AYUNTAMIENTO DE POLANCO

CVE-2016-2396 *Aprobación definitiva del estudio de detalle para constituir medianería entre dos solares en Barrio de La Peña y delimitar las cesiones para viales. Expediente 913/15.*

A los 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 pública la aprobación definitiva del Estudio de Detalle en el Bº de La Peña de Polanco, redactado por el Arquitecto D. José Ángel Fernández Seco y promovido por D. Rubén Otero Álvarez, en nombre y representación de la sociedad OGUTOMO S. L., y Dª. Mónica Cabrero Carral, para difinir el lindero entre ambas parcelas como medianera sin modificar el resto de los parámetros urbanísticos; también se delimita el área de movimiento y las cesiones para ampliación de viario.

I. Parte dispositiva del acuerdo plenario de fecha 4 de marzo de 2016.

PRIMERO. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por OGUTOMO S. L. y Dña. Mónica Cabrero Carral, para definir el lindero entre ambas parcelas como medianera sin modificar el resto de los parámetros urbanísticos; también se delimita el área de movimiento y las cesiones para ampliación de viario.

SEGUNDO. Publicar el Acuerdo de aprobación definitiva, la Memoria del Estudio de Detalle y una relación pormenorizada y numerada de todos los documentos de que consta la misma en el Boletín Oficial de Cantabria.

TERCERO. Notificar el presente Acuerdo a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle y ponerlo en conocimiento de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

CUARTO. Facultar a la Alcaldía para suscribir y firmar toda clase de documentos y en general para todo lo relacionado con este asunto.

II Memoria.

El Estudio de Detalle entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria. 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 este anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria, 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.

Polanco, 8 de marzo de 2016.
La alcaldesa,
Rosa Díaz Fernández.

CVE-2016-2396

SECTOR
ARQUITECTURA

ESTUDIO DE DETALLE DE MEDIANERIA ENTRE SOLARES SITUADOS EN EL Bº LA PEÑA EN POLANCO.

SEPTIEMBRE 2015

SITUACION	Bº LA PEÑA Parcelas E-33 / E-34B, POLANCO (Cantabria)
AUTOR DEL ENCARGO	OGUTOMO S.L. y MONICA CABRERO CARRAL
ARQUITECTO	SECTOR ARQUITECTURA, S.L.P.

CVE-2016-2396

INDICE

MEMORIA

1. TECNICO Y AUTOR DEL ENCARGO

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

3. DESCRIPCION DE LAS PARCELAS

4. PLANEAMIENTO URBANISTICO

5. DETERMINACIONES DE LA MEDIANERIA ENTRE LAS PARCELAS

6. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

PLANOS

P01. SITUACION Y PLANEAMIENTO

P02. TOPOGRAFICO

P03. ALINEACIONES, CESION, SUPERFICIES, MEDIANERIA.

CVE-2016-2396

ESTUDIO DE DETALLE DE MEDIANERIA
ENTRE PARCELAS SITUADAS EN EL Bº LA PEÑA EN POLANCO.

MEMORIA

1. TECNICO Y AUTOR DEL ENCARGO

Propiedad.-
Se redacta el presente ESTUDIO DE DETALLE por encargo de **OGUTOMO S.L.** con CIF.-B-39.358.155 y domicilio en EL Bª Navajeda nº6, Soto de la Marina, 39110 Santa Cruz de Bezana Cantabria y Doña **Mónica Cabrero Carral** con DNI.- 13.922.149-L y domicilio en la calle La Peña E-34B, 39313 Polanco, Cantabria.

Redactor del Estudio de Detalle.-
Sector Arquitectura, S.L.P., colegiado nº 9242 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, con C.I.F. B 39652698 y representado por José Angel Fernández Seco, colegiado nº 1027 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, con N.I.F. 13926051-B, ambos con domicilio en Avda. Menéndez Pelayo, 6 1º C de Torrelavega (Cantabria),

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente documento recoge y fundamenta el Estudio de Detalle de la medianería entre las parcelas situadas en el Bº de La Peña, que se redacta por iniciativa de los propietarios de ambas parcelas, para su tramitación por el Ayuntamiento de Polanco, de acuerdo con las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en éste municipio (1989) y nuevo Plan General en tramitación (Aprobación Inicial) y los artículos 61 y 78 de la Ley 2/2001 de Cantabria y Ley de Cantabria 3/2012 que modifica la anterior.

