en la que se pretende edificar se encuentra clasificada como suelo urbano de tipo UR-2.
Como normativa de obligado cumplimiento, se atenderá a los preceptos establecidos en las propias N.N.S.S. del municipio,

Estudios de Detalle: Se pueden plantear con las siguientes finalidades:

- a) Los Estudios de Detalle que figuran en los planos como propuestos, tienen la finalidad de ordenar aquellos puntos del suelo urbano en los que por concurrir edificios de interés, plazas u otros elementos sea recomendable un estudio de alineaciones y volúmenes más detallado. Queda a criterio del Ayuntamiento su obligatoriedad en todo caso.
- b) Para conseguir una mayor densidad y homogeneidad, evitando la falta de conexión entre viviendas exentas, se podrán plantear Estudios de Detalle en parcelas de superficie mínima de 2.500 m² o polígonos definidos físicamente, no sobrepasando la densidad de 40 viviendas / Ha, la edificabilidad de 0,60 m² / m², y cumpliendo el resto de las presentes ordenanzas. Las agrupaciones podrán ser de viviendas unifamiliares adosadas, o de vivienda colectiva por pisos. Las alineaciones interiores quedarán fijadas en el Estudio de Detalle.
- c) Los estudios de Detalle, podrán plantearse también para dar paso a parcelas interiores, trazando nuevas calles interiores y regularizando parcelas. La iniciativa podrá partir del Ayuntamiento, proponiendo a los particulares las reparcelaciones reparto de cargas y trazado de las calles. Asimismo, los particulares podrán promover Estudios de Detalle con esa finalidad.

ESTUDIO DE DETALLE. ORDENACIÓN DE PARCELA URBANA EN SAN MARTÍN DE TORANZO exp 25.05 B

así como a la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria;

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 estuvieran establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar las fijadas 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 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.

y al Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana,

Artículo 65.

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de: Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el suelo urbano por el Plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento o proyecto de delimitación de suelo urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes parciales.

Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan general o de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con

ESTUDIO DE DETALLE. ORDENACIÓN DE PARCELA URBANA EN SAN MARTÍN DE TORANZO exp 25.05 B

aquellos vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definida en el Plan o norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan general, normas complementarias y subsidiarias, Plan parcial o proyecto de delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a vías ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá producir perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento y Plan parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Artículo 66.

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan, y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.

Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan, reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

La tramitación de este Estudio de Detalle se realizará en base a lo estipulado en la Ley del Suelo de Cantabria,

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.

ESTUDIO DE DETALLE. ORDENACIÓN DE PARCELA URBANA EN SAN MARTÍN DE TORANZO exp 25.05 B

- 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.

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Se señalan **ALINEACIONES Y RASANTES** en función de los retiros exigidos tanto a los viales existentes como a las propiedades colindantes. En el caso que nos ocupa, estos parámetros serán los siguientes y se pueden ver justificados en los planos adjuntos:

RETIRO A EJE DE VIAL

- Cierre de parcela = 6 metros
- Fachada = 8 metros

RETIRO A COLINDANTE

- Fachada = 3 metros

Los viales que distribuirán internamente la parcela contarán con una anchura de 7 metros, divididos en dos aceras de 1 metro cada una y la calzada de 5 metros.

Se señalan los **VOLUMENES** de las edificaciones proyectadas. La propuesta se basa en una parcelación en un total de 12 unidades en las que se ubicarán según los casos viviendas pareadas e individuales.

Las condiciones urbanísticas resultantes y según normativa son las siguientes:

PARAMETROS URBANÍSTICOS	N.N.S.S	ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA MÍNIMA	500 m ²	3.156,72 m ²
OCUPACIÓN	30%	27,38 %
DENSIDAD	40 viviendas/Ha (máximo 12 vvdas)	12 viviendas
ALTURA AL ALERO	6 metros	6 metros
PENDIENTE CUBIERTA	Máximo 60 %	60 %

ÍNDICE DE PLANOS. -

- A0.- URBANÍSTICO
- A1.- PARCELA. ESTADO ACTUAL.
- A2.- PARCELA. PROPUESTA
- A2.1.- PARCELA
- A2.1.- PARCELA
- A3.- PARCELA. PROPUESTA. COTAS
- A4.- PARCELA. ACTUAL. SECCIONES
- A5.- PARCELA. PROPUESTA. SECCIONES
- I.1.- DEPURACION Y VERTIDO

Santurde de Toranzo, 20 de junio de 2006.-El alcalde, Aniceto Pellón Rodríguez. 06/8ç479

AYUNTAMIENTO DE SANTIURDE DE TORANZO

Resolución aprobando Estudio de Detalle de parcelas, en San Martín.

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 Ayuntamiento Pleno en fecha 14 de junio de 2006, se ha aprobado, con carácter definitivo, el Estudio de Detalle promovido por «Residencial Tobar, S. L.» para la ordenación de dos parcelas en la localidad de San Martín, de este municipio, según proyecto redactado por el arquitecto don Miguel Ángel Berrazueta Rasero y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria en fecha 12 de diciembre de 2005.

ESTUDIO DE DETALLE EN SAN MARTÍN DE TORANZO

INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente Estudio de Detalle con la finalidad de definir rasantes y volúmenes edificatorios en la parcela que se constituirá mediante la agrupación de las parcelas de referencias catastrales 4359210VN2845N y 4359203VN2845N, ambas situadas en el casco urbano de la localidad de San Martín de Toranzo, término municipal de Santurde de Toranzo.

