AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA

CVE-2022-6148 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación resultante del ámbito completo del Plan Parcial de Sector 102. Expediente 53/1737/2022.*

Por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de julio de 2022, se ha acordado la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, de la Unidad de Actuación resultante del ámbito completo del Plan Parcial del Sector 102, redactado por el arquitecto D. Jorge Gámir Fonseca, promovido por la Junta de Compensación del Sector 102 (CIF.- V39723192), presentado en el Registro General del Ayuntamiento con fecha 28 de abril de 2022 (E-RE 1450), haciéndose público el contenido del referido Estudio de Detalle que figura como anexo al presente.

RÉGIMEN DE RECURSOS:

A) Contra el Acuerdo adoptado, que agota la vía administrativa, podrá interponer:

1.- Potestativamente recurso de reposición contra el acto de aprobación ante el mismo órgano que adoptó el acuerdo o Resolución que se comunica, en el plazo de un mes que se computará desde el día siguiente a la recepción del acuerdo.

Si interpone recurso de reposición, contra su Resolución expresa podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante el orden jurisdiccional competente, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación de la Resolución expresa del recurso potestativo de reposición o en el plazo de seis meses a contar desde el siguiente a aquél en el que dicho recurso deba entenderse presuntamente desestimado.

2.- Podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el orden jurisdiccional competente, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción del presente acuerdo.

B) Contra el contenido de la modificación aprobada, por su carácter normativo, podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante el orden jurisdiccional competente, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción del presente acuerdo.

C) También podrá interponer cualquier otro recurso, admitido en Derecho en defensa de sus intereses.

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Santa Cruz de Bezana, 2 de agosto de 2022.
El alcalde,
Alberto García Onandía.

CVE-2022-6148

ANEXO

AUTOR DEL ENCARGO
Junta de Compensación del Sector 102 de las NN.SS. de Santa Cruz de Bezana.
CIF.: V-39723192
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
Sector 102 de Maoño, Cantabria.
AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE
Jorge Gámir Fonseca
MARCO NORMATIVO
- Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria

- Plan General de Ordenación Urbana Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, Cantabria. Marzo 2017. Aprobación Provisional

- Normas Subsidiarias de Planeamiento. Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, Cantabria. Diciembre 2020. Modificación puntual número 17.

- Plan Parcial del Sector 102 del Suelo Urbanizable Delimitado en Maoño, Cantabria. Septiembre 2008. Aprobación Definitiva

- Proyecto de Compensación. Texto Refundido del Modificado de Proyecto De Compensación del Sector 102 de Maoño. Septiembre 2017

- Proyecto de Compensación. Marzo 2020

1.1.1 OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto subsanar la discrepancia actualmente existente entre:

• La memoria escrita del Plan Parcial del Sector 102 de las NN.SS. de Santa Cruz de Bezana (Texto Refundido aprobado en junio de 2008), el cual establece un retranqueo interior entre terrenos colindantes de 3m a cada lado de la linde.

• El Proyecto de Compensación aprobado en marzo 2020, en el que se fijan los límites de las parcelas del Sector 102 de Maoño así como los viales.

• La documentación gráfica del propio Plan Parcial anteriormente citado. El plano 15 de alineaciones máximas, dibuja 3 bandas, dividiendo así las áreas de movimiento. La banda 1, de 10m de ancho, separa las parcelas 31 y 30, y divide la parcela 32 en dos partes. La banda 2, de 10m de ancho separa las parcelas 30, 32 y 20 de las parcelas 33 y 29, parcela afectada por este Estudio de Detalle. La banda 3, de 8m de ancho separa la parcela 28 de las parcelas 1 y 2. Estas bandas quedan desfasadas con respecto a los límites actuales de las parcelas. (Ver plano ED-01). Adicionalmente, existen también desfases en algunas áreas de movimiento con respecto al viario actualizado, los cuales se proceden a detallar más adelante.

CVE-2022-6148

El artículo 2.4.1.4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana fija los siguientes objetivos para la redacción de un Estudio de Detalle:

a. Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos parciales de la red viaria en el suelo urbano que empiecen y finalicen dentro del ámbito, en desarrollo de la previsión contenida en el planeamiento.

b. 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 del viario y demás espacios públicos, sin incrementar las edificabilidades asignadas por los planes y sin afecciones a terceros.

