

VIERNES, 30 DE DICIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 249

AYUNTAMIENTO DE SOLÓRZANO

CVE-2016-10787 *Aprobación definitiva de Estudio de Detalle.*

El Pleno del Ayuntamiento de Solórzano en sesión extraordinaria celebrada con fecha 24/11/2016 acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle referido a las parcelas con referencia catastral número 39084A00200305, 39084A00200306, 39084A00200307, 39084A00200308 y 39084A00200156, con el objeto de redefinir un vial interior, de carácter privado que garantizará el acceso a las edificaciones que posibilita el planeamiento en las parcelas urbanas definidas en su ámbito que ejecuta el Plan General de Ordenación Urbana de Solórzano y 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.

Contra el presente Acuerdo, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Salda de 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, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Solórzano, 24 de noviembre de 2016.

La alcaldesa en funciones,

Gema Perojo García.

ÍNDICE

ÍNDICE.....	1
1 OBJETO Y PROMOTOR.....	2
2 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.....	3
3 ORDENACIÓN.....	5
Calificación y zonificación del suelo.....	6
4 ALINEACIONES Y RASANTES.....	8
PLANOS.....	9
1. Situación y emplazamiento.....	9
2. Topografía.....	9
3. Delimitación del ámbito del Estudio de Detalle.....	9
4. Planeamiento vigente.....	9
4.1 clasificación del suelo.....	9
4.2 calificación del suelo.....	9
5. Ordenación en planta.....	9
6. Rasantes.....	9
6.1. Perfil Longitudinal.....	10
6.2 Rasante. Perfiles transversales.....	10
7. Alineaciones.....	10
ANEXO I. PARÁMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES.....	¡Error! Marcador no definido.
ANEXO II. INFRAESTRUCTURAS DEL ENTORNO CONFORME EL PGOU.....	¡Error! Marcador no definido.

VIERNES, 30 DE DICIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 249

1 OBJETO Y PROMOTOR

Mediante el presente documento se pretende definir la ordenación de detalle de una serie de parcelas que precisan se dotadas de una accesibilidad común para poder alcanzar las condiciones propias de solar, posibilitándose con ello la futura edificación conforme a las previsiones del planeamiento urbanístico aplicable en el municipio cántabro de Solórzano (en el núcleo de Solórzano, PLANO 1).

El ámbito al que afecta el presente instrumento de ordenación se delimita en el PLANO 3, estando regulado por lo aplicable a los Estudios de Detalle en la Ley de Cantabria 2/2001, así como en el Plan General de Ordenación Urbana de Solórzano (PGOU), aprobado por la CROTU en sesión de fecha 6 de noviembre de 2014 y publicado en el BOC de 5 de enero de 2015. Las parcelas afectadas están clasificadas como urbanas consolidadas, excluidas de ámbito de gestión alguno, por lo que la actuación en las mismas se produce de forma asistemática, disponiendo cada una de ellas de los aprovechamientos y condiciones de desarrollo establecidas directamente en las Normas Urbanísticas del PGOU, siendo aplicable la ordenanza de Edificación Unifamiliar UR2.

La iniciativa del desarrollo parte de las **Hermanas Penagos Pérez**, con NIF 13733691-T y 13780852-B, titulares de dos de las parcelas del ámbito, y con domicilio a efectos de notificaciones en el Barrio de Quintana 3, Solórzano (39738), que encomiendan la redacción de este documento a Ratio Ingenieros SL, bajo la dirección técnica del ingeniero de caminos *D. Marcos Jayo Ruiz* (colegiado 18.484). Los trabajos de topografía del presente proyecto han sido realizados por el ingeniero técnico agrícola *D. Ignacio Aparicio García*, (colegiado nº 173). No obstante, la propuesta que se plantea está consensuada con los titulares que pueden verse afectados por las determinaciones del Estudio de Detalle, aspecto que se pondrá de manifiesto durante la tramitación del documento.

VIERNES, 30 DE DICIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 249

2 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.

