

7. OTROS ANUNCIOS

7.1 URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE SANTILLANA DEL MAR

Aprobación definitiva de Estudio de Detalle de parcela, en Queveda.

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 parcela catastral 3137009VP1033N0001MB, en Queveda.

I.- Parte dispositiva del acuerdo Plenario de fecha 4/12/2007

1º.-Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por «Trimurti Promociones e Inversiones, S. A.», redactado por «Villarreal Arquitectos S. L.», visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria con fecha 11/07/07, así como documentación complementaria al mismo, visada con fecha 17/09/07, referido a la ordenación de la parcela con referencia catastral 3137009VP1033N0001MB, en Queveda, conforme a la documentación aportada.

2º.- Desestimar la alegación formulada por José Alberto Martínez Velasco, en base a los argumentos reseñados en el informe del arquitecto Municipal, de fecha de 2/10/07, copia del cual se le remitirá.

3º.-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.

4º.- 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. ANTECEDENTES

Se redacta el presente ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN SOLAR URBANO DE QUEVEDA (Santillana del Mar-Cantabria), por encargo de «Trimurti Promociones e Inversiones, S. A.», con C.I.F. A-01404946 y domicilio a efectos de notificaciones en la calle Solana, 5 de Zambrana (Alava), representada por D. Manuel Peciña Corcuera con D.N.I. 13.289.601-V como Administrador, con el fin de establecer la ordenación detallada (alineaciones y rasantes exteriores e interiores, situación de volúmenes edificados, disposición de Ordenanzas...) en un solar urbano situado en la travesía de la carretera CA-131 de Comillas a Barreda en la localidad de Queveda, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 6.5.6.de las Normas Subsidiarias de Santillana del Mar.

2. TÉCNICO REDACTOR

Redacta el presente Estudio de Detalle el arquitecto Gonzalo Villarreal Sopena, con DNI 13.137.175-N, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este (C.O.A.C.Y.L.E.), demarcación de Burgos, con el número de colegiado 2268 y habilitado temporalmente en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria (C.O.A.CAN), en representación de la mercantil «Villarreal Arquitectos S. L.», con C.I.F. B-09425067,

sociedad de arquitectura registrada en el C.O.A.C.Y.L.E. con el número 90089 y domicilio en c/Almirante Bonifaz, 12 3º de Burgos. (Tfno 607 898802 – 947 203656)

3. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO

El ámbito que abarca el presente Estudio de Detalle (ED, en lo sucesivo) comprende únicamente y en su totalidad la parcela catastral 31370-09 VP1033N0001MB sita en el Barrio de Queveda – Quintas, 3, perteneciente al término municipal de Santillana del Mar, 39314 Cantabria.

Se trata de una parcela urbana, ubicada en el término municipal de Santillana del Mar, dentro del denominado Barrio de Quevedo – Quintas, con forma de polígono totalmente irregular, y con una extensión superficial de 11.285 m², según levantamiento topográfico realizado in situ. La parcela queda reflejada en la Cartografía Catastral de Urbana, en la que consta con la referencia 31370-09 VP1033N0001MB.

La parcela presenta una topografía ascendente desde su esquina Noreste, junto a la Carretera CA – 131, hasta la Suroeste, junto a la calle existente, con un desnivel total de aproximadamente 11.60 m. Actualmente se encuentra ocupada por alguna edificación de escaso porte, que será demolida previamente.

Se trata de un ámbito situado en el centro de uno de los barrios que forman la localidad, en una zona de casco urbano formada por parcelas de grandes dimensiones situadas entre las del casco urbano tradicional.

Está constituido por una única parcela independiente que configura un ámbito perfectamente delimitado y definido. Dada esta circunstancia, el presente ED considerará a los efectos de la descripción una única parcela que se denominará “el solar” en lo sucesivo.

El solar tiene forma poligonal de forma indefinida, con una superficie de 11.285 m², y linda:

-A Norte, en línea quebrada de varios tramos A – B, con Carretera CA – 131.

-A Este, en línea quebrada de varios tramos B – C, con parcelas catastrales colindantes 31370 – 14 y 31370 – 16.

-A Sur, en línea quebrada de varios tramos C – D, con parcelas catastrales colindantes 31370 – 24 y 31370 – 23, y en línea recta de un tramo D – E, con calle existente.