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 de planeamiento en cuanto a ocupación del suelo, edificabilidad u alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

De conformidad con el citado artículo, se formula este Estudio de Detalle a los efectos de reajustar las alineaciones y áreas de movimiento para las parcelas afectadas del Sector 102 de Maoño.

1.1.2 PROMOTOR

Promueve el documento que nos ocupa la sociedad Junta de Compensación del Sector 102 de las NN.SS. de Santa Cruz de Bezana en calidad de única propietaria de la totalidad de la parcela afectada por este Estudio de Detalle. Tiene CIF: V-39723192, domicilio a efecto de notificaciones en C/ Pasaje de Peña, 2, planta 2, 39008 Santander y a Jose García de Fuentes Churruca con NIF: 16 287 453-A en calidad de representante legal.

1.2 Memoria Informativa

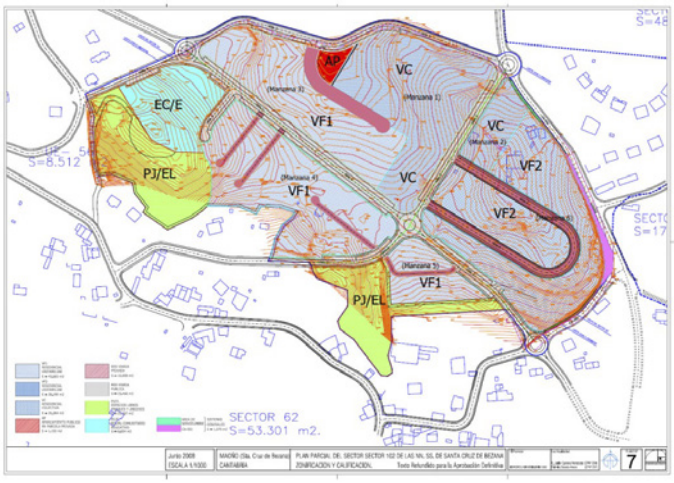
1.2.1 PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

Son de aplicación las Normas Urbanísticas del Planeamiento actualmente en vigor en la parcela, tanto en sus normas generales como particulares y que están establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, aplicables en función de su uso característico y ubicación. Así mismo será de aplicación todo lo establecido en el Plan Parcial del Sector 102 del Suelo Urbanizable Delimitado en Maoño, Cantabria, así como en todas las Normas, Decretos y Reglamentos de Obligado Cumplimiento referidos a las obras de similares características a las realizadas.

Se clasifican las manzanas 1, 2, 3, 4, 5 y 6, afectadas por este Estudio de Detalle como Suelo Urbanizable Determinado según el Proyecto de Compensación del Sector 102 de Maoño, aprobado en marzo de 2020. La ordenación detallada

CVE-2022-6148

señala: tipología VC (residencial colectiva) y tipología es VF1 y VF2 (residencial unifamiliar).



Los Parámetros Generales de Ordenación detallan:

Alturas permitidas .....2 (incluida p.baja)
Altura máxima 6,5m
Sistema de Actuación .....Compensación
Ocupación máxima B y S/R 20%
Sup. Ocupación B/R 2.316,32m2

Establece un retranqueo mínimo a fachada de 10m para las alineaciones a la Red Genérica NN.SS. (viales 1, 2, 3 y 5).

Las áreas de movimiento de la edificación están constituidas por la totalidad de las parcelas netas a excepción de los espacios en los que se manifiestan las condiciones de colindancia, separación entre edificios y otras condiciones vinculantes (Según el Plan Parcial para el Sector 102 de Maoño - Texto Refundido para la Aprobación Definitiva. Junio 2008).

