

MIÉRCOLES, 9 DE DICIEMBRE DE 2020 - BOC NÚM. 236

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA

CVE-2020-9027 *Aprobación definitiva del Proyecto de Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes que afecta a dos parcelas colindantes del tipo U1, en las localidades de Soto de la Marina y Sancibrián. Expediente 53/950/2020.*

Por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de noviembre de 2020, se ha acordado la aprobación definitiva del Proyecto de Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes que afecta a dos parcelas colindantes en suelo urbano del tipo U1: Una la catastral 39073A00500197 en que se sitúa una vivienda y edificación aneja, y otra la catastral 8328404VP2182 situada al Oeste, en las localidades de Soto de la Marina y Sancibrián, redactado por el arquitecto Emilio Carreño García, promovido por don Hipólito Gutiérrez Toca (NIF.-13758749B), presentado en el Registro General del Ayuntamiento con fecha 4 de marzo de 2020 (E-RC 1329), haciéndose público el contenido del referido Estudio de Detalle que figura como anexo al presente.

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Santa Cruz de Bezana, 26 de noviembre de 2020.

El alcalde-presidente,
Alberto García Onandía.

MIÉRCOLES, 9 DE DICIEMBRE DE 2020 - BOC NÚM. 236

PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE QUE AFECTA A DOS PARCELAS COLINDANTES EN SUELO URBANO (U1), EN LA C/ BORRANCHO, 1 Y C/ NAVAJEDA, 6 DE SOTO DE LA MARINA - SANCIBRIÁN. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA. CANTABRIA.

ESTUDIO DE DETALLE

ARQUITECTO

Emilio Carreño García
Col. n.º 1310 del Colegio de Arquitectos de Cantabria

PROPIEDAD

Hipólito Gutiérrez Toca

Santander, febrero de 2020

CVE-2020-9027

ÍNDICE

I MEMORIA

1. ANTECEDENTES

- 1.1. DATOS PREVIOS
- 1.2. BASES LEGALES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
- 1.3. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.4. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS
- 1.5. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

2. ESTUDIO DE DETALLE

- 2.1. OBJETO
- 2.2. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS
- 2.3. SOLUCIÓN ADOPTADA

II FICHAS CATASTRALES

III DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 01. SITUACIÓN + NORMATIVA
- 02. ALINEACIONES. ESTADO ACTUAL
- 03. ALINEACIONES. PROPUESTA

MIÉRCOLES, 9 DE DICIEMBRE DE 2020 - BOC NÚM. 236

I MEMORIA

1. ANTECEDENTES

1.1. DATOS PREVIOS

El presente Estudio de Detalle, está redactado por Emilio Carreño García, arquitecto colegiado con el número 1.310 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, a petición de **D. Hipólito Gutiérrez Toca**, con DNI 13.758.749-B y domicilio a efecto de notificaciones en la C/ Borracho nº 1J, de Soto de la Marina, Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana (Cantabria).

1.2. BASES LEGALES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

El Estudio de Detalle es un instrumento de planeamiento previsto en la **Revisión de las NNSS del Ayuntamiento de Bezana (BOC 4/01/2007)**, recogido en su **artículo 2.4.1.4**, "*Los estudios de detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en instrumentos de planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias, 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*"; y tienen por objeto definir las alineaciones y rasantes de acuerdo con la normativa específica aplicable al área considerada, así como los volúmenes edificables en cada una de las zonas o parcelas que se definan.

Las vigentes Normas Subsidiarias de Santa Cruz de Bezana posibilitan mediante la redacción del pertinente Estudio de Detalle, **adosar las edificaciones al lindero que las parcelas que nos ocupan, poseen en común**, en base a lo establecido en el apartado 1, del Artículo 2.4.1.4, de las NNSS de Santa Cruz de Bezana, que textualmente dice:

...

podrán redactarse, cuando fuese necesario Estudios de detalle con alguno con alguno o varios de los siguientes objetivos:

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

MIÉRCOLES, 9 DE DICIEMBRE DE 2020 - BOC NÚM. 236

Esta modificación, se realiza con el fin de conseguir que ambas parcelas puedan adosar sus edificaciones al lindero que tienen en común.

