

MIÉRCOLES, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2015 - BOC NÚM. 169

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARÍA DE CAYÓN

CVE-2015-10387 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para el reajuste de alineaciones, rasantes y ordenación del ámbito de la calle Correos, números 4, 6, 8 y 10, de Sarón.*

El Pleno de la Corporación, en sesión de carácter extraordinario celebrada el 30 de julio de 2015, adopto acuerdo cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

"Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para el reajuste de alineaciones, rasantes y ordenación del ámbito de la calle Correos, números 4, 6, 8 y 10 de Sarón, en los términos del documento (proyecto), suscrito por don César Cubillas Ochoa, arquitecto colegiado, registrado con fecha 3 de noviembre de 2014 (núm. reg. 3.182).

Segundo.- Proceder a la publicación íntegra del acuerdo en el BOC, de conformidad con lo estipulado en el art. 84 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y 70.2 de la LBRL, junto con la memoria del Estudio de Detalle, además de una relación numerada y pormenorizada de todos los demás documentos de que conste formalmente el Estudio de Detalle.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo de forma individualizada a los propietarios y demás interesados directamente afectados en la tramitación del presente Estudio de Detalle, en los términos señalados en el art. 58 y concordantes de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo XComún, siendo susceptible de impugnación ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en el plazo de dos meses contados a partir de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que se estime procedente.

Cuarto.- Dese traslado de copia diligencia del mismo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Cantabria. Comuníquese igualmente el presente acuerdo a la Oficina Técnica Municipal, a los efectos oportunos".

Santa María de Cayón, 13 de agosto de 2015.

El alcalde,
Gastón Gómez Ruiz.

MIÉRCOLES, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2015 - BOC NÚM. 169

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO

COLEGIADO 204 TLF.88 87 36-629 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA



**ESTUDIO DE DETALLE REAJUSTE DE ALINEACIONES
CALLE CORREOS-SARON
AYUNTAMIENTO DE SANTA MARIA DE CAYON
PROMOTOR: MARIA FERNANDEZ FERNANDEZ**

ARQUITECTO: CESAR CUBILLAS OCHOA

ESTUDIO DE DETALLE REAJUSTE AINEACIONES
CALLE CORREOS - SARON
AYUNTAMIENTO DE SANTA MARIA DE CAYON

CVE-2015-10387

MIÉRCOLES, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2015 - BOC NÚM. 169

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO

COLEGIADO 204 TLF.88 87 36-629 47 49 40
CALLE EL SIGLO N° 2 1° TORRELAVEGA CANTABRIA

INDICE

1. DELIMITACION
2. INTRODUCCION
 - 2.1. OBJETO
 - 2.2. FORMULACION Y PROCEDENCIA
 - 2.3. PROMOTOR
 - 2.4. ORIGEN
 - 2.5. TRAMITACION
3. AMBITO:
 - 3.1. PARCELARIO
 - 3.2. SUPERFICIE
 - 3.3. LIMITES
 - 3.4. TOPOGRAFIA
 - 3.5. EDIFICACION
 - 3.6. PLANEAMIENTO
4. PROPUESTA:
 - 3.1.DESCRIPCION GENERAL
 - 3.2. BASE Y CESIONES
 - 3.3. VIARIO PROPUESTO
5. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA
6. CESIONES Y OCUPACIONES
7. OBLIGACIONES DE LOS PROMOTORES
8. DOCUMENTACION GRAFICA
 - 8.1.INDICE DE PLANOS
 - 8.2.FOTOGRAFÍAS

MIÉRCOLES, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2015 - BOC NÚM. 169

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO

COLEGIADO 204 TLF.88 87 36-629 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORREAVEGA CANTABRIA

El objeto del presente proyecto es la redacción de un Estudio de Detalle para el reajuste de las alineaciones de un tramo de la Calle Correos del núcleo de Sarón perteneciente al Ayuntamiento de Santa María de Cayón ajustándose el procedimiento llevado a cabo a lo dispuesto tanto a la legislación urbanística vigente como a la normativa municipal en vigor.

1. DELIMITACION:

El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle, parte de la Calle Correos de Sarón, se encuentra delimitado en la dirección Norte-Sur entre el nº 4 de la citada calle, correspondiente a la parcela catastral 0730005VN3903S, y la Estación de Autobuses tal como puede comprobarse en la imagen adjunta.



FIGURA 1. DEFINICION GRAFICA DEL AMBITO DE ACTUACION

El límite en la margen derecha según la dirección Norte-Sur linda con los números 4, 6, 8, y 10 de la Calle Correos que se corresponden con los frentes de las parcelas catastrales 0730005VN3903S, 0730006VN3903S, 0730007VN3903S y 0730008VN3903S en tanto que el borde izquierdo linda con el número 10 de la Plaza del Paseo del Ferrocarril, correspondiente a la parcela catastral 0974220VN3907S, y con la propia Plaza. En la zona más al Sur el ámbito queda delimitado por la Estación de Autobuses.