El ámbito al que atañe el Estudio de Detalle se emplaza al norte del núcleo de Solórzano. En él se integran unos terrenos sensiblemente llanos y hasta hace poco destinados a usos ganaderos, cercanos al Albergue Juvenil Gerardo Diego y muy próximos a la CA-673, si bien a los mismos se accede a través de un vial local. Se distinguen en la delimitación del Estudio de Detalle un total de cinco parcelas, que tienen su origen en una división efectuada de una misma finca matriz, conforme con lo previsto en las Normas Subsidiarias de planeamiento que preceden al vigente PGOU.



vista de googleMaps de la intersección entre la CA-673 y el vial local que da acceso a las fincas objeto del Estudio de Detalle

Las parcelas incluidas en el ámbito son las siguientes:

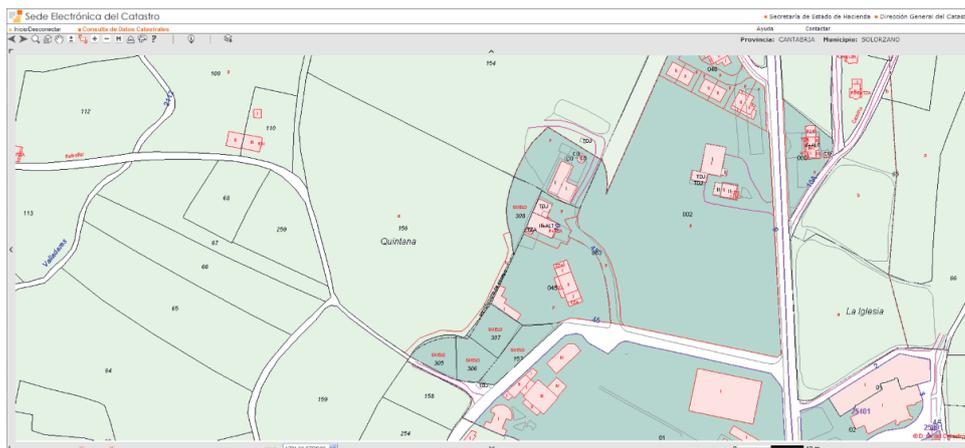
	referencia catastral	titular(es)
1	39084A00200305	desconocido para el promotor
2	39084A00200306	María del Carmen Penagos Pérez (13733691-T) Barrio de Quintana 3, Solórzano (39738) Victoria Eugenia Penagos Pérez (13780852-B) Barrio Jarrán 5, La Penilla, Santa M ^a de Cayón (39650)
3	39084A00200307	José Antonio Rodrigo Somolinos, 72879904-B, y García de Paredes número 3, 1D, Madrid (28010)
4	39084A00200308	María del Carmen Penagos Pérez (13733691-T) Barrio de Quintana 3, Solórzano (39738) Victoria Eugenia Penagos Pérez (13780852-B) Barrio Jarrán 5, La Penilla, Santa M ^a de Cayón (39650)
5.1	39084A00200156	Luis Setién Villalante (72025440 C) B ^o Garzón S/N Solórzano (39738)
5.2	39084A00200156	

Pese a que la finca 5 aparece con una única referencia catastral, con la aprobación del PGOU, en el que se ha procedido al reajuste del límite del Suelo Urbano, es previsible que, una vez que se trasladen

VIERNES, 30 DE DICIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 249

las determinaciones del mismo a la Base Catastral, surjan dos referencias aplicables a la parcela: la correspondiente a la porción rústica y la que corresponde a la parte urbana. Solo esta última es objeto del presente Estudio de Detalle.

El parcelario según se define en el Catastro es el que a continuación se reproduce:



Las parcelas 1 a 4 integradas en el ámbito fueron objeto de una división autorizada municipalmente mediante licencia concedida por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Solórzano de 16 de diciembre de 2011. Por tanto, las mismas estaban amparadas por un planeamiento municipal ya superado por el actual, que establecía para los suelos urbanos unas condiciones de accesibilidad distintas, por lo que el vial inicialmente planteado como acceso a las parcelas, con una anchura de 3 metros, debe adecuarse a las condiciones que exige el actual PGOU.

