- Espacios libres y equipamientos generales: 1.325,50 m^2
- Cesiones exteriores: 0
- Cesión obligatoria de de aprovechamientos: 7% -167 m^2

- GESTIÓN
- Posibilidad de desarrollo independiente de las dos zonas indicadas. (Las determinaciones del Plan garantizan el justo reparto de aprovechamientos y cargas)
- Sistema de actuación: Cooperación (*)
- Iniciativa: Privada
- Instrumento de planeamiento: Estudio de Detalle.

Como ya se ha descrito anteriormente, el 5 de Julio de 2006, el promotor, ha tramitado una solicitud de cambio del sistema de actuación de cooperación a compensación y de delimitación de la unidad de actuación del ámbito Sur SS1, introduciendo algunos ajustes o precisiones en escrito de 19 de Octubre de 2006.

En lo que respecta a la ordenación del entorno, el P.G.O.U. se limita a mantener las infraestructuras y los usos existentes, hosteleros, residenciales y agropecuarios, proponiendo la ampliación de los equipamientos hosteleros en el desarrollo del Sector SS1.

9. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

El Estudio de Detalle se limita a completar y adaptar las determinaciones del P.G.O.U., ordenando el ámbito mediante las determinaciones especificadas en esta Memoria y los planos correspondientes, definiendo como ya se ha descrito anteriormente, la alineación exterior o pública, las rasantes de los espacios públicos y el área de movimiento de la futura edificación. Además se concreta el techo edificable y otras condiciones, siguiendo las determinaciones del PGOU.

En resumen, sintetizando, las determinaciones del planeamiento sobre el ámbito, tanto dore los espacios privados como los públicos, sumando las condiciones del PGOU y del Estudio de Detalle son las siguientes

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR SS1 ÁMBITO SUR
- Superficie total del ámbito: 6.257,80 m^2

- OBJETIVOS:
1. Completar el espacio hotelero al noroeste de Santillana
2. Dotar de estacionamiento de vehículos

- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO:
- Uso global caracteristico: hotelero
- Techo edificable sobre rasante: 3.769,50 m^2 x 0,33 m^2 / m^2 = 1.244 m^2
- Suelo privado:
- Superficie 3.769,50 m^2
- Uso: Hotelero
- Determinaciones de la ordenación:
- La alineación exterior o pública. Estableciendo el límite que separa los suelos públicos, que se ceden en el desarrollo de la unidad como estacionamiento y espacio libre, de la parcela privada edificable.
- Posición de la edificación: Area de movimiento grafiada en el plano (2.960,50 m^2). *La superficie construida bajorasante podrá sobrepasar esta área respetando la superficie de cesión conforme al art.4.1.26 del PGOU.*
- Techo edificable sobre rasante: 1.244,00 m^2
- Techo edificable bajo rasante: no determinado.
La medición de la superficie .edificada se computa conforme al art.4.1.32 del PGOU.
Las superficies de las plantas bajorasante, incluyendo la semisótano no computan. Se entiende por planta semisótano la planta o parte de planta que tiene su techo por encima de la cota de 1 m. sobre la rasante de la acera o del terreno, una vez urbanizado, en contacto con la edificación y su suelo por debajo de la cota de 1 m. bajo dicha rasante.
- Rasantes:
- La planta baja del edificio se dispone en la cota + 51,00 m, pudiéndose ajustar justificadamente en el desarrollo del proyecto.
- Otras condiciones:
- Longitud máxima de fachada: 40 m.
- Altura de la edificación: 2 plantas y 7 m.
La altura se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera, o, en su defecto, del terreno, una vez urbanizado, en contacto con la edificación.
- Ordenanza complementaria: Edificación residencial agrupada G2.
- Suelo público:
Superficie :2.488,30 m^2
- Uso: Estacionamiento y Espacio Libre, banda de protección. Plazas de aparcamiento >50
- Determinaciones de la ordenación:
- Techo edificable sobre rasante: 0
- Rasantes:
- Se definen pormenorizadamente las rasantes de los espacios públicos. Grafiadas en plano
- CESIONES
- Cesión de espacios públicos/Dotaciones: 2.488,30 m^2 . Estacionamiento ajardinado para 50 coches, con banda de protección visual
- Cesiones exteriores: 0
- Cesión obligatoria de de aprovechamientos : 7% -87 m^2

- GESTIÓN:
- Sistema de actuación: Compensación
- Iniciativa: Privada

Orientativamente se dibuja una posible urbanización del espacio público de cesión con la banda de protección visual y el estacionamiento para 50 vehículos.

9.1. Descripción numérica.

Superficie del ámbito 6.257,80 m².

Datos del Estudio de Detalle
Superficie de cesión estacionamiento y espacio libre 2.488,30 m.²
Superficie privada 3.769,50 m.²
Área de movimiento 2.960,50 m.²
Techo edificable 1.244 m.². sobre rasante

10. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Las futuras edificación deben adecuarse a las condiciones establecidas en el apartado anterior de esta Memoria y en los artículos correspondientes del PGOU
A nivel orientativo se dibuja una posible ordenación de la futura edificación destinada a hotel.

11. GESTIÓN.

La formación y aprobación del Estudio de Detalle se efectuará de acuerdo con las determinaciones definidas en el artículo 78 de la LOTRUS.

12. JUSTIFICACIÓN.

En los apartados anteriores de la memoria queda suficientemente justificada la ordenación del Estudio de Detalle y su adecuación a la Lotrus, y a las determinaciones del P.G.O.U.

IV.- Planos

1. Emplazamiento. P.G.O.U.
2. Emplazamiento. P.G.O.U. Ficha del sector. Calificación pormenorizada.
3. Ámbito del Estudio de Detalle. Determinaciones del Planeamiento.
4. Ordenación propuesta.
5. Ordenación pormenorizada indicativa.