MIÉRCOLES, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2015 - BOC NÚM. 169

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO

COLEGIADO 204 TLF.88 87 36-629 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA

2. INTRODUCCION

2.1. OBJETO:

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto el reajuste de alineaciones, rasantes y ordenación del ámbito anteriormente definido teniendo en cuenta que las alineaciones actuales son consecuencia tanto de las edificaciones preexistentes con anterioridad a la aprobación de las NN.SS. (10 de Noviembre de 1.986) y su publicación en el BOC (20 de Enero de 1.987) como de las condiciones de urbanización de las diversas promociones que se han desarrollado al amparo de las citadas NN.SS.

Se trata por tanto de definir las nuevas alineaciones del viario dentro del ámbito anteriormente establecido de forma que éstas se incorporen al planeamiento actualmente en vigor en el Ayuntamiento de Santa María de Cayón.

En lo relativo al resto de las determinaciones urbanísticas se mantendrán las actualmente existentes en cada una de las parcelas afectadas sin alterarse en absoluto lo descrito a éste respecto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2.2. FORMULACION Y PROCEDENCIA:

El presente documento se elabora, como se ha dicho anteriormente para regularizar , reajustar e incorporar las nuevas alineaciones modificadas a las NN.SS. de Santa María de Cayón existiendo varias actuaciones que justifican su oportunidad y se representan en la figura 2.

En primer lugar debemos reseñar que se encuentra aprobado a la espera de licitación el Proyecto de Urbanización de la Plaza del Paseo del Ferrocarril de Sarón que colinda por el Este con el ámbito de actuación del Estudio de Detalle y por tanto resulta conveniente establecer las alineaciones definitivas de las aceras de la Calle Correos que limitan el extremo Oeste de la Plaza para encajar las conexiones tanto peatonales como rodadas previstas en el citado proyecto. [REDACTED]

A estos efectos debe tenerse en cuenta que el acceso a los garajes del edificio que cierra el frente Norte de la Plaza situado en la parcela catastral 0974220VN3907S se realiza actualmente a través de la misma y el proyecto de urbanización aprobado modifica esta entrada de vehículos de manera que debe preverse el acceso

MIÉRCOLES, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2015 - BOC NÚM. 169

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO

COLEGIADO 204 TLF.88 87 36-629 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORREAVEGA CANTABRIA

desde la Calle Correos y a tal efecto será necesario realizar una rampa que solucione esta situación particular generada por la actuación sobre un espacio público. ■■■■■■



FIGURA 2. ACTUACIONES PREVISTAS EN EL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Por otro lado, aunque con una relevancia menor, la promotora del presente Estudio de Detalle ha presentado recientemente un proyecto básico para la construcción de una edificación destinada a vivienda unifamiliar en la parcela catastral 0730008VN3903S habiéndose detectado una serie de divergencias entre las alineaciones existentes y las previstas en las NN.SS. que deben resolverse estableciendo una solución definitiva al trazado de la calle que tenga un soporte geométrico coherente con el resto de las alineaciones de la Calle Correos. ■■■■■■

Cada una de estas actuaciones por separado supondrían una justificación suficiente para el reajuste de las alineaciones de esta zona de la Calle Correos y por ende para la redacción del Estudio de Detalle. Por supuesto la coincidencia de todas

MIÉRCOLES, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2015 - BOC NÚM. 169

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO	COLEGIADO 204 TLF.88 87 36-629 47 49 40 CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA
---------------------------------	---

estas circunstancias en un entorno tan reducido así como sus interrelaciones y la existencia en el límite del ámbito de la propia Estación de Autobuses requiere de una correcta y exhaustiva definición geométrica tanto de las alineaciones y rasantes como de la propia estructura de la urbanización viaria y peatonal de la zona.

Justificada la procedencia del planteamiento, la formulación del Estudio de Detalle el Estudio de Detalle se realiza al amparo del Artículo 140.1 del Reglamento de Planeamiento donde se dice textualmente:

“ Los Estudios de Detalle serán redactados de oficio por el Ayuntamiento o Entidad urbanística especial actuante o por los particulares “

Se ha tenido en cuenta asimismo lo descrito en los artículos 61.1 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de Junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria donde se dice textualmente:

“ 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.”

Asimismo la normativa municipal al definir las condiciones de su desarrollo en el artículo 1.5.1 establece que:

“ Todas las previsiones de las Normas en Suelo Urbano serán de ejecución inmediata y directa, sin perjuicio de la redacción y aprobación de los correspondientes Planes Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de Reparcelación o Compensación que se señalen para las diferentes zonas. Se complementarán asimismo mediante Proyectos de Urbanización”.

Y al definir las alineaciones oficiales en su artículo 6.2.2 especifica que:

“ Son líneas que se fijan en los planos y a las que deberán ajustarse las fachadas en su frente de parcela.”

E igualmente define en alguna de las ordenanzas del suelo urbano que las alineaciones a tener en cuenta serán:

“ Las determinadas por la normativa de retiro de viales o por los Estudios de Detalle que se establezcan.”

