

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC NÚM. 203

AYUNTAMIENTO DE SUANCES

CVE-2015-11824 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de finca sita en calle El Muelle 5. Expediente var 63/14.*

A los efectos de lo dispuesto en el art 84 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Cantabria, se hace público que Mediante Acuerdo de Pleno en Sesión Ordinaria celebrado el 28 de julio de 2015, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de la finca sita en calle El Muelle 5 de Suances.

I. Parte dispositiva del acuerdo del pleno de 28 de julio de 2015.

Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de finca sita en calle El Muelle 5 de Suances con el fin de formar un soportal en la citada ubicación que continúe la manzana, parcela 5 del polígono 1 del sector 6 "San Juan" del PGOU de Suances.

Segundo.- Publicar el presente Acuerdo en el Boletín Oficial de Cantabria, dar traslado del mismo a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y realizar notificación individual, con expresión de vía de recurso al promotor y cuantos interesados aparezcan en el expediente.

Contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en el plazo de dos meses, a partir de la publicación del presente anuncio.

II. Relación de documentos que contiene el estudio de detalle.

Memoria justificativa del estudio de detalle.

- 1.- Datos generales.
- 2.- Objeto del estudio de detalle.
- 3.- Condiciones urbanísticas.
- 4.- Determinaciones del estudio de detalle.
- 5.- Cumplimiento de la normativa urbanística.
- 6.- Justificación y viabilidad de la propuesta.

Listado de planos.

- 01 Situación y planeamiento.
- 02 Levantamiento topográfico.
- 03 Plano de cesiones.
- 04 Plano de ocupación.
- 05 Perfiles de parcela-rasantes.
- 06 Perfiles de parcela-rasantes.

Memoria justificativa del estudio de detalle.

- 1.- Datos generales.

Autor del encargo: Doña María Teresa Abascal Gutiérrez.

Situación y Emplazamiento: Calle El Muelle, número 5, 39340 Suances, Cantabria.

Referencia Catastral: 6194501VP1069S0001ZR.

Autor del Estudio de Detalle: Don Luis María Celada González. Arquitecto superior.

Marco Normativo Municipal: Plan General de Ordenación Urbana de julio de 1991. Revisión 3 de noviembre de 2004.

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC NÚM. 203

2.-Objeto del estudio de detalle.

Este estudio de Detalle se redacta por encargo de doña María Teresa Abascal Gutiérrez quien determina el programa de necesidades y tiene como finalidad la Ordenación de la parcela sita en el número 5 de la calle El Muelle de Suances, formada por una sola finca catastral y que da frente a dicha calle y a la Bajada al Puerto.

La superficie de la parcela según la Ficha del catastro es de 970,00 m²; según medición topográfica, siguiendo estrictamente la delimitación, es de 967,55 m² siendo 921,55 m² de parcela + 46,00 m² que se cedieron en su momento.

La necesidad de redactar Estudio de Detalle viene fijada por la propia normativa municipal, al determinar el estudio de alineaciones así como la reordenación de volúmenes. Dicho documento se redacta teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001 del 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo de Cantabria, sus posteriores modificaciones, así como las Ordenanzas y normativas contenidas en el Plan General de Suances.

3.-Condiciones urbanísticas.

La parcela que se estudia esta clasificada, según el Plan General de Suances como Suelo Urbano en Edificación Abierta, Ordenanza número 2 Grado 1.

En su momento y recogido en documento privado suscrito entre el Ayuntamiento de Suances y Maria Teresa Abascal, se cedió por parte de esta última una superficie de su parcela de 46 m² para la ampliación de la calle denominada Bajada al Puerto.

Cesiones ya realizadas.

Vialidad: 46,00 m².

Condiciones generales para la edificación en suelo urbano. Ord. 2. Grado 1.

Edificabilidad: 0,55 m²/m².

Profundidad de la edificación: ≥ 22 m.

Distancia colindantes: $\geq h/2 - 5$ m.

Separación edificios en una parcela: ≥ 6 m.

Ocupación máxima sobre rasante: 25%.

Ocupación máxima bajo rasante: 75%.

Altura máxima: PB 430 cm. PPiso 290 cm.

Plantas: III plantas, Sotanos+PB+2+BC.

Plantaciones: 1/50m² de espacio libre.

Usos característicos y compatibles.

Residencial.

Productivo Industrial (categoría I y situación A).

Productivo Comercial (categoría I, II, III y situación de planta baja, semisótano y primera).

Productivo Hospedaje (Edificio exclusivo y situación planta primera).

Productivo salas de Reunión (Edificio exclusivo y situación planta baja y semisótano).

Educativo, Socio-Cultural, Sanitario-Asistencial y Publico "Administrativo (Edificio exclusivo y situación planta baja y primera).

Deportivo (Situación planta baja).

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC NÚM. 203

Limitaciones a la segregación de parcelas: El tamaño mínimo para ambos grados es de 1000 m² y un lindero frontal de 25 m²

4.- Determinaciones del Estudio de Detalle.

La figura del Estudio de Detalle se redacta para debida aplicación del Plan General o Normas Subsidiarias con algunos de los siguientes objetivos:

A.- Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

B.- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los planes.

