plimiento de lo establecido en el artículo 121.3 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y 11.7.3 del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, se ha adoptado acuerdo aprobando inicialmente y sometiendo a información al pública por espacio de veinte días para que cualquier interesado pueda presentar la alegaciones que estime oportunas, la propuesta del concejal de Deportes del Ayuntamiento de concreción del uso del equipamiento y condiciones específicas de ordenación del equipamiento número 1.299 «Deportivo Primero de Mayo-Esté».

El expediente se encuentra a disposición de cualquiera que quiera examinarlo en la planta 4.ª del número 3 de la calle Los Escalantes, Servicio de Urbanismo.

Santander, 2 de abril de 2009.—El alcalde, Íñigo de la Serna Hernaiz.

09/6018

AYUNTAMIENTO DE VILLAESCUSA

Resolución aprobando definitivamente el Estudio de Detalle de parcela de suelo urbano sita en el barrio de la Aldea del Pueblo de la Concha.

A efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se hace pública la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, tramitado a instancia de Gesvican S. L., para la ordenación de parcela sita en el barrio de la Aldea del pueblo de la Concha.

I. PARTE DISPOSITIVA DEL ACUERDO PLENARIO DE FECHA 2 DE MARZO DE 2009.

La Corporación municipal, por unanimidad de los presentes, acuerda:

Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por don Valentín Pardo García, en nombre y representación de la mercantil Gesvican S. L. redactado por el señor arquitecto don José Ramón Saiz Fouz, visado por el Coacan el 16 de octubre de 2008, coincidente con la parcela de referencia catastral 1023001VP3012S0001HR, en terrenos que el planeamiento califica como edificación residencial de baja densidad, SU-2.

Segundo.- Comunicar al promotor que para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico será necesaria la tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, que deberá resolver las infraestructuras interiores del ámbito ordenado, sus conexiones con las redes del municipio, así como la posterior ejecución de la urbanización.

Tercero.- Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Cantabria, siendo todos los gastos de publicidad a cargo del promotor y comunicarlo a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, en el plazo de diez días, así como a los propietarios directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

II. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Autor del estudio de detalle: Don José Ramón Saiz Fouz, arquitecto superior perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, ha sido requerido para efectuar la redacción del presente Estudio de Detalle.

Autor del encargo: Dicho encargo lo realiza don Valentín Pardo García con NIF 13668505-R, en representación de Gesvican S. L. con domicilio en la calle Miguel Artigas n.º 2-4, planta 5.ª de Santadner y CIF: B-39334008.

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, habla de establecer, completar, adaptar, reajustar o modificar alineaciones y rasantes.

En este sentido las NNSS del arco Sur-Este en el municipio de Villaescusa establecen la obligatoriedad de redactar Estudios de detalle en desarrollo del planeamiento superior cuando la parcela está calificada como suelo SU2- urbano residencial de baja densidad y esté señalado en los planos correspondientes a las NNSS o bien en los casos que determine el Ayuntamiento.

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

Objeto: El presente Estudio de Detalle tiene como objeto.

- Definir las características geométricas, topográficas y urbanísticas de la parcela sobre la que se actúa, sin alterar su calificación ni aprovechamiento.
- Establecer las alineaciones y rasantes del viario municipal perimetral.
- Establecer las alineaciones y rasantes de edificación y urbanización.
- Ordenar los posibles volúmenes resultantes ajustándose a la ordenanza de aplicación en la parcela.

Conveniencia y oportunidad:

La redacción del presente Estudio de Detalle como desarrollo de las determinaciones del Plan General vigente se considera conveniente y oportuno por:

- Desarrollar el planeamiento en un área urbana que precisa de una ordenación urbana.
- Establecer las determinaciones a que ha de ajustarse el Conjunto Urbanístico Residencial.
- Establecer alineaciones y rasantes de la edificación, fijando sus rasantes, alturas de cornisa y distancias al colindante, así como 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 residencial.
- Fijar alineaciones de viario y aparcamientos, así como el ámbito de los espacios de cesión y retranqueo.

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 Villaescusa.

Ámbito del Estudio de Detalle:

El ámbito del Estudio de Detalle está reflejado en los planos Emplazamiento, Situación Urbanística y Catastral y Topografía Actual.

La propuesta la hace la empresa Gesvican, S. L., Gestión de viviendas e infraestructuras en Cantabria S. L., con NIF B-39334008.

La superficie catastral es de 4.260 m²; no obstante, el

Ayuntamiento ha aportado un plano de estado actual de la parcela municipal, en la que la superficie es de 3.902,50 m² más un camino que pertenece a la parcela de 383,20 m². Medido todo ellos topográficamente para redactar el presente Estudio de Detalle resulta una superficie de 4.392 m².

Tiene una forma triangular rodeada en dos de sus lados por viario público; y en el tercero linda con otra parcela privada.

La topografía de la parcela tiene las siguientes características: Cota 50 m en el desarrollo paralelo al vial Noroeste, con un pequeño promontorio en la parte central que llega hasta la cota 53 m. La parte central de la parcela es plana con una cota media de 51.20 m; que se mantiene hasta el vial Sur de la parcela donde sube hasta la 52.50 m.

No existen sobre la parcela servidumbres que pudieran condicionar la ordenación de volúmenes. Está libre de edificación.