MIÉRCOLES, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2015 - BOC NÚM. 169

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO

COLEGIADO 204 TLF.88 87 36-629 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA

2.3. PROMOTOR:

El Estudio de Detalle se ha redactado por encargo de D^o. Marta Fernández Fernández con cif 20.196.930-D y domicilio en Sarón , Avenida Los Rosales nº 112-A CP 39.620, tlf.:659800031, email : construccionesjesus@gmail.com. que según la documentación aportada , es propietaria de la finca catastral 0730008VN3903S afectada por las alineaciones actuales de la Calle Correos.

2.4. ORIGEN:

El Estudio de Detalle tiene su origen, como ya se ha comentado, en tres cuestiones enlazadas entre sí y que convergen en la zona de la Calle Correos que se ha delimitado como ámbito de actuación.

Estas circunstancias son las siguientes:

- a) Proyecto de Urbanización de la Plaza del Paseo del Ferrocarril.
- b) Solución del acceso a los garajes de la parcela catastral 0974220VN3907S.
- c) Proyecto Básico de vivienda unifamiliar en la parcela catastral 0730008VN3903S.

Unido a éstas tres cuestiones principales debe tenerse en cuenta que las edificaciones situadas en la zona Sur del ámbito , que ocupan los números 2, 8 y 10 de la Calle Correos, fueron construidas respectivamente en los años 1.968 , 1.960 y 1.920 en tanto que el resto de los inmuebles se han desarrollado desde el año 1.988 hasta el 2.009 originando como consecuencia algunos desajustes en las alineaciones de la calle que se acentúan en la zona delimitada como ámbito de actuación.

Si consideramos la dirección Norte-Sur, la margen izquierda de la calle que baja hacia la Estación de Autobuses tiene un trazado geométricamente claro desde su intersección con la Avenida Torrelavega hasta el límite Norte del ámbito de actuación de manera que tanto las aceras como las zonas de estacionamiento anejas a ellas presentan una alineación perfectamente definida. En este límite, concretamente donde se establecerá el acceso a los garajes de la parcela catastral 0974220VN3907S, existe un punto de inflexión donde desaparecen las plazas de aparcamiento en este margen y la acera que continua hasta la Estación de Autobuses delimitando el borde Oeste de la Plaza pasa a ocupar el espacio que debieran haber ocupado los estacionamientos de manera que se produce un estrechamiento de la sección del vial

CVE-2015-10387

MIÉRCOLES, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2015 - BOC NÚM. 169

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO

COLEGIADO 204 TLF.88 87 36-629 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA

agravado por el hecho de que la parcela catastral 0730005VN3903S construida desde el año 1.966 no ha realizado las cesiones establecidas en las NN.SS.