-A Oeste, en línea quebrada de varios tramos E – F – G – H, con calle existente, y en línea quebrada de varios tramos H – A, con parcelas catastrales colindantes 31370 – 13, 31370 – 11, 31370 – 28 y 31370 – 27.

Se accede al solar desde la carretera nacional CA-131 situado en el límite norte o bien desde una calle pública situada en el lindero sur y oeste.

La rasante en el interior de la parcela presenta una pendiente continua en sentido ascendente norte a sur. La variabilidad de la pendiente, junto con la forma del solar, permite dividir éste en tres ámbitos claramente diferenciados. Uno de ellos, situado en la parte más al norte junto a la carretera, consiste en una zona regular, de gran anchura y pendiente muy ligera. Otro de ellos, situado en el centro de la parcela, tiene forma más estrecha y pendiente muy acusada en sentido norte a sur. El último de ellos, al que se accede desde el camino sur, se enclava en la parte más elevada de la finca, dispone de unas proporciones que lo hacen totalmente regular, y presenta una pendiente muy llana o ligera.

No existen apenas quiebros acusados en los límites del solar con los de las parcelas colindantes.

DESCRIPCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y DE SU CONEXIÓN CON EL ÁMBITO EXTERIOR DEL SOLAR

ACCESO RODADO

El solar es totalmente accesible desde la vía pública por la carretera CA-131 al norte o desde la calle situada en el lindero sur y oeste.

SERVICIOS URBANOS (ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO DE AGUA Y SUMINISTRO ELÉCTRICO).

El solar dispone de los servicios urbanos de agua potable, saneamiento de aguas residuales, suministro eléctrico y alumbrado público, todos ellos entroncados con sus respectivas redes municipales.

DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA DEL SOLAR. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

Será de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Santillana del Mar, aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y tal y como se refleja en el mencionado documento normativo, la ordenanza de aplicación en la parcela correspondiente al uso residencial será la CA3 EDIFICACIÓN RESIDENCIAL AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Será también de aplicación la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en los siguientes artículos:

-Capítulo I.Sección 6ª. Otros instrumentos complementarios de planeamiento: artículo 61.

-Capítulo I.Sección 5ª.Elaboración y aprobación de los demás instrumentos complementarios del planeamiento: artículo 78.

-Capítulo II. Sección 1ª.Suelo urbano: artículos 95 a 98.

4. NECESIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

En el interior del solar descrito se pretende la construcción de 15 edificaciones de tipología adosada, dentro de las cuales se distribuyen 55 viviendas unifamiliares en hilera en régimen de división horizontal. El conjunto residencial se completará con diversos viales privados interiores para la circulación peatonal y rodada y diversas zonas de aparcamiento privado, así como zonas verdes y deportivas privadas de uso colectivo y de uso particular.

Según el artículo 61.2 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, "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 ésta pueda afectar a la estructura general del Plan o a 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".

Según el artículo 61.4 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, "los Estudios de Detalle 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, 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".

Se redacta el presente ED, por tanto, con el fin de establecer las alineaciones y rasantes exteriores del solar descrito, así como las alineaciones y rasantes interiores para la apertura del vial o calle particular en su interior, y a la ordenación de los volúmenes (posición, alturas y dimensiones) a proyectar.

El presente documento fija únicamente las rasantes de los viales interiores necesarios para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación también se establece, sin plantear ninguna modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Santillana del Mar en ningún pará-

metro de aplicación ni, por supuesto, en la clasificación o calificación del suelo, el aprovechamiento o edificabilidad que corresponde al solar, ni en los usos preestablecidos. Tampoco altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reduce el espacio global de cesión para el ensanchamiento de los viales preestablecidos por el planeamiento.

5. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El presente ED establece las alineaciones y rasantes exteriores del solar descrito, así como las alineaciones y rasantes interiores para la apertura de un vial o calle particular en su interior, y ordena la posición, alturas y dimensiones de las edificaciones proyectadas.

En el interior del solar descrito se proyecta la construcción de 15 volúmenes aislados para edificaciones de tipología adosada en hilera, dentro de los cuales se distribuyen 55 viviendas en régimen de división horizontal. El conjunto residencial se completará con diversos viales privados interiores para la circulación peatonal y rodada y diversas zonas de aparcamiento privado, así como zonas verdes y deportivas privadas de uso colectivo y de uso particular.