El **artículo 12.28.12** de las NNSS, establece las condiciones de las edificaciones medianeras donde dice textualmente: "La edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que existiera una situación preexistente medianera o no, mediante Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la idoneidad de la ordenación conjunta de ambos y el respeto al Código Civil."

El Estudio de Detalle carece de capacidad para definir o alterar calificación o aprovechamiento urbanístico de los terrenos. Su aplicación, alcance, contenido, facultades y limitaciones se ajustan a lo establecido por la Ley del Suelo y el reglamento de Planeamiento.

1.3. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Esta memoria, además de la exposición de los antecedentes, bases legales y justificación de la actuación, contiene la descripción de las parcelas, así como la situación, identificación catastral y calificación urbanística de los terrenos, con indicación del estado actual y de las determinaciones específicas del planeamiento de aplicación.

1.4. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle se encuentran situadas entre los pueblos de Soto de la Marina y Sancibrián, en la C/ Borranchito, nº1 y la C/ Navajeda; nº6 y se corresponden con las parcelas catastrales con los números **39073A00500197** y **8328404VP2182N**, respectivamente.

PARCELA A - c/ Borranchito, nº1 (39073A00500197)

Parcela URBANA (del tipo U1), con una superficie según catastro de 2.840,00 m². Uso principal Residencial. Parcela de forma sensiblemente rectangular, que linda al norte con parcela catastral 39073A00500674, al sur y al este con vial público rodado, y al oeste con la PARCELA B objeto de este Estudio de Detalle.

PARCELA B - c/ Navajeda, nº6 (8328404VP2182N)

Parcela URBANA (del tipo U1), con una superficie según catastro de 4.560,00 m². Uso principal Sanidad-Beneficencia. Parcela de forma sensiblemente rectangular, que linda al norte con parcela catastral 39073A00500674, al sur con vial público rodado, al este con la PARCELA

MIÉRCOLES, 9 DE DICIEMBRE DE 2020 - BOC NÚM. 236

A objeto de este Estudio de Detalle, y al oeste con las parcelas catastrales 8328405VP2182N y 8328403VP2182N.

1.5. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

Las parcelas se encuentran clasificadas, según la **Revisión de las NNSS del Ayuntamiento de Bezana (BOC 4/01/2007)**, como suelo **URBANO** con la calificación de **U1**. Los parámetros generales que regulan este tipo de suelo, son los siguientes:

SUELO URBANO - CATEGORÍA U1
EDIFICACIÓN RESIDENCIAL FAMILIAR

PARÁMETROS	NNSS
EDIFICABILIDAD	0,30 m ² /m ²
PARCELA MÍNIMA BRUTA	700,00 m ²
PARCELA MÍNIMA NETA	350,00 m ²
OCUPACIÓN MÁX.	25% *
Nº PLANTAS MÁX.	2 + BC
ALTURA MÁX.	7,00 m *
BAJO CUBIERTA	máx.60% ocupación de la pl. baja (computa)
COLINDANCIA	5,00 m
DIST. VIAL MUNICIPAL	10,00 m al eje
LONG. MÍN. EDIFICACIÓN	6,50 m
LONG. MÁX. EDIFICACIÓN	40,00 m
DIST. MÍN. ENTRE EDIF.	6,00 m (en caso de no segregar)

* Parámetros modificados en la Modificación Puntual nº12 de las NNSS de Santa Cruz de Bezana, publicada en el BOC del 15 de noviembre de 2018.

2. ESTUDIO DE DETALLE

2.1. OBJETO

La redacción del presente Estudio de Detalle pretende redefinir las áreas de movimiento de las edificaciones en las parcelas que nos ocupan, conforme se señala en el **artículo 12.28.12** de las NNSS del Ayuntamiento de Bezana (BOC 4/01/2007).