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, 29 de mayo de 2007.–El alcalde, Isidoro Rábago León.

07/8156

AYUNTAMIENTO DE SANTIURDE DE TORANZO

Resolución aprobando Estudio de Detalle para la ejecución de viviendas en la localidad Vejorís.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación de Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se hace público que en la sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento en Pleno en fecha 2 de mayo de 2007 se ha aprobado, con carácter definitivo, el Estudio de Detalle promovido por «Wordcon, S. L.» consistente en la ordenación de una parcela en la localidad de Vejorís, perteneciente a este término municipal, según proyecto redactado por don Sergio Terán López, y visado por el colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria en fecha 21 de septiembre de 2006.

Santiurde de Toranzo, 10 de mayo de 2007.–El alcalde (ilegible).

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO

INTRODUCCIÓN

El presente documento constituye el Estudio de Detalle de una parcela situada en suelo urbano de Vejorís,

Santiurde de Toranzo, con el objetivo de fijar la ordenación de volúmenes dentro de la misma y las alineaciones y rasantes que habrán de definir la posterior actuación edificatoria sobre la misma, todo ello de acuerdo con las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santiurde de Toranzo (en adelante NNSS. Santiurde), aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Regional de Urbanismo y publicadas en el BOC de fecha 24 de abril de 1989, y con la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo en Cantabria (en adelante LOT.2/01), así como toda la legislación aplicable al caso.

En cuanto a la diferencia de nomenclatura entre las NNSS. Santiurde y la LOT.2/01, se adopta la propia de la LOT.2/01 en cuanto que es el instrumento de rango superior para la misma cuestión urbanística y presenta, en todo caso, un afán normalizador en cuanto a la terminología de las clasificaciones de suelo, por lo que las normas denominan como suelo urbano equivale en este documento suelo urbano consolidado, no siendo necesaria, por tanto, la cesión del diez (10) por ciento de los aprovechamientos materializables sobre la parcela ni la delimitación de una unidad de actuación para su desarrollo urbanístico, y ello según el nombre que se le atribuye en la LOT.2/01 , sin otro objetivo mas que el de la normalización.

En todo caso, este Estudio de Detalle se configura en el instrumento urbanístico de desarrollo de un tipo de suelo cuya gestión urbanística es directa y se inicia con este trámite al objeto de incorporarlo al proceso urbanizador de acuerdo con los contenidos y determinaciones de la NNSS. Santiurde y se presenta ahora ante ese ayuntamiento para su aprobación.

Los Corrales de Buelna a 17 de septiembre de 2006.

La propiedad,

El arquitecto,

ÍNDICE

Introducción

Índice

ANTECEDENTES
1. VEJORÍS
2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
CONTENIDO DE LA PROPUESTA
1.JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
2.DESARROLLO DE LA PROPUESTA
3.MARCO LEGAL
4.IMPACTO AMBIENTAL
5.TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
6.RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES

1. El pueblo de Vejorís en el municipio de Santiurde de Toranzo tiene un claro carácter lineal en su orientación oeste, colindando con la carretera nacional N623.

2. La parcela en cuestión es fruto de una segregación de la cual se dejo a la presente con acceso desde la mencionada carretera por su lado este, y por un camino vecinal por su lado oeste.

3. topográficamente la parcela no tiene ninguna dificultad al tener un desnivel apenas sensible como se puede observar en la documentación gráfica.

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle en VEJORÍS tiene por objeto el desarrollo normativo de una zona del suelo clasificado por la NNSS. Santiurde dentro de su termino municipal como urbano a través de un proceso inicial de planeamiento, en el que el primer paso lo constituye este documento, cuyo objeto es la definición de los volúmenes edificables y la fijación de las alineaciones y de las rasantes aproximadas de los viales y la edificación que, con posterioridad, vayan a construirse sobre la parcela afectada.

En esta fase inicial, habrán de cumplirse, por un lado, las determinaciones de la LOT.2/01 en su sección sexta del CAPÍTULO 3 del titulo I, relativa a los otros instrumentos complementarios del planeamiento, y, por otro lado, las condiciones fijadas por la normativa municipal.

Así, la LOT.2/01, establece lo siguiente:

Articulo 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 estuviesen establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar las prefijadas en el planeamiento, motivando los supuestos de modificación y sin que esta pueda afectar a la estructura general del Plan o a los aspectos señalados ej. 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 del Plan Generan 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 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, y 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.

Respecto a la normativa de las NN.SS. Santiurde la afección al presente Estudio de Detalle de Vejorís se manifiesta simplemente en la posibilidad de su redacción y aprobación en los casos en que se pretenda “conseguir una mayor densidad y homogeneidad, evitando la falta de conexión entre viviendas exentas” en cuyo caso se afectaría a “parcelas de superficie mínima de dos mil quinientos (2500) metros cuadrados, no sobrepasando la densidad de 40 viviendas por hectárea, es decir, una vivienda cada 250 metros cuadrados, la edificabilidad de 0.60 metros cuadrados por metro cuadrado, y cumpliendo el resto de las ordenanzas de aplicación”.

Estas son, pues, las condiciones que las distintas normativas de aplicación (autonómica y municipal) fijan para la tramitación de un instrumento de planeamiento como es el presente E.D. Vejorís, que se propone ahora de acuerdo con los pasos previstos en las NNSS. Santiurde para la incorporación del suelo urbano al proceso de desarrollo urbanístico en el caso de una parcela de mas de 2500 metros cuadrados (3277.16 metros cuadrados concretamente) sobre la que se pretende una ordenación mas homogénea alcanzando una cota de edificabilidad y de densidad que el propio planeamiento plantea en su articulado como posible a través de este trámite del Estudio de Detalle.

