

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE CORVERA DE TORANZO

CVE-2016-3255 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en parcela incluida en el ámbito delimitado del Conjunto Histórico Artístico de Alceda.*

El Pleno del Ayuntamiento de Corvera de Toranzo, en sesión ordinaria en sesión ordinaria celebrada el día 28 de marzo de 2016, aprobó definitivamente el Estudio de Detalle presentado a iniciativa particular por don Juan Manuel Piedrafita Escobedo, referente a la parcela identificada con la referencia catastral 5628502VN2853S incluida en el ámbito delimitado del Conjunto Histórico Artístico de Alceda.

Dicho Estudio de Detalle supone una modificación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Alceda, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión de 30 de abril de 2014.

Lo que se hace público en aplicación de lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, mediante la publicación tanto del acuerdo de aprobación definitiva con los recursos correspondientes, como de la Memoria del Estudio de Detalle, del contenido normativo íntegro del mismo y de una relación de todos los documentos de que consta.

Contra el presente Acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOC, de conformidad con los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Corvera de Toranzo, 1 de abril de 2016.

La alcaldesa,
Mónica Quevedo Aguado.

ANEXO

Memoria, relación documental, normativa urbanística y planos

MARTES, 26 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 79

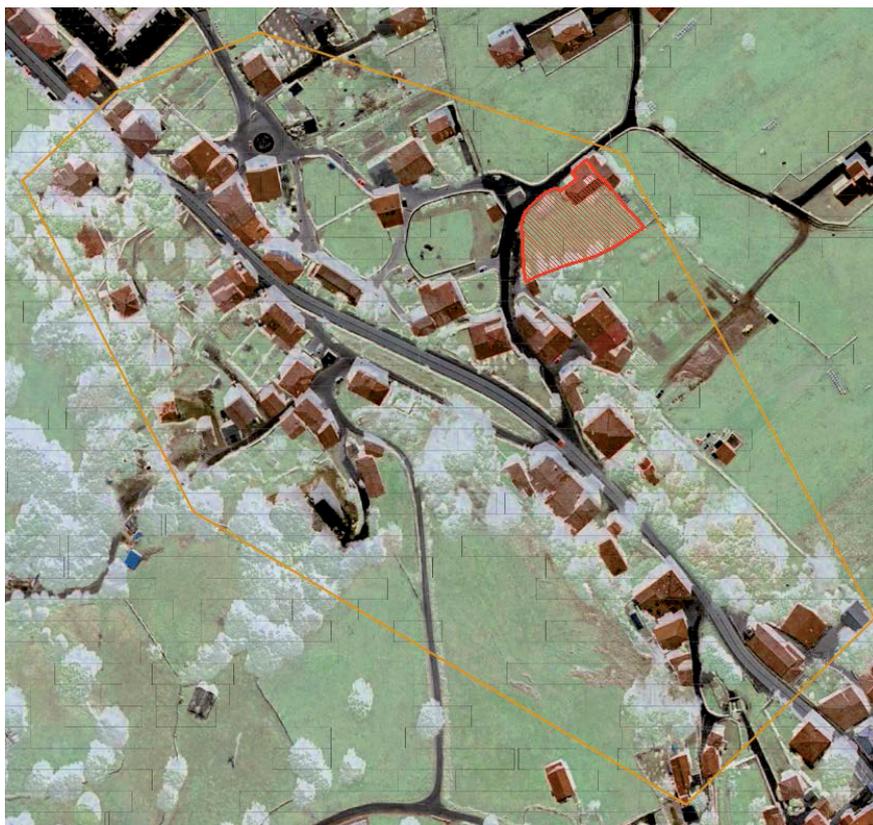


**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 5628502VN2853S EN EL
CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE ALCEDA**

ARQUITECTO: DAVID AZCARRETAZÁBAL GONZÁLEZ-ONTANEDA

EMPLAZAMIENTO: BO. ALCEDA, 149-1
39680. ALCEDA, CORVERA DE TORANZO. CANTABRIA.

PROPIEDAD: JUAN MANUEL PIEDRAFTA ESCOBEDO



MARTES, 26 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 79

El presente documento es copia de su original, realizada por los firmantes del presente Estudio, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

La propiedad intelectual sobre los trabajos corresponde al Arquitecto, quien cede en exclusiva al cliente el derecho de utilizarlos para ejecutar las obras a que se refieren y en el emplazamiento previsto.