Este Estudio de Detalle tiene como objeto definir, constituir y precisar el lindero entre las dos parcelas como medianería, para desarrollar las parcelas siguiendo la tipología tradicional de construcción en hilera, del propio barrio de La Peña. Las viviendas del barrio tradicionalmente, se desarrollan y forman trama urbana, en "Hilera".

Este Estudio de Detalle presenta las alineaciones a colindantes entre ambas parcelas, con el objeto de poder adecuar las posibles nuevas edificaciones a la trama urbana existente, sin modificar en ningún caso las alineaciones exteriores a frente de viario, ni rasantes, ni superficie de solares resultantes, ni aumentos de edificabilidad materializable permitida.

También se delimitaran las cesiones para ampliación de viario y se cuantificarán tanto de manera grafica como escrita dentro de este documento.

La formulación de la presente figura de planeamiento se realiza de acuerdo con lo previsto en los artículos 74 y 78 de la Ley de Cantabria 3/2012. con el objeto de precisar, adaptar y concretar las determinaciones que el planeamiento desarrolla sobre ese tema "separación entre colindantes, constitución de medianerías entre parcelas colindantes".

3. DESCRIPCION DEL SOLAR

Ambas parcelas se encuentran situadas en el Bº La Peña nº E-33 / E-34B, con referencia catastral respectivamente 7844933VP1074S001EG y 7844963VP1074S0001IG, dentro del Término Municipal de Polanco.

CVE-2016-2396

Se desarrolla en suelo clasificado como "Urbano", siendo de aplicación la Ordenanza SU-1 en las Normas Subsidiarias Vigentes y "urbano consolidado" siendo de aplicación la ordenanza "RUc" en el la tramitación del Plan General (Aprobación Inicial).

Parcela E-33. (7844933VP1074S0001EG)

La superficie bruta según reciente medición, coincidente con la superficie estimada en el certificado catastral, es de 439,80 m2.
Para dotar a esta parcela de la condición de solar se cederán 32,20m2. para ampliación de viario, pasando a tener una Superficie Neta de 405,80m2.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES TOPOGRAFICO	
SUPERFICIE BRUTA DEL SOLAR	439,80 m^2
CESION AL AYUNTAMIENTO 32,20 m^2	
SUPERFICIE NETA DEL SOLAR	405,80 m^2

Parcela E-34B. (7844963VP1074S0001IG)

La Superficie Neta, ya realizada cesiones, según reciente medición que también coincide con lo cuantificado en la Certificación Catastral, es de 2.542 m2.

En este Estudio de Detalle se adjunta plano topográfico (nº 2) realizado recientemente, aportado por la propiedad de ambas parcelas.

4. PLANEAMIENTO URBANISTICO

Las Normas Subsidiarias del municipio de Polanco fueron aprobadas definitivamente el año 1989, actualmente en vigor.

Las parcelas objeto de este Estudio de Detalle están clasificadas por estas NNSS en vigor como "Suelo Urbano" y calificada como "SU-1".

Parámetros:

- Usos: El uso dominante será el de viviendas unifamiliares, considerándose como compatibles los destinos a locales comerciales, oficinas públicas y privadas, equipamientos y servicios públicos, así como edificaciones anejas relacionadas con la agricultura y ganadería.
- Tipo de parcela, edificabilidad: La parcela libre, con una edificabilidad de 0,35 m2/m2.
- Alineaciones: Las que se expresen en los perfiles transversales y planos. Alineación exterior 5m. por no estar señalada en los planos de las NNSS la distancia minima al cierre de fachada serán cinco metros. En este caso la parcela tiene frente a un vial tipo "D" con un ancho de 7m.
- Separación entre colindantes: Será de 3m. en caso de que se abran huecos, pudiendo pegarse, adosarse a dicho colindante en caso de no hacerlo.
- Parcela mínima: Superficie 180m2.
- Frente mínimo de parcela: Será de 6m.
- Altura máxima de la edificación: Será de 6m., correspondiente a dos plantas.

El Plan General en tramitación (aprobación Inicial) clasifica como "Suelo Urbano Consolidado" y calificada como "RU-C" Ordenanza residencial unifamiliar-colectiva.

Parámetros:

- Usos: El uso dominante es la vivienda unifamiliar. Son compatibles los destinados a locales comerciales, oficinas y despachos, talleres y comercio, y reunión en

CVE-2016-2396

parcela y edificio exclusivo y en situación cuarta. Son admisibles los usos rotacionales, los de infraestructuras básicas y los relacionados con el automóvil en parcela y edificio exclusivos.