Hay que señalar también que el presente E.D. Vejorís se rige en sus determinaciones en el cumplimiento de las condiciones expresas de las NN.SS.Santiurde para la calificación de suelo que afecta a la parcela, a saber, el suelo urbano en la categoría de urbano residencial de vivienda unifamiliar (UR2).

Los principales parámetros de aplicación de esta ordenanza UR2, de acuerdo con las determinaciones de las NNSS. Santiurde vigentes para obras de nueva planta son los siguientes:

Usos:
Permitidos: Vivienda unifamiliar aislada o adosada y colectiva, en hilera o en bloque, así como los destinados a equipamiento comunitario y oficinas, y agropecuario y comercial en plantas bajas.
Tolerados: Naves agropecuarias y estercoleros con limitaciones de carácter higiénico.
Prohibidos: Industrial y demás usos no expresamente permitidos.

Topología:
Predominará la vivienda unifamiliar exenta o adosada a otras viviendas, permitiéndose los anejos, las naves exentas agropecuarias y las viviendas colectivas con las limitaciones que se señalan.

Alineaciones:
Se fija con carácter general una distancia mínima del eje de la vía a los paramentos de los edificios de 8 metros, y una distancia máxima de 15 metros.
Los cierres de las fincas se colocaran a una distancia mínima de 6 metros del eje de la vía, y deberán ser materiales integrados con el entorno de la edificación o setos vegetales, los cierres existentes de mampostería situados a menos distancia de la indicada podrán conservarse o restaurarse en el mismo material.
Los cierres metálicos y las celosías de bloques de cemento, en todo caso, deberán respetar las distancias mínimas.

Fondo máximo o alineación interior:
Viene limitado en la mayoría de los casos por el límite del casco urbano. En el caso de no estar bien definido, se tomará como fondo máximo 40 metros, quedando el suelo situado a distancia superior sujeto a la consideración de parcela interior.
Las parcelas situadas en el interior de un polígono, sin fachada o vía pública, deberán, antes de edificar, consolidar materialmente sus derechos de paso por otras parcelas para lo cual se obtendrán de parte de los colindantes afectados las oportunas cesiones, según procedimientos legales.

Separación a colindantes:
Será de 3 metros o adosada por mutuo acuerdo documentado de los dos colindantes.

Parcela mínima edificable:
Será de 500 metros cuadrados, pudiendo edificarse una sola vivienda.

Ocupación máxima:
Treinta (30) por ciento.

Edificabilidad:
0.35m2/m2 como máximo.

Altura máxima:
La altura máxima será de 6 metros a la cara inferior del alero, repartida en planta baja y una planta sobre ésta.

Edificaciones por encima de la línea del alero:
Se podrá construir un planta de desván habitable cuya superficie útil no supere el sesenta (60) por ciento de la superficie de las plantas inferiores. La inclinación máxima de la cubierta será de treinta (30) grados sexagesimales.
Los huecos de esta planta podrán estar en los hastíales o sobre la línea del alero, y, en este caso, serán del tipo lucera (en el mismo plano del tejado), buhardillón con aguadas laterales, o balcón rompiendo la línea del alero (solución característica de esta comarca).

Esta superficie contabilizará a efectos de edificabilidad máxima permitida si es habitable en el sentido de tener huecos a fachada o cubierta y tener 1.50 metros de altura libre.

Cuerpos volados:
Si son cerrados contabilizarán a efectos de volumen, de alineaciones y de retranqueos.

Estudios de Detalle:
Se puede 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 mas detallado. Queda a criterio del ayuntamiento su obligatoriedad en cada caso.
b. Para conseguir una mayor densidad y homogeneidad, evitando la falta de conexión entre viviendas exentas, se podrán plantear Estudio de Detalle en parcelas de superficie mínima de 2500 metros cuadrados o polígonos definidos físicamente, no sobrepasando la densidad de 40 viviendas por hectárea, 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.

CAPÍTULO 2. CONTENIDO DE LA PROPUESTA.

1. JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La adecuación del presente ED: VEJORÍS a las determinaciones de la NN.SS. SANTIURDE así como el cumplimiento de las condiciones contenidas tanto en la vigente LSV.6/98 como en la LOT.2/01 y demás legislación concordante se justifica y pormenorizan en los siguientes aspectos:

PRIMERO.

Respecto a la legislación de suelo aplicable, la redacción de un Estudio de Detalle es el instrumento complementario de planeamiento establecido en el articulo 61 de la LOT.02/01 para la compleción de determinaciones concretas del planeamiento municipal, como pueden ser, en este caso las alineaciones máximas de la edificación y la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las NN.SS. Santiurde. La validez real de este instrumento urbanístico para los fines que se proponen es, pues, innegable, ya que, además, no altera parámetro alguno del planeamiento vigente y se atiende, por tanto, a las restricciones que la propia LOT.2/01 establece en su texto normativo.

SEGUNDO.

En lo relativo a la normativa municipal las NN.SS. Santiurde hacen alusión a la posibilidad de redactar Estudios de Detalle para todas aquellas actuaciones en las que se pretenda “conseguir una mayor densidad y homogeneidad, evitando la falta de conexión entre viviendas exentas”, obligación ésta a la que se da cumplimiento con la tramitación del presente Estudio de Detalle en Vejorís, con el que se pretende llevar a cabo una promoción de vivienda unifamiliar 10 pareadas y 3 adosadas residenciales consiguiendo la mayor homogeneidad posible del conjunto a partir de la agrupación de accesos a las viviendas y sus parcelas en un vial único que da servicio a casi todas ellas y proporciona, así, la posibilidad de plantear un solo acceso al camino vecinal desde el que se accede a la carretera autonómica CA.602 a escasos 33 metros.

TERCERO.