EN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE NO SE HA PODIDO VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE AQUELLAS NORMATIVAS ESPECÍFICAS DE TITULARIDAD PRIVADA NO ACCESIBLES POR MEDIO DE LOS DIARIOS OFICIALES.

Memoria

1. OBJETO

El presente Estudio de Detalle Tiene por objeto la modificación de las alineaciones de las áreas de movimiento previstas por el Plan Especial Del Conjunto Histórico de Alceda, en la parcela nº149 de Alceda, Corvera de Toranzo, Cantabria.

2. AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta por encargo de D. Juan Manuel Piedrafita Escobedo, con DNI.- 35813243N, y domicilio en Paseo Ramón Iribarren nº18, Hondarribia, Guipúzcoa, como propietario de la parcela de referencia catastral nº 5628502VN2853S, en Alceda, Cantabria.

3. ARQUITECTO REDACTOR

El técnico redactor de este documento es el arquitecto David Azcarretazábal González-Ontaneda, colegiado nº 2015 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, con domicilio laboral en carretera general s/n en Alceda, Cantabria.

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación objeto del presente E.D. está constituido por la parcela de referencia catastral nº 5628502VN2853S, en Barrio Alceda 149, en Corvera de Toranzo, Cantabria. Esta parcela está afectada en su totalidad por el ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico Artístico de Alceda, se encuentra adosada a la edificación que constituye el vértice nº 3 de la Delimitación de dicho Conjunto Histórico. Situada adyacente al vial que partiendo del Palacio del Marqués de Mercadal termina frente a una de las entradas al parque de Alceda.

Con una forma irregular y topografía prácticamente plana, ocupa una superficie de 1.974,00 m², según catastro, y 1.948,28 m², según medición topográfica realizada. Linda al oeste y noroeste con camino vecinal, al noreste con M^a Mar Elorza Escudero y sureste con Herederos de Antonio Diego Pelayo.

Dentro de la parcela, en la esquina norte, se encuentra construida una edificación, de dos plantas en su volumen principal, ocupando una superficie de 130,69 m², y otra, de una planta, un anexo al norte con una superficie construida de 41,45 m², lo que hace un total de 302,83 m², y no 358,00 m² construidos como dice la ficha catastral.

5. ENCUADRE O MARCO LEGAL

El presente E.D. se encuadra dentro del art. 61 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, donde en su punto 1 indica que *los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuese preciso completar, adaptar o, en su caso modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal; y en su punto 2, establece que el contenido de los Estudios de Detalle se circunscribirán a los siguientes aspectos: a) Establecer alineaciones y rasantes en las que no estuvieran establecidas, así como completar, adaptar o modificar las prefijadas por el planeamiento....*

Por otra parte en Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Alceda establece en su art. 2.3.8 sobre alineaciones, en su punto 2.b) que *las alineaciones indicativas son una pauta pero no una determinación vinculante. Cuando una actuación pretenda apartarse significativamente de las alineaciones indicativas, el Ayuntamiento podrá exigir de forma motivada la redacción de un Estudio de Detalle.*

En su art. 1.1.6 sobre las determinaciones vinculantes e indicativas, en el punto 4 dice que *las determinaciones indicativas son de aplicación preferente, salvo que justificadamente se propongan soluciones diferentes sin perjudicar los objetivos del plan.*

6. PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN

El planeamiento vigente de aplicación es el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Alceda, aprobado por la CROTU el 30/04/2014 y publicado en el BOC de fecha 21/05/2014, cuyas determinaciones prevalecen sobre las NNSS de Corvera de Toranzo, aprobadas por la CROTU el 10/02/1989 y publicadas en el BOC de 3/03/1989.

El PECH de Alceda, recoge la parcela en la ficha O-01 y establece los siguientes parámetros:

- Tipología: Aislada
- Uso característico: Residencial
- Parcela mínima: 600 m².
- Frente mínimo: 20 m
- Edificabilidad: 30%
- Distancia a colindantes: 5 m.
- Altura edificación: 6m (2 plantas)

La ficha también indica que las construcciones preexistentes podrán segregarse en parcela independiente con los siguientes parámetros:

- Parcela mínima: 400 m²
- Edificabilidad: 0,50 m²/ m²

Además grafía dos alineaciones, una de la parcela, estableciendo los límites exteriores de ésta, y otra interior que es la línea límite de la edificación dentro de una parcela, que en este caso es la que se pretende modificar con el presente Estudio de Detalle.

