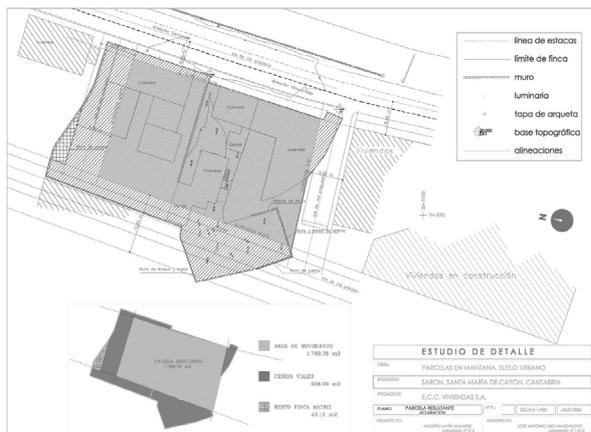


- Plano nº 9.



Santa María de Cayón, 28 de agosto de 2006.—El alcalde, Gastón Gómez Ruiz.
06/11663

AYUNTAMIENTO DE SANTILLANA DEL MAR

Resolución aprobando el Estudio de Detalle de la unidad de actuación V1A3 San Lorenzo -Tejera, en Viveda.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, se hace pública la aprobación definitiva del Estudio de Detalle para el establecimiento de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes de la U.A. V1A3 "San Lorenzo-Tejera" en Viveda.

I.- Parte dispositiva del acuerdo Plenario de fecha 22 de septiembre de 2006

1º.-Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por PROMOCIONES LOGUSAN S.L., redactado por el arquitecto José Ángel Fernández Seco, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria el 22 de diciembre de 2006, referido a la ordenación de las parcelas incluidas en U.A. V1A3 en Viveda, conforme a la documentación aportada.

2º.-Publicar el presente acuerdo en el B.O.C., junto con la documentación que establece el artículo 84 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, notificarle a la Comisión Regional de Urbanismo, al promotor y al resto de interesados comprendidos en el ámbito territorial del Estudio, con señalamiento de los recursos procedentes.

II y III.- Memoria y Normas Urbanísticas del Estudio de Detalle.

1. TÉCNICO Y AUTOR DEL ENCARGO.

D. JOSÉ ÁNGEL FERNANDEZ SECO, Arquitecto Colegiado nº 1027 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, con N.I.F. 13.926.051-B y domicilio en Avda. Menéndez Pelayo, 6 1º C de Torrelavega (Cantabria), redacta el presente ESTUDIO DE DETALLE por encargo de PROMOCIONES LOGUSAN S.L. con C.I.F. B39-594528 y domicilio en C/ Rualasal, 13 1º Dcha. de Santander (Cantabria), cuyo representante legal es D. Francisco Gutiérrez Cuesta con N.I.F. 13.861.885-S y el mismo domicilio.

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle se redacta como instrumento de desarrollo de la Unidad de Actuación V1A3, tal y como viene recogido en la correspondiente Ficha.

3. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD .

Se encuentra situada en el pueblo de Viveda, dentro del Término Municipal de Santillana del Mar.

Se desarrolla sobre un terreno que bordea por el norte la carretera CA-131 al oeste del camino que discurre desde la Fuente del Colondríl al Palacio de Peredo. A esta actuación se le asigna la cesión de los terrenos que, dentro del ámbito, ocupa la conexión con la carretera CA-131 y parte la calle radial que atraviesa las unidades V2 A1 y V2 A2. Las parcelas se organizan sobre una calle secundaria paralela a la carretera, que se origina desde la calle radial para volverse a unir más adelante a la CA-131 formando un bucle.

Tiene una superficie total de 21.515 m², de los cuales 2.554 m² son cesiones exteriores de la Unidad y 18.961 m² según medición técnica, son interiores de la Unidad y su topografía descende en suave pendiente hacia la Carretera Autonómica CA-131.

4. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

El Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Santillana del Mar fue aprobado definitivamente por la CROTU con fecha 26 de febrero de 2004 y publicado en el BOC con fecha 7 de mayo de 2004.

La Unidad de Actuación V1A3 está clasificada por el Plan General como Suelo Urbano No Consolidado.

En este tipo de suelo el Plan General establece las condiciones de ordenación detallada, e incorpora las previsiones particularizadas necesarias para hacer posible su aplicación directa, sin necesidad de planeamiento de desarrollo. Cuando resulte preciso para la concreción de alineaciones o rasantes se elaborará un Estudio de Detalle que podrá tramitarse de forma simultánea con el Proyecto de Urbanización correspondiente.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por Unidades de Actuación completas, con arreglo al Sistema de Actuación establecido por el Plan General, que podrá modificarse con arreglo al procedimiento establecido por la ley para la delimitación de unidades de actuación.