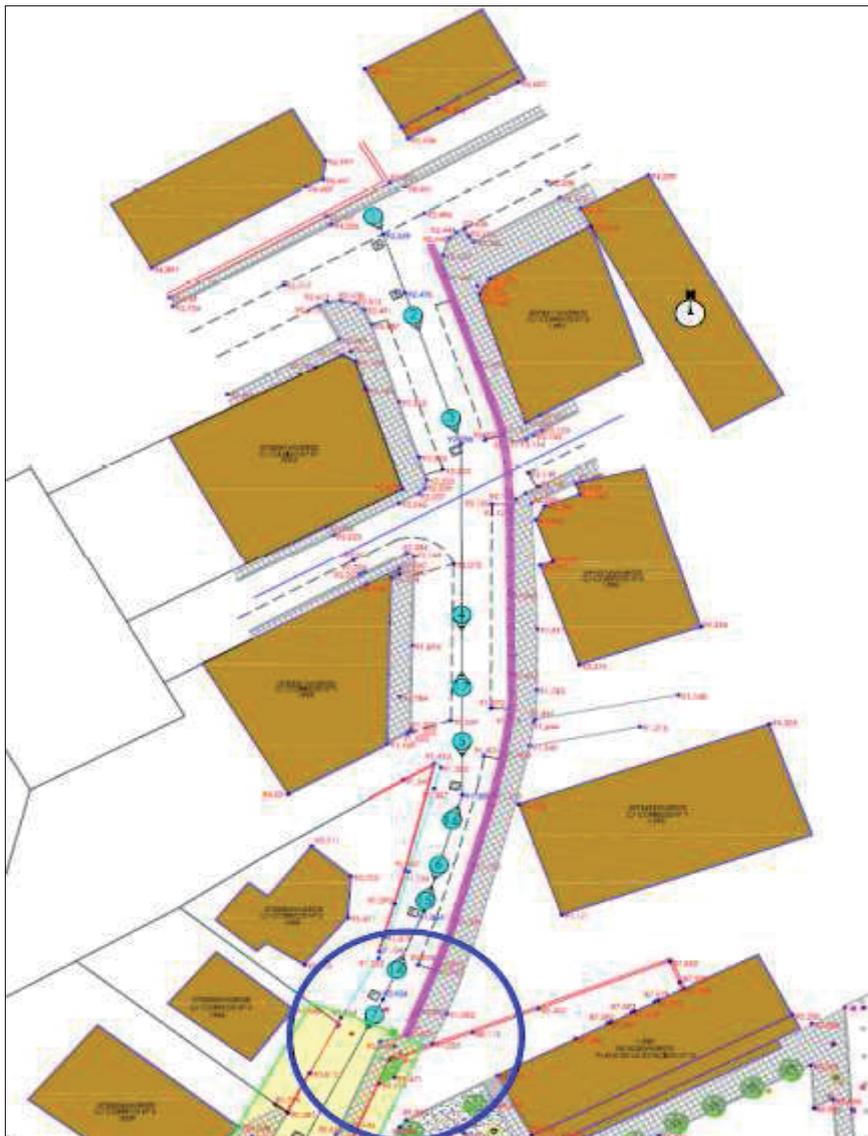


FIGURA 3. ALINEACION MARGEN ZQUIERDA CALLE CORREOS HASTA EL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

CVE-2015-10387

MIÉRCOLES, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2015 - BOC NÚM. 169

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO

COLEGIADO 204 TLF.88 87 36-629 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORREAVEGA CANTABRIA

Lo descrito hasta el momento puede comprobarse en la figura 3 donde se grafía la alineación actual del margen izquierdo del vial en color magenta inscribiendo en un círculo color azul el punto de inflexión donde la acera se desplaza hacia el Oeste.

Las circunstancias anteriormente descritas hacen que la alineación actual de la calle se haya desplazado hacia el Oeste al menos en la anchura útil de los estacionamientos de modo y manera que para mantener la sección del viario definida por las NN.SS Las edificaciones existentes en las parcelas catastrales 0730005VN3903S, 0730007VN3903S y 0730008VN3903S no solo queden claramente fuera de ordenación sino que además reducen sus posibilidades edificatorias acentuando el incumplimiento del preceptivo reparto equitativo de beneficios y cargas del planeamiento que establece la normativa urbanística vigente y agravando comparativamente a los propietarios de los inmuebles reseñados. Lo descrito se resume en el plano nº 9 del presente Estudio de Detalle donde se ha grafado la alineación propuesta sobre el estado actual.

Todo lo dicho, unido a la desafortunada implantación de la Estación de Autobuses, ha generado un importante problema de alineaciones que resulta imprescindible resolver antes de acometer la futura urbanización de la Plaza pues en caso contrario contribuiríamos a la consolidación de un grave problema "imperpetuum".

2.5. TRAMITACION:

El instrumento de planeamiento elegido, Estudio de Detalle, es el adecuado para resolver este tipo de situaciones tal como se puede comprobar en el propio texto del artículo 65 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de Junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. De hecho su exclusiva finalidad es según el propio artículo:

"a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen."

Debiendo cumplir otras condiciones como las reseñada a continuación:

MIÉRCOLES, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2015 - BOC NÚM. 169

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO

COLEGIADO 204 TLF.88 87 36-629 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA

“ La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.”

Teniendo que respetar asimismo que:

“En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado”.

Y lógicamente el articulado establece que:

“Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.”

El Estudio de Detalle que proponemos cumple todas estas condiciones así como las definidas en cuanto a la documentación a presentar que se describen en el artículo 66 de la Ley de Cantabria 2/2001 y su aprobación seguirá el trámite definido en el artículo 78 de la citada Ley resumiéndose en los siguientes puntos principales:

- Aprobación inicial por parte del Ayuntamiento, plazo dos (2) meses.
- Información pública, plazo veinte (20) días.
- Aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento, plazo dos (2) meses desde inicio de información pública.

3. AMBITO:

3.1.PARCELARIO:

El Estudio de Detalle se plantea sobre el espacio público ocupado por el viario existente afectando en cuanto a las alineaciones a las parcelas catastrales públicas y privadas que colindan con el citado viario de manera que las cesiones que se infieren de las citadas alineaciones , tal como se deriva del artículo 98.c) de la Ley

MIÉRCOLES, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2015 - BOC NÚM. 169

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO

COLEGIADO 204 TLF.88 87 36-629 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA

2/2.001, se irán materializando completamente urbanizadas a medida que las fincas privadas afectadas planteen sus diversos proyectos de construcción por estar todas ellas inscritas en el suelo urbano consolidado.

En cuanto a los espacios públicos implicados : el propio viario y la Plaza , no se ven afectados por la citadas cesiones pues se trata de bienes de uso y dominio público que no alteran su naturaleza.

En lo relativo a las parcelas privadas son las catastrales siguientes y cada una de ellas tendrá unas cesiones previstas a futuro , según las alineaciones graficadas , que son las siguientes:

1. Parcela catastral 0730005VN3903S que ocupa el número 4 de la Calle Correos , tiene una superficie de 335,00 m2 y contiene una edificación del año 1.966 con una superficie construida de 288,00 m2 . En virtud de las alineaciones definidas en el presente Estudio de Detalle tiene asignada una cesión para ampliación del viario de 60.50 m2 un su frente Este que supone un 18.05 % del total de la superficie de la finca.