Según las NNSS de Corvera de Toranzo la parcela se encuentra calificada como Suelo Urbano, y clasificada dentro de la Ordenanza SU1-B, cuyas principales determinaciones son:

- Usos: El uso dominante será el de vivienda unifamiliares, siendo compatibles los comerciales y de oficinas, el equipamiento comunitario, así como las edificaciones anejas de uso agrícola o ganadero.

- Parcela mínima edificable será de 500 m²
- Frente mínimo de parcela 15 m.
- Ocupación máxima de 20%.
- Número máximo de plantas: 2 (B+1)
- Altura máxima: 7,50m
- Edificabilidad: 0,30 m²/ m²
- Tipología de vivienda unifamiliar aislada o adosada (sólo en el caso de existir medianerías)
- Distancia a viales: según la alineación que figura en los planos.
- Distancia a colindantes: 5 m

7. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objetivo del presente Estudio de Detalle, es el **modificar la alineación interior**, del área del movimiento dentro de la parcela, definida por el PECH de Alceda, con el fin de que las parcelas resultantes de las segregaciones posibles, sean formalmente adecuadas a la estructura parcelaria existente dentro del ámbito del PECH de Alceda, sin incidir negativamente en la protección y percepción del patrimonio catalogado.

MARTES, 26 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 79

8. DESARROLLO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Plan Especial en su artículo 2.3.1 en el punto 2, indica que *sólo será posible la segregación de fincas en que exista una edificación cuando esté expresamente permitido por el régimen aplicable en cada caso*, hecho permitido por las determinaciones de la ficha de parcela N° O-01, en la que se ubica la parcela objeto de este E.D.

8.1 ANALISIS DE LAS SEGREGACIONES SEGÚN LAS DETERMINACIONES DEL PECH

El resultado de las segregaciones posibles, después de aplicar las determinaciones del PECH, las particulares de la ficha O-01 así como las subsidiarias descritas en el PECH, es de la obtención de una parcela resto de parcela matriz que contiene el edificio existente a proteger y dos parcelas segregadas cuya estructura parcelaria es poco o nada acorde con la existente en el ámbito del PECH de Alceda.

En el plano ED3 puede apreciarse este resultado obtenido, donde para ubicar las áreas de movimiento, según las alineaciones interiores graficadas por el PECH, y respetando las los frentes y superficies mínimas de parcela, se hace necesario crear algo parecido a unos "viales" por el interior de cada parcela segregada para lograr acceder a las posibles edificaciones dentro de área de movimiento, que como ya se ha señalado, formalmente resulta disconforme con la estructura parcelaria del ámbito del PECH.

8.2 PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

La solución que propone este Estudio de Detalle, es la de **modificar las alineaciones interiores**, áreas de movimiento, dentro de la parcela objeto del E.D., **haciéndolas coincidir con la alineación exterior de la parcela**, de tal forma que el volumen edificado se adose al frente de parcela coincidente con la alineación exterior determinada por PECH.

El hecho de que el volumen edificado se adose al frente de parcela, hace necesario un ajuste de alineación exterior al oeste de la parcela, que consiste en adaptar esta alineación mediante una línea recta que regularice las pequeñas irregularidades del cierre, donde adosar la edificación.

Se propone a la vez fijar un fondo máximo a las edificaciones de 12 metros, con el fin de que éstas mantengan una parte importante de su volumen adosado al vial, y así no perder la configuración del vial que se pretende.

La conveniencia y oportunidad del E.D. modificando las alineaciones interiores, que hace no solo posible sino obligatorio el adosamiento de las edificaciones al frente de parcela, viene dada porque se permite mantener la configuración de los viales, en el ámbito del PECH en general y del vial concreto tangente a la parcela donde esta configuración, que se realiza mediante edificaciones adosadas al vial, es decir son las propias edificaciones las que configuran el vial. Por otra parte las parcelas que se pueden segregar resultan conformes con la tipología de la estructura parcelaria existente.