PROMOTOR DEL ESTUDIO Y REDACTOR

El presente estudio está redactado por D. Miguel Ángel de Berrazueta Rasero, arquitecto adscrito al Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria con el nº 1.877 de colegiado, siendo autor del encargo la sociedad **REDIDENCIAL TOBAR S.L.**, con CIF B-39613716 y domicilio en Barrio Hermosa 171 de Medio Cudeyo.

SITUACIÓN

Como se ha mencionado se trata de la agrupación de dos parcelas situadas en el casco urbano de San Martín de Toranzo, en el término municipal de Santurde de Toranzo.

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

Se trata de dos parcelas de topografía prácticamente plana, contando con acceso a través de la carretera autonómica CA-802. La forma de la parcela resultante es aproximadamente trapezoidal, y contará con una superficie bruta de 2.822,25 m². En la actualidad las parcelas no cuentan con edificación alguna.

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

Según las NN.SS. del Ayuntamiento de Santiurde de Toranzo, la parcela en la que se pretende edificar se encuentra clasificada como suelo urbano de tipo UR-2. Como normativa de obligado cumplimiento, se atenderá a los preceptos establecidos en las propias N.N.S.S. del municipio.

Estudios de Detalle: Se pueden plantear con las siguientes finalidades:

- a) Los Estudios de Detalle que figuran en los planos como propuestos, tienen la finalidad de ordenar aquellos puntos del suelo urbano en los que por concurrir edificios de interés, plazas u otros elementos sea recomendable un estudio de alineaciones y volúmenes más detallado. Queda a criterio del Ayuntamiento su obligatoriedad en todo caso.
- b) Para conseguir una mayor densidad y homogeneidad, evitando la falta de conexión entre viviendas eventuales, se podrán plantear Estudios de Detalle en parcelas de superficie mínima de 2.500 m² o polígonos definidos físicamente, no sobrepasando la densidad de 40 viviendas / Ha, la edificabilidad de 0,60 m² / m², y cumpliendo el resto de las presentes ordenanzas. Las agrupaciones podrán ser de viviendas unifamiliares adosadas, o de vivienda colectiva por pisos. Las alineaciones interiores quedarán fijadas en el Estudio de Detalle.
- c) Los estudios de Detalle, podrán plantearse también para dar paso a parcelas interiores, trazando nuevas calles interiores y regularizando parcelas. La iniciativa podrá partir del Ayuntamiento, proponiendo a los particulares las reparcelaciones, reparto de cargas y trazado de las calles. Asimismo, los particulares podrán promover Estudios de Detalle con esa finalidad.

ESTUDIO DE DETALLE. ORDENACIÓN DE DOS PARCELAS URBANAS EN SAN MARTIN DE TORANZO exp 25.05 A

así como a la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

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 estuvieran 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, ni el aprovechamiento o edificabilidad que correspondan 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.

y al Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 65.

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:
 - Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el suelo urbano por el Plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento o proyecto de delimitación de suelo urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes parciales.

Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan general o de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

ESTUDIO DE DETALLE. ORDENACIÓN DE DOS PARCELAS URBANAS EN SAN MARTIN DE TORANZO exp 25.05 A

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definida en el Plan o norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.
3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan general, normas complementarias y subsidiarias, Plan parcial o proyecto de delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a vías ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.
5. En ningún caso podrá producir perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

8. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento y Plan parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Artículo 66.

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

- Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

- Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan, y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.

- Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

La tramitación de este Estudio de Detalle se realizará en base a lo estipulado en la Ley del Suelo de Cantabria.

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.

ESTUDIO DE DETALLE. ORDENACIÓN DE DOS PARCELAS URBANAS EN SAN MARTIN DE TORANZO exp 25.05 A

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 periodo de información pública tras su aprobación inicial. Transcurrido dicho plazo sin haberse producido información expresa, los Estudios de Detalle se entenderán aprobados definitivamente por silencio administrativo, salvo que se den las circunstancias limitativas del párrafo 4 del artículo 74 de esta Ley.

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Se señalan **ALINEACIONES Y RASANTES** en función de los retiros exigidos tanto a los viales existentes como a las propiedades colindantes. En el caso que nos ocupa, estos parámetros serán los siguientes y se pueden ver justificados en los planos adjuntos:

RETIRO A EJE DE VIAL

- Cierre de parcela = 6 metros
- Fachada = 12 metros

RETIRO A COLINDANTE

- Fachada = 3 metros

Los viales que distribuirán internamente la parcela contarán con una anchura de 7 metros, divididos en dos aceras de 1 metro cada una y la calzada de 5 metros.

Se señalan los **VOLÚMENES** de las edificaciones proyectadas. La propuesta se basa en una parcelación en un total de 10 unidades en las que se ubicaran según los casos viviendas pareadas e individuales.

Las condiciones urbanísticas resultantes y según normativa son las siguientes:

PARAMETROS URBANÍSTICOS	N.N.S.S	ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA MINIMA	500 m ²	2.822,25 m ²
OCUPACIÓN	30%	23 %
DENSIDAD	40 viviendas/Ha (máximo 10 vvdas)	10 viviendas
ALTURA AL ALERO	6 metros	6 metros
PENDIENTE CUBIERTA	Máximo 60%	60%

ÍNDICE DE PLANOS.-

- A0.- URBANÍSTICO
- A1.- PARCELA. ESTADO ACTUAL
- A2.- PARCELA. PROPUESTA
- A2.1.- PARCELA
- A3.- PARCELA. PROPUESTA. COTAS
- A4.- PARCELA. ACTUAL. SECCIONES
- A5.- PARCELA. PROPUESTA. SECCIONES
- I1.- DEPURACIÓN Y VERTIDO.

Santiurde de Toranzo, 20 de junio de 2006.–El alcalde,
Antonio Pellón Rodríguez.
06/8503