2. Parcela catastral 0730006VN3903S que ocupa el número 6 de la Calle Correos , tiene una superficie de 809,00 m2 y contiene una edificación del año 2.009 con una superficie construida de 1.736 m2 . En virtud de las alineaciones definidas en el presente Estudio de Detalle no tiene asignada cesión pues ya está materializada desde la fecha de su terminación. El reajuste de las alineaciones se realizará en el espacio público y es de tan escasa entidad puede ncluirse como ampliación del proyecto de urbanización de la Plaza.

3. Parcela catastral 0730007VN3903S que ocupa el número 8 de la Calle Correos , tiene una superficie de 369,00 m2 y contiene una edificación del año 1.960 con una superficie construida de 213 m2 . En virtud de las alineaciones definidas en el presente Estudio de Detalle tiene asignada cesión para ampliación del viario de 15.20 m2 en su frente Este que implica un 4.10 % del total de la superficie de la finca.

MIÉRCOLES, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2015 - BOC NÚM. 169

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO

COLEGIADO 204 TLF.88 87 36-629 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA

4. Parcela catastral 0730008VN3903S que ocupa el número 10 de la Calle Correos , tiene una superficie catastral de 296,00 m2 que según reciente medición es de 313,00 y contiene una edificación en estado semi-ruinoso del año 1.920 con una superficie construida de 168 m2 . En virtud de las alineaciones definidas en el presente Estudio de Detalle tiene asignada cesión para ampliación del viario de 34.25 m2 en su frente Sureste que supone un 10.85 % del total de la superficie de la finca.

5. Parcela catastral 0974220VN3907S que ocupa el número 10 de la Plaza Estación , tiene una superficie catastral de 800,00 m2 y contiene una edificación con una superficie construida de 2.272 m2 . En virtud de las alineaciones definidas en el presente Estudio de Detalle no tiene asignada cesión para ampliación del viario sino que como consecuencia del proyecto de urbanización de la Plaza la salida de los garaje situados en planta sótano tendrán que desarrollar una rampa que conecte éstos con el viario permitiendo su salida y que se incluirá sin duda en el propio proyecto de urbanización Mnteniendo su carácter privado.

6. Parcela catastral 0730032VN3903S que ocupa el número 15 de la Av/Torrelavega aunque tiene un acceso por la Calle Correos adosado a la parcela catastral 0730008VN3903S , tiene una superficie catastral de 3.963,00 m2 y contiene un conjunto de edificaciones con una superficie construida de 7.892 m2 . En virtud de las alineaciones definidas en el presente Estudio de Detalle no tiene asignada cesión para ampliación del viario sino tan sólo la correcta definición del acceso existente.

Las parcelas catastrales se han definido según los datos del catastro de urbana del Ayuntamiento de Santa María de Cayón cuya representación gráfica se reproduce en el plano nº 3 del presente Estudio de Detalle, salvo la 0730008VN3903S propiedad de la promotora del presente proyecto de la cual se ha realizado una medición exhaustiva para la presentación del proyecto básico comentado en apartados anteriores.

MIÉRCOLES, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2015 - BOC NÚM. 169

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO

COLEGIADO 204 TLF.88 87 36-629 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA

3.2. SUPERFICIE:

Las superficies de las parcelas implicadas , las edificaciones que contienen y las previsiones de cesión se han definido en el apartado anterior.

3.3. LIMITES:

Los límites que definen el ámbito de actuación son los siguientes:

- Norte: Calle Correos
- Sur : Plaza del Paseo del Ferrocarril y Estación de Autobuses.
- Este: Plaza del Paseo del Ferrocarril y parcela catastral 0974220VN3907S
- Oeste: Parcelas catastrales 0730005VN3903S, 0730006VN3903S, 0730007VN3903S, 0730008VN3903S y 0730032VN3903S

3.4. TOPOGRAFIA:

El viario existente , Calle Correos , se define topográficamente de manera exhaustiva en los planos nº 06 y 07 del presente Estudio de Detalle y el ámbito del mismo en los planos nº 08, 09 y 10 pudiendose comprobar en cada punto tanto las rasantes y alineaciones existentes como las propuestas. El los planos nº 07, 09 y 10 se ha grafiado asimismo de maera esquemática el Proyecto de Urbanización de la Plaza del Paseo del Ferrocarril redactadompор la Arquitecto Municipal Ana Ruiz Nieves con la asistencia técnica de los Ingenieros de Caminos Angel Chamizo de la Concha y EloyGutiérrez Gómez.

La calle Correos tiene una topografía descendente de Norte A Sur con una longitud entre la Avenida Torrelavega y el acceso a la Estación de Autobuses de 107,00 m y una diferencia de nivel de 2.15 metros manteniendo por tanto una pendiente teórica aproximada del 1.09 % aunque presenta algunas variaciones de rasante que hacen que la pendiente no sea uniforme tal como se define por tramos en los perfiles longitudinales insertos en los planos nº 06 y 07.