Las unidades de actuación establecidas en el Plan General se entenderán delimitadas por la aprobación definitiva del mismo.

El Sistema de Gestión previsto en la Ficha para esta unidad es el de Cooperación, si bien al tratarse de una Unidad de Actuación de propietario único se ha tramitado el cambio al Sistema de Compensación, siendo aprobado definitivamente por resolución de la Alcaldía el 14 de octubre de 2005, para que la gestión se desarrolle por el Procedimiento Abreviado del Sistema de Compensación, contemplado en el Art. 157 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

Los criterios para el desarrollo y ejecución del Plan en cada una de las unidades de actuación previstas, se establecen en las correspondientes Fichas de los ámbitos de gestión, que se consideran normativa específica de regulación del suelo incluido en tales ámbitos. Esta normativa específica prevalecerá sobre cualquier otra determinación contenida en el resto de las Normas Urbanísticas, que tendrá carácter complementario.

5. DETERMINACIONES DE LA FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN V1A3.

Se han respetado las determinaciones vinculantes de la Ficha de la Unidad.

No obstante, de acuerdo con el art.2.3.3.7 del Plan General, se estará a las superficies reales medidas sobre el terreno con preferencia sobre las indicadas en las fichas, por tanto se han adaptado las superficies de la Ficha de la Unidad de Actuación a la realidad física del terreno, obtenida a partir de la medición topográfica.

UNIDAD DE ACTUACION	V1 A3
NOMBRE	SAN LORENZO - TEJERA (Viveda)
DEFINICIÓN DEL ÁMBITO	EN EL PLAN GENERAL
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL

PARCELAS PRIVADAS EN LA U.A. Parcela 116 Polígono 10 y parte de la Parcela 90 Polígono 8 correspondiente a Cesiones Exteriores.

	FICHA U.A.	TOPOGRÁFICO
SUPERFICIE INTERIOR DE LA UNIDAD	19.417 m2	18.961 m2
SUPERFICIE EXTERIOR DE LA UNIDAD	2.554 m2	2.554 m2
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	21.971 m2	21.515 m2
SUELO PÚBLICO		
CESIONES INTERIORES		
Vía Interna (VN1)	730 m2	640 m2
Vía Interna (VN2)	1.275 m2	1.270 m2
Zona Verde Pública (EV)	260 m2	184 m2
TOTAL CESIONES INTERIORES	2.265 m2	2.094 m2
CESIONES EXTERIORES	2.554 m2	2.554 m2
TOTAL CESIONES	4.819 m2	4.648 m2
SUELO PRIVADO		
Ordenanza de aplicación	NA2	NA2
Urbano No Consolidado Aislado	17.152 m2	16.867 m2
Aprovechamiento Medio del Sector	0.1962 m2/m2	0.1962 m2/m2
Aprov. Medio del Sector en la U.A.	4.310,71 m2	4.221,24 m2
Índice de Edificabilidad Bruta	0.2208 m2/m2	0.2208 m2/m2
Edificabilidad Máxima en la U.A.	4.287,27 m2	4.186,59 m2
Parcela Mínima	1.200 m2	1.200 m2
Parcelas (Edificaciones) Posibles	14 parcelas	14 parcelas
Densidad Neta	15 viv/Ha	15 viv/Ha
Viviendas Posibles	25 viviendas	25 viviendas
CESIÓN 7% APROVECHAMIENTO	301,75 m2	295,48 m2

DIFERENCIA ENTRE APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR Y EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN LA U.A.= 4.221,24 m2 – 4.186,59 m2 = 34,65 m2.

COMPENSACIÓN DIFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO= 295,48 - 34,65 = 260,83 m2.

CESIÓN REAL DE APROVECHAMIENTO= 260,83 m2.

En la redacción del Estudio de Detalle, las CESIONES INTERIORES se han visto incrementadas por la ampliación de la Vía Interna VN2 de 5 a 8 metros de ancho, y por la dotación de una plaza de aparcamiento público cada 100 m2 de superficie construida, de acuerdo con el art. 40 de la Ley de Cantabria 2/2001.