En el PLANO 3 del Estudio de Detalle se delimita el ámbito del proyecto, incluyendo las parcelas afectadas, quedando conformado como la bolsa de suelo urbano que comparte el camino de acceso a partir de la división referida en las parcelas urbanas y las incorporadas al suelo urbano por el actual PGOU.

VIERNES, 30 DE DICIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 249

3 ORDENACIÓN

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001, el Estudio de Detalle podrá *completar, adaptar o, en su caso, modificar las determinaciones establecidas en el planeamiento municipal*, limitándose a los aspectos concernientes al establecimiento de **alineaciones y rasantes**, así como los relativos a la **ordenación de volúmenes** de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y, en su caso, **completar 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.

El presente proyecto en ningún caso plantea *modificación* alguna de las alineaciones y rasantes ya establecidas en el planeamiento para el viario público, ni altera la ordenación contenida en el Plan General, respetando por tanto la clasificación y calificación del suelo, así como la edificabilidad y aprovechamiento que establece el vigente PGOU. Este Estudio de Detalle se limita a definir un vial interior, de carácter privado, que garantizará el acceso a las edificaciones que posibilita el planeamiento en las parcelas urbanas delimitadas en su ámbito. En lo que respecta a las limitaciones establecidas en el artículo 65 del vigente Reglamento de Planeamiento, cabe señalar que tampoco altera el Estudio de Detalle las condiciones básicas de ordenación de predios colindantes, ni reduce el espacio destinado a viales y espacios libres, no cabiendo aumento de volumen alguno por aplicación de las determinaciones del mismo. Así pues, dado el limitado alcance del presente Estudio de Detalle, no es necesario el estudio comparativo al que se alude en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento.

El Plan General de Ordenación Urbana de Solórzano establece en relación con el presente instrumento de ordenación lo siguiente:

Art 12. Estudios de Detalle.

1. Para la debida aplicación del Plan General en el suelo urbano, o de los Planes Parciales, se redactaran, cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios 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, adaptar o modificar 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 Plan General en cuanto a ocupación del suelo, edificabilidad, alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.
2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan General o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del mismo, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.
3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en los artículos 61 de la Ley 2/2001 de Cantabria y el 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

VIERNES, 30 DE DICIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 249

La **tramitación** del Estudio de Detalle es la que se establece en el artículo 78 de la Ley de Cantabria 2/2001:

"2. Los Estudios de Detalle serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos y se someterán a información pública por plazo de veinte días.

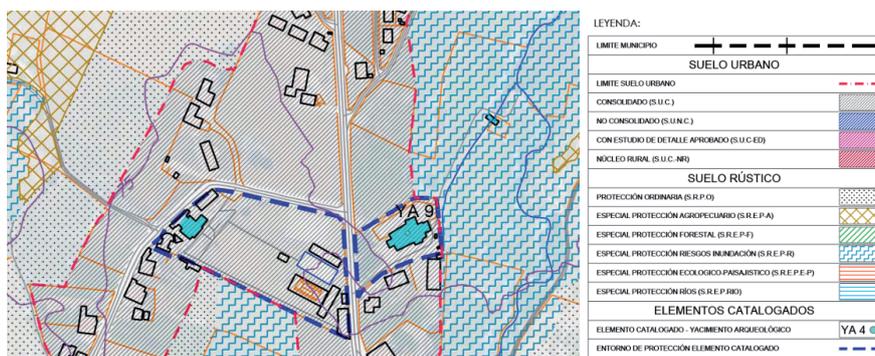
3. Los Estudios de Detalle de iniciativa particular serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos competentes en el plazo de dos meses y se someterán al mismo trámite de información pública previsto en el apartado anterior.