En lo referente a la normativa mas concreta contenida en las NN.SS Santiurde en cuanto a aspectos concretos

requeridos para la delimitación del ámbito del presente E.D. Vejorís, se da cumplimiento estricto a los mismos, concretándolos en las siguientes circunstancias:

1. Superficie delimitada de 3277.16 m2.
2. conexión con las tramas viarias de las NN.SS Santiurde de Toranzo con agrupación de accesos a la finca.
3. es interesante señalar también que el ámbito afectado ajusta sus límites a una parcela registral y catastral única que lo será tras la tramitación de la segregación que se ya se solicitó ante ese ayuntamiento de Santiurde de Toranzo de la finca soporte del presente Estudio de detalle en Vejorís.

CUARTO.

Respecto a los criterios de conveniencia y oportunidad de la tramitación de un proyecto como el del presente E.D.Vejorís se justifican básicamente en la propia gestión particular de un ámbito de suelo urbano bien ubicado dentro del municipio respecto al actual mercado de vivienda, con unas condiciones de asolamiento y orientación que hacen de este ámbito una zona muy apta para su desarrollo urbano de acuerdo con los parámetros de ordenación atribuidos por las NN.SS.Santiurde.

2. DESARROLLO DE LA PROPUESTA

El Estudio de detalle en Vejorís cuya tramitación se inicia con el presente expediente define tanto las alineaciones como la ordenación de los volúmenes máximos para la futura construcción sobre la parcela a la que afecta, todo ello de acuerdo con las determinaciones de las propias NN.SS Santiurde en su ordenanza del suelo urbano residencia UR2.

Con la superficie delimitada en este Estudio de detalle en Vejorís, correspondiente a la parcela segregada de la de referencia catastral 5342803VN2854S0001ZF del catastro de bienes inmuebles de naturaleza urbana del municipio de Santiurde de Toranzo.

1. Edificabilidad:
2. Número máximo de viviendas:

Independientemente de estas superficies, la propia ordenación de las viviendas en la urbanización llevará implícita la ejecución de un vial con un carácter compartido, tanto rodado como para peatones, de distribución interior de la parcela así como sendos espacios reservados de forma inicial ya a la ubicación de diversas infraestructuras y redes de servicio, como son la localización del posible depósito de propano previsto para dar servicio a la urbanización, así como la del armario para la instalación común de telecomunicaciones (ITC).

La propuesta de ordenación del presente E.D.Vejorís se centra en la agrupación de la edificabilidad susceptible de apropiación por el particular en varios volúmenes edificables seis en concreto, configurados cinco de ellos por dos viviendas pareadas y el sexto por tres viviendas adosadas, con lo que no se supera el parámetro de la densidad normativa, dejándola en menos de 33 viviendas por hectárea, siendo todos ellos menos uno iguales entre si.

Todos cuentan con dos plantas de altura (PB+PP) sobre la rasante del terreno, estando ocupadas todas las plantas por usos de vivienda, y con una planta sótano bajo rasante.

Los volúmenes edificables respetan las distancias a colindantes, con separaciones de mas de tres (3) metros a cada uno de ellos, mientras que la distancia entre las edificaciones es siempre superior a también a los seis (6) metros normativos, y se concreta de acuerdo con lo reflejado en la documentación gráfica.

Respecto a la ordenación de las áreas de movimiento de la edificación se consideran los ámbitos que aparecen definidos en la documentación grafica del presente Estudio de Detalle Vejorís, para el que se propone también una ordenación estimativa con el tipo de construcción que se esta manejando como probable para la urbanización final.

MARCO LEGAL

A los efectos de definir el marco legal de aplicación vigente en la actualidad en materia urbanística la prelación legislativa viene dada por la siguiente relación:

1. Ley 6/1998, de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoración (en este texto LSV.6/98) Ley de carácter Estatal.
2. Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio de medidas urgentes de liberación en el Sector Inmobiliario y Transportes en su artículo 1, por el que modifica la LSV.6/98 en su artículos 9, 15 y 16.
3. Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 (en este texto STC.61/97), de 20 de marzo , que declaró inconstitucionales ciertos preceptos de la anterior legislación del suelo
4. Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en todos aquellos artículos aún vigentes tras la STC.61/97.
5. Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio de ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo en Cantabria (en este texto LOT.2/01) que es la que establece con un mayor grado de definición y precisión todas las cuestiones relativas a la regulación del urbanismo y la ordenación del territorio en Cantabria.
6. Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en aquellos aspectos en que continúe vigente.
7. Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
8. Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
9. Real Decreto 2187/1978 de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
10. Real Decreto 304/1993 de 26 de febrero por el que se Aprueba la Tabla de Vigencias de los Reglamentos de Desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Estos últimos preceptos normativos contenidos en los reglamentos regirán siempre que no se contrapongan a la legislación anteriormente enunciada.

Esta relación, que no pretende ser exhaustiva, como ya se ha mencionado, se recoge la legislación principal que puede afectar de forma más directa al presente E.D Vejorís.

4. IMPACTO AMBIENTAL.

Respecto al instrumento del impacto ambiental, la legislación actualmente en vigor esta recogida en los siguientes textos legales:

1. Directiva 85/377/CEE, de 27 de junio relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
2. Ley 6/2001, de 8 de mayo de Modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986 de evaluación de Impacto Ambiental.
3. Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio de evaluación de Impacto Ambiental.
4. Decreto de Cantabria 50/1991 de 29 de abril de evaluación de impacto ambiental para Cantabria y sus modificaciones posteriores por el Decreto de Cantabria 77/1996 de 8 de agosto, y el Decreto de Cantabria 38/1999 de 12 de abril.
5. Ley de Cantabria 5/2002 de 24 de julio de Medidas Cautelares Urbanísticas en el Ámbito del Litoral, de Sometimiento de los Instrumentos de Planificación Territorial y Urbanística a Evaluación de Impacto Ambiental y de Régimen Urbanístico de los Cementerios.

