

MIÉRCOLES, 21 DE SEPTIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 182

AYUNTAMIENTO DE SANTILLANA DEL MAR

CVE-2022-6926 *Aprobación definitiva de Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación SP1A4 Pereo, en Viveda.*

A efectos de lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, se hace pública la aprobación definitiva del Estudio de Detalle para el establecimiento de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes de la U.A. SP1A4 "Pereo" en Viveda.

I.- PARTE DISPOSITIVA DEL ACUERDO PLENARIO DE FECHA 23/06/2022

Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por JOSÉ RAMÓN DE LA PINTA FERNÁNDEZ, y domicilio a efectos de notificación en Avenida Antonio Sandi nº 27, de Santillana del Mar, redactado por el Arquitecto José Ángel Ayuso Revuelta, referido a la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes de parcela incluida en la Unidad de Actuación SP1A4 "Pereo", de Viveda.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la Comisión Regional de Urbanismo, al promotor y al resto de interesados comprendidos en el ámbito territorial del Estudio, con señalamiento de los recursos procedentes.

Tercero.- El presente Estudio de Detalle queda sujeto al cumplimiento de las condiciones establecidas en informe del Servicio de Carreteras Autonómicas del Gobierno de Cantabria de fecha 28/12/21, cuya copia se adjunta.

II Y III.- MEMORIA Y NORMAS URBANÍSTICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE

1º.- DENOMINACIÓN.

La presente memoria trata de explicar el estudio de detalle denominado "Estudio de Detalle SP1A4" en Pereo que como su nombre indica se refiere al desarrollo de la unidad de actuación SP1A4 en Pereo, en el término municipal de Santillana del Mar

2º.- INTRODUCCIÓN.

2.1. OBJETO.-

Las Normas Urbanísticas de Santillana del Mar establecen, en la ficha de la unidad de actuación SP1A4, que el sistema de actuación es el de cooperación y el instrumento de gestión del planeamiento es el Estudio de Detalle.

Con el objeto de desarrollar dicha unidad de actuación se redacta el presente estudio de detalle, tal como contempla la ficha. El 10 de febrero de 2021 se solicitó el cambio de actuación de cooperación a compensación por parte del propietario de la unidad que ostenta el 100% del suelo privado.

El Ayto nos informa que la unidad cuenta con aprobación definitiva de modificación del sistema de actuación y delimitación de la U.A. SP1A4 "Pereo", en Viveda, promovido por METRODUERO, S. L. con fecha 4 de abril de 2.008.

CVE-2022-6926

MIÉRCOLES, 21 DE SEPTIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 182

2.2. PROPIEDAD.-

2.2.1. D. José Ramón de la Pinta Fernández, y domicilio en Avenida Antonio Sandi, nº 27, 39330 Santillana del Mar, propietario por compra a la mercantil CORAL HOMES, S. L. en escritura de 18 de diciembre de 2020 ante el notario Luis Setien Villanueva. 1.- Finca registral 20.855, Tomo 1879, Libro193, Folio 223, Inscripción 2ª del Registro de la Propiedad nº 1 de Torrelavega con una superficie de parcela de 10.034 m2.

El certificado registral que se aporta en la escritura dice que la finca tiene una superficie de 13.433 m2

En el catastro la finca tiene la referencia catastral 39076A009000230000BS de 13.433 m2 y figura a nombre de CORAL HOMES, S. L.

La superficie comprobada topográficamente es de 12.729,00 m2.

2.2.2. Ayuntamiento de Santillana del Mar y Ayuntamiento de Suances propietarios por compra a D. Gabriel Ruiz Ruiz el 30 de marzo de 2.000 para construir el Parque de la Alianza.

Lacesión de 2.974 m2 forma parte de la finca con referencia catastral 39076A0090001900001ZR.

2.3. FORMULACIÓN.-

El presente Estudio de Detalle se redacta al amparo de los artículos 61 y 78 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. El artículo 61 establece que 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 éste 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 establece en el Estudio de Detalle.

