

3º.- No causa perjuicios ni altera las condiciones básicas de ordenación de los predios colindantes (artículo 61.4 L.S.).

4º.- No se reduce la anchura del espacio destinado a viales.

5º.- El ajuste de alineaciones no supone aumento de edificabilidad ya que en el Plan General vigente la superficie de suelo calificado como A2A es de 9.002,22 m² y en el Estudio de Detalle 8.532,31 m² manteniéndose la edificabilidad del Plan General vigente.

Santander, enero de 2006.

LOS ARQUITECTOS:

Luis de la Fuente Salvador.

José Luis Esteban Gavín.

Juan Manuel Echevarría Martínez.

Blanca de la Fuente Aznarez.

07/3

AYUNTAMIENTO DE SANTILLANA DEL MAR

Resolución aprobando Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación HA4 Mies de Llanes, en Herrán.

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. HA4 "Mies de Llanes" en Herrán.

I.- Parte dispositiva del acuerdo Plenario de fecha 22/09/2006

1º.-Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por «NEINOR S.A.», redactado por De la Torriente Arquitectos S.L. y Madrazo Arquitectos S.L., visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria el 8/05/06, y reformados del mismo, referidos a la ordenación de las parcelas incluidas en U.A. HA4 en Herrán, conforme la documentación aportada.

2º.-Publicar el presente acuerdo en el BOC, 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. INTRODUCCIÓN Y OBJETO

El presente documento recoge el Estudio de Detalle de las Parcelas contenidas en la Delimitación de la Unidad de Ejecución HA 4, localizada en el sitio de "La Canal", perteneciente al Ayuntamiento de Santillana del Mar.

Se realiza con objeto desarrollar la Unidad de Actuación HA 4, contenida en el Sector Herrán, de Urbano no Consolidado, definido en el PGOU. Se trata de llegar a una completa definición de Alineaciones, Volúmenes y Rasantes, así como de definir las tipologías y una ordenación orientativa de las nuevas viviendas que se edificarán en la Unidad de Actuación, que se detallarán posteriormente en los correspondientes proyectos de edificación. Previa a la aprobación de los mismos, se redactarán los Proyectos de Compensación y Urbanización. Está redactado con arreglo al Plan General de Santillana del Mar, aprobado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 26 de febrero de 2004 y publicado en el BOC de fecha 7 de mayo de 2004 y con arreglo a las determinaciones Ley de Cantabria de 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

La redacción del presente documento se hace con los siguientes objetivos:

a) Desarrollar adecuadamente la ordenación de un grupo de nuevas viviendas, implantadas sobre un conjunto heterogéneo de parcelas definido previamente en el PGOU, cumpliendo todos los objetivos del Plan.

b) Rematar adecuadamente el espacio delimitado, para lo cual se detallan los siguientes conceptos:

- Análisis de la Edificabilidad de la actuación.
- Fijación de los aprovechamientos y superficies edificables netas.

- Determinación de las alineaciones y rasantes de los viarios circundantes.

- Determinación de las rasantes de los distintos edificios ordenados así como de la calle particular que los da servicio.

c) Plantear una ordenación de viviendas principalmente pareadas en cumplimiento del artículo 6.8.6 del PGOU, conservando el número máximo de edificios en los 16 que fija la ficha de desarrollo de la Unidad de Actuación HA 4.

d) Determinar la ubicación y características del Espacio de CESIÓN EXTERIOR definido en la Ficha de la Unidad de Actuación del PGOU.

2. ÁREA DE CRECIMIENTO DE SANTILLANA

El ámbito comprende las parcelas que integran Unidad de Actuación HA 4, englobada en el Sector Herrán. La unidad HA 4 consta de una superficie privada total de 19.597 m², calificados en su totalidad como Suelo Urbano NA 2, correspondiente a Edificación Residencial Aislada. El Planeamiento tiene asignada una Edificabilidad de 0.25 m²/m², siendo el Uso Característico Residencial. Además la Unidad HA-4 tiene un Equipamiento previsto en el exterior del Suelo Calificado N^oa de 3.130 m², dicha parcela se define en el plano 2Bis. La superficie total de parcelas privadas calificadas N2A resultante del levantamiento topográfico hecho para la redacción del presente E D, es de 20.055,61 m². La superficie final de la Unidad de Actuación sumará un total de 23.185,61 m² reales.

Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas en los planos del Planeamiento que se acompañan. Está constituido por las áreas contiguas al núcleo tradicional donde coexistente las parcelas libres de edificación y los edificios con las tipologías características de edificación unifamiliar, aislada, pareada o en hilera.

Las condiciones de tipología de las nuevas edificaciones residenciales se adaptarán a las de viviendas aisladas y pareadas preferentemente con planta baja y alta residencial.

La ordenanza a aplicar se especifica en el capítulo 8 artículos 6.8.1 y siguientes del PGOU.

3. LÍMITES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Los límites del Estudio de Detalle son los siguientes:

- Suelo Calificado N2A:

Al Norte con camino vecinal y parcela privada.

Al Sur con parcelas privadas.

Al Este con camino vecinal.

Al Oeste con camino vecinal.

- Cesión Exterior:

La Cesión exterior corresponde a una parte de una Parcela cuyos límites son los siguientes:

Al Norte con carretera.

Al Sur con Herederos de doña Micaela Ostolaza.

Al Este con Lorenzo Gómez.

Al Oeste con carretera pública.

Esta porción de Parcela está definida en el Proyecto de Segregación, presentado ante el Ayuntamiento de Santillana del Mar, por la propietaria de la misma, doña Sara

Ansorena Valle, con Registro de Entrada número 2 de día 2 de enero de 2006.

Los límites que definen la propiedad y el E.D. están formados por líneas quebradas estando definidas sus medidas y longitudes en el plano topográfico que se adjunta. En el ANEXO 1, se acompaña un esquema sobre el plano catastral con las parcelas privadas que componen la Unidad de Actuación.

4. CONDICIONES PARA EL ESTUDIO DE DETALLE

Para la Delimitación de la Unidad de Ejecución se estará a lo dispuesto en las determinaciones legales de aplicación de las siguientes normativas:

- Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- Plan General de Ordenación Urbana de Santillana del Mar de 26 de febrero de 2004 y publicado en el BOC de fecha 7 de mayo de 2004.

5. PARCELAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN HA 4

Las parcelas incluidas en la Unidad de Actuación HA 4 Calificadas N2A, son en total 13 parcelas privadas que están descritas en el ANEXO 1. La superficie total de las mismas según el Catastro es de 19.524,25 m2. En el levantamiento topográfico se ha obtenido una superficie total de 20.055,61 m2. En el plano se ha diferenciado solamente la Parcela Catastral nº 21-74. Dado que el interés del propietario es conservar su edificación actual, se ha planteado incluir, en la ordenación final, dicha edificación en una parcela con nuevos linderos, ajustando sus dimensiones a las Ordenanzas del PGOU, e incorporando el excedente de edificabilidad que le corresponde a la otra parcela resultante.

Además en la Unidad de Actuación HA 4 se incluye un terreno para Cesión Exterior que se ha obtenido por la segregación y compra de 3.130 m2 de una Parcela propiedad de doña Sara Ansorena Valle, Calificado el Suelo obtenido como Espacio Verde, y situado lo más próximo posible al resto del Suelo delimitado. Dicha porción de parcela está definida en el plano 2 Bis.

En el correspondiente Proyecto de Compensación se determinará, con mayor precisión, todo lo relativo al Régimen de Propiedad de las Parcelas aportadas y resultantes, así como lo relativo a las Cesiones tanto de Aprovechamiento, como de Ampliación de Viarios, como de las Cesiones Exteriores. La pequeña diferencia entre la superficie de la ficha y la topografiada, modifica ligeramente la superficie máxima construible y la Cesión de Aprovechamiento. A continuación se adjunta un cuadro con las superficies totales de la unidad de Actuación:

CUADRO SUPERFICIES UNIDAD DE ACTUACION						
SUELO	PROPIEDAD	CALIFICACION	SUPERFICIE INICIAL	SUPERFICIE FINAL	CESIONES	OBSERVACIONES
VIARIO OESTE	CAMINO VECINAL	VIARIO PUBLICO	759,14M2	1.172,93M2	413,79M2	(1)
VIARIO ESTE	CAMINO VECINAL	VIARIO PUBLICO	680,58M2	1.070,69M2	390,11M2	(2)
VIARIO INTERIOR	PRIVADA	RESIDENCIAL NA2	...M2	1.506,05M2M2	(3)
			SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA	SUP COMPUTABLE	
PARCELA 1	PRIVADA	RESIDENCIAL NA2	18.282,44M2	16.544,23M2	4.751,88M2	(4)
PARCELA 2	PRIVADA	RESIDENCIAL NA2	1.773,17M2	1.201,43M2	262,02M2	(5)
SUPERFICIES TOTALES			20.055,61M2	17.745,66M2	5.013,90M2	
SUPERFICIE TOTAL CALIFICADA NA2			20.055,61M2	SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE ACTUACION		(6)
DOTACION LOCAL EXTERIOR			3.130M2	23.185,61M2		(7)
7% CESION APROVECHAMIENTO			351 M2			(8)
DOTACION APARCAMIENTO			MINIMO Nº PLAZAS	Nº PLAZAS ESTº DETALLE		
PLAZAS PUBLICAS APARCAMIENTO EN SUPERFICIE			50 PLAZAS	50 PLAZAS		(9)
PLAZAS PRIVADAS APARCAMIENTO SOBRE O BAJO RASANTE			50 PLAZAS	> 50 PLAZAS		(9)
TOTAL PLAZAS APARCAMIENTO			100 PLAZAS	> 100 PLAZAS		(10)

- (1) SE AMPLIA EL VIARIO SEGUN SECCION MUNICIPAL (8 METROS) MAS UN METRO PARA FACILITAR APARCAMIENTO EN SUPERFICIE.
- (2) SE AMPLIA EL VIARIO SEGUN SECCION MUNICIPAL (8 METROS).
- (3) VIARIO PARTICULAR DE DISTRIBUCION A VIVIENDAS (SECCION VARIABLE DE 5 A 7 METROS).
- (4) PARCELA UNICA EN REGIMEN DE DIVISION HORIZONTAL. LA SUPERFICIE COMPUTABLE TIENE MAXIMO HASTA AGOTAR LA TOTAL DE LA UNIDAD DE ACTUACION.
- (5) CORRESPONDE A LA PARCELA 2 INICIAL. SE MODIFICAN LOS LINDEROS Y SE AJUSTA LA SUPERFICIE NETA A 1.201,43M2. SE CONSERVA LA EDIFICACION EXISTENTE Y EL RESTO DE SUPERFICIE COMPUTABLE SE INCORPORA A LA PARCELA 1.
- (6) ES LA SUPERFICIE TOTAL CALIFICADA NA2 DE LA UNIDAD DE ACTUACION MEDIDA SOBRE PLANO TOPOGRAFICO.
- (7) DOTACION LOCAL EXTERIOR SEGUN FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACION. SE DESCRIBE SU UBICACION EN LA MEMORIA.
- (8) ES LA CESION DE APROVECHAMIENTO AJUSTADA A LA SUPERFICIE REAL DE LA UNIDAD DE ACTUACION.
- (9) DOTACION DE PLAZAS SEGUN PGOU. LAS PLAZAS PUBLICAS SE HAN ROTULADO EN ESTE PLANO.
- (10) EL NUMERO DE PLAZAS FINAL SE DETERMINARA EN EL PROYECTO DE EJECUCION, SIENDO SIEMPRE MAYOR DE 100 PLAZAS.

Una vez aplicadas las condiciones urbanísticas, la delimitación de la HA 4, queda de la siguiente manera:

- Parcelas Resultantes Privadas: Quedan dos Parcelas Resultantes de Superficie Neta 1.201,43 m2 y 16.544,23 m2. en la primera se conserva la edificación existente, mientras que en la segunda se ordenan las 29 nuevas viviendas. Se adjunta una Ordenación orientativa de las viviendas futuras, de tipología principalmente Pareada, acogiéndose la solución al artículo 6.8.6 del PGOU.