El presente E.D. Vejorís propone la simple ordenación volumétrica y de alineaciones y rasantes de una parcela clasificada como suelo urbano sin afectar a ningún pará-

metro urbanístico del planeamiento municipal, por lo que su planteamiento no da lugar a una variación en la clasificación urbanística de los terrenos en el ámbito por ella afectado. Esta circunstancia no supone por tanto y a los efectos de la incidencia ambiental de la misma, la necesidad de someter el expediente a ningún instrumento de evaluación ambiental, ya que no tratándose de una modificación del planeamiento no será aplicable el contenido en el artículo 2.2 de la Ley de Cantabria 5/2002 que tiene el siguiente tenor literal:

3. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento a que se refiere el apartado 1 de este artículo requerirán igualmente el preceptivo instrumento de evaluación medioambiental salvo que se trate de modificaciones menores que no conlleven efectos significativos sobre el medio ambiente. A tal efecto, tras la aprobación inicial se deberá remitir la modificación del plan a la autoridad ambiental para que se pronuncie en el plazo de quince días sobre la necesidad de someter la modificación a evaluación medioambiental, transcurrido el citado plazo sin que la autoridad ambiental se haya pronunciado se entenderá que no es precisa la evaluación.

5. TRAMITACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

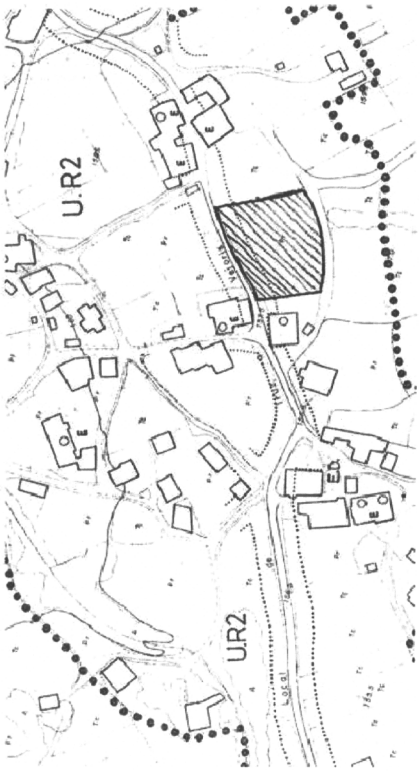
El artículo 78 de la LOT.2/01 establece el procedimiento para efectuar la aprobación de los instrumentos complementarios de planeamiento que para el caso del presente E.D.Vejorís, el trámite de aprobación será el siguiente.

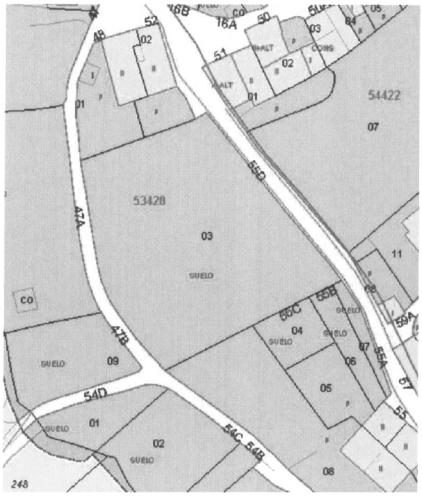
1. Se producirá la aprobación inicial por el ayuntamiento de Santiurde de Toranzo.

2. Una vez aprobado inicialmente el expediente se someterá a información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y ello durante un periodo mínimo y común de 20 días.

3. Terminado el trámite de información publica, el ayuntamiento realizara la aprobación definitiva tras el estudio de las alegaciones presentadas y con las modificaciones que procediera efectuar a la vista de las mismas, todo ello de acuerdo con la legislación de régimen local vigente.

En cualquier caso, de acuerdo también con el contenido en el articulo 78.5 de la LOT .2/01 el plazo de aprobación definitiva de los Estudios de Detalle será de dos meses desde que se inicie el periodo de información publica 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 no incluyeran la documentación formal completa, omitiera determinaciones establecidas como mínimas por la LOT.2/01 o contuviera otras determinaciones contrarias a la propia LOT.2/01 o a las leyes de superior jerarquía.





ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
ARQUITECTO: SERGIO TERÁN RUIZ
PROMOTOR: WORLDCON S.L.

ESTUDIO DE DETALLE: ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA 5342803