8.3 ANALISIS DE LAS SEGREGACIONES SEGÚN PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

El resultado de las segregaciones posibles, tras el E.D. y después de aplicar las determinaciones del PECH, las particulares de la ficha O-01 así como las subsidiarias descritas en el PECH, es de la obtención de una parcela resto de parcela matriz que contiene el edificio existente a proteger y dos parcelas segregadas cuya estructura parcelaria acorde con la existente en el ámbito del PECH de Alceda.

Por otra parte, la ordenación de los volúmenes adosándolos al frente de parcela hace que sea posible mantener la configuración del vial que se obtiene por las edificaciones adosadas a él.

En el plano ED5 se aprecia el resultado que puede ser obtenido mediante la aprobación del presente Estudio de Detalle y respetando las determinaciones del PECH, donde las posibles segregaciones originan parcelas tipológicamente conformes con la estructura parcelaria del ámbito del PECH, además de mantener la configuración del vial, resultado de la ubicación de edificaciones adosadas a él.

MARTES, 26 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 79

9. CONCLUSIÓN: PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Tras éste análisis de los resultados obtenidos de las posibilidades morfológicas de la parcela y las posibles edificaciones en ella materializables, la propuesta del Estudio de Detalle que se concreta en:

- Modificar la alineación interior de la parcela haciéndola coincidente con la alineación exterior de parcela.
- Fijar la alineación exterior como obligatoria,
- Fijar un fondo edificable máximo de 12 metros.
- Adaptar la alineación exterior al oeste, mediante el trazado de dos líneas rectas de 7,50 metros y 18,88 metros, reajustan la alineación

Estas modificaciones quedan grafadas en plano de Ordenación del Estudio de Detalle ED4.

El Estudio de Detalle no altera las determinaciones del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Alceda, limitándose a la modificación de la alineación interior y reajuste de la alineación exterior oeste, así como a la ordenación de volúmenes fijando la alineación exterior como obligatoria y determinando un fondo máximo edificable.

ÍNDICE DE PLANOS QUE SE ACOMPAÑAN

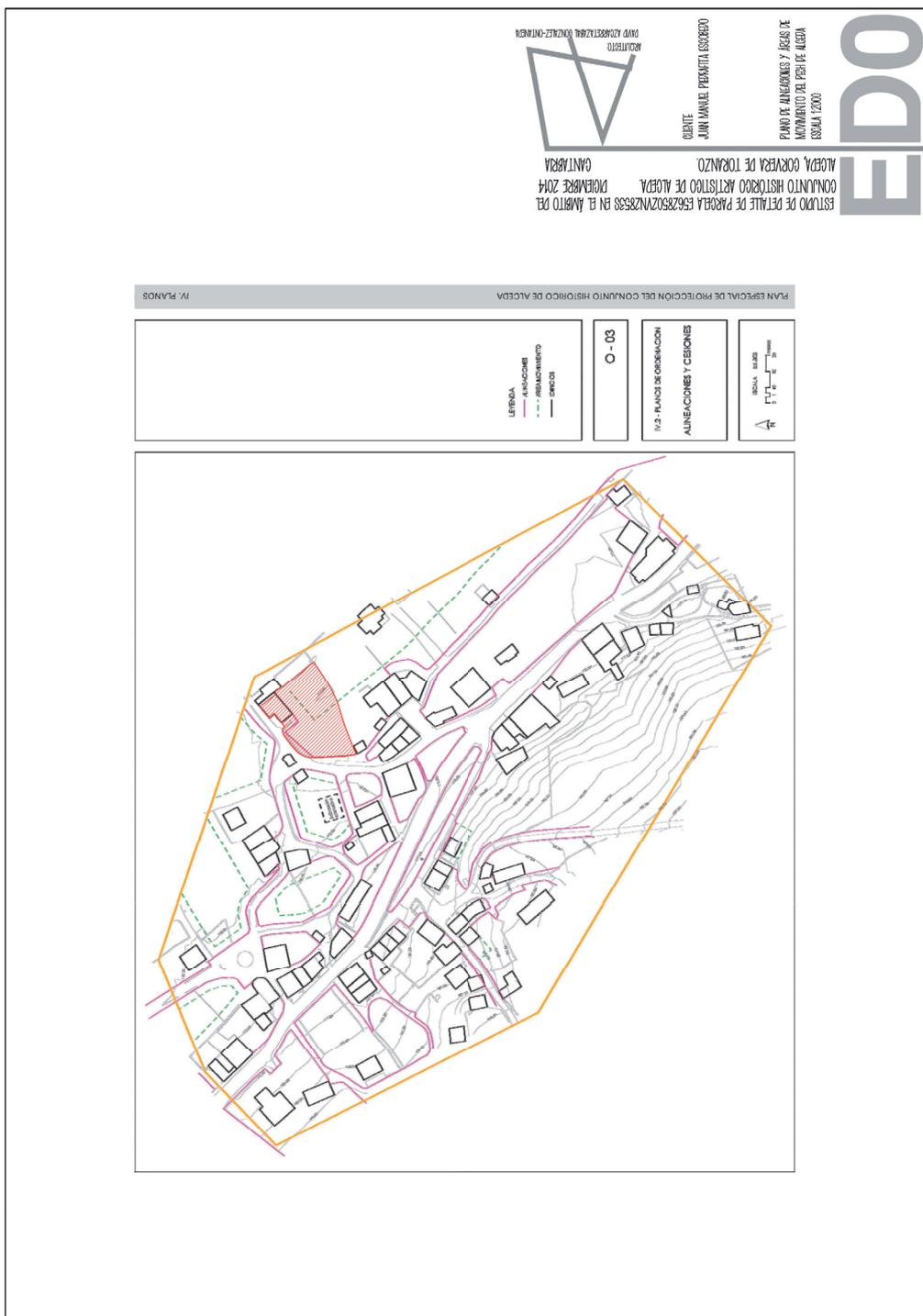
- ED0. PLANO DE ALINEACIONES Y ÁREAS DE MOVIMIENTO DEL PECH DE ALCEDA
- ED1. PLANO DE SITUACIÓN EN EL PECH DE ALCEDA Y FICHA DE PARCELA O-01
- ED2. PLANO DE ALINEACIONES Y ÁREAS DE MOVIMIENTO DEL PECH SOBRE TOPOGRÁFICO
- ED3. PLANO DE SEGREGACIONES SEGÚN PECH DE ALCEDA
- ED4. PLANO DE ALINEACIONES Y ÁREAS DE MOVIMIENTO SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE
- ED5. PLANO DE SEGREGACIONES POSIBLES SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