Dentro del ámbito del Estudio de Detalle la Calle Correos tiene una longitud de unos 100 metros con una diferencia máxima de niven de 0.50 metros y con pendientes por tramos que van desde una mínima de 0.15 % a y la máxima de 2.18 % tal como se

MIÉRCOLES, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2015 - BOC NÚM. 169

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO	COLEGIADO 204 TLF.88 87 36-629 47 49 40 CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA
---------------------------------	---

definen en los planos del presente proyecto. Respecto a las pendientes transversales se encuentran en el entorno del 1 %.

3.5. EDIFICACION:

El ámbito del Estudio de Detalle no incluye las edificaciones existentes ni futuras restringiéndose en todo momento al viario existente y las pequeñas ocupaciones de parcelas privadas necesarias para la correcta definición de las alineaciones propuestas.

3.6. PLANEAMIENTO:

La calificación actual de las parcela privadas que colindan con el ámbito del Estudio de Detalle se puede comprobar en el plano nº 04 ubicándose la totalidad de las mismas en suelo urbano consolidado SU-2 que cuenta con unos parámetros que se describen en la ficha que se adjuntan:

CONCEPTO	NN SS	ESTUDIO DETALLE
SUELO	URBANO	URBANO
ORDENANZA	SU-2	SU-2
USO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA	COLECTIVA/UNIFAMILIAR	UNIFAMILIAR
PARCELA	-	CATASTRALES DEFINIDAS
OCUPACION	35%	<35%
EDIFICABILIDAD	-	-
FRENTE PARCELA	6.00 m	>10.00 m
ALTURA CORNISA	9.00 m	<9.00 m
NUMERO DE PLANTAS	B+2+ATICO	B+2 +ATICO
ALTURA CUMBRERA	13.00 m	< 10.95 m
PENDIENTE CUBIERTA	30%<P<60%	30%<P<60%
ALINEACIONES Y RETRANQUEOS		
CIERRE PARCELA	2.00 BORDE VIARIO	>2.00 BORDE VIARIO (ACERA)
EJE VIAL MUNICIPAL	8.00 m	>8.00 m
COLINDANTES	5.00 m O ADOSADO	5.00 m O ADOSADO SIN HUECOS
RETRANQUEO EDIFICACION	3.00 m RESPECTO CIERRE	>3.00 m RESPECTO CIERRE
DISTANCIA ENTRE EDIFICIOS	9.00	> 9.00
LONGITUD EDIFICIO	<40.00 m	<40.00 m
VUELOS	1/15 ANCHO CALLE	>1.00 m
FONDO MAXIMO	-	-

(*) Estudios de Detalle: Cuando sea preciso completar la red viaria que figura en las Normas, será necesario el Estudio de Detalle.

No obstante la parcela catastral 0971220VN3907S que ocupa el nº 10 de la Plaza de la Estación está englobada en la ordenanza SU-3 A que tiene los siguientes parámetros de aplicación:

MIÉRCOLES, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2015 - BOC NÚM. 169

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO COLEGIADO 204 TLF.88 87 36-629 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORREAVEGA CANTABRIA

CONCEPTO	NN SS	ESTUDIO DETALLE
SUELO	URBANO	URBANO
ORDENANZA	SU-3 A	SU-3 A
USO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA	MANZANA CERRADA O ABIERTA	MANZANA CERRADA O ABIERTA
PARCELA	-	CATASTRALES DEFINIDAS
OCUPACION	30%	<30%
EDIFICABILIDAD	-	-
FRENTE PARCELA	6.00 m	>10.00 m
ALTURA CORNISA	12.00 m	<12.00 m
NUMERO DE PLANTAS	B+3+ATICO	B+3 +ATICO
ALTURA CUMPRERA	13.00 m	< 10.95 m
PENDIENTE CUBIERTA	30%<P<60%	30%<P<60%
ALINEACIONES Y RETRANQUEOS		
CIERRE PARCELA	2.00 BORDE VIARIO	>2.00 BORDE VIARIO (ACERA)
EJE VIAL MUNICIPAL	8.00 m	>8.00 m
COLINDANTES	6.00 m O ADOSADO	6.00 m O ADOSADO SIN HUECOS
RETRANQUEO EDIFICACION	3.00 m RESPECTO CIERRE	>3.00 m RESPECTO CIERRE
DISTANCIA ENTRE EDIFICIOS	12.00	>12.00
LONGITUD EDIFICIO	<40.00 m	<40.00 m
VUELOS	1/15 ANCHO CALLE	>1.00 m
FONDO MAXIMO	-	-

(*) Estudios de Detalle: Cuando sea preciso completar la red viaria que figura en las Normas, será necesario el Estudio de Detalle.

4. PROPUESTA:

4.1. DESCRIPCION GENERAL:

La propuesta general plantea el reajuste de las alineaciones de la Calle Correos dentro del ámbito que se ha definido anteriormente con una sección de viario que incluye dos aceras de 2.00 metros, zonas de estacionamiento en línea a ambos márgenes con una anchura de 2.50 metros y dos carriles de 3.00 metros que componen una calzada de 6.00 metros configurando un viario con anchura total de calle de 15.00 metros. Dado que el retranqueo desde el borde exterior de la acera, donde se sitúa el cierre de parcela, hasta las edificaciones es de tres metros el vial tiene una sección total de 21.00 metros entre edificaciones, muy superior a la establecida en las NN.SS. que es de 16.00 metros para el viario de tipo "C".