Distancia a colindante .....3m salvo adosamiento
Separación mínima de edificios en la misma parcela 6m
Distancia a carreteras:
- Red Autonómica CA-302: ..... 16m a eje
- Red Genérica NN.SS.: ..... 10m a eje
- Vialidad compartida.: ..... 6,5m a eje

1.2.2 ESTADO ACTUAL

El Estudio de Detalle se centra en un área de nueva construcción del municipio de Maoño, perteneciente al Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana. Se enmarca dentro del Sector 102, calificado como suelo urbanizable delimitado, cuyo desarrollo viene regulado por el Plan Parcial correspondiente. Al tratarse de una zona bien comunicada mediante la carretera CA-302 y relativamente próxima a la autovía Santander- Torrelavega y teniendo en cuenta su proximidad al núcleo urbano del municipio de Maoño, se plantea una crecimiento de este núcleo a

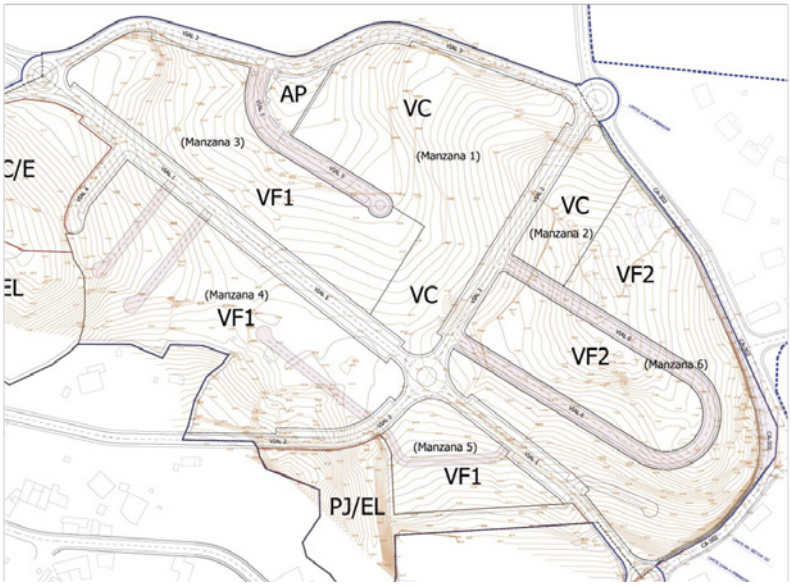
CVE-2022-6148

través de usos residenciales de baja densidad, combinando las tipologías unifamiliar y colectiva. Todas las edificaciones residenciales previstas, independientemente de su tipología, se plantean con un máximo de dos plantas, minimizando así su impacto en el paisaje.

El área de objeto de estudio viene comprendido como se ha indicado antes por las manzanas 1, 2, 3, 4, 5 y 6. Como se verá más adelante son las que quedan afectadas por las incongruencias que se pretenden resolver.

- La manzana 1 está constituida por las parcelas colindantes 29, 30, 31, 32 y 33.
- La manzana 2 está constituida por la parcela 28.
- La manzana 3 está constituida por las parcelas colindantes 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 y 27.
- La manzana 4 está constituida por las parcelas colindantes 15, 16, 17, 18 y 19.
- La manzana 5 está constituida por las parcelas colindantes 13y 14.
- La manzana 6 está constituida por las parcelas colindantes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12.

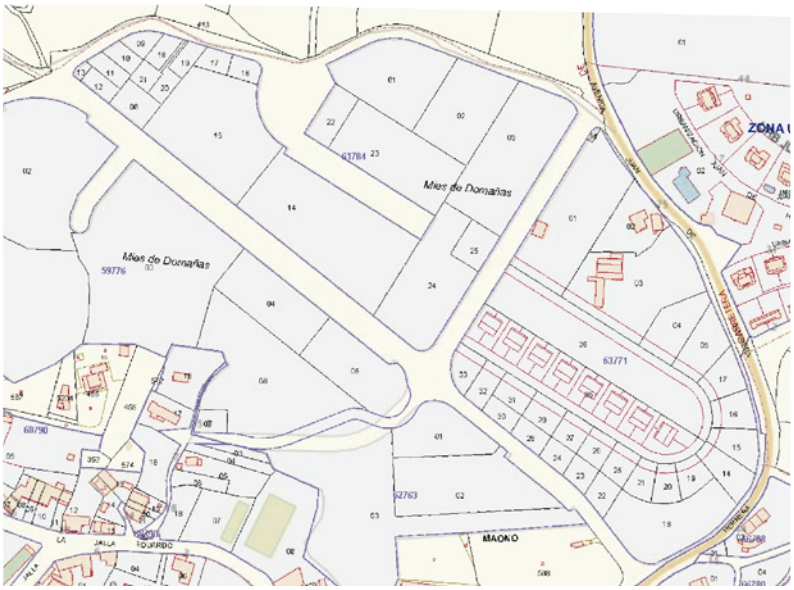
Estas tienen topografía irregular en ladera y quedan delimitadas por los viales 1, 2, 3, 5, 6 y la carretera CA-302.