- Parcelas Resultantes Públicas: Son en total tres. Las dos parcelas de ampliación de los viarios situados al este (390,11 m2) y oeste (413,79 m2) de el suelo residencial, y la parcela de cesión exterior de 3.130 m2.

6. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

La parcela se ordena siguiendo las determinaciones de la ordenanza a aplicar, principalmente en lo que se refiere a la longitud de los edificios, condición del frente mínimo de las viviendas a proyectar, distancias a linderos y entre los edificios de la propia parcela y alturas de los mismos, todo teniendo en cuenta la topografía de la parcela y de las propiedades colindantes.

Constará de 16 edificios de dos plantas de altura, con posibilidad de incluir espacio Bajo Cubierta, y manteniendo en todo caso una altura máxima al alero de 7 metros incluida la vivienda existente actualmente en la parcela, de las que 14 son pareadas y 2 aisladas haciendo un total de 30 viviendas. La ordenación se completará con una amplia zona o espacio verde deportivo destinado a juegos de aproximadamente 4.000 m2. Se ha previsto que todas las viviendas tengan al menos una plaza de aparcamiento privado y el conjunto disfrute de 50 plazas de aparcamiento en superficie en el viario, con lo que dichas plazas tienen carácter público. El total de plazas de aparcamiento superará las 100 plazas, que es la dotación que se fija en el PGOU.

7. APROVECHAMIENTOS, SUPERFICIES Y VIARIOS

Se aporta la ordenación orientativa de las viviendas y de la ordenación del suelo calificado N2A. En los Proyectos de Urbanización y de Ejecución se definirá la solución final de las viviendas y los espacios públicos y privados, incluidos los viarios. Las viviendas resultantes se ajustarán en todo momento a las Ordenanzas de aplicación y a los parámetros urbanísticos del presente estudio de Detalle, siendo la superficie construible la máxima que podría ejecutarse.

Los datos se complementan con las especificaciones de los planos y documentación gráfica que se adjunta.

Las ampliaciones de los viarios harán según los planos teniendo las siguientes características: Vial Oeste: Se amplía la cesión de 4 metros al eje, a cinco metros, con objeto de posibilitar el aparcamiento en superficie en el viario público. Dicho aparcamiento se realizará en línea.

Vial Este: Se cede el terreno hasta 4 metros al eje del actual Camino Vecinal, completando la Sección prevista en el PGOU.

Su titularidad de las cesiones se inscribirá a nombre del Ayuntamiento y su urbanización se hará siguiendo las indicaciones del equipo técnico, incluyéndose en el correspondiente Proyecto de urbanización. La misma pauta se seguirá con la Cesión exterior para Sistema Local.

El vial de servicio interior, es un vial de tráfico restringido, de un solo sentido y pavimentos diferenciados, da acceso a parte de las viviendas, tiene una anchura de 7.00 m. de los que 5.00 m. corresponden a tráfico rodado y 2.00 m. a aparcamiento a un lado, de tal manera que se cumpla siempre la condición de contener un total de 50 plazas de aparcamiento en superficie para uso público. El trazado del mismo y su rasante a lo largo del recorrido se encuentran especificados en la documentación gráfica que se acompaña.

8. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 61 DE LA LEY DE CANTABRIA 2/2001 DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA

En relación al artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, la solución que se propone respeta totalmente el volumen de edificación que está previsto en el planeamiento vigente, al tomarse áreas de movimiento ligeramente inferiores a las establecidas, completándose posteriormente con las definiciones de porches, solanas, vuelos, etc...

El contenido del E.D. se circunscribe al establecimiento de alineaciones y rasantes, adaptando las establecidas por el planeamiento. Ordena los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento. No alteran la clasificación ni calificación del suelo, el aprovechamiento y edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en el ámbito de ordenación. De la misma manera, no reducen los espacios destinados a zonas libres, ni originan aumento de volumen, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni los usos preestablecidos. En ningún caso alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducen el espacio global de cesión por todos los conceptos.

9. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Para el desarrollo de la Unidad delimitación de la HA 4, así como del presente Estudio de Detalle, se considera como sistema de actuación preferente en suelo urbano el sistema de Compensación, acogiéndose al Procedimiento de Tramitación abreviado por tratarse de una Delimitación de propietario único.