Esta solución respeta íntegramente las rasantes del viario resolviendo la continuidad de las alineaciones y estructurando las aceras de manera que se respeten los vados existentes y futuros con sendas ampliaciones de las aceras que eviten el estacionamiento en éstos frentes.

De Norte a Sur la solución propuesta plantea ampliaciones de las aceras en la parcela catastral 0730005VN3903S y en la rampa de la finca catastral 0974220VN3907S que permiten la salida de vehículos directamente a la calzada una

MIÉRCOLES, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2015 - BOC NÚM. 169

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO

COLEGIADO 204 TLF.88 87 36-629 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA

vez rebasada la línea de visibilidad de los estacionamientos.

En el margen derecho, concretamente en la parcela catastral 0730006VN3903S se mantienen las aceras actualmente existentes ampliando su superficie para adaptarse a la nueva alineación tomando las superficies necesarias del viario existente. En cuanto a las parcelas catastrales 0730007VN3903S y 0730008VN3903S la alineación se curva adaptándose al viario actual tomándose parte de las superficies de las citadas fincas para conseguir que la alineación de las edificaciones mantenga la directriz interior de la acera de la última edificación que obtuvo Licencia (2.009) situada en la parcela catastral 0730006VN3903S.

En el marge izquierdo la alineación de los estacionamientos de la zona Norte de la Calle Correos se prolonga hacia el Sur creando una línea continua de aparcamientos en línea solamente interrumpida por el paso de peatones previsto. Esta decisión obliga a ocupar con la acera parte del espacio público de la plaza y permite retranquear el trazado de la acera de salida de la estación de autobuses permitiendo un giro más adecuado a la dimensión de los autobuses.

Se crean en total 23 plazas de aparcamiento en línea, se plantea la conexión peatonal entre la futura Plaza y la Calle Correos incluyendo un paso de cebrá que permite el tránsito entre ambos márgenes y se encaja la solución de la rampa de salida de vehículos de la parcela catastral 0974220VN3907S.

4.2. BASE Y CESIONES:

Las condiciones del Estudio de Detalle están basadas en las directrices de las NN.SS que se han concretado en las fichas anteriormente descritas. Las superficies ha tener en cuenta son las siguientes:

Superficie total del ámbito.....	1.430,00 m2
Superficie estacionamiento.....	280,00 m2
Superficie calzada viario.....	728,00 m2
Superficie aceras viario.....	422,00 m2

En cuanto a las zonas que deberan obtenerse por cesión son las siguientes:

Superficie total del ámbito.....	1.430,00 m2
Superficie a obtener por futuras cesiones.....	109,95 m2

MIÉRCOLES, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2015 - BOC NÚM. 169

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO

COLEGIADO 204 TLF.88 87 36-629 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA

4.3. VIARIO PROPUESTO:

En la documentación gráfica que se adjunta se reflejan las condiciones geométricas de las alineaciones propuestas incluso sobrepuestas sobre el estado actual para una mejor comprensión de la solución y sus interrelaciones.

Se grafían asimismo las pendientes de cada tramo en ambos sentidos y las líneas de intersección de las citadas pendiente manteniendo en lo posible las rasantes actuales grafiándose asimismo las alineaciones finales de las edificaciones con el fin de configurar correctamente el alzado de calle.

5. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA

Por un elemental principio de jerarquía recogido en la legislación vigente y en toda la jurisprudencia al respecto, el Estudio de Detalle (art. 61.4 Ley 2/2001 y 65, 66 del RP).

“..... los Estudios de Detalle no podrán alterar la ordenación efectuada por el Plan General. En concreto, 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, originar aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, 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.”

La propuesta planteada cumple sobradamente lo establecido no reduciendo sino incluso ampliando los espacios libres sin originar aumentos de volumen, densidad ni ocupación y por supuesto sin alterar los usos establecidos por las NN.SS.

El resto de condiciones de distancias a colindantes, viarios y edificación se cumplen sobradamente en la propuesta planteada como puede comprobarse en la documentación gráfica.

MIÉRCOLES, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2015 - BOC NÚM. 169

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO

COLEGIADO 204 TLF.88 87 36-629 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA

6. CESIONES Y OCUPACIONES

Las cesiones y ocupaciones planteadas en el presente Estudio de Detalle son realmente a efectos informativos y son las derivadas de la aplicación de las condiciones edificatorias de las propias Normas Subsidiarias no pudiendo hacerse efectivas en tanto no se produzca la edificación de los predios afectados dado que se trata de suelo urbano consolidado.

7. OBLIGACIONES DE LOS PROMOTORES

Como resultado de la tramitación del presente Estudio de Detalle y de la ordenación futura a determinar en los respectivos proyectos de edificación, no resultan infraestructuras y espacios libres que no sean de cesión al municipio.

