

utilizarse no obstante, otros recursos, si lo estimase oportuno.

Medio Cudeyo, 8 de enero de 2009.—El alcalde, Juan José Perojo Cagigas.

09/222

AYUNTAMIENTO DE REOCÍN

Acuerdo plenario de aprobación definitiva del Estudio de Detalle presentado por la mercantil Suelo Industrial de Cantabria S. L. (SICAN), que tiene por objeto definir las nuevas parcelaciones de una zona configurada como manzana, designada como zona D, situada en el eje principal del Parque Empresarial del Besaya en Reocín.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se hace público que el Pleno del Ayuntamiento de Reocín, en sesión extraordinaria de fecha 5 de diciembre de 2008, acordó la aprobación definitiva del Estudio de Detalle presentado por la mercantil «Suelo Industrial de Cantabria S.L.» (SICAN), que tiene por objeto definir las nuevas parcelaciones de una zona configurada como manzana, designada como zona D, situada en el eje principal del Parque Empresarial del Besaya en Reocín y calificada como PD1 en el Proyecto Singular de Interés Regional que la ordena.

I. PARTE DISPOSITIVA DEL ACUERDO PLENARIO DE 5 DE DICIEMBRE DE 2008:

Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle presentado por la mercantil «SICAN S.L.», que desarrolla la manzana «D», ordenada por el correspondiente Proyecto Singular de Interés Regional, del ámbito del denominado «Parque Empresarial Besaya» en Reocín, y de conformidad con las prescripciones contenidas en el informe de la Arquitecto Municipal de fecha 29 de agosto de 2008.

Segundo.- Publicar el presente Acuerdo en el BOC en los términos del artículo 84.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, dar traslado del mismo a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y realizar notificación individual, con expresión de vías de recurso, al promotor y cuantos interesados aparezcan en el expediente.

II. NORMAS URBANÍSTICAS.

No contiene.

III. MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

MEMORIA INFORMATIVA

Antecedentes

Objeto

Conveniencia y oportunidad

Soporte legal

Ámbito de actuación y régimen de propiedad

Situación urbanística

1. ANTECEDENTES

La Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en su artículo 61 del Capítulo III, Sección 6ª, se refiere a la posibilidad de establecer, completar, adaptar, reajustar o modificar alineaciones y rasantes.

En este mismo sentido el PSIR Parque Empresarial Besaya establece la obligatoriedad de redactar Estudios de Detalle en desarrollo del planeamiento superior, cuando en una actuación resulte necesario modificar alineaciones o viario artículo 2.2.5 de la Memoria de Ordenación «Estudios de Detalle».

La Ordenación contenida en el PSIR en la manzana, que es objeto de este desarrollo mediante Estudio de Detalle, planteaba una parcelación de gran tamaño, que ha de ajustarse a las tendencias de mercado, más concretamente, ha de responder a la necesidad de una parcelación de inferior tamaño que pueda acoger empresas de ámbito local que precisan de menor superficie y que han manifestado su intención de implantarse en el Parque.

Bajo este espíritu se formula el presente Estudio de Detalle, con el propósito de definir las nuevas parcelaciones, para lo que plantea nuevas alineaciones de viario y edificación, su ordenación y rasantes, ajustando las cesiones y el aprovechamiento.

2. OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene como objeto:

1. Definir las características geométricas, topográficas y urbanísticas de la parcela sobre la que se actúa, sin alterar su calificación ni aprovechamiento.

2. Establecer las alineaciones y rasantes del nuevo viario.

3. Establecer las alineaciones y rasantes de edificación y urbanización.

4. Ordenar los posibles volúmenes resultantes ajustándose a la ordenanza de aplicación en la parcela.

5. Proponer una parcelación indicativa ajustada a la demanda de los empresarios de naves de menor tamaño.

3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La redacción del presente Estudio de Detalle, como desarrollo de las determinaciones del PSIR Parque Empresarial Besaya, se considera conveniente y oportuno por:

- Desarrollar el planeamiento en un área urbana que precisa de una reordenación viaria.

- Establecer las determinaciones a que ha de ajustarse el conjunto urbanístico.

- Establecer alineaciones de la edificación, así como alineaciones y rasantes de urbanización general.

- Establecer unas áreas de movimiento de la edificación y de esta forma adelantar una ordenación indicativa que sirva a los Servicios Técnicos Municipales para evaluar la implantación del conjunto urbanístico.