Originalmente la Unidad de actuación HA 4 se preveía desarrollar por el Sistema de Cooperación. En su día se tramitó un expediente para el cambio del Sistema de Actuación al de Compensación que se aprobó definitivamente el día 17 de enero de 2006.

Se realizará previo al Proyecto de Ejecución un Proyecto de Urbanización en donde se determinen pormenorizadamente los detalles de la Urbanización de toda la Unidad de Actuación.

10. TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se expone a continuación y de acuerdo con lo establecido en el art. 146 del RDL 1/92, en vigor al amparo de la Ley de Cantabria 1/97, el trámite previsto para la aprobación del presente proyecto:

- Aprobación inicial por el Ayuntamiento de Santillana del Mar.

- Información pública durante 20 días mediante anuncio en el BOC y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia, siendo preceptiva la notificación de los propietarios afectados y demás interesados incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución.

- Aprobación definitiva por el Alcalde del Ayuntamiento, a la vista del resultado de la información pública.

PARAMETRO URBANISTICO	PARCELA 1	PARCELA 2
CLASIFICACION DEL SUELO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
CALIFICACION DEL SUELO	NA2-EDIFICACION RESIDENCIAL AISLADA	
SUPERFICIE NETA DE PARCELA	16.544,23M2	1.201,43M2
SUPERFICIE CONSTRUIBLE MAXIMA	4.751,88M2	262,02M2
Nº MAXIMO VIVIENDAS	29	1
RETRANQUEOS A FRENTE DE PARCELA	3 METROS	
RETRANQUEOS A COLINDANTES	3 METROS	
TIPOLOGIAS DE EDIFICACION	AISLADA Y PAREADA (SEGÚN ESTE ED)	UNIF. AISLADA
Nº DE ALTURAS MAXIMO	BAJA+UNA+BAJO CUBIERTA	
ALTURA MAXIMA AL ALERO	7 METROS	
USOS COMPATIBLES	NO SE CONTEMPLAN	LO EXISTENTE
DENSIDA MAXIMA DE VIVIENDAS	15 VIVIENDAS /HA.	

Compensación por el procedimiento abreviado, al tratarse de una Unidad de Actuación de 3 propietarios que están conformes con el contenido de el Estudio de detalle y el Proyecto de Compensación que se está terminando de redactar(*). Procede por tanto desarrollar el Suelo resultante mediante un Proyecto de Compensación y un Proyecto de Urbanización.

(*) El propietario de la Parcela que conserva la vivienda, está conforme con el ED y el Proyecto de Compensación. En la actualidad existe un acuerdo de venta de la única Parcela que no es propiedad de la empresa promotora de éste Estudio de Detalle. En el Proyecto de Compensación se aportará el Contrato de Compraventa.

IV.- Planos

Plano Nº 1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.

Plano Nº 2. PLANEAMIENTO Y LIMITES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.

Plano Nº 2 Bis. LÍMITES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN. CESIO EXTERIOR.

Plano Nº 3. APLICACIÓN DEL PLANEAMIENTO, PARCELAS NETAS Y ÁREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION.

Plano Nº 4. ALINEACIONES, RASANTES Y VOLÚMENES.

Plano Nº 5. PLANTA DE ORDENACIÓN Y NUEVA ALTIMETRÍA.

Plano Nº 6. SECCIONES LOGITUDINALES Y TRANSVERSALES.

Plano Nº 7. IMAGEN DE ORDENACIÓN (NO VINVLANTE).

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.

06/16745

AYUNTAMIENTO DE VILLAESCUSA

Información pública de la aprobación inicial del Proyecto de Delimitación de la Unidad de Actuación de nueva creación, en Liaño.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12 de diciembre de 2006 ha sido aprobado inicialmente el proyecto de delimitación de una Unidad de Actuación de nueva creación en suelo urbano no consolidado en el barrio de Santa Ana del pueblo de Liaño, promovido por «INMUEBLES JOMICA S.L.», coincidente con la parcela de referencia catastral 2643520VP3024S0001RL.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 121.3 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio, el expediente