C.- Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior necesario para proporcionar acceso a los edificios cuya Ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación del suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

En este caso concreto, las determinaciones son:

A.- Delimitación del ámbito del Estudio de Detalle.

B.- Definición de alineaciones y rasantes.

C.- Ordenar los volúmenes edificatorios.

A.- Delimitación del ámbito del Estudio de Detalle.

El ámbito del Estudio de Detalle corresponde a la superficie integrada por las siguientes parcelas:

Nº parcela catastral	Coordenadas	Superficie
6194501VP1069S0001ZR	416UTM Huso30 ETRS89	970,00 m ²

Parcela	Propietario	Dirección
6194501	María Teresa Abascal Gutiérrez	c/Paseo de la Marina Española 4 39340Suances

B.- Definición de alineaciones y rasante.

La actual configuración de la edificación colindante establece unas cotas previas que se intentan compaginar con la topografía de la parcela objeto del estudio.

En la documentación grafica se dibuja el perfil de la roca actual, así como el preexistente. El volumen de piedra hace que la planta con cota 100,02 pase a ser un semisótano, de la misma manera que ocurre en la edificación contigua, definido y aprobado en el correspondiente Estudio de Detalle de 29 de marzo de 2007.

En los accesos se establece una cota de 104,59 como rasante desde la calle superior (Bajada al Puerto) y una cota 100,02 desde la calle el muelle. Viene reflejado en el plano 01ED_05 perfiles.

La alineación del sótano es a borde de parcela en todo su perímetro y la del semisótano, se retranquea 3 metros en su orientación Este y 5 ml de media en la Norte, y a borde de parcela en sus orientaciones Sur y Oeste

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC NÚM. 203

No está previsto ningún tipo de viario interno por la parcela. Las rasantes de los viales colindantes no se varían.

Complementando las alineaciones de viario, en el plano 01ED_04 ocupación, se han reflejado las líneas que definen el área de movimiento posible de la edificación.

Atendiendo al levantamiento topográfico, se observa que hay una cesión para viario, ya materializada, de 91,29 m², aunque recogida en documento privado entre las partes solo es de 46 m² (*).

Se establece otra cesión para la ejecución de una acera en continuidad de la existente con sup. 41,36 m².

Cesiones acera calle Bajada del Muelle: 41,36 m².

Cesiones de viario calle Bajada del Muelle: (*) 46,00 m².

Total cesión viario + acera: 87,36 m².

La parcela neta resultante es de una superficie de 921,55 m².

C.- Ordenar los volúmenes edificatorios.

		OCUP. 25% SOBRE R.	OCUP. 75%B. RASANTE	S. EDIFICABLE 0,55	TOTAL MAX. EDIFIC.
SUPERFICIE ACTUAL PARCELA(NETA)	921,55		691,16		
SUPERFICIE YA CEDIDA(*)	46,00				
SUPERFICIE A CEDER	41,36				
SUPERFICIE BRUTA	967,55	241,89		532,15	
					532,15

Los futuros volúmenes pretenden estar en consonancia con las edificaciones colindantes, generando un cuerpo edificado sobre la plataforma 104,59 de p. baja más dos plantas y bajo cubierta, separado $\geq h/2$ ó 5 metros de su perímetro colindante

5.- Cumplimiento de la normativa urbanística.

	Plan General de Suances	Estudio de Detalle
Edificabilidad	0,55 m ² /m ²	0,55 m ² /m ²
Profundidad de la edificación	<22 m	<22 m
Distancia colindantes	$\geq h/2 - 5$ m	$\geq h/2 - 5$ m
Separación edificios en una parcela	>6 m	
Ocupación máxima sobre rasante	25%	25%
Ocupación máxima bajo rasante	75%	<75%
Altura máxima	PB 430 cm. PPiso 290 cm.	PB 430 cm. PPiso 290 cm
Plantas	III plantas, Sotanos+PB+2+BC	S-SS-2+BC
Plantaciones	1/50m ² de espacio libre	1/50m ² de espacio libre

JUEVES, 22 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC NÚM. 203

6.- Justificación y viabilidad de la propuesta.

La solución adoptada viene condicionada por la edificación materializada en el colindante Sur. Mediante el pertinente Estudio de Detalle en marzo de 2007, se establecieron los parámetros necesarios para desarrollar una planta semisótano con frente de soportales de 3 m de profundidad, creando este cuerpo una base al resto de la edificación. Parece ahora lógico, mediante el presente documento, continuar con esa tipología a lo largo de la calle El Muelle, proporcionando así una mayor amplitud de espacio cubierto a la acera, a la vez que se unifican ambas intervenciones.

El presente Estudio de Detalle se redacta conforme a la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen del suelo de Cantabria, dado que no se modifica ni clasificación del Suelo, ni edificabilidad de parcela, respecto de lo previsto en el Plan General vigente.

Tampoco se modifican, alturas, volumetría, ocupación ni usos compatibles en el planeamiento. Se respetan las separaciones a colindantes y a la vía pública.

Suances, 21 de septiembre de 2015.

El alcalde,
Andrés Ruiz Moya.

2015/11824

CVE-2015-11824