[Plano 7 del Plan Parcial del Sector 102 del Suelo Urbanizable Delimitado de Maoño]

CVE-2022-6148

[División de manzanas según el Plano 7 del Plan Parcial superpuesta con vista aérea]



[Cartografía catastral]

1.3 Memoria Descriptiva y Justificativa de la Ordenación

1.3.1 OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente proyecto, como ya se ha comentado, tiene como objetivo subsanar la discrepancia existente referida a las alineaciones interiores que establece el Plan Parcial y que afectan a ciertas parcelas de las manzanas 1, 2, 3, 4, 5 y 6 con respecto a sus colindantes en algunos casos, y con respecto al viario fijado por el Proyecto de Compensación del 2020 en otros. La memoria escrita detalla una distancia de colindancia de 3 metros salvo adosamiento o agrupación, sin embargo, en la documentación gráfica (plano 15) se establecen unas áreas de movimiento que no corresponden con lo descrito, dibujando sin justificación aparente unas bandas de separación de 10 y 8 metros entre cada una de ellas. Estas bandas no se corresponden con la última

CVE-2022-6148

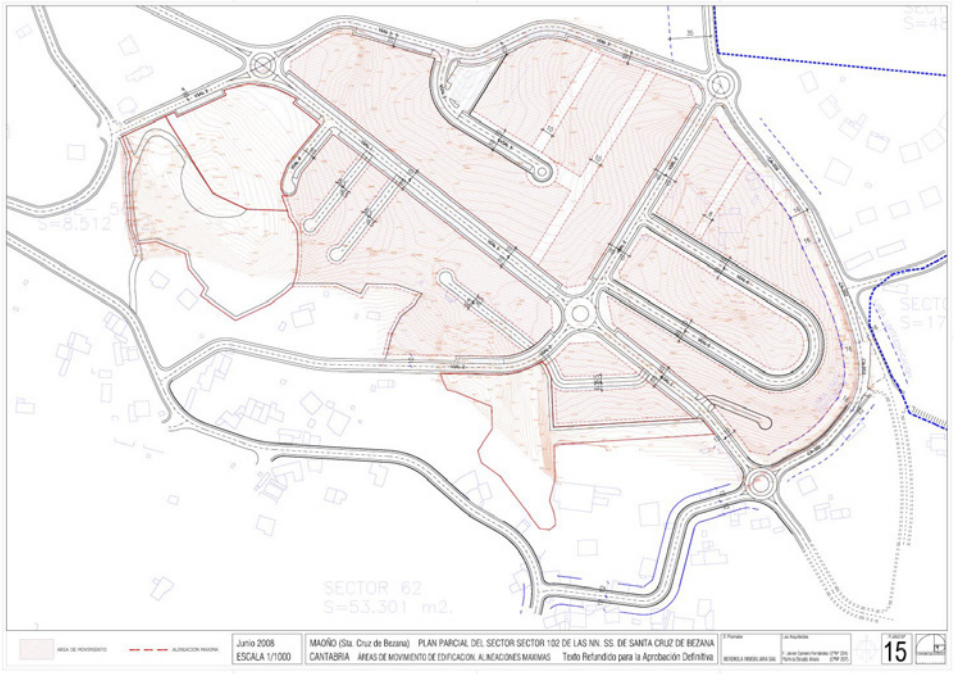
actualización de la parcelación del Sector 102. Asimismo, estas áreas de movimiento han quedado desactualizadas, como se ha indicado anteriormente con respecto al viario más actualizado.

