

MARTES, 4 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 191

AYUNTAMIENTO DE ESCALANTE

CVE-2022-7144 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de alineaciones en un tramo de la calle San Juan. Expediente 101/2022.*

Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Escalante de fecha 25 de agosto de 2022, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Estudio de Detalle.

Habiéndose aprobado definitivamente el siguiente Estudio de Detalle, se publica el mismo para su general conocimiento y en cumplimiento de los artículos 78.2 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y 140.6 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 2159/1978, de 23 de junio:

«2.- APROBACIÓN DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE ALINEACIONES EN UN TRAMO DE LA CALLE SAN JUAN, PROMOVIDO POR D. JOSÉ RAMÓN GARCÍA CAMPO.

Por el Secretario, de orden de la Presidencia, se da lectura al dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Medio Ambiente, Obras e Infraestructuras de fecha 18 de agosto de 2022.

D. JOSÉ RAMÓN GARCIA CAMPO, con NIF ***9571***, y domicilio en la calle Siete Villas, nº 8, 1ºB, 39795-Escalante, presenta un ESTUDIO DE DETALLE para la ordenación de alineaciones en un tramo de la calle San Juan, redactado por D. Ricardo Fernández Martínez, arquitecto técnico colegiado con nº 606 en el Colegio Oficial de Aparejadores de Cantabria.

A la vista de los siguientes antecedentes:

Documento	Fecha/N.º	Observaciones
Solicitud de particular	14/06/2022	
Informe del Técnico Municipal	17/06/2022	
Informe-propuesta de Secretaría	18/06/2022	
Resolución de alcaldía de aprobación inicial	18/06/2022	
Notificación a los propietarios e interesados	18/06/2022	
Anuncio en el [Boletín Oficial de Cantabria/Periódico]	30/06/2022	Periódico 29/06/2022
Certificado de Secretaría de las alegaciones presentadas	04/08/2022	

Visto el informe-propuesta de Secretaría de fecha 4 de agosto de 2022, y el Dictamen de la Comisión Informativa Urbanismo, Medio Ambiente, Obras e Infraestructuras, el Pleno de esta Corporación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, por unanimidad de los siete miembros de la Corporación asistentes al acto, de los siete que la integran, y por lo tanto con el voto favorable de la mayoría absoluta de sus miembros, adopta, el siguiente, ACUERDO:

MARTES, 4 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 191

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle descrito en los antecedentes.

SEGUNDO.- 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.

TERCERO.- Notificar el presente Acuerdo a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle y ponerlo en conocimiento de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo»».

Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria con sede en Santander, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Escalante, 26 de agosto de 2022.

El alcalde,
Francisco Sarabia Lavín.

MARTES, 4 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 191

ESTUDIO DE DETALLE
Página 1

MEMORIA

1.- ENCARGO Y AUTOR

El presente Estudio de Detalle está redactado por RICARDO FERNANDEZ MARTINEZ, arquitecto técnico nº 606 del Colegio Oficial de Aparejadores de Cantabria, por encargo de **José Ramón García Campo,...**

2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene como objeto la **ordenación de alineaciones de la calle San Juan en el framo situado entre la calle Puente Somaza y la Avenida de Cantabria**, dado que las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término Municipal de Escalante, aprobadas con fecha 30 de junio de 1989 y publicadas el 24 de noviembre de 1987, grafían unas alineaciones en el plano 11 "Alineaciones y rasantes", que no han considerado adecuadamente la realidad física de la calle y edificios.

Recientemente se ha presentado en el ayuntamiento para su aprobación un proyecto básico para la futura construcción de 6 apartamentos turísticos en la parcela 8596504VP5089N, promovido por José Ramón García Campo.

Las alineaciones consideradas para la ejecución del proyecto se han determinado teniendo en cuenta las siguientes condiciones de preexistencia:

1. La existencia de un edificio de planta baja y primera en el límite sur de la parcela.
2. La existencia de un vial público al este, denominado calle La Carboba, que no se refleja en el plano 11 "Red viaria, alineaciones y rasantes" de las NNSS.
3. La existencia de encintado de acera y muro de bloque de hormigón que cierra la parcela a la calle San Juan, que ya fue retranqueado el año 1985, como consecuencia de la construcción del edificio situado en la parcela 8595105VP5089N.
4. La parcela contigua al norte, 8596502VP5089N, está delimitada con muro de mampostería en todos sus límites.
5. En la parcela 8596501VP5089N existe un edificio de planta baja que cuenta con encintado de acera a la calle San Juan.
6. En la parcela 8595102VP5089N se encuentra construido un edificio de planta baja, primera y segunda que dispone de un muro de cierre a la calle San Juan que define alineación, disponiendo también de encintado de acera.
7. La parcela 8595104VP5089N dispone de un cierre de parcela a la calle San Juan de muro de bloque, ejecutado en 1985 como consecuencia de la construcción del edificio situado en la parcela 8595105VP5089N.

Se redacta el Estudio de Detalle por indicación del Ayuntamiento de Escalante para resolver la falta de precisión y adaptación del vial grafiado en los planos de las Normas Subsidiarias a su realidad física.

3.- NORMATIVA VIGENTE

La regulación de la figura del Estudio de Detalle se recoge en el artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

Al objeto de que el presente trabajo desarrolle la normativa establecida en estos artículos, se transcribe el texto íntegro del artículo 61 de la Ley 2/ 2001 y el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Artículo 61. Estudios de detalle.

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 esta pueda afectar a la estructura general del Plan** o a los aspectos señalados en los apartados 3 y 4 de este artículo.

Ricardo Fernández Martínez, Arquitecto t.

CVE-2022-7144

MARTES, 4 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 191

ESTUDIO DE DETALLE
Página 2

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.

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.

Reglamento de Planeamiento

Artículo 65.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse con exclusiva finalidad de:

A) **Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento** de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

B) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

C) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de Estudios de Detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Artículo 66.

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.

3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

4.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del Estudio de Detalle se ciñe a la calle San Juan en el tramo situado entre la calle Puente Somaza y la Avenida

Ricardo Fernández Martínez, Arquitecto t.

CVE-2022-7144

MARTES, 4 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 191

ESTUDIO DE DETALLE
Página 