En Alceda, diciembre de 2014

Fdo. Propiedad.
JUAN MANUEL PIEDRAFITA ESCOBEDO

Fdo. Arquitecto:
DAVID AZCARRETAZÁBAL
Colegiado 2015 COACan

MARTES, 26 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 79



CVE-2016-3255

MARTES, 26 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 79

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA E3628502/N2852N EN EL ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA
 ALCEDA, GOBERNADA DE TORANZO, CANTABRIA
 DICIEMBRE 2014

QUINTE JUAN MANUEL PEROMYLLI ESCOBEDO

FORMA DE PARCELA EN PERÍMULO
 ESTIMACIÓN EN PERÍMULO
 E3628502 / N2852N

ED1

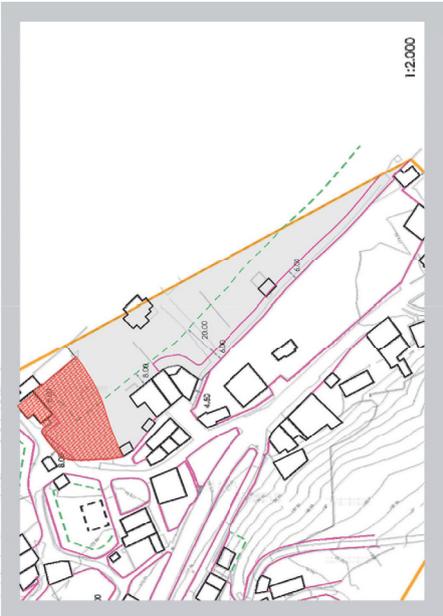



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: O-01

PARCELAS:

56885 12/N2852N
 56885 13/N2852N
 56885 14/N2852N
 56885 15/N2852N
 56885 16/N2852N
 56885 17/N2852N
 56885 18/N2852N
 56885 19/N2852N
 56885 20/N2852N

CLASIFICACIÓN:
 SUELO URBANO



PARAMETROS:

TIPOLOGÍA: RESIDENCIAL

USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL

PARCELA MÍNIMA: 600 m²

FRENTE MÍNIMO: 20 m

EDIFICABILIDAD: 0,30 m²/m²

OCCUPACIÓN MÁXIMA: 20 %

DISTANCIA A COLINDANTES: 5 m

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: 6,00 m (2 plantas)