8. DOCUMENTACION GRAFICA

8.1.INDICE DE PLANOS:

0. INDICE
1. SITUACION
2. FOTOGRAFIA AEREA AMBITO REAJUSTE ALINEACIONES
3. CATASTRAL AMBITO ACTUACION
4. CLASIFICACION DEL SUELO NN.SS.
5. ALINEACIONES NN.SS.
6. TOPOGRAFICO E INFORMACION ESTADO ACTUAL
7. TOPOGRAFICO E INFORMACION REAJUSTE ALINEACIONES
8. ALINEACIONES ACTUALES. GEOMETRIA
9. ALINEACIONES PROPUESTAS SOBRE ESTADO ACTUAL. GEOMETRIA
10. PROPUESTA URBANIZACION ALINEACIONES FINALES

MIÉRCOLES, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2015 - BOC NÚM. 169

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO

COLEGIADO 204 TLF.88 87 36-629 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA

8.2.FOTOGRAFIAS:



VISTA CALLE CORREOS Nº 2-7 HACIA PLAZA ESTACIONES –ESTADO ACTUAL



VISTA CALLE CORREOS Nº 2-7 HACIA PLAZA ESTACIONES –PROUESTA ESTUDIO DETALLE

CVE-2015-10387

MIÉRCOLES, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2015 - BOC NÚM. 169

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO

COLEGIADO 204 TLF.88 87 36-629 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA



VISTA CALLE CORREOS Nº 4 HACIA PLAZA ESTACIONES –ESTADO ACTUAL



VISTA CALLE CORREOS Nº 4 HACIA PLAZA ESTACIONES –PROPUESTA ESTUDIO DETALLE

CVE-2015-10387

MIÉRCOLES, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2015 - BOC NÚM. 169

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO

COLEGIADO 204 TLF.88 87 36-629 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA



VISTA CALLE CORREOS Nº 6 HACIA PLAZA ESTACIONES –ESTADO ACTUAL



VISTA CALLE CORREOS Nº 6 HACIA PLAZA ESTACIONES – PROPUESTA ESTUDIO DETALLE

CVE-2015-10387

MIÉRCOLES, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2015 - BOC NÚM. 169

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO

COLEGIADO 204 TLF.88 87 36-629 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA



VISTA CALLE CORREOS Nº 10 HACIA PLAZA ESTACIONES –ESTADO ACTUAL



VISTA CALLE CORREOS Nº 10 HACIA PLAZA ESTACIONES – PROPUESTA ESTUDIO DETALLE

CVE-2015-10387

MIÉRCOLES, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2015 - BOC NÚM. 169

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO

COLEGIADO 204 TLF.88 87 36-629 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA



VISTA DESDE ESTACION DE AUTOBUSES HACIA CALLE CORREOS –ESTADO ACTUAL



VISTA DESDE ESTACION DE AUTOBUSES HACIA CALLE CORREOS –PROPUESTA E. DETALLE

CVE-2015-10387

MIÉRCOLES, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2015 - BOC NÚM. 169

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO

COLEGIADO 204 TLF.88 87 36-629 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA



DESDE CALLE CORREOS Nº 10 HACIA PLAZA ESTACIONES-ESTADO ACTUAL



VISTA DESDE CALLE CORREOS Nº 10 HACIA PLAZA ESTACIONES-PROPUESTA E. DETALLE

CVE-2015-10387

MIÉRCOLES, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2015 - BOC NÚM. 169

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO

COLEGIADO 204 TLF.88 87 36-629 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA



VISTA DESDE CALLE CORREOS Nº 8 HACIA PLAZA ESTACIONES-ESTADO ACTUAL



VISTA DESDE CALLE CORREOS Nº 8 HACIA PLAZA ESTACIONES-PROPUESTA E. DETALLE

CVE-2015-10387

MIÉRCOLES, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2015 - BOC NÚM. 169

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO

COLEGIADO 204 TLF.88 87 36-629 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA



VISTA DESDE CALLE CORREOS Nº 8 HACIA CALLE CORREOS Nº 7-ESTADO ACTUAL



VISTA DESDE CALLE CORREOS Nº 8 HACIA CALLE CORREOS Nº 7-PROPUESTA E. DETALLE

CVE-2015-10387

MIÉRCOLES, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2015 - BOC NÚM. 169

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO

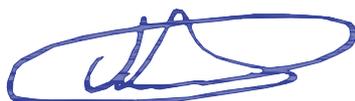
COLEGIADO 204 TLF.88 87 36-629 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA

Toda la documentación aportada se corresponde con el Estudio de Detalle para el reajuste de alineaciones de la zona Sur de la Calle Correos de Sarón perteneciente al Ayuntamiento de Santa María de Cayón a la que se añaden los planos reseñados en el índice anterior.

En Torrelavega a 31 de Octubre del 2014

La propiedad:

El Arquitecto:



D.ª. Marta Fernández Fernández



César Cubillas Ochoa

2015/10387

CVE-2015-10387