4. A la vista del resultado de la información pública el órgano municipal competente conforme a la legislación de Régimen Local los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes

5. El plazo de aprobación definitiva de los Estudios de Detalle será de dos meses desde que se inicie el período de información pública tras su aprobación inicial. Transcurrido dicho plazo sin haberse producido resolución expresa los Estudios de Detalle se entenderán aprobados definitivamente por silencio administrativo, salvo que se den las circunstancias limitativas del párrafo e) del artículo 74 de esta Ley¹.

Calificación y zonificación del suelo

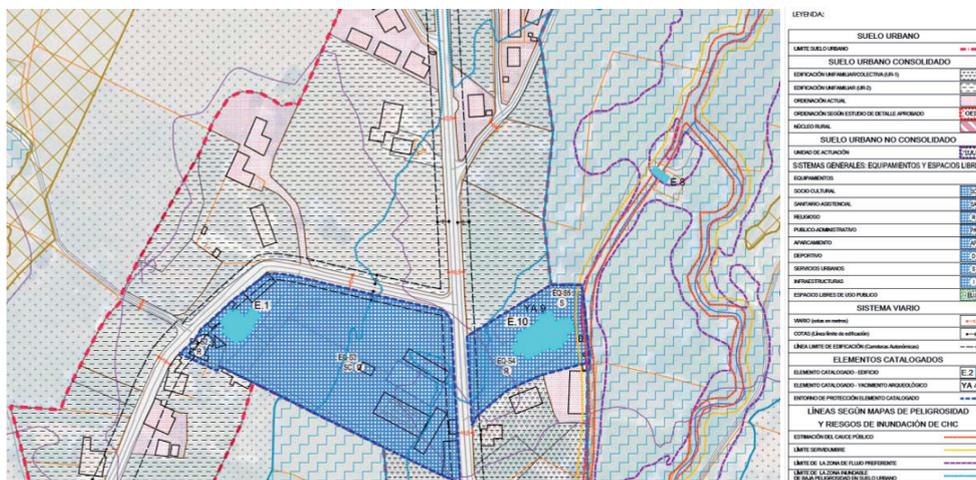
Tal y como se deduce del plano del plano PO 2.1 de los de ordenación del PGOU vigente en Solorzano, el suelo afectado por el Estudio de Detalle está clasificado como Suelo Urbano Consolidado



En el plano de Calificación del vigente PGOU (PO. 3.1) la parcela consta como suelo urbano consolidado de Edificación Unifamiliar UR2

¹ Tal y como establece el artículo 74 e) de la Ley de Cantabria 2/2001: No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo positivo si el Plan no incluyera su documentación formal completa, omitiera determinaciones establecidas como mínimas por esta Ley o si contuviera otras determinaciones contrarias a la Ley o a los Planes de superior jerarquía.

VIERNES, 30 DE DICIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 249



En el Anexo I del presente Estudio de Detalle se reproduce la ordenanza de zona aplicable en virtud de la referida calificación, en base a la cual es posible la construcción, entre otras, de viviendas unifamiliares aisladas, que en esencia establece:

- tipología de vivienda unifamiliar
- una lista cerrada de usos compatibles en coherencia con la tipología
- parcela mínima: 500 m²s, con frente mínimo de 6 metros
- edificabilidad y ocupación: 0,25 y 25%
- retranqueo de la edificación al eje del viario: 9 metros
- retranqueo a colindantes: 3 m (con huecos); 0 m sin huecos; 0 ó 6 m en medianería preexistente

Por otro lado, el planeamiento vigente exige a los solares del Suelo Urbano unas condiciones que se definen en el artículo 131 de los de la Normativa del PGOU:

Art 131. Solar.

1. Para que una parcela sea considerada como solar ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:
 - a) Condiciones de planeamiento: Tener aprobado el planeamiento que el Plan General, o instrumentos posteriores, señalen para desarrollo del área, y estar calificada con destino a un uso edificable.
 - b) Condiciones de urbanización:

VIERNES, 30 DE DICIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 249

- Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
 - Que aun careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos que se señalen conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión.
- c) Condiciones de gestión: para que una parcela sea edificable deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la Unidad de Actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.
- d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable, deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:
- Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada como mínima.
 - Frente mínimo: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada como mínima.
2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destina, y a la regulación de la zona en que se localiza.