ESTABLECIMIENTO DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES EXTERIORES

Según el PGSM, las alineaciones exteriores de la parcela vendrán fijadas por lo determinado para el ensanchamiento de la calle norte que la circunda. Por ello se establece un retranqueo de 4m al eje de dicha vía. Por lo grafiado en el plano correspondiente, se establece dicha alineación cediendo dos parcelas para dicha ampliación de vial de 60,63 m² (parcela resultante 2) y 55,11 m² (parcela resultante 3).

Por tanto, la parcela neta (parcela resultante 1) será de 11.169,26 m², procedente de la cesión de (60,63 m²+55,11 m²) para la ampliación de los viales desde una parcela bruta de 11.285,00m².

ESTABLECIMIENTO DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES INTERIORES

En el interior del solar se procederá a la apertura de un vial perimetral y dos viales transversales particulares.

Dicho vial discurrirá por todo el perímetro, colindante con la medianería de las parcelas contiguas hasta su extremo y por el centro en dos tramos en sentido este-oeste. La anchura del vial será variable y discurrirá en su totalidad por el interior del solar.

Este vial permitirá la correcta circulación por el interior del solar de los vehículos rodados, accediendo hasta las plazas de aparcamiento particulares, evitando la realización de dificultosas maniobras de giro, ya que enlaza la calle norte con la calle sur de forma directa.

Este vial tendrá la consideración de particular, por lo que se colocarán en su inicio y final sendas defensas o protecciones controlables por los propietarios de la urbanización.

No se establece ninguna otra alineación interior para el tránsito de vehículos por el interior de la parcela.

ORDENACIÓN DE LOS VOLÚMENES EN EL INTERIOR DE LA PARCELA

En el interior de la parcela se proyectan 15 volúmenes o bloques, de la siguiente forma:

BLOQUES 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10

Tienen unas dimensiones 18,25 m de frente por 6,92 m de fondo, con dos plantas sobre rasante y una altura al alero de 6,22 m y a la cumbrera de 8,72 m. Carecen de sótano, semisótano o espacio bajo cubierta habitable.

En su interior se albergan 4 viviendas unifamiliares adosadas en hilera con fachadas a ambos frentes y accesos independientes, dispuestas en dos plantas.

La rasante de cada bloque se adapta al terreno en el que se ubica, por lo que se dispondrán a modo de plataformas o terrazas con un salto variable según el caso.

BLOQUES 11, 12, 13, 14 y 15

Tienen unas dimensiones 14,40 m de frente por 8,14 m de fondo, con dos plantas sobre rasante y una altura al alero de 6,22 m y a la cumbrera de 8,72 m. Carecen de sótano, semisótano o espacio bajo cubierta habitable.

En su interior se albergan 3 viviendas unifamiliares adosadas en hilera con fachadas a ambos frentes y accesos independientes, dispuestas en dos plantas.

La rasante de cada bloque se adapta al terreno en el que se ubica, por lo que se dispondrán a modo de plataformas o terrazas con un salto variable según el caso.

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Tal y como se refleja en el plano correspondiente del Plan General de Ordenación Urbana de Santillana del Mar, la ordenanza de aplicación en la parcela correspondiente al uso residencial será la CA3 EDIFICACIÓN RESIDENCIAL AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

6. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LAS DETERMINACIONES DEL ED RESPECTO DEL PLAN GENERAL DE SANTILLANA DEL MAR

El presente ED queda afectado tanto por las Condiciones de Edificación y Uso (Residencial) recogidas en el TÍTULO 4, como por la Ordenanza Particular CA, referente a Edificación Residencial Aislada en suelo urbano consolidado, en su grado CA3, según se contempla en el capítulo 5 del TÍTULO 6.

Se justifica a continuación el cumplimiento de todos y cada uno de los artículos que tienen incidencia sobre el presente Proyecto.

TÍTULO 6. ORDENANZAS PARTICULARES.

Capítulo 5. Ordenanza CA: Edificación Residencial Aislada en suelo urbano consolidado.

Art. 6.5.1.- Delimitación

El solar se encuentra incluido dentro de la Ordenanza CA, grado 3, según aparece indicado en el plano correspondiente.