- Fijar alineaciones de viario y aparcamientos, así como el ámbito de los espacios de retanqueo.

- Mejorar las condiciones medioambientales del conjunto.

4. SOPORTE LEGAL

Al amparo de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en su artículo 61, establece la posibilidad de redactar Estudio de Detalle para;

a) Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieren 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 los 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. Fijando su tramitación en el artículo 78 y aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Reocín.

Así mismo el PSIR Parque Empresarial Besaya establece:

«El Proyecto Singular de Interés Regional Parque Empresarial Besaya contiene la ordenación detallada de todas las posibles edificaciones a desarrollar en su

ámbito, fijándose a tal efecto alineaciones oficiales al viario, áreas de movimiento, sólido capaz, rasantes del viario y de la edificación. Alguna de estas alineaciones tiene carácter vinculante, otras lo están a título indicativo, los particulares podrán redactar modificaciones de alineaciones y viario con sujeción a las ordenanzas específicas de cada zona, cuando haya necesidad de reajustar o adaptar alguna de las alineaciones, rasantes u ordenación volumétrica contenida en el Proyecto Singular de Interés Regional, no pudiéndose modificar, en ningún caso, sus determinaciones fundamentales. Conteniendo especial referencia al cumplimiento de las medidas correctoras del impacto ambiental.

El Estudio de Detalle podrá completar, adaptar, reajustar o modificar las alineaciones.

Estudio de Detalle contendrá un estudio pormenorizado de las circulaciones en el viario resultante, así como justificación de las nuevas alineaciones”

c) Proponer una parcelación indicativa ajustada a la demanda de los empresarios de naves de menor tamaño que pueda servir de base para la segregación definitiva que se tramitara con in dependencia de este documento “Parcelaciones.

El Proyecto Singular de Interés Regional contiene la base necesaria y la división en un nuevo parcelario ajustado a la ordenación proyectada que servirá, no solamente para el desarrollo del proceso edificatorio y ordenación, sino como, y fundamentalmente, para la descripción de las fincas y su in matriculación en el Registro de la Propiedad, sustituyendo los primeros asientos registrales de las fincas que desaparecen.

Se hace notar que la parcelación que presenta el PSIR, tiene carácter indicativo a todos los efectos, pudiéndose modificar conformándola a las necesidades de los empresarios que se asentarán en el polígono, con los límites que se indican en las condiciones de la edificación para cada uso pormenorizado.”

d) Fijar las condiciones de urbanización y de nuevas circulaciones conforme estable el PSIR.

“Proyectos De Urbanización.

Conjuntamente con la presente Ordenación del Proyecto Singular de Interés Regional se tramita el proyecto de Urbanización del Ambito, así como el de las infraestructuras de conexión”.

5. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del Estudio de Detalle está reflejado en los planos emplazamiento, situación urbanística y catastral y topografía actual.

El ámbito lo constituye una gran manzana, situada entre dos grandes rotondas de la vía principal del Parque. Tiene una superficie de 32.165 m², incluyendo aparcamientos y aceras. La superficie neta destinada a manzanas es de 25.846,62 m².

La manzana está situada en el eje principal del Parque. Está rodeada de un viario perimetral y en el de su frente, al Norte, está el viario principal coincidiendo con el tramo que une las dos rotondas principales. Al otro lado existen parcelas de gran tamaño de hasta 100.000 m² de superficie. Esta situación da a la manzana un carácter especial.

Su forma es rectangular, salvo en dos esquinas en que existen unos chaflanes de viario. La longitud en el viario principal y trasero al Norte y Sur es de 328 m² y en el transversal, al Este y Oeste, de 100 m². Su topografía es prácticamente horizontal y por la procedencia de los terrenos no presenta ni declives ni elevaciones, por ser totalmente plana. No existen sobre la parcela servidumbres que pudieran condicionar la ordenación de volúmenes.

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

La parcela está clasificada a efectos de edificación como suelo urbano, y calificada como área productiva PD1, con las siguientes características:

4.1. ORDENANZA DE USO PORMENORIZADO PD1.

• Usos básicos y niveles:

Permitidos: Garaje-aparcam., talleres artesanos, almacenes, comercial, oficina, salas de reunión y uso dotacional: sin limitación. industria general en todas sus categorías y situaciones; pequeña industria e industria media.