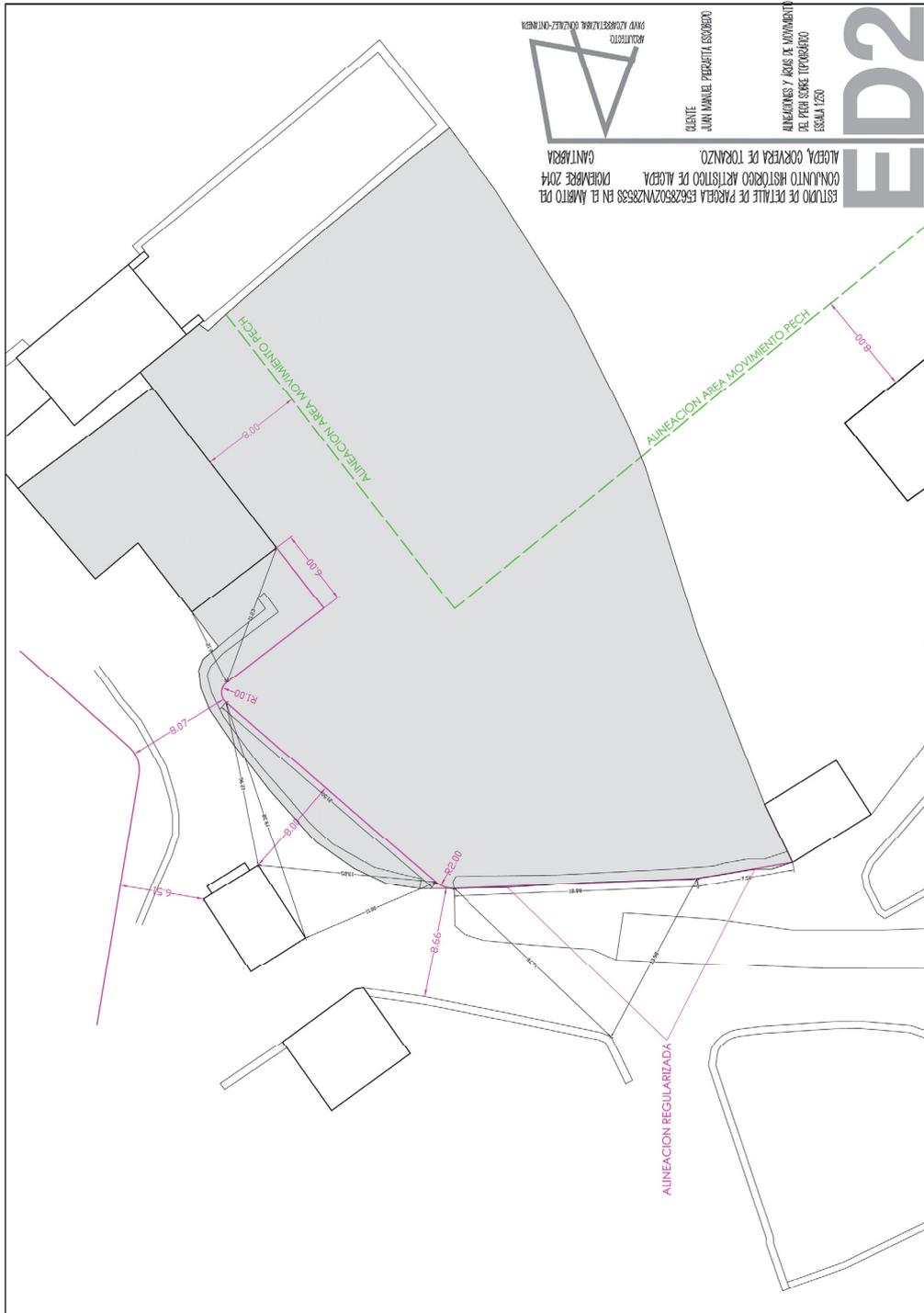
-Calificabilidad: 0,30 m²/m²

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:

La intervención en esta parcela se hará compatible con la ordenación aprobada fuera de los límites del conjunto histórico. Para la obtención de la condición de edificación se garantizará la aplicación de los criterios de intervención establecidos en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, con la finalidad de preservar, incluir el enriquecimiento y realización del muro de cierre de la parcela del Pabellón de Alceda, la planta de la aplicación de un 70% de conservación (fachada y portada).