Situación Urbanística:

La parcela está clasificada a efectos de edificación como suelo urbano residencial de baja densidad, y calificado como no consolidado, ordenanza SU2-A con las siguientes características:

1. Usos característicos.

El único uso permitido será el de viviendas sociales en toda su extensión y modalidades.

2. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 0.5 m²/m² aplicada sobre la parcela bruta.

3. Ocupación máxima.

La ocupación máxima será de 30% de la parcela neta.

4. Alineaciones.

Las alineaciones serán las fijadas en los planos o las que señalen en el estudio de Detalle correspondiente.

5. Separación a los colindantes.

La separación a los colindantes será de 3 metros en el caso de que se abran huecos.

6. Separación entre edificaciones.

La separación entre edificaciones de la misma parcela, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a 6 metros.

7. Frente mínimo de parcela.

El ancho mínimo de parcela edificable será de 12 metros cuando no existan edificaciones en ningunos de los linderos.

8. Parcela mínima.

La parcela mínima edificable será de 400 m².

9. Altura máxima de la edificación.

Será de 9 metros correspondientes a planta baja, planta primera, planta segunda y ático.

10. Vuelos.

Los vuelos tendrán un saliente máximo de 1 metro respetando en cualquier caso el arbolado y siendo en cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de 2.5 metros.

11. Distancias a viales.

La distancia de cierre de parcela a eje de vial será de 5 metros, en caso de un vial con anchura de 5 o 6 metros. La distancia de la edificación a eje de vial será de 8 metros, en caso de un vial con anchura de 5 o 6 metros.

Descripción de la ordenación resultante:

Volúmenes construidos y espacios libres.

Se propone una tipología de edificación acorde con su entorno, constituido por edificaciones abiertas de baja densidad y arquitectura con acabados formales y de materiales, con lo que se puede denominar arquitectura rural; aunque recientemente se están construyendo urbanizaciones con otro tipo de arquitectura.

En la parcela neta resultante después de ceder viales, la ordenación más adecuada se ha estimado con bloques dando frente a los viales de mayor tránsito, enfrentándolos con la edificación del frente del Centro de Estudios Montañeses conformando una calle más urbana, tratando

de incorporar el vial entre ambos a la trama urbana.

Se opta por 3 bloques enfrentado a los distintos viales, de donde resulta una ordenación en "T", dos edificaciones paralelas al vial principal (Centro de Estudios Montañeses) y una tercera paralela al vial secundario, perpendicular a las otras dos.

De esta manera, se fuerza la ordenación para obtener dos espacios libres; uno más interior y privado a la urbanización; y otro más público de cara a la zona urbana en la esquina más visible de la parcela, conservando su estructura de calizas.

Rasantes resultantes.

En cuanto a las rasantes que resultan de la ordenación del viario y la edificación, predominando las rasantes actuales del viario. La rasante de la edificación será de 51 metros, y puntualmente se deberá acoplar a los viales mediante taludes con una pendiente inferior a 30°. Se plantea una segunda plataforma en la cota 50 metros en el espacio libre en la zona Norte de la parcela para estar acorde con el terreno natural y conservar al máximo las formaciones calizas allí existentes. Estas rasantes podrán ser ajustadas en el desarrollo del proyecto de edificación pero siempre justificando el cumplimiento de los movimientos de rasante entre la parcela y vial y respecto a colindantes.

Viales.

El eje actual del vial del lindero Noroeste dista 3 metros con respecto al muro existente del Centro de Estudios Montañeses. Ante la improbabilidad de que éste muro se elimine para ampliación del viario, se propone desplazar el eje 1,5 metros hacia la parcela objeto del Estudio de Detalle, de donde resultará un vial que conservará los 10 metros de sección.

En el lindero Sur, donde existe un paso peatonal, se propone un semivial de 5 metros desde el eje del actual, por lo que la sección del mismo mínima será de 6.5 metros.

El tercer vial se ejecutará con 5 metros a partir del eje.

Edificación.

El número total de viviendas es de 24, la distancia entre las edificaciones será como mínimo de 6 metros en cualquier dirección y la altura máxima de la edificación desde la rasante de la plataforma 9 metros.

Adecuación a las Normas Subsidiarias:

El Estudio de Detalle propone la actuación en una parcela única con superficie bruta de 4.392 m².

Después de la ampliación de viario resulta una parcela neta de 3.277 m², ya que se efectúan cesiones de viales con una superficie total de 1.115 m².

La posible edificación sobre rasante, en su totalidad, estará dentro del área de movimiento máxima que fija el Estudio de Detalle, este área es consecuencia de la aplicación de las normas de retranqueo que fijan 8 metros desde el eje para la edificación y 5 metros del mismo para el cierre de parcelas; y de la ampliación y creación de los viales ya explicados anteriormente.

De la situación urbanística anteriormente expuesta, se deduce el siguiente aprovechamiento:

- Superficie bruta: 4.392 m².
- Coeficiente de edificabilidad: 0.50 m²/m².
- Edificabilidad materializable: 2.196 m².
- Cesión de viales: 1.115 m².

Se han grafiado en los planos adjuntos, las áreas de movimiento acotadas para su replanteo, las superficies de cesión a viarios, las alineaciones y retranqueos de viales y autovía, las rasantes de edificación y viales públicos, los de urbanización y las parcelas resultantes.

Villaescusa, 16 de marzo de 2009.-La alcaldesa, Almudena Gutiérrez Edesa.