- Parcela: Se regirán los parámetros siguientes referidos a la parcela neta. Parcela minima por vivienda unifamiliar 180m2. Frente mínimo de 6m. incrementándose en 1m. por cada 500m2. o fracción que exceda la superficie de la parcela de la parcela mínima neta establecida.
- Posición de los edificios: Regirán los parámetros siguientes referidos a edificaciones sobre y bajo rasante. Retranqueo mínimo al frente de parcela de 3m. Y separación mímica entre edificios la semisuma se las alturas de cornisa.
  La ocupación máxima no superará el 35%.
- Forma de los edificios: Altura de cornisa 6m., altura máxima de coronación 10m., con un numero máximo de dos plantas sobre rasante y una bajo rasante. La longitud de la edificación medida en cualquier dirección no sobrepasará los 40m.
- Edificabilidad: La edificabilidad máxima sobre parcela neta será 0,35m2/m2.
- Condiciones específicas: En el interior de la parcela se plantarán arbolado en una proporción no inferior a un árbol por cada 50m2. de solar. Además se añadirá uno más por cada 5 viviendas o fracción. No computarán el arbolado del cerramiento.

5. DETERMINACIONES DE LA MEDIANERIA ENTRE LAS PARCELAS.

La Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y la Ley de Cantabria 3/2012 que modifica a la anterior, determinan que los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal.

En nuestro caso, la constitución de medianería entre parcelas esta considerada en los planeamientos aplicables a día de hoy en el Ayuntamiento de Polanco. Con este estudio de detalle se pretende completar, modificar las reglas de colindancia en esta medianería, porque se pretende poder adosarse al colindante, y si este lo permite, constituir servidumbres entre los predios, como pueden ser servidumbres de vistas, de aguas, de mantenimiento sobre la parcela colindante.
Se pretende poder adosarse al colindante y constituir una servidumbre de vistas, haciendolo compatible con la separación minima entre edificios fijada en la ordenanza "RU-C". Si se constituye la servidumbre de vistas uno de los propietarios podrá adosarse y abrir huecos sobre la parcela colindante pero el colindante deberá respetar la distancia minima entre edificios (Semisuma de las alturas). Estas servidumbres, deberán quedar aprobadas por los predios y registradas.

Este Estudio de detalle no altera la ordenación, ni la tipología definida por el planeamiento en el ámbito del barrio La Peña, donde se sitúan las parcelas. En concreto no altera la clasificación y calificación del suelo, ni el aprovechamiento edificabilidad que corresponde a las parcelas afectas. Tampoco reduce el espacio destinado a espacios libres, ni origina aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni modifica los usos. En ningún caso altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reduce el espacio global de cesión.

6. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

Se formula, definir la medianería entre dos parcelas, mediante la aprobación por parte de los propietarios de los predios colindantes de las servidumbres a constituir y posteriormente registrar el documento acreditativo de las mismas.

CVE-2016-2396

De esta manera los colindantes se adosaran como permite el planeamiento, y además tendrán la posibilidad de precisar, si al adosar se permite tener servidumbres de vistas, aguas, luces, mantenimiento, etc. mediante la constitución, aprobación y registro de las mismas.

Así, se pretende poder adosar una edificación al colindante y si este aprueba la servidumbre de vistas, poder abrir huecos en la medianería.

Todo esto, sin prejuicio, en el caso de abrir huecos, de impedir el adosamiento del colindante a la medianera, además de cumplir la distancia mínima entre edificios.

Si por otro lado, los propietarios pretenden adosar la edificación al colindante, sin realizar apertura de huecos, como sucede actualmente en el lindero norte entre ambas parcelas, no será preciso aprobar ni registrar las servidumbres, por no proceder.

Dado que el Estudio de Detalle tiene por objeto definir el área de movimiento de ambas parcelas, se grafía y cuantifica la cesión para ampliación de viario que debe de realizarse en la parcela con ref. catastral 7844933VP1074S0001EG, y de esta manera precisar con un grado de detalle y constituir el frente de parcela.

Se considera que este Estudio de Detalle incluye los documentos justificativos de los extremos sobre los que versa, siendo estos, suficientes para argumentarlo.