Por otro lado el artículo 174 de los de la normativa del PGOU, que regula el acceso a las edificaciones, establece literalmente:

Art 174. Accesos a las edificaciones.

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, con un mínimo de cinco (5) metros. En todo edificio de uso colectivo será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.
2. Cuando así se determine en las normas de uso de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

En definitiva, para que las parcelas 2, 3 y 4, así como las que eventualmente puedan surgir en la parte urbana de la parcela 5, sean edificables, es preciso definir un vial interior que disponga de una anchura mínima de cinco metros. A través de dicho vial podrán materializarse las canalizaciones de las infraestructuras a las que se refiere el reproducido artículo 131, hasta conectar con las de la red pública (se contempla en el Anexo II del presente Estudio de Detalle un esquema de la red de infraestructuras, si bien, las obras concretas deberán quedar pomenorizadas en el proyecto que corresponda, no siendo objeto del presente instrumento de ordenación).

4 VIARIO, ALINEACIONES Y RASANTES

El viario interior se propone en planta lo más ajustado posible al límite de las parcelas urbanas que fueron objeto de división conforme a las determinaciones del planeamiento precedente, de forma que su eje coincide sensiblemente con el límite de la propiedad, convirtiéndose así lo que era el camino en semi-vial. Se completa este vial privado con otra franja de tres metros sobre la parcela 5 (antes rústica y actualmente urbana), definida a partir del referido eje (desplazado 3 metros respecto de éste).

VIERNES, 30 DE DICIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 249

De esta forma, con un metro de anchura más que lo estrictamente necesario (los 5 metros del art.175), se configura un nuevo vial privado de seis metros de anchura que entronca sensiblemente perpendicular al vial local y que dispone de radios del eje superiores a 15 metros a lo largo de su recorrido (de unos 146 metros), lo que maximiza las posibilidades constructivas de la parcela 5, respetando las condiciones de acceso de las cuatro obtenidas en la vigencia del anterior planeamiento (PLANO 5). La anchura de seis metros mejorará sustancialmente la accesibilidad a las parcelas, no considerándose necesario segreggar tráficos, ni configurar aceras, dado el uso privado, la geometría viaria y demás condiciones de las parcelas.

La altimetría del vial, como se pone de manifiesto en los PLANOS 6.1 y 6.2, se pliega lo más posible al terreno natural, dadas las favorables condiciones de la finca. Se incluyen las secciones transversales del viario a título indicativo, siendo objeto del correspondiente proyecto la definición del firme del vial.

La alineación de la edificación en el ámbito queda definida por aplicación directa de los parámetros contenidos en la ordenanza de zona, no considerándose necesaria su alteración. El retranqueo mínimo de la edificación respecto del eje del nuevo vial se plantea de 9 metros, tal y como se expresa en el PLANO 7, quedando regulada la posición de la edificación respecto al resto de los linderos de las parcelas conforme establece la ordenanza de zona.

Cabe señalar por último, que no son precisas cesiones de suelo, dado el carácter privado del vial y que la parcela denominada con el número 1, colindante con el viario local al que da frente el ámbito, deberá contemplar su alineación con dicho vial a partir de la sección viaria completa, aspecto que se resolverá cuando se plantee la edificación de la misma.



En representación del Equipo Redactor (Ratio Ingenieros
SL): D. Marcos Jayo Ruiz, INGENIERO DE CAMINOS, COL
18484.

PLANOS

1. Situación y emplazamiento

2. Topografía

3. Delimitación del ámbito del Estudio de Detalle

4. Planeamiento vigente

4.1 clasificación del suelo

4.2 calificación del suelo

5. Ordenación en planta

6. Rasantes

VIERNES, 30 DE DICIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 249

6.1. Perfil Longitudinal

6.2 Rasante. Perfiles transversales

7. Alineaciones

2016/10787

CVE-2016-10787