4.3.- Parámetros de Ordenación

Los parámetros fundamentales de ordenación son los contenidos en la ficha del Sector, así como las condiciones específicas establecidas para la categoría UZ2 en las NN.SS. de Santa Cruz de Bezana se resumen de la forma siguiente:

– Superficie Bruta del Sector	165.343 m^2
– Dotación de NN.SS.	PJ/EL=22.307m2
– EC/E = 8.854 m2	
– Área de Reparto	El propio Sector
– Uso característico	Residencial
– Tipología	UZ2
– Densidad	Unifamiliar 12 viv/Hª/ Colectiva 10 viv/Hª
– Aprovechamiento tipo	0,45 m2/m2
– Sistema de Actuación	Compensación
– Ocupación máxima b y s/rasante	20%
– Alturas permitidas	2(incluida la p. baja)
– Altura máxima	6,5 m
– Aprovechamiento bajo cubierta	computable y limitado al 60% de la planta inferior
– Colindancias	3 m, salvo adosamiento o agrupación
– Fondo máximo	No establece
– Longitud mínima	6,50m
– Longitud máxima	40 m
– Distancia entre edificios	6 m

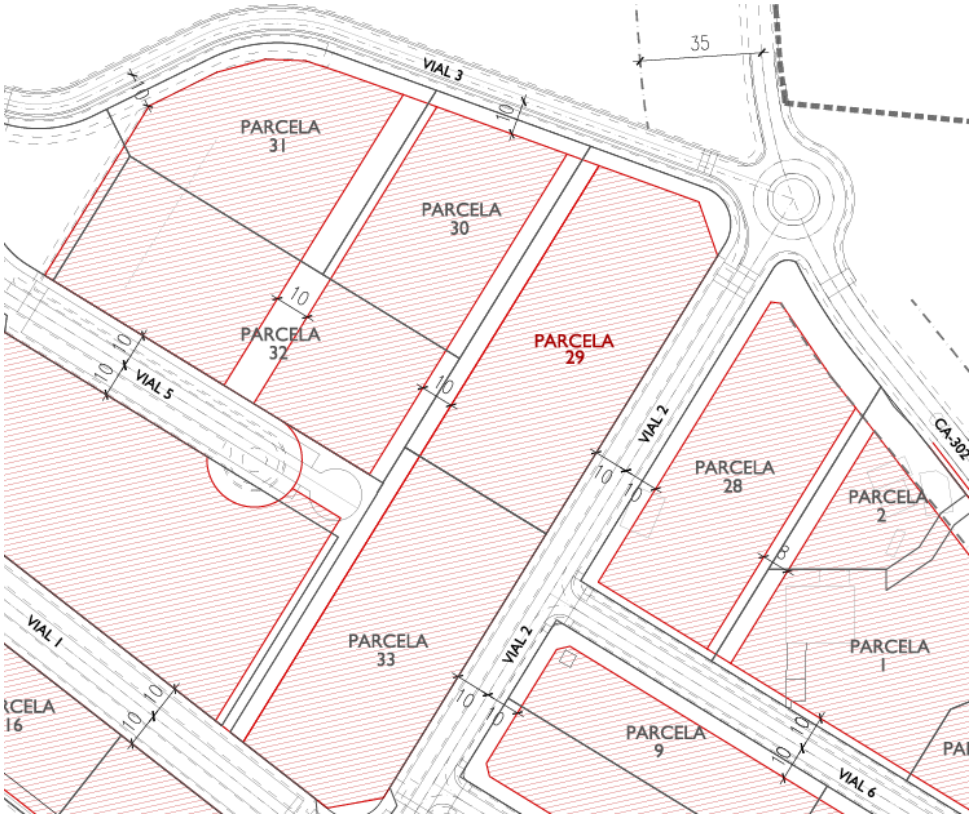
[Artículo 4.2 del Plan Parcial del Sector 102 del Suelo Urbanizable Delimitado de Maoño]



[Plano 15 del Plan Parcial del Sector 102 del Suelo Urbanizable Delimitado de Maoño]