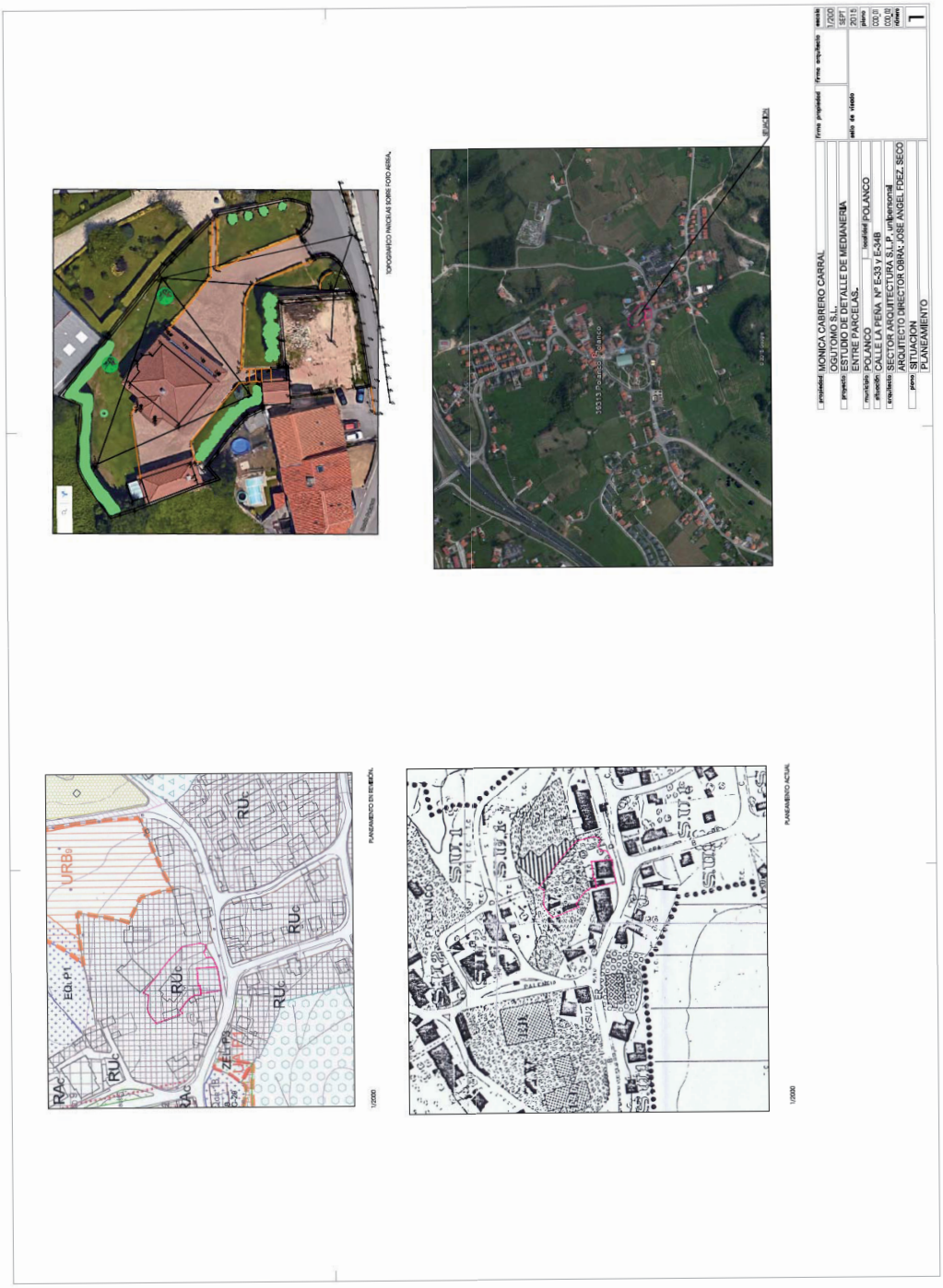
En Torrelavega, 25 de Septiembre de 2015.

Propiedad	Arquitecto
Doña Mónica Cabrero Carral	SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unip.
	Representada por,D. José Angel Fernández Seco, arquitecto
OGUTOMO S.L.	

PLANOS

P01.- SITUACIÓN Y PLANEAMIENTO
P02.- TOPOGRAFICO
P03.- ALINEACIONES, CESION, SUPERFICIES, MEDIANERIA.

CVE-2016-2396



CVE-2016-2396

CVE-2016-2396

2016/2396

CVE-2016-2396