Sección 1. Condiciones comunes a todos los Grados.

Artículo 6.5.3.- Condiciones de Uso.

1. El único uso que albergarán las edificaciones planteadas es el residencial, coincidiendo con el Uso Característico fijado por la Ordenanza.

Artículo 6.5.4.- Condiciones de la edificación.

La altura máxima de las edificaciones será de 2 plantas y 6.28 m al alero.

Las edificaciones se retranquean más de 6 m de todos los linderos

La longitud de las fachadas será de 18,25 m y 6,92 m en uno de los tipos de bloques y de 14,40 m y 8,14 m en el otro.

La superficie máxima edificada por edificación es de 225 m².

Cada una de las edificaciones tiene asignado una superficie de parcela superior a 750 m².

Artículo 6.5.5.-Otras condiciones.

1. Se disponen 75 plazas de aparcamiento privadas situadas en el interior de la parcela asignadas a cada una de las viviendas proyectadas.

Artículo 6.5.6.- Agrupación de viviendas.

Se redacta el presente ED, dado que se proyectan 15 edificaciones en una misma parcela, albergándose en cada edificación 4 ó 3 viviendas según el caso.

La edificabilidad será la correspondiente a la parcela bruta total, los retranqueos a todos los linderos serán superiores a 3 m y las longitudes de las fachadas serán inferiores a 50 m.

Sección 4. Grado CA3

Artículo 6.5.9. Condiciones de la edificación

1. Las parcelas asignadas a cada uno de los edificios proyectados son superiores a 750 m²

2. La edificabilidad materializada es inferior a 0,30 m²/m²

7. CONCLUSIÓN

Con los presentes datos queda a juicio del técnico que suscribe suficientemente definido el ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLÚMENES EN SOLAR URBANO DE QUEVEDA, de lo que dará más perfecta cuenta con el examen de los planos que complementan el presente documento.

IV.- Planos

G1	Situación y Normativa
G2a	Topográfico
G2b	Topográfico Secciones
G3	Parcela Matriz
G4	Parcelas Resultantes
G5a	Urbanización. Acondicionamiento interior
G5b	Urbanización. Secciones Longitudinales Viales
G5c1	Eje 1. Urbanización. Secciones Transversales
G5c1'	Eje 1. Urbanización. Secciones Transversales
G5c2	Eje 2. Urbanización. Secciones Transversales
G5c2'	Eje 2. Urbanización. Secciones Transversales
G5c3	Eje 3. Urbanización. Secciones Transversales
G5c3'	Eje 3. Urbanización. Secciones Transversales
G6	Urbanización. Conexión con Redes Municipales.
G7	Ordenación Planta Baja y Usos
G8	Emplazamiento y Normativa
G9	Eje 1-Eje2-Eje 3 Secciones Transversales y Alzados Laterales.

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, 14 de diciembre de 2007.-El Alcalde, Isidoro Rábago León.
08/17205

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DE LA BARQUERA

Información pública de la aprobación inicial de Estudio de Detalle.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 14 de diciembre de 2007, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle, redactado por el arquitecto don Santiago Fernández Elizondo, promovido por «Urbacan 2.000, S. L.», salvo en lo relativo a la inclusión de la edificación existente en la esquina Nordeste, calificada como edificación a conservar, con una superficie construida de 813 m², habida cuenta de que por error, no se ha tenido en cuenta la modificación del PEPRI, en relación con la UA-2, aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo el 7 de noviembre de 1997, y que tuvo como único fin excluir de la delimitación de la unidad el inmueble edificado referido, identificado como finca número 3.082 en la calle Alta número 4 y denominado tradicionalmente como «Casa Ceballos». En este sentido, la aprobación definitiva queda condicionada a la previa subsanación del error referido así como a la modificación de la denominación que alude a «espacio libre o viario libre (privado) de uso público» por la de «espacio o viario público».

La finalidad del Estudio de detalle es establecer y/o modificar las alineaciones y rasantes de la unidad de actuación 2, desarrollando y/o adaptando las determinaciones establecidas en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior de San Vicente de la Barquera, integrado por las parcelas identificadas catastralmente:

6446008UP8064N0001DT; correspondiente con la calle Alta número 15.