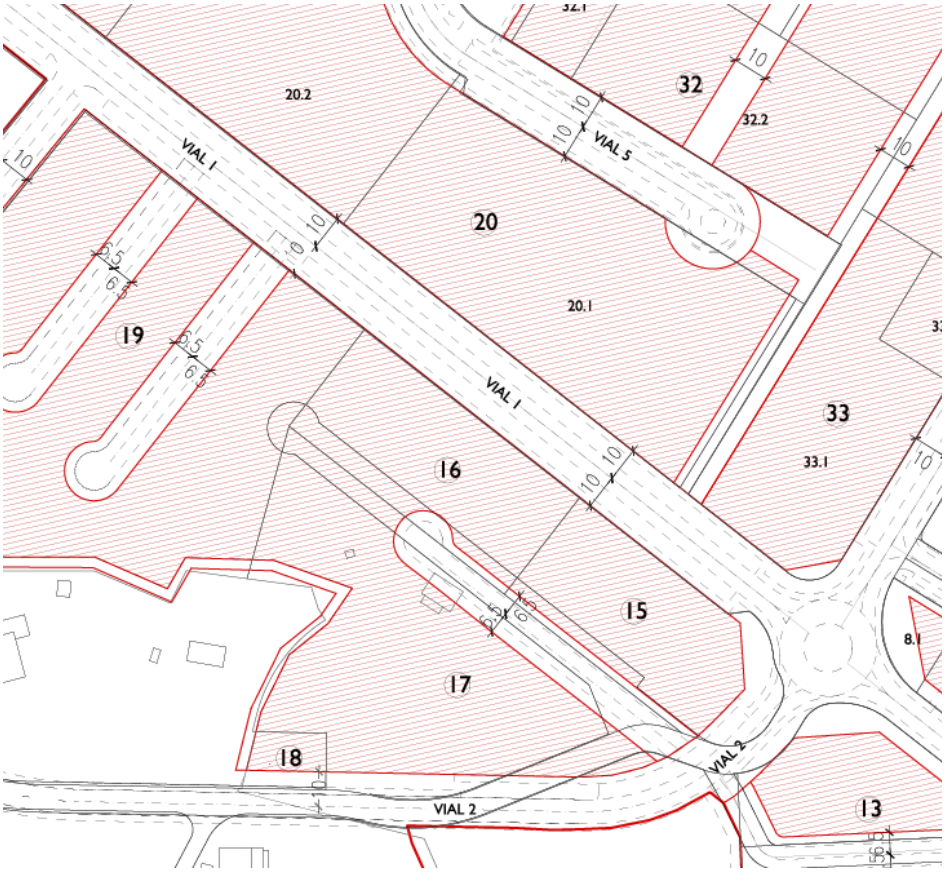
La banda 1, de 10m de ancho, separa las parcelas 31 y 30, y divide la parcela 32 en dos partes. La banda 2, de 10m de ancho separa las parcelas 30, 32 y 20 de las parcelas 33 y 29, parcela afectada por este Estudio de Detalle. La banda 3, de 8m de ancho separa la parcela 28 de las parcelas 1 y 2. Estas bandas quedan desfasadas con respecto a los límites actuales de las parcelas. (Ver plano ED-01)

CVE-2022-6148



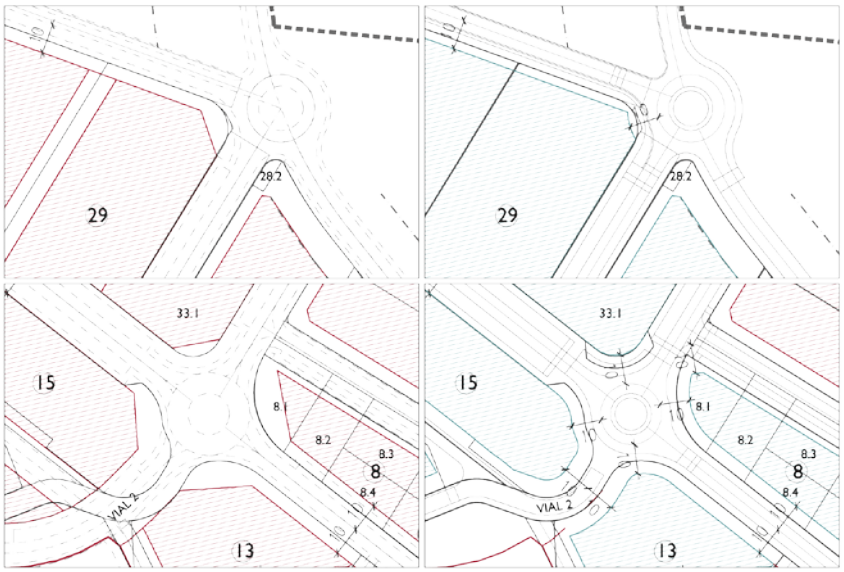
Por otro lado, la documentación gráfica (plano 15) del Plan Parcial se adapta a unos viales que quedan desactualizados con respecto a los detallados en el Proyecto de Compensación de 2020. Esta discrepancia afecta al vial 2, que separa las parcelas 15, 17 y 18 de las 13 y 36, al vial 5, que separa las parcelas 32 y 20, y al vial que separa las parcelas 15 y 16 de la 17.