Prohibidos: Hotelero.

• Edificabilidad:

El índice de edificabilidad sobre parcela neta será de 1,20 m²/m².

• Parcelación:

Parcela mínima segregable: 250 m².

Frente mínimo de parcela a vía pública: 10 ml.

• Condiciones de la edificación:

Ocupación máxima de parcela: medianero o H/2.

Altura máxima del edificio:

Número de plantas B+1

Altura a cornisa 9 m.

Altura a coronación 11 m.

• Tipología de la edificación:

Agrupaciones de naves nido, manteniendo las alineaciones oficiales vinculantes grafiadas y adosándose obligatoriamente a los predios colindantes.

Aislada como resultado de agrupación de las anteriores según las condiciones generales establecidas mediante estudio de detalle y siempre segregándose las parcelas por líneas perpendiculares al viario, en el caso de segregar el 50% de la manzana o una porción mayor para un único uso y en un edificio único, se permite, justificando su necesidad derivada del uso, aumentar la altura hasta 16 metros. La parte que alcance esta altura deberá estar integrada en la edificación, esto es, no se permiten cuerpos ajenos a la edificación colocados sobre la cubierta.

• Posición de la edificación en la parcela:

Retranqueo a colindante s/ área de movimiento

A vía pública s/ alineación vinculante

Fondo máximo de edificación: s/ área de movimiento

Longitud máxima de fachada: s/plano de ordenación

• Aparcamiento

Las plazas de aparcamientos anexas a todo el viario del PSIR se sitúan en la alameda dando frente y servicio a las naves nido, siendo obligatorio la dotación de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos

MEMORIA DESCRIPTIVA

Descripción de la ordenación resultante

Adecuación al PSIR

Conclusión

Alternativo

1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN RESULTANTE.

1.1 Antecedentes.

El propietario único del ámbito, como proponente del Estudio de Detalle, mantiene unos criterios de edificación para sus parcelas basados en una mayor versatilidad y menor tamaño. La consecuencia es una ordenación de mayor calidad, desde el punto de vista de funcionalidad, de implantación y de imagen, mejorando con ello la circulación general en todo el Parque y la calidad medioambiental.

1.2 Criterios de Ordenación.

La condición de partida impuesta por la propiedad ha sido una parcelación de menor tamaño, que de respuesta a una demanda concreta ya prefijada, y este es el criterio del presente Estudio de Detalle. Para ello se ha subdividido la gran manzana inicial, que se repartía en parcelas para naves nido de gran tamaño, en tres manzanas de menor tamaño, con frente a nuevos viarios, lo que permitirá la subdivisión en parcelas menores. Esta solución es más costosa por la necesaria construcción de dos nuevos viales, pero va a proporcionar a la ordenación resultante una mayor calidad por los motivos que se detallan y que justifican la actuación.

- Mayor versatilidad de tamaños de parcelas y naves
- Mayor número de empresas posibles en la implantación
- Mejora de las circulaciones de vehículos y de peatones que recorren menor distancia para accesos y salidas sin tener que bordear toda la manzana completa
- Mejora de la imagen del conjunto edificado, ya que se sustituye el gran apantallamiento de la manzana por tres conjuntos de edificación que presentan una imagen más agradable a su visión, con la posibilidad de mejorar las condiciones de edificación
- Mejora de los edificios a proyectar, ya que se introducen patios centrales que resuelven con mucha facilidad las condiciones de protección contra incendios y mejoran las condiciones medioambientales
- Mejora medioambiental del conjunto, ya que se elimina parte de la edificación y se introduce un viario que elimina apantallamiento.

1.3 Tráfico y aparcamientos.

La circulación de vehículos propuesta en el PSIR obligaba a una circulación perimetral de la manzana de largo recorrido, por la gran longitud de la misma. Con la creación de dos viales transversales, uno dirección Norte-Sur y el otro Sur-Norte, se mejoran ostensiblemente las circulaciones, conforme se aprecia en los esquemas contenidos en la documentación gráfica.

Estos dos viales se plantean como propuesta alternativa a la ordenación del PSIR, de forma que podría desarrollarse la manzana conforme se fija en el PSIR o alternativamente construirse los viales en función de la demanda de empresarios, por tanto no es una ordenación vinculante sino alternativa.