2.2. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS

La calificación urbanística de las parcelas se corresponde con la **ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR**. Su ámbito es el grafiado en los Planos de Ordenación con la letra **U** y más concretamente con la categoría **1**.

2.3.- SOLUCIÓN ADOPTADA

El **artículo 2.4.1.4** - Estudios de Detalle, establece los casos en los que podrá redactarse un Estudio de Detalle cuando fuese necesario para

MIÉRCOLES, 9 DE DICIEMBRE DE 2020 - BOC NÚM. 236

la debida aplicación de la norma, por lo que en base a esto se procede a definir las nuevas áreas de movimiento citadas.

El **artículo 12.28.7**, posición de la edificación en la parcela, de las Normas Subsidiarias, establece que el área de movimiento está constituida por la totalidad de la parcela neta a excepción de los espacios en que se manifiestan las condiciones de colindancia, separación entre edificios y otras condiciones vinculantes: Colindancia: 5,00 m, salvo adosamiento o agrupación.

En el caso de edificaciones entre medianeras, el **artículo 12.28.12** de las Normas Subsidiarias se determina que en los suelos clasificados como Suelos Urbanos y calificados como EDIFICACION RESIDENCIAL FAMILIAR (U1 y U2) (Ordenanza 1) establece que:

La edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que existiera una situación preexistente medianera o no, mediante Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la idoneidad de la ordenación conjunta de ambos y el respeto a las condiciones del Código Civil.

El contenido del artículo 12.28.12 es interpretado por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, de manera que mediante un Estudio de Detalle se pueden establecer las áreas de ocupación de las edificaciones en el interior de la parcela que compartan un límite de colindancia entre dos parcelas colindantes.

Por otra parte, las **condiciones del Código Civil** que deben tenerse en cuenta por las futuras edificaciones que puedan ocupar, se pueden clasificar en dos tipos:

- Cuando las futuras edificaciones compartan la medianera las parcelas colindantes dentro del ámbito establecido de área de movimiento, no se ve afectado por el Código Civil.

- Cuando las futuras edificaciones no compartan la situación de medianera, aunque una de ellas pueda llegar al límite entre las parcelas, se estará conforme lo dispuesto desde los artículos 580 hasta el 585, ambos inclusive, de los que se puede resumir que no se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad (art. 582) y que cuando por cualquier título se hubiere adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la propiedad colindante, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a menos de tres metros de distancia, tomándose la medida de la manera indicada en el artículo 583 (art. 585).

MIÉRCOLES, 9 DE DICIEMBRE DE 2020 - BOC NÚM. 236

Indicar que se entiende por edificación cualquier construcción situada por encima o por debajo de la rasante del terreno como puede ser las construcciones de piscinas, porches, socarrenas, veladores, porches, etc.

Con estas condiciones establecidas previas, se establecen dos nuevas áreas de movimiento en las parcelas que nos ocupan (según documentación gráfica):

PARCELA A - c/ Borranchos, nº1 (39073A00500197)

El límite suroeste del área de movimiento, se adosa al linde suroeste de la parcela, en contacto con la parcela B (ref. catastral 8328404VP2182N).