CVE-2022-6148



CVE-2022-6148

Por último, se proceden a ajustar las alineaciones colindantes con rotondas a los 10m con respecto al eje de la Red Genérica de las NN.SS que establecen las mismas. Las parcelas afectadas por esta última acción serían: por un lado la 29, y por otro, la 8.1, la 13, la 15 y la 33.1.



1.3.2 JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN

Las Manzanas 1, 2, 3, 4, 5 y 6 se ordenan mediante el Modificado del Proyecto de Compensación Sector 102 de Maoño - NN.SS. Santa Cruz de Bezana aprobado definitivamente en marzo de 2020 estando justificado que la modificación de sus determinaciones será mediante un nuevo Estudio de Detalle. Al ceñirse estas modificaciones al propio Proyecto de Compensación y al Plan Parcial del Sector 102, el ámbito del presente Estudio de Detalle se limita al de las parcelas definidas 1, 2, 8, 13, 15, 20, 28, 29, 30, 31, 32 y 33.

La iniciativa corresponde a la sociedad Junta de Compensación del Sector 102 de las NN.SS. de Santa Cruz de Bezana como propietaria de la parcela.

El motivo de la redacción del presente documento es el reajustar las alineaciones máximas interiores y, por tanto, reordenar las áreas de movimiento para la edificación (Ver plano ED-02). El objeto del presente Estudio de Detalle se regula mediante el artículo 61 de la Sección 6ª de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, indicándose:

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.

2. El contenido de los Estudios de Detalle se circunscribirá a los siguientes aspectos:

a) Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieren establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar las prefijadas en el planeamiento, motivando los supuestos de modificación y sin que ésta pueda afectar a la estructura general del Plan o a los aspectos señalados en los apartados 3 y 4 de este artículo.

b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, en su caso, 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.

CVE-2022-6148

c) En los ámbitos de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

3. Los Estudios de Detalle no pueden ser aprobados en ausencia de Plan General de Ordenación.

4. Con excepción de lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, los Estudios de Detalle no podrán alterar la ordenación efectuada por el Plan General. En concreto, no podrán alterar la clasificación o calificación del suelo, el aprovechamiento o edificabilidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. Tampoco podrán reducir el espacio destinado a espacios libres, originar aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni modificar los usos preestablecidos. En ningún caso podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos

Como se verá, mantiene las determinaciones fundamentales del planeamiento vigente, no altera las alturas máximas ni de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan; tampoco incrementa la densidad de viviendas establecida, ni altera el uso exclusivo o dominante asignado, ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes. Su contenido se ajustará a lo establecido en Plan Parcial del Sector 102 del Suelo Urbanizable Delimitado en Maoño previsto en las Normas Subsidiarias De Santa Cruz de Bezana a propuesta de Iberdrola Inmobiliaria S.A.U. aprobado el 30 de junio de 2008.

En consecuencia y de acuerdo con los preceptos citados este documento contiene las siguientes determinaciones:

- Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- Resumen ejecutivo.
- Planos de la normativa referida como anexos.
- Planos a escala mínima 1/500 que expresen las determinaciones que se comentan con referencias precisas a la nueva ordenación.

1.3.3 DETERMINACIONES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1.3.3.a Modificación de la Ordenación

Las Normas Subsidiarias de Santa Cruz de Bezana clasificaron este suelo como suelo urbanizable no delimitado, que posteriormente pasó a ser suelo urbanizable delimitado en virtud de la aprobación de la Propuesta de Delimitación de Sector de fecha veinticinco de Junio de 2004, determinando una tipología mixta de vivienda unifamiliar y colectiva de baja densidad. Su condición limítrofe con el suelo urbano de Maoño es adecuada para plantear en una ordenación que configure el crecimiento del núcleo e idónea para la implantación de usos residenciales de baja densidad. La incorporación de estas bolsas de suelo al proceso urbanizador, no significa una mera yuxtaposición de usos, sino que a través de la transformación de los caminos y carreteras en calles y en la materialización de las dotaciones, se consigue formar un sólido entramado entre la el núcleo urbano existente y la urbanización proyectada.