Las comunicaciones existentes podrán segregarse en parcelas independientes con una superficie mínima de 400 m².

MARTES, 26 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 79



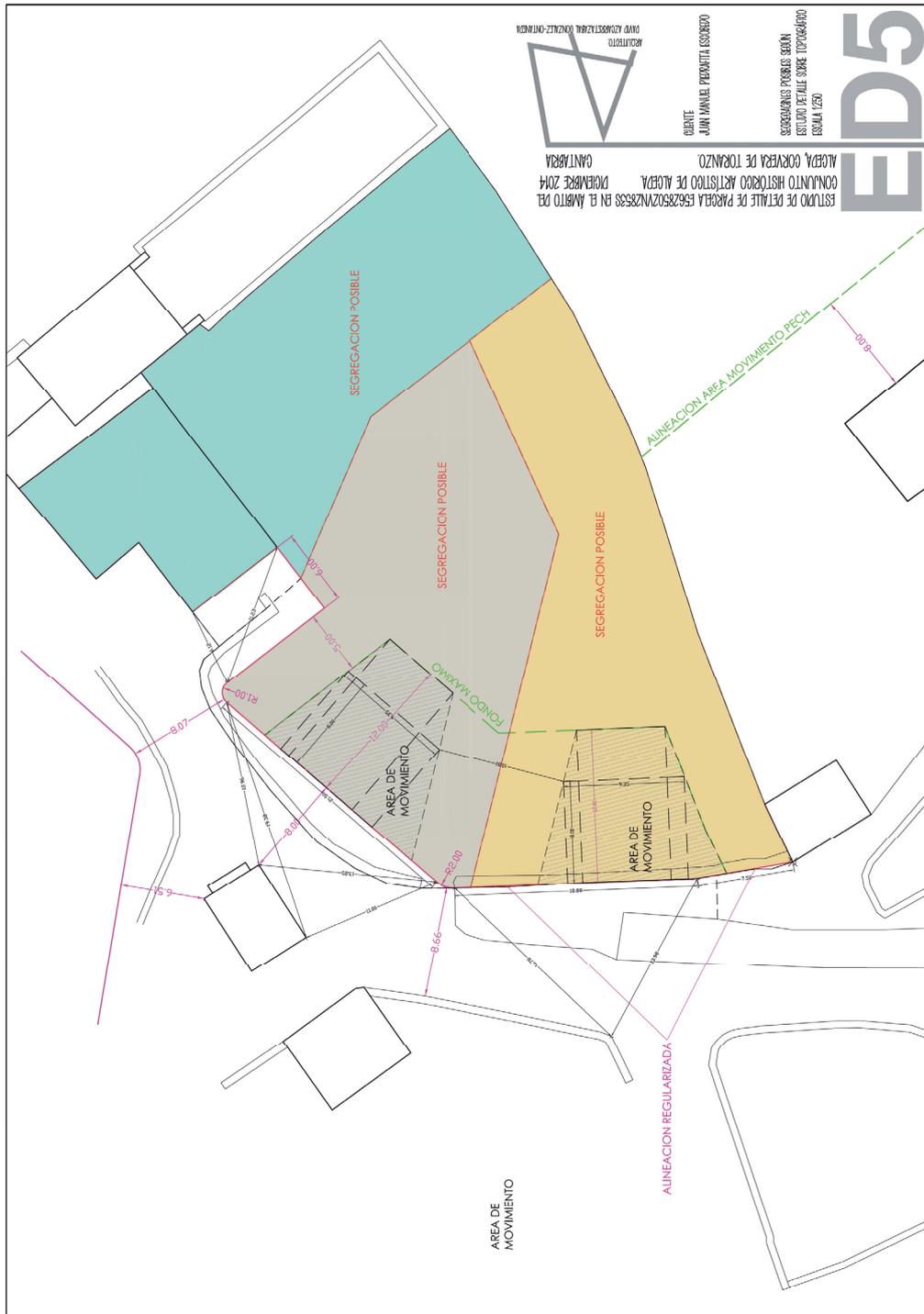
CVE-2016-3255

MARTES, 26 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 79



CVE-2016-3255

MARTES, 26 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 79



2016/3255

CVE-2016-3255