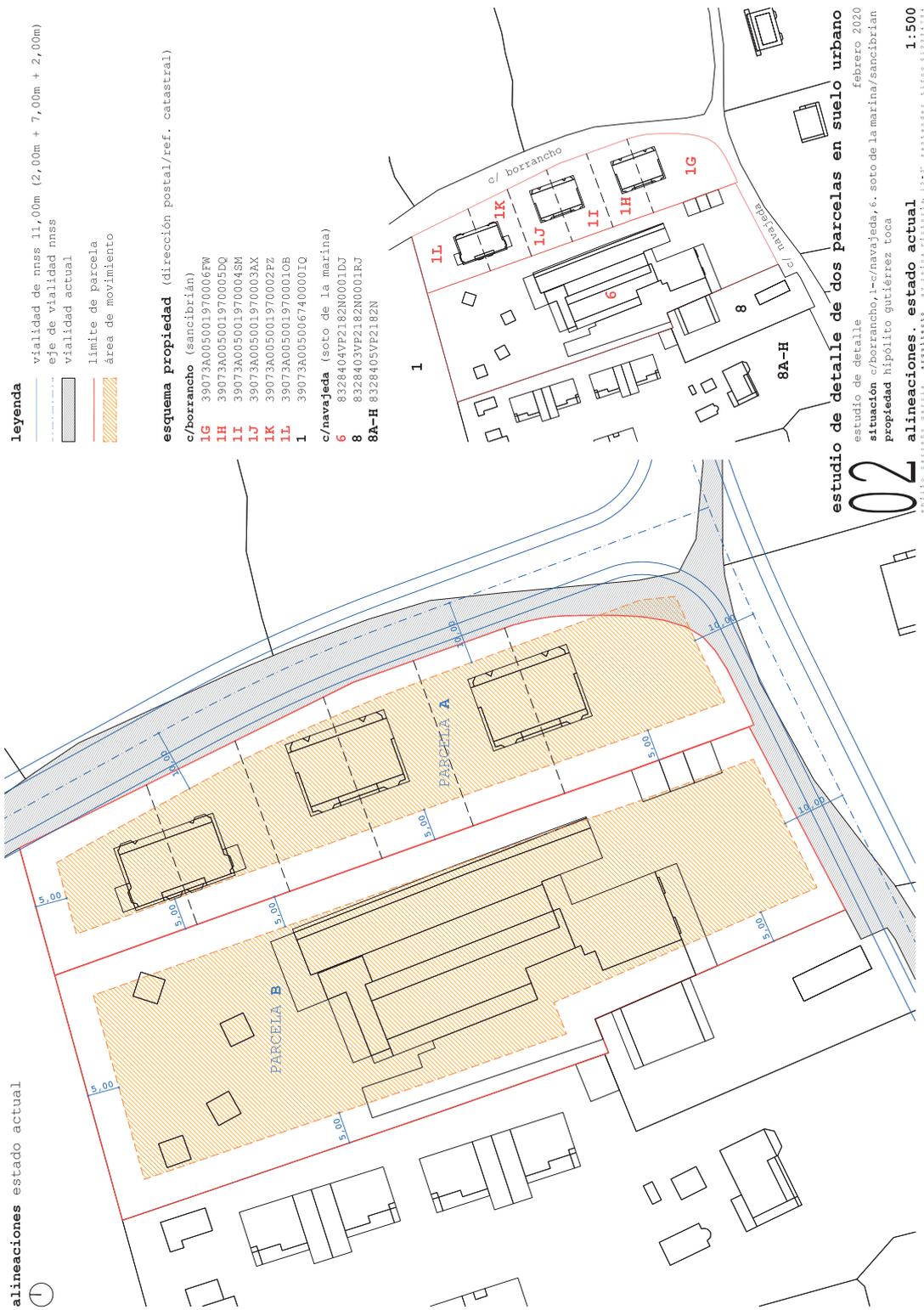
PARCELA B - c/ Navajeda, nº6 (8328404VP2182N)

El límite noreste del área de movimiento, se adosa al linde noreste de la parcela, en contacto con la parcela A (ref. catastral 39073A00500197).