El apartado 3 establece que los Estudios de Detalle no pueden ser aprobados en ausencia de Plan General de Ordenación.

El apartado 4 establece que 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.

El artículo 78 establece que los Estudios de Detalle de iniciativa particular serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos competentes en el plazo de dos meses y se someterán a información pública por plazo de veinte días.

MIÉRCOLES, 21 DE SEPTIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 182

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.

El plazo de aprobación definitiva de los Estudios de Detalle será de dos meses desde que se inicie el periodo 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 Ley.

El artículo 74 e) establece que 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.

3º.- ÁMBITO.

3.1. SUPERFICIE.-

La superficie total de la unidad de actuación es, según la ficha del planeamiento, 16.390 m² conformado por dos parcelas de 13.416 m² y 2.974 m².

Se ha comprobado la existencia de un error en la escritura, el título es de 13.433 m², coincidente con la cifra que aparece en la ficha catastral y en el certificado registral que acompaña a la escritura. Sin embargo en la exposición de la escritura pone 1 hectárea y 34 centiáreas que equivale a 10.034 m².

Se ha comprobado topográfica que unos 700 m² han sido ocupados por Carreteras Autonómicas, sin expropiación, ni comunicación de los hechos a las partes implicadas: propietario, Ayuntamiento, Catastro y Registro;. El Servicio de Carreteras dio el visto bueno al planeamiento cuando ya tenía el proyecto de mejora de la carretera que ampliaba el trazado y reducía la superficie del suelo urbano y urbanizable delimitado.

La parcela neta actual delimitada por el cierre al norte, sur, este y la cuneta de hormigón de la carretera es de 12.729 m².

La superficie de la cesión exterior delimitada es de 2.974 m² y forma parte del Parque de la Alianza inaugurado en 2.002 en colaboración con el Ayuntamiento de Suances. Los dos ayuntamientos comparten parque y de ahí el nombre.

Según el artículo 2.3.6 se pueden reajustar los límites mediante el estudio de detalle siempre que resulte necesario, la superficie no varíe en más de un 5 % y se acredite la conformidad de los propietarios afectados. La diferencia entre la superficie que figura en el planeamiento y la adoptada por título y realidad es de:

Según ficha PGOU: $13.416 + 2.974 = 16.390$ m²

Según título y catastro: $13.433 + 2.974 = 16.407$ m²

Según comprobación topográfica: $12.729 + 2.974 = 15.703$ m² «del 5 % s/ 16.390 m²

Se respeta la cesión, en realidad obtenida por compra por parte del Ayuntamiento de 2.974 m² que figura en la ficha del PGOU.

CVE-2022-6926

MIÉRCOLES, 21 DE SEPTIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 182

La superficie de suelo privado pasa de 13.416 m² a 12.729 m²

La superficie máxima construibles de 2.683 m² se reduce a 2.625 m² al aplicar la edificabilidad media bruta del sector que es 0,16 m²/m² a los 16.407 m².

En la ficha de la unidad aparece un error al establecer la edificabilidad neta y bruta como 0,2 m²/m².

El 7% de cesión obligatoria pasa de los 188 m² de la ficha del sector a 183,75 m².

3.2. LÍMITES DEL ÁMBITO DE LA UA S3A1.-

Norte: Pedro Martín Cayón.

Sur: Carretera CA-340 y Agapito Gonzalez Sampedro (Luisa Real Vega según catastro).

Este: Agapito Gonzalez Sampedro.

Oeste: Carretera CA-340.

3.3. FORMA Y TOPOGRAFÍA.-

La parcela tiene forma irregular, alargada de norte a sur y con una directriz curva en su lindero oeste coincidiendo con el trazado de la carretera. La parcela es sensiblemente llana con una ligera caída hacia el sur.

La carretera que bordea la finca tiene una ligera caída desde el norte al sur salvando un desnivel de 5 m en 190 m de longitud. En la dirección este oeste es no hay prácticamente desnivel.

Se aporta plano topográfico de la parcela y de la carretera que la bordea.