Los aparcamientos que se supriman no se van a disponer en el viario nuevo, ya que esto alteraría la funcionalidad. Se ha hecho un cálculo para que sean colocados en el interior de parcelas resultando lo siguiente:

Plazas que se suprimen 50

m2 que se construyen en total de la manzana 30.000

Por lo tanto al estándar de una plaza por cada 150 m2 hay que restarle 15 m2 y por tanto en esta manzana será necesaria una plaza por cada 135 m2.

1.4 Ordenación resultante.

Al dividirse la gran manzana en tres manzanas inferiores con aumento de viario y de posibilidades de circulación, además de la funcionalidad de tráfico peatonal y rodado, se consigue que las manzanas resultantes se agrupen en tres edificios, que cada uno de ellos será en torno a un tercio de lo que inicialmente estaba previsto en el PSIR.

1.5 Edificabilidad.

La edificabilidad total del ámbito del estudio de detalle cuantificada en el PSIR en 31.015,94 m2 no podrá superarse en el presente Estudio de Detalle ni globalmente, manteniéndose el límite de 31.015,94 m2, ni individualmente en cada segregación donde será de aplicación la ordenanza PD1

1.6 Régimen Jurídico.

La ordenación contenida en el presente Estudio de Detalle prevalece sobre la ordenación del PSIR; no obstante se podrá mantener la ordenación inicial del PSIR, sin necesidad de modificar el presente Estudio de Detalle, mediante un proyecto arquitectónico único.

Fdo.: José Ramón Saiz Fouz

En rep. «Quid, Arquitectura y Planeamiento, S.L.».

IV. RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE CONTIENE.

1. MEMORIA INFORMATIVA

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

3. PLANOS:

PLANOS INFORMATIVOS

I1- Situación y emplazamiento.

I2 – Situación urbanística.

I3 - Ambito de actuación. Rasantes de viario.

I4 – Parcelario vigente en el PSIR.

PLANOS DE PROYECTO

P1 - Viario.

P1.1 - Secciones del vial.

P2 - Parcelario.

P3 - Areas de movimiento de la edificación.

4. ANEXO

Este Estudio de Detalle entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOC. Contra el acuerdo de aprobación definitivo en vía administrativa los interesados podrán interponer, en el plazo de dos meses, contados a partir del siguiente al de la publicación de éste anuncio en el BOC, recurso contencioso-administrativo ante el órgano competente de la jurisdicción contencioso-administrativa y, potestativamente, recurso de reposición, en el plazo de un mes ante el órgano que dictó el acto.

Reocín, 15 de diciembre de 2008.–El alcalde, Germán Fernández González.

08/17300

AYUNTAMIENTO DE RUENTE

Información pública de autorización para regularización de caseta de aperos y recogida de cultivos en suelo no urbanizable de interés agro-pecuario, sitio de Mijarazo.

Doña Segunda Lastra Díaz, ha solicitado autorización para la regularización de caseta de aperos y recogida de cultivos, en la parcela 169 del polígono 7 del catastro de rústica, sitio de Mijarazo, en suelo como no urbanizable de interés agro-pecuario.

Dicha solicitud se somete a información pública por plazo de un mes, a contar desde la publicación de este anuncio en el BOC, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 116 de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, aplicable en este suelo en virtud del disposición transitoria 2ª 5 de dicha Ley.

Ruente, 2 de diciembre de 2008.–El alcalde, Jaime Molleda Balbás.

08/16587

AYUNTAMIENTO DE SANTILLANA DEL MAR

Información pública de la aprobación inicial del Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación SM2A1 El Calero, en Mijares.

Aprobado inicialmente, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 11 de diciembre de 2008, el Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación SM2A1 «El Calero», en Mijares, formulado por «GRUCO-NORT, S.L.», con C.I.F. B39340583 y domicilio a efectos de notificaciones en calle Pando número 8, de Torrelavega, de conformidad con lo ordenado en el artículo 157 de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se abre período de información pública, por término de veinte días hábiles, contados desde el siguiente al de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria.

Durante dicho plazo podrá ser examinado por cualquier interesado en las dependencias municipales para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes.

Si durante este periodo de información pública no se presentaran alegaciones, el proyecto se entenderá definitivamente aprobado.

Santillana del Mar, 7 de enero de 2009.–El alcalde, Isidoro Rábago León.

09/414