SITUACION: VEJORIS, SANTIURDE DE TORANZO

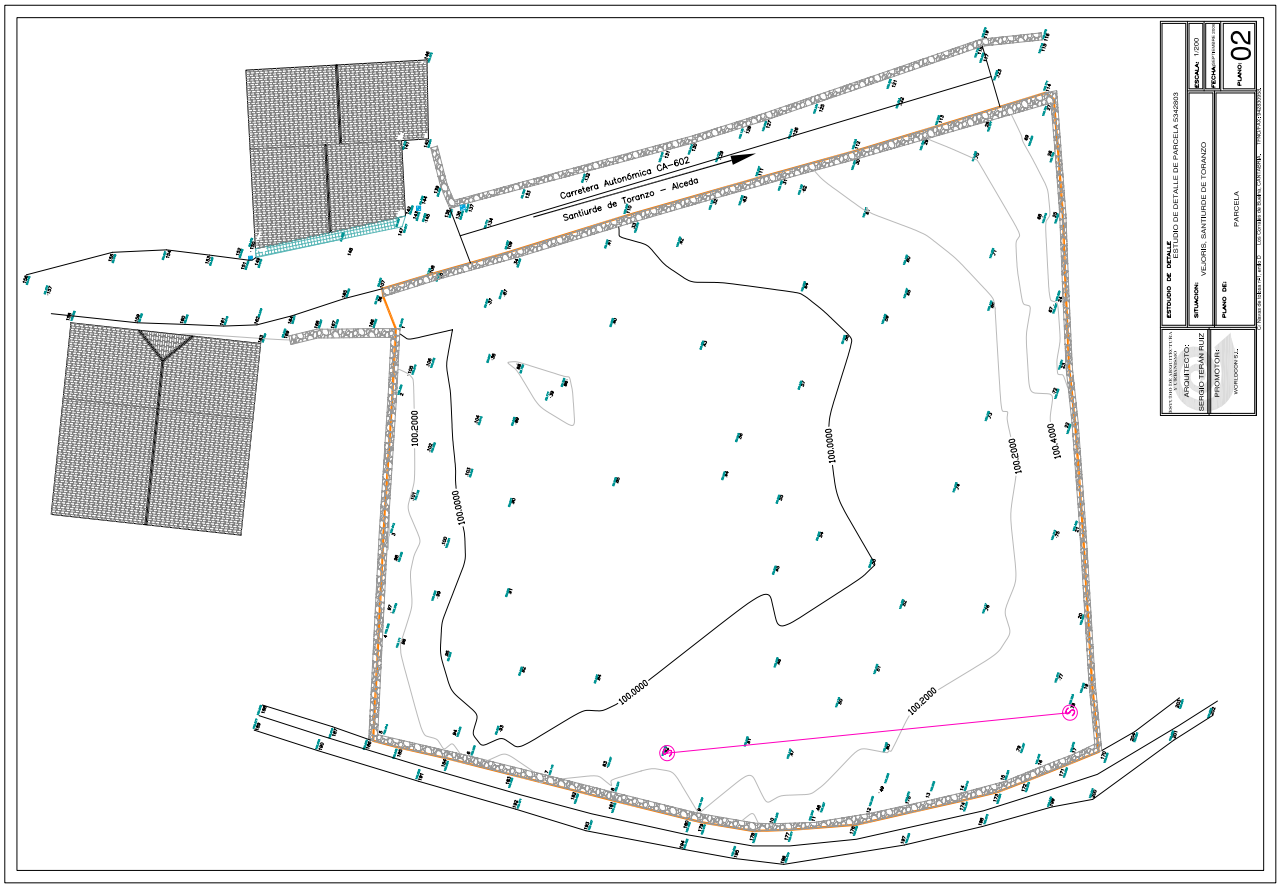
ESCALA: VARIAS

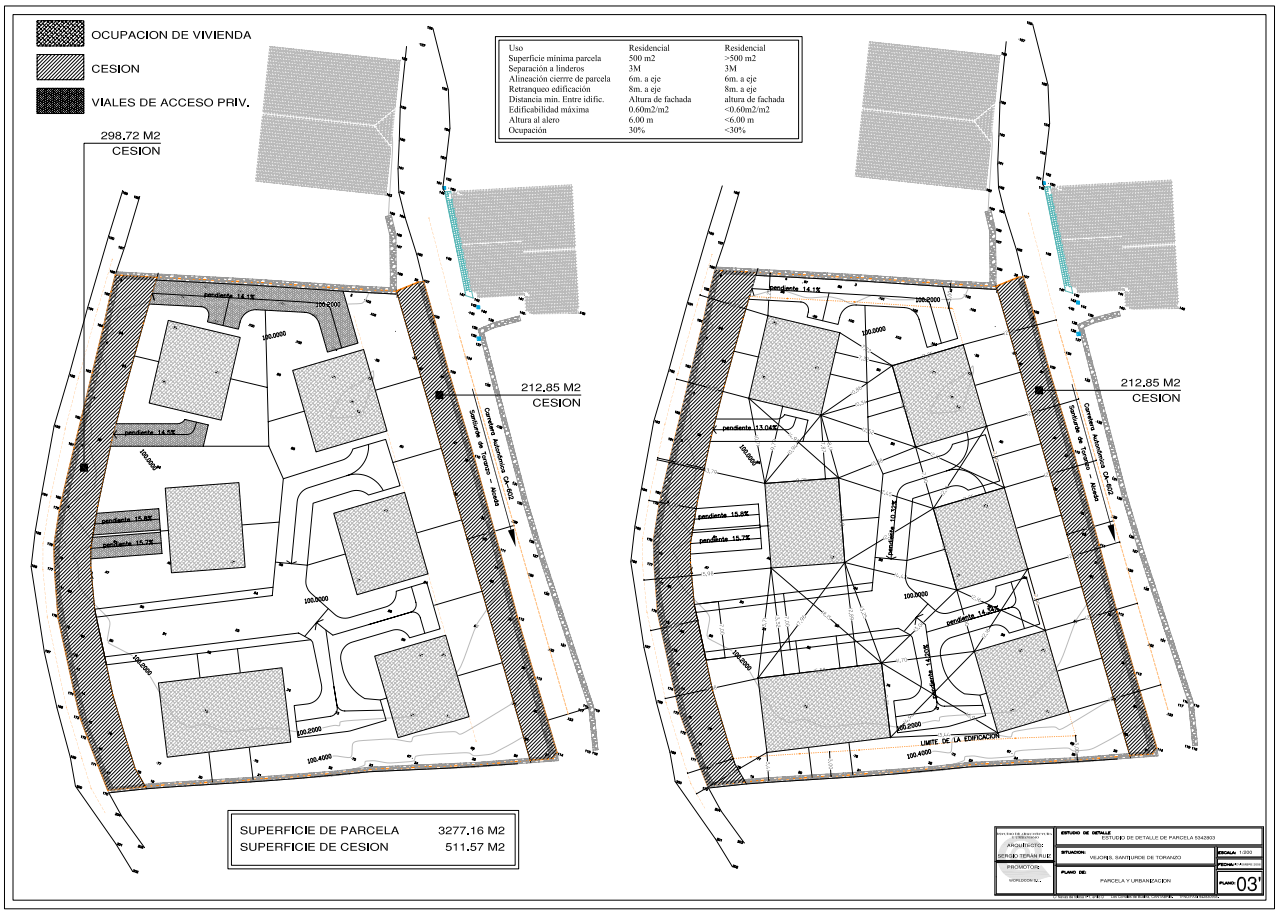
FECHA: SEPTIEMBRE 2006

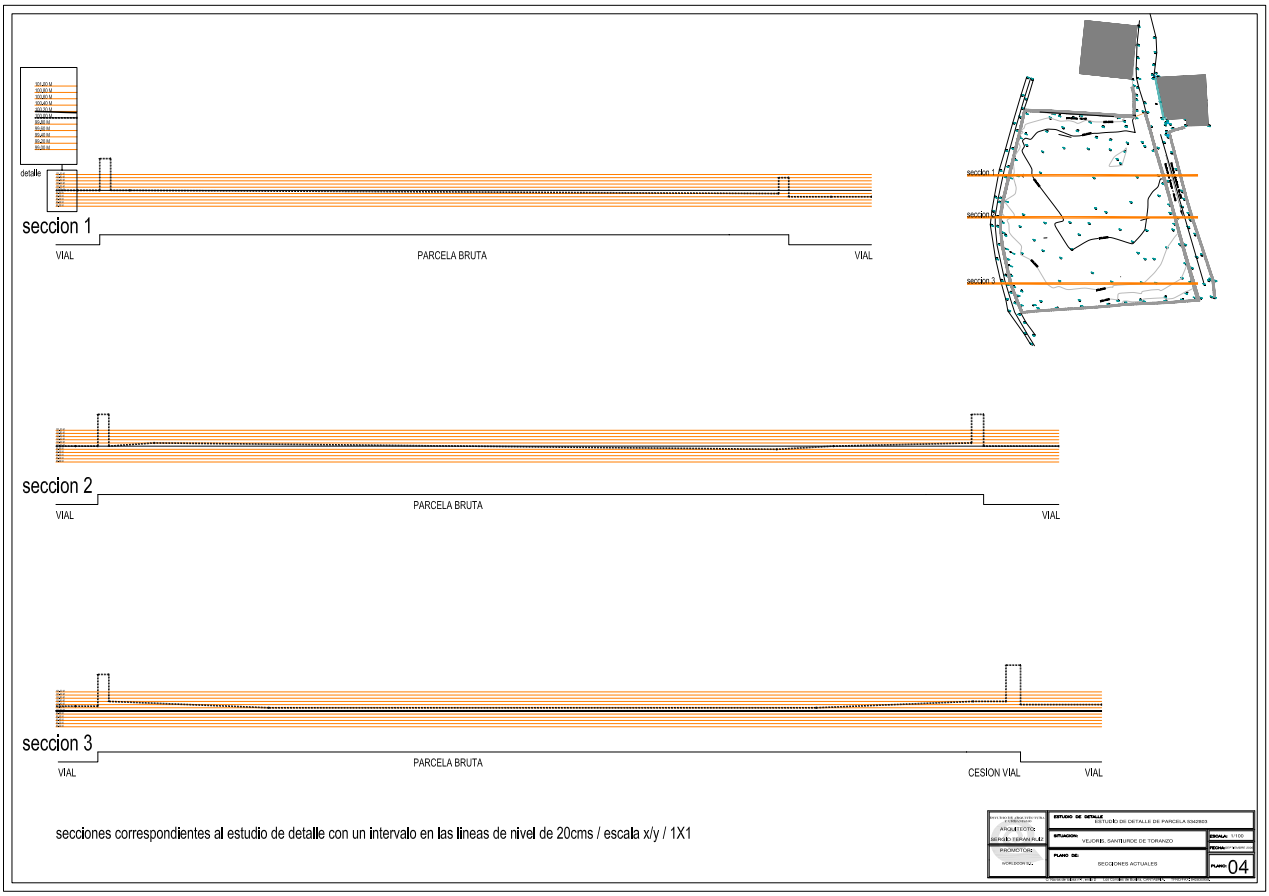
PLANO DE: NORMATIVA Y PLANO CATASTRAL

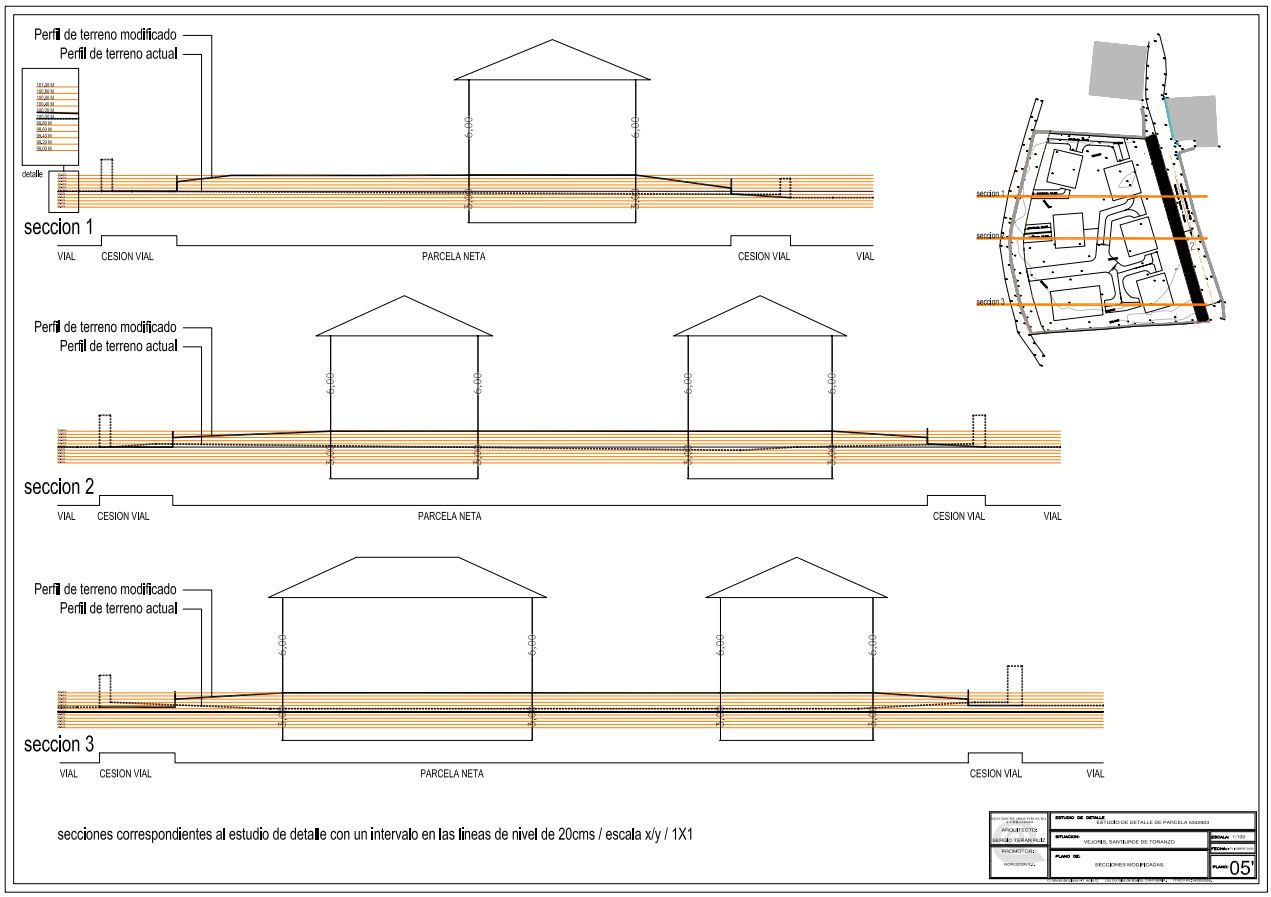
PLANO: 01

C/ Navas de tolosa nº1, entlo D Los Corrales de Buelna, CANTABRIA. TFNO/FAX: 942830958.


Carretera Autonómica CA-602
Santiurde de Toranzo – Alceda
100.2000
100.0000
100.4000
ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA 534/2803
SITUACION: VILLORIS. SANTIURDE DE TORANZO
PLANO DEL: PARCELA
ESCALA: 1/200
PLANO: 02
ARQUITECTO: SERGIO TERAN RUIZ
PROMOTORES:


OCUPACION DE VIVIENDA
CESION
VIALES DE ACCESO PRIV.
298.72 M2
CESION
212.85 M2
CESION
212.85 M2
CESION
Uso | Residencial | Residencial
Superficie mínima parcela | 500 m2 | >500 m2
Separación a linderos | 3M | 3M