3.4 PLANEAMIENTO.-

Los 12.729 m² de superficie de la parcela están situados dentro del ámbito del presente estudio de detalle que conforma la unidad de actuación. La unidad de actuación se rige por la ordenanza UA1: edificación residencial aislada en suelo urbanizable:

MIÉRCOLES, 21 DE SEPTIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 182

	NORMATIVA	ESTUDIO DETALLE
Uso característico	Residencial	Residencial
Uso compatible	Industria Comercio Dotacional Oficinas Hostelero Hotelero	Industria Comercio Dotacional Oficinas Hostelero Hotelero
Parcela mínima	2.000 m ²	2.000 m ²
Edificabilidad máxima neta	0,20 m ² /m ²	0,20 m ² /m ²
Edificabilidad bruta	0,16 m ² /m ²	0,16 m ² /m ²
Separación a colindante	3 m	5 m
Altura de plantas	7 m (II plantas)	6 m (II plantas)
Longitud máxima de fachada	33 m	33 m
Superficie máxima edificada	2.683 m ²	2.625 m ²
Plazas de aparcamiento	1 plaza por vivienda	1 plaza por vivienda
Densidad máxima viviendas	10 viviendas/ ha	10 viviendas/ ha
Parcela neta según ficha	13.416 m ²	12.729 m ²

Las normas para la unidad establecen 6 parcelas posibles y con la densidad permitida resultan 16 viviendas posibles. El promotor del estudio de detalle confiere a cada parcela, en su ficha la edificabilidad asignada así como el número de viviendas asignado, entendiendo como vivienda todo programa asimilable, en concreto los apartamentos turísticos.

La ficha del sector S3 establece:

Cesión para viario 0 m²
Espacios libres y equipamientos locales 2.974 m²
Espacios libres y equipamientos generales 0
Cesión local exterior a la unidad de 0 m².
La edificabilidad máxima neta 0,2 m²/m²
Superficie máxima construible 2.683 m²
Suelo privado según ficha 13.416 m²

El Estudio de Detalle fija:

Cesión para viario 729 m²
Espacios libres y equipamientos locales 2.974 m²
Espacios libres y equipamientos generales 0 m²
Cesión local exterior 0 m²
Edificabilidad máxima neta 0,2 m²/m²
Superficie máxima construible 2.625 m²
Suelo privado 12.000 m²

Se han ocupado 704 m² en el frente de la parcela por la mejora de la carretera CA-340 sin haberse realizado compensación económica por la pérdida de superficie, es por ello que se mantiene la edificabilidad máxima concedida ya que las cesiones a lo público se mantienen y en el caso de los viales son mayores de las contempladas por exigencia del Servicio de Carreteras Autonómicas que no permiten acceso directo de cada parcela a la CA-340.

Se realiza una parcelación sin muchas opciones de diseño al tener que cumplir por un lado las exigencias del Servicio de Carreteras en la ubicación del acceso por visibilidad y por otro lado al exigir el ayuntamiento que la parcela neta sea de 2.000 m².

La ordenanza solo contempla un único edificio por parcela, por lo cual en aquellas parcelas que se permita la construcción de más de una vivienda deberán de ser pareadas o adosadas y nunca superando las 5 viviendas.

4º.- PROPUESTA.

En la propuesta que se presenta se cumplen todos los parámetros descritos en las Normas y se materializa la alineación y rasante de la calle que permite el acceso a las parcelas sin

MIÉRCOLES, 21 DE SEPTIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 182

interferir con el tráfico de la CA-340 que bordea el ámbito del Estudio de Detalle por el viento Oeste. Esta calle no figura en el planeamiento, pero es una exigencia del Servicio de Carreteras para poder desarrollar la unidad. En principio la calle interior es pública, a todos los efectos, sin renunciar el promotor, si el Ayuntamiento lo considera, a firmar un convenio de mantenimiento de la misma si se restringe el uso de la misma a los propietarios de las parcelas. El motivo de este planteamiento es el poder escriturar las parcelas sin tener que entrar en una división horizontal, ya que las parcelas independientes cumplen los parámetros para su segregación y la calle las medidas para tráfico compartido.

