



07/7400

**AYUNTAMIENTO DE SANTILLANA DEL MAR**

*Resolución aprobando el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación SS1 Ámbito Sur, El Alto.*

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. SS1 Ámbito Sur “El Alto”, en Santillana del Mar.

**I.- Parte dispositiva del acuerdo plenario de fecha 30 de abril de 2007**

1º.-Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por Apartamentos Acacio, S.L., redactado por los arquitectos don Eduardo Fernández-Abascal Teira y don Floren Muruzábal Sitges, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria con fecha 26 de abril de 2007, referido a la ordenación de las parcelas incluidas en U.A. SS1 Ámbito Sur, en Santillana del Mar, 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.

3º.-Aprobar la liquidación de la Tasa por Tramitación Expediente de Aprobación del Estudio de Detalle, que asciende a 250 euros, conforme lo dispuesto en la Ordenanza fiscal reguladora.

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

**1. OBJETO.**

Este Estudio de Detalle define la documentación necesaria para completar o adaptar la ordenación prevista en el P.G.O.U. de Santillana del Mar, en el ámbito Sur del sector o unidad de actuación SS1, situada en “El Alto”, al Noroeste del núcleo de Santillana del Mar.

El ámbito de esta Unidad de Actuación es el resultado de delimitar o subdividir el sector SS-1 definido en el planeamiento en dos unidades denominadas ámbito Norte y ámbito Sur. Dicha delimitación fue solicitada por Jose Luis Muñoz Sáiz en representación de Apartamentos Acacio S.L., el pasado 5 de Julio., efectuando algunos ajustes y precisiones el 19 de Octubre, estando en la actualidad en tramitación.

El planeamiento de Santillana del Mar aprobado el 26 de Febrero de 2004 y publicado en el BOC de 7 de Marzo de 2004, clasifica la totalidad de la superficie del ámbito del Estudio de Detalle, como Suelo Urbanizable Delimitado, incluido en el sector SS 1, estableciendo unas determinaciones generales de ordenación que deben ser desarrolladas mediante un Estudio de Detalle, de acuerdo con las determinaciones de la ficha del sector. Esta posibilidad está contemplada en el artículo 48 y otros de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

La ordenación prevista en el PGOU se completa básicamente con las siguientes determinaciones:

- 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.
- Las rasantes de los espacios públicos.
- El área de movimiento de la futura edificación, determinando los retranqueos de la edificación sobre rasante y bajo rasante respecto al espacio público, destinado a estacionamiento, y las parcelas colindantes.

Además se concreta el techo edificable, siguiendo las determinaciones del PGOU.

**2. CONTENIDO.**

El contenido de este Estudio de Detalle se ajusta al objeto del mismo y a los aspectos o determinaciones establecidas en el artículo 61 de la LOTRUS.

El PGOU de Santillana no regula el contenido de los Estudios de Detalle.

**3. PROMOTOR/ PROPIEDAD.**

El encargo para la redacción de este Estudio de Detalle ha sido realizado por José Luis Muñoz Sáiz, con DNI 13.896.788 G, y domicilio en la calle Berta Perogordo, 1, Escalera izquierda 6º D, en representación de Apartamentos Acacio S.L., con CIF B 39450598, sociedad propietaria de las tres fincas que conforman la totalidad del ámbito, donde se pretende construir próximamente un hotel.

#### 4. ARQUITECTOS.

El Estudio de Detalle ha sido redactado por los arquitectos Eduardo Fdez.-Abascal Teira y Floren Muruzábal Sitges, con DNI 13.897919 P y 13.899774 N y domicilio en la calle José María Pereda número 20, 4º piso de Torrelavega, con la colaboración del David Ceballos, estudiante de arquitectura.

#### 5. EMPLAZAMIENTO.

La finca, objeto del Estudio de Detalle, está situada al Noroeste de la villa, dando frente a la carretera autonómica CA -131, que conecta diversos pueblos de la costa occidental de la región. Esta carretera, urbanizada con aceras y árboles conecta con el cruce de acceso a la villa, además otro camino, que discurre entre el camping y la finca del Palacio de Peredo-Barreda, conecta el área con la plaza de Ramón y Pelayo.

#### 6. ÁMBITO.

El ámbito del Estudio de Detalle, delimitado en el expediente anteriormente citado, coincide con las fincas propiedad de Apartamentos Acacio S.L.

El ámbito tiene forma sensiblemente trapezoidal con una superficie aproximada de 6.257,80 m<sup>2</sup>. Tiene un frente de 125 m. aprox. a la carretera autonómica citada, orientada al Suroeste; linda Noroeste con una finca no construida con un lado de 45,20 m.; linda Nordeste con otra finca no edificada, incluida en el sector SS-1 con un lado de 101,50 m. y Este con una finca en la que se localiza una vivienda de los años 70, con un lado de 69,50 m.