Santander, febrero de 2020

Fdo.: Emilio Carreño García, **arquitecto**
Col. nº 1310 del Colegio de Arquitectos de Cantabria

MIÉRCOLES, 9 DE DICIEMBRE DE 2020 - BOC NÚM. 236

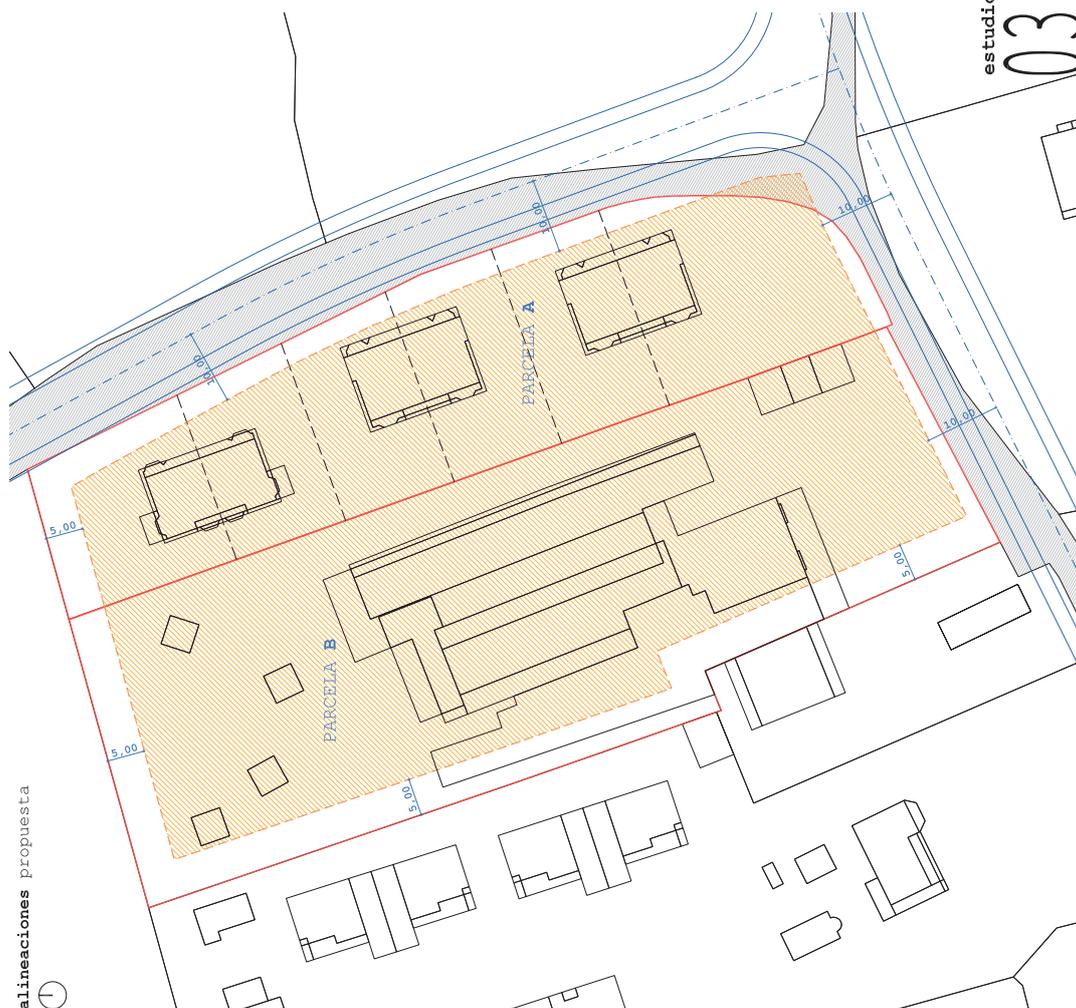


02

CVE-2020-9027

MIÉRCOLES, 9 DE DICIEMBRE DE 2020 - BOC NÚM. 236

- leyenda**
-  vialidad de nsss 11,00m (2,00m + 7,00m + 2,00m)
 -  eje de vialidad nsss
 -  vialidad actual
 -  límite de parcela
 -  área de movimiento



03 estudio de detalle de dos parcelas en suelo urbano
 estudio de detalle febrero 2020
 situación c/borracho, l-c/navajeda, 6. soto de la marina/sancibrian
 propiedad hipólito gutiérrez toca
alineaciones. propuesta 1:500

2020/9027

CVE-2020-9027