Por tanto las CESIONES INTERIORES DEFINITIVAS de la Unidad de Actuación, son las siguientes:

CESIONES INTERIORES		
Vía Interna (VN1)		640 m2
Vía Interna (VN2)		1.912 m2
Zona Verde Pública (EV)		184 m2
Aparcamiento Público	1.042 m2 (42 plazas)	
TOTAL		3.778 m

Con lo que queda una PARCELA EDIFICABLE NETA de 15.183 m2 (18.961 m2 – 3.778 m2).

De acuerdo con los criterios municipales la Cesión de Aprovechamiento se sustituye por su equivalente económico, tomando como base un valor del aprovechamiento de 210 euros/m2.

CESIÓN REAL DE APROVECHAMIENTO 260,83 m2 x 210 euros/m2 = 54.774,30 euros.

6. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Se han respetado las determinaciones vinculantes de la Ficha de la Unidad de Actuación, que son las cantidades máximas de aprovechamiento señaladas mediante el Índice de Edificabilidad Bruta, las superficies mínimas de cesiones y las secciones del viario que se prolongue fuera del ámbito, y al mismo tiempo se han adaptado las superficies de la Ficha a la realidad física del terreno, obtenida a partir de la medición topográfica.

Se ha modificado el trazado del vial interior VN2 para su mejor adaptación a la topografía del terreno, manteniendo sus entronques con la CA-131 y con el vial radial, también se ha aumentado su ancho de 5 a 8 metros por indicación de los servicios técnicos municipales.

Se contempla la apertura de un nuevo vial interior privado de tráfico compartido y de 5 metros de ancho total, para dar acceso a las edificaciones previstas en el Estudio de Detalle.

Se ha previsto la dotación de una plaza de aparcamiento público cada 100 m2 de superficie construida, de acuerdo con el art. 40 de la Ley de Cantabria 2/2001.

Esta dotación se materializa con la creación de un aparcamiento público de 44 plazas, en una zona central de la Unidad, y a la que se accede desde la Vía Pública VN2.

7. SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones vienen definidas por el retranqueo a viales y la separación a colindantes, que definen el área de movimiento.

	PLANEAMIENTO	ESTUDIO DETALLE
RETRANQUEO A EJE DE VIALES		
Cerramientos a CA-131	6 m	6 m
Cerramientos a viales municipales	4 m	4 m
Edificación a viales municipalES	4+3 = 7 m	4+3 = 7 m
RETRANQUEO A LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN		
Edificación a CA-131	8 m	8 m
SEPARACIÓN A COLINDANTE		
	3 m	3 m

Los viales contemplados en el Estudio de Detalle son de dos tipos:

VIALES PÚBLICOS (VN1 y VN2): Son los previstos en el planeamiento. Ambos tienen una sección similar con pendiente hacia el centro y sin diferencia de altura entre las zonas de uso peatonal y rodado. El ancho total es de 8 metros de los cuales 6 metros corresponden al uso rodado y dos franjas de 1 metro a cada lado corresponden al uso peatonal.

VIAL PRIVADO: Creado para dar acceso a las edificaciones previstas en el Estudio de Detalle. Es un vial de tráfico compartido con pendiente hacia el centro y 5 metros de ancho total.

8. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

La ordenación de volúmenes no viene contemplada en el planeamiento, por tanto la propuesta del Estudio de Detalle se ha realizado a partir de las condiciones impuestas por el conjunto de parámetros urbanísticos de aplicación.

Se ha respetado la superficie destinada a espacios libres y no se ha reducido la anchura del espacio dedicado a viales, sino que en el caso del VN2 se ha ampliado de 5 a 8 metros.

Teniendo en cuenta que el número máximo de viviendas es de 25 y el de parcelas 14, y que no puede haber más de una edificación por parcela, o sea 14 edificaciones en total, se han ordenado los volúmenes en tres franjas sensiblemente paralelas a la Carretera Autonómica, en las que se ubican doce edificios de dos viviendas pareadas cada uno y un edificio de una vivienda aislada, lo que suma un total de 25 viviendas y 13 edificaciones.

Todas estas edificaciones se sitúan dentro del área de movimiento definido por las alineaciones.

IV.- Planos

1. Situación.
2. Alineaciones y rasantes.
3. Ordenación de volúmenes.

El Estudio de Detalle entrará en vigor el día siguiente de su publicación. Contra el acuerdo de aprobación definitivo en vía administrativa, los interesados podrán interponer, en el plazo de dos meses recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Cantabria y potestativamente recurso de reposición, en el plazo de un mes ante el órgano que dictó el acto.

Santillana del Mar, 28 de septiembre de 2006.–El alcalde, Isidoro Rábago León.

06/12807