El aparcamiento necesario se contempla dentro de cada parcela dado el tamaño de las mismas.

Se plantea una calle compartida de sentido único de 5 m de anchura. El artículo 8.1.6 establece que se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera.

El artículo 4.1.24 en lo referente a separación a viales, fuera del suelo urbano consolidado, se considera 10 m como carretera local, tal como se comprueba gráficamente en el planeamiento. En este caso concreto al estar la unidad entre dos suelos urbanos consolidados se ha mantenido la misma distancia para el suelo urbano y el urbanizable. Este extremo se ha preguntado al Servicio de Carreteras para que quede constancia, al igual que la solución de la calle interior planteada de sentido único.

La distancia a colindante se fija en 5 m sobre rasante y bajo rasante, incluyendo piscinas y elementos como barbacoas, perreras y casetas de aperos para facilitar la convivencia.

La rasante oficial la define la rasante de la calle interior pública en el punto medio de la fachada.

5º.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.

En virtud de lo descrito en los artículos 61 y 78 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria el Estudio de Detalle se ajusta a lo descrito.

El presente Estudio de Detalle cumple todo lo descrito en las normas de Santillana del Mar. Existen una serie de condiciones que dependen de la posterior edificación, que se dejan dentro de lo descrito, a criterio de los promotores.

Al estar en la zona de protección de Carreteras Autonómicas es necesario la autorización del Servicio de Carreteras para realizar el vial de entronque y para que dé el visto bueno a las construcciones planteadas dentro del área de movimiento.

La protección del Camino de Santiago no le afecta al tratarse de su paso por suelo urbano donde la protección se reduce de 30 m a 3 m a ambos lados del Camino. En nuestro caso el camino está marcado por el margen opuesto de la CA-340, con lo cual la propia anchura de la carretera absorbe la franja de protección.

6º.- CESIONES

Las normas establecen una cesión para espacios libres y equipamiento local de 2.974 m². El Estudio de Detalle determina unas cesiones para el vial público de 729 m² y de 2.974 m² para espacios libres y equipamientos local.

MIÉRCOLES, 21 DE SEPTIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 182

7º.- OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD.

La propiedad no precisa realizar el frente de la parcela a la carretera ya que no está contemplado realizar acera en el planeamiento y discurrir el Camino de Santiago por el margen opuesto.

8º.- CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA.

8.1. MEMORIA.

8.2. FICHA DEL PGOU, SECTOR Y UNIDAD DE ACTUACION SP1A4.

8.3. FICHA CATASTRAL DE LA UNIDAD

8.4. ESCRITURA PARCELA.

9º.- CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN GRAFICA.

9.1. EMPLAZAMIENTO.-

Este plano indica la situación geográfica donde se encuentran las parcelas sobre la vista aérea con la base del Catastro. Escala 2.500.

9.2. PARCELA - ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.-

Este plano indica la topografía de la parcela actual comprobada y la parcela catastral vigente, con la descripción de sus límites, puntos de cota y superficies. Escala 1/500.

9.3. PARCELA - ALINEACIONES EXTERIORES, RASANTES Y CESIONES.-

Se delimitan todas las alineaciones que será necesario respetar según las Normas de Santillana del Mar y con las distancias a colindantes y viales, se definen las rasantes y las cesiones para realizar el vial público que da servicio a las 6 parcelas posibles definidas en la ficha. Escala 1/500.

El Estudio de Detalle entrará en vigor el día siguiente de su publicación. Contra el acuerdo de aprobación definitivo en vía administrativa, los interesados podrán interponer, en el plazo de dos meses recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Cantabria y potestativamente recurso de reposición, en el plazo de un mes ante el órgano que dictó el acto.

Santillana del Mar, 7 de septiembre de 2022.

El alcalde,

Ángel Rodríguez Uzquiza.

2022/6926

CVE-2022-6926