Alineación cierre de parcela | 6m. a eje | 6m. a eje
Retranqueo edificación | 8m. a eje | 8m. a eje
Distancia mín. Entre idific. | Altura de fachada | altura de fachada
Edificabilidad máxima | 0.60m2/m2 | <0.60m2/m2
Altura al alero | 6.00 m | <6.00 m
Ocupación | 30% | <30%
SUPERFICIE DE PARCELA 3277.16 M2
SUPERFICIE DE CESION 511.57 M2
LIMITE DE LA EDIFICACION
ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA 534/2803
SITUACION: VILLORIS. SANTIURDE DE TORANZO
PLANO DEL: PARCELA Y URBANIZACION
ESCALA: 1/200
PLANO: 03


detalle
seccion 1
VIAL
PARCELA BRUTA
VIAL
seccion 1
seccion 2
seccion 3
seccion 2
VIAL
PARCELA BRUTA
VIAL
seccion 3
VIAL
PARCELA BRUTA
CESION VIAL
VIAL
secciones correspondientes al estudio de detalle con un intervalo en las lineas de nivel de 20cms / escala x/y / 1X1
ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA 9343803
ARQUITECTOS
SERGIO TERRADILLOS
PROMOTORES:
SITUACION:
VEJORIS, SANTIURDE DE TORANZO
ESCALA: 1/100
PLANO DEL:
SECCIONES ACTUALES
PLANO: 04


Perfil de terreno modificado
Perfil de terreno actual
detalle
6,00
6,00
seccion 1
VIAL
CESION VIAL
PARCELA NETA
CESION VIAL
VIAL
seccion 1
seccion 2
seccion 3
Perfil de terreno modificado
Perfil de terreno actual
6,00
6,00
6,00
6,00
seccion 2
VIAL
CESION VIAL
PARCELA NETA
CESION VIAL
VIAL
Perfil de terreno modificado
Perfil de terreno actual
6,00
6,00
6,00
6,00
seccion 3
VIAL
CESION VIAL
PARCELA NETA
CESION VIAL
VIAL
secciones correspondientes al estudio de detalle con un intervalo en las lineas de nivel de 20cms / escala x/y / 1X1
ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA 9343803
ARQUITECTOS
SERGIO TERRADILLOS
PROMOTORES:
SITUACION:
VEJORIS, SANTIURDE DE TORANZO
ESCALA: 1/100
PLANO DEL:
SECCIONES MODIFICADAS
PLANO: 05'