El objetivo principal del Plan Parcial es el desarrollo de una zona de carácter residencial y usos compatibles de alta calidad, adaptada al entorno, con razonables medidas de protección y mejora de éste, especialmente en lo que respecta a la integración de la edificación en el territorio.

El presente Estudio de Detalle propone un ajuste en la ordenación pormenorizada de las parcelas afectadas sin que conlleve incremento de la superficie edificable. La solución adoptada nace de tomar como referencia los parámetros para la ordenación descritos en el Plan Parcial del Sector 102 del Suelo Urbanizable Delimitado en Maoño previsto en las Normas Subsidiarias De Santa Cruz de Bezana a propuesta de Iberdrola Inmobiliaria S.A.U. aprobado el 30 de junio de 2008.

De esta manera, se plantean tres acciones principales:

1. La eliminación de las tres bandas definidas por las áreas de movimiento para proponer un retranqueo de 3m en las alineaciones colindantes con otras parcelas (según lo descrito en el Plan Parcial), manteniendo el retranqueo de 10 m respecto a la Red Genérica de las Normas Subsidiarias (viales 1, 2, 3, 5 y 6) y el retranqueo de 16 m respecto a la Red Autonómica CA-302.

2. Tomando estas indicaciones como referencia, se modifica, las alineaciones máximas en contacto con rotondas de las parcelas 29, 8.1, 13, 15 y 33.1 para que cumplan el retranqueo de 10 m a la Red Genérica de las NN.SS.

CVE-2022-6148

3. Adicionalmente, se adaptan estas áreas de movimiento al vial más actualizado (Proyecto de Compensación de 2020), afectando a los viales 2, 5 y al vial que separa las parcelas 15 y 16 de la parcela 17.

1.3.3.b Alineaciones

Se modifica por tanto la alineación interior de las parcelas fijada en el plano 15 del Plan Parcial de 5,00m respecto del límite de las mismas pasando a ser de 3,00m tal y como se refleja en la memoria escrita. Se mantienen las alineaciones de 10,00m con respecto a la Red Genérica de las Normas Subsidiarias. Se ajustan el resto de alineaciones pertinentes para que cumplan los 10m adaptándose al viario actualizado.

1.3.3.c Rasantes

1.3.3.f Ajuste de las determinaciones del Estudio de Detalle a las previsiones del Planeamiento General

1.3.3.d Volúmenes

No se modifican las rasantes de la parcela en el Estudio de Detalle.

1.3.3.e Cuadro General Resultante de la Ordenación

No se modifican los volúmenes de la parcela en el Estudio de Detalle.

Distancia a colindante .....3m salvo adosamiento
Separación mínima de edificios en la misma parcela 6m
Distancia a carreteras:
- Red Autonómica CA-302: .....…….. 16m a eje
- Red Genérica NN.SS.: .....…….. 10m a eje
- Vialidad compartida.: .....…….. 6,5m a eje

Los parámetros obtenidos de la ordenación y las características de la propia ordenación prevista por el presente Estudio de Detalle cumplimentan en su totalidad las exigencias del Plan Parcial del Sector 102 del Suelo Urbanizable Delimitado en Maoño previsto en las Normas Subsidiarias de Santa Cruz de Bezana:

- No se reducen las anchuras de viales, ni las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios.
- En ningún caso origina aumento de volumen edificable.
- No supone aumento de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificados, ni incrementan la densidad de población, ni altera el uso de la parcela.
- No ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
- Redistribuye la entera edificabilidad asignada.
- No modifica la tipología de la edificación exigida.
- No deja medianerías vistas en las nuevas edificaciones que se proyecten.
- La alineación interior que se ajusta se hace coincidir con la indicada en las normas generales del plan para la tipología asignada.
- En todo caso se mantienen las determinaciones generales del planeamiento.

El presente documento no supone la modificación de los parámetros urbanísticos definidos en el Plan Parcial del Sector 102 del Suelo Urbanizable Delimitado en Maoño:

Actuales	Estudio de Detalle	
- Altura máxima	2 plantas	No se modifica
- Edificabilidad máxima	4.993,51m2	No se modifica
- Número de viviendas	32	No se modifica

CVE-2022-6148

Ordenación Actual

Ordenación Modificada

2022/6148

CVE-2022-6148