El Plan General de Santillana del Mar, delimitaba el Sector SS 1 del Suelo Urbanizable, con una superficie de 11.913 m<sup>2</sup>, 11.972 m<sup>2</sup> según reciente medición aportada por el promotor, incluyendo las fincas objeto del Estudio de Detalle y otra finca colindante, situada al Norte del mismo. El propio Plan señalaba la posibilidad del desarrollo independiente de las dos parcelas o conjuntos de parcelas, que componen la Unidad o Sector, ya que soportan aprovechamientos y cesiones similares.

Siguiendo este criterio, la propiedad ha iniciado en fecha reciente un expediente de Delimitación de Unidad de Actuación proponiendo la subdivisión del Sector. En el mismo documento se solicita el cambio del Sistema de Actuación de Cooperación a Compensación.

La finca tiene una pendiente relativamente pronunciada. Las condiciones topográficas de la parcela se especifican en el apartado correspondiente.

La parcela carece de cierras. En el frente de la finca hay dos árboles de gran porte.

#### 7. PROCEDENCIA.

El Plan General de Santillana clasifica la totalidad del ámbito de este Estudio de Detalle y la finca situada al Norte del mismo como Suelo Urbanizable Delimitado dentro del sector SS1.

El Plan define los objetivos del desarrollo de este sector: completar el espacio o equipamiento hotelero al Noroeste de Santillana y al tiempo proveer de la necesaria dotación de estacionamientos a los vehículos provenientes de las carreteras de Comillas y Ubiarco. En las fichas correspondientes, además de ordenar genéricamente el área y definir los aprovechamientos y cesiones, establece el instrumento de planeamiento de desarrollo, Estudio de Detalle, y el sistema de actuación, Cooperación. El Plan plantea la posibilidad de desarrollo independiente de las dos parcelas o conjunto de parcelas que componen la unidad, ya que soportan aprovechamientos y cesiones similares.

Siguiendo estas directrices, el propietario de las fincas de la zona que denominaremos Ámbito Sur, que desea construir un equipamiento hotelero, inició el expediente de la delimitación de las dos unidades que componen el sector y la modificación del sistema de actuación.

Por lo tanto, el Estudio de Detalle, es la figura de planeamiento adecuada para desarrollar el ámbito delimitado siguiendo las determinaciones del planeamiento para cumplir sus dos objetivos.

La legislación vigente, Ley de Ordenación Territorial y de Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, LOTRUS, permite desarrollar sectores clasificados como Suelo Urbanizable Delimitado mediante un Estudio de Detalle, cuando el planeamiento contenga las determinaciones necesarias.

#### 8. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

##### 8.1. Estructura del entorno.

El entorno del ámbito del Estudio de Detalle, es un área periférica de la villa, separada del centro de la misma por el gran parque del Palacio de Peredo-Barreda, que se ha mantenido al margen de los procesos de crecimiento, conservando los usos agropecuarios. En las últimas décadas en la zona se han construido diversos equipamientos hosteleros, hoteles y campings, que han elegido la zona por su adecuada posición respecto al conjunto histórico y las carreteras CA-131 y CA-351. La primera, que discurre por el frente del ámbito conecta Santillana con Comillas y San Vicente de la Barquera, y facilita el enlace con la autovía. La segunda, que se cruza con la primera a apenas 100 metros, conecta con Suances y las playas pócimas.

El entorno está caracterizado por la presencia de las infraestructuras, los equipamientos citados y el medio rural.

##### 8.2. Topografía.

El ámbito tiene una pendiente relativamente pronunciada, aprox el 13 %, en dirección Noroeste/Sudeste, con una diferencia de cotas de 15 m. Las cotas más bajas se localizan en el vértice Sudeste y las más elevadas en el Noroeste. La totalidad de la finca está ligeramente elevada respecto la carretera, este desnivel se acentúa hacia el Sudoeste.

La topografía del entorno tiene un relieve análogo, ascendiendo hasta el cruce de las carreteras citadas y descendiendo hasta la villa.

##### 8.3. Vegetación.

Las fincas del ámbito son una pradera sin vegetación, salvo los árboles situados en el frente de la carretera, dos de gran porte.

En las proximidades del ámbito se localiza el parque del Palacio de Peredo-Barreda, uno de los jardines más notables de la región, con singulares especies arbóreas.

##### 8.4. Propiedad.

Las tres fincas catastrales incluidas en el Estudio de Detalle son propiedad de Apartamentos Acacio S.L.

La estructura parcelaria del entorno está formada por fincas de dimensiones medias y grandes.

##### 8.5. Edificaciones y usos.

En el ámbito del Estudio de Detalle no se localizan edificaciones. Las fincas del ámbito están destinadas a praderas.

En el entorno próximo hay diversos equipamientos hosteleros, de variadas tipologías, y viviendas aisladas de diversas épocas y en diferentes estados de conservación. Los usos característicos de las edificaciones anteriores coexisten con los agropecuarios.

##### 8.6. Infraestructuras.

El ámbito del Estudio de Detalle da frente, al Sur, a la carretera autonómica citada, que enlaza diversos pueblos de la costa occidental de la región. La otra carretera autonómica, que se cruza a penas cien metros, conecta con Ubiarco, Tagle y Suances. Ambas carreteras están en buen estado.

Al Norte del ámbito del Sector SS1, discurre un camino vecinal, que conecta con el centro de la villa, que el planeamiento potencia. Otro camino que discurre entre el camping y el Parque del Palacio, conecta, igualmente, el área con el centro de la villa, en concreto con la Plaza de Ramón y Pelayo.

En las proximidades del ámbito discurren las redes de las diversas infraestructuras.

##### 8.7. Análisis visual y espacial.

El entorno del ámbito presenta un aspecto relativamente ordenado fruto de la superposición de las infraestructuras y los equipamientos hosteleros a un medio rural, que entona el conjunto. El Parque del Palacio cualifica el área.

##### 8.8. Planeamiento vigente, ordenación y calificaciones en el ámbito y su entorno.

El Plan General de Santillana del Mar, aprobado el 26 de Febrero de 2004 y publicado en el BOC de 7 de Marzo de 2004, incluye la totalidad del ámbito del Estudio de Detalle dentro del sector SS1 del Suelo Urbanizable Delimitado. El sector tiene una superficie de 11.913 m<sup>2</sup>, 11.972 m<sup>2</sup> según reciente medición, que incluyen los 6.257,80 m<sup>2</sup> del ámbito del Estudio de Detalle.

El Plan define los objetivos para el desarrollo del sector, efectúa una ordenación pormenorizada, especifica las cesiones y define el sistema de gestión.

En resumen las determinaciones del PGOU en el sector son las siguientes:

##### - OBJETIVOS

- 1- Completar el espacio hotelero al Noroeste de Santillana
- 2- Dotar de estacionamiento de vehículos

##### - ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR:

- Uso global característico: hotelero
- Aprovechamiento del ámbito/edificabilidad bruta: 0,2 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>
- Edificabilidad neta: 0,33 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>
- Suelo privado:
- Calificación: Urbanizable Delimitado Agrupado UG2
- Superficie calificada: 7.211,50 m<sup>2</sup>
- Techo edificable sobre rasante: 2.379,80 m<sup>2</sup>
- Ordenanza pormenorizada G2:
- Retranqueo frontal, testero y lateral: 3 m.
- Longitud máxima de fachada: 40 m.

- Número de plantas y alturas: 2 plantas y 7 m. ( Definido en la Ordenanza genérica condiciones edificación y uso (art.4.1.35. P.G.O.U.).

- Distancia a carretera autonómica: 18 m.
- Suelo público:
- Calificación: Estacionamiento VE
- Superficie calificada: 4.760,50 m<sup>2</sup>
- Techo edificable sobre rasante: 0

##### - CESIONES

- Cesión de espacios públicos/Dotaciones: 4.760,50 m<sup>2</sup>
- Doble estacionamiento ajardinado para 50 coches, con banda de protección visual en cada ámbito
- Viario: 0
- Espacios libres y equipamientos locales: 3.435 m<sup>2</sup>

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

#### - 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 de 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<sup>2</sup>

#### - OBJETIVOS:

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

#### - ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO:

- Uso global característico: hotelero
- Techo edificable sobre rasante:  $3.769,50 \text{ m}^2 \times 0,33 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 1.244 \text{ m}^2$
- Suelo privado:
- Superficie 3.769,50 m<sup>2</sup>

- 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: Área de movimiento grafiada en el plano (2.960,50 m<sup>2</sup>). La superficie construida bajorrasante 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<sup>2</sup>
- 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 bajorrasante, 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<sup>2</sup>

- 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<sup>2</sup>. Estacionamiento ajardinado para 50 coches, con banda de protección visual

- Cesiones exteriores: 0

- Cesión obligatoria de aprovechamientos: 7% -87 m<sup>2</sup>

#### - 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 m<sup>2</sup>.

#### Datos del Estudio de Detalle

Superficie de cesión estacionamiento y espacio libre	2.488,30 m <sup>2</sup>
Superficie privada	3.769,50 m <sup>2</sup>
Área de movimiento	2.960,50 m <sup>2</sup>
Techo edificable	1.244 m <sup>2</sup> 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 Vejoris.

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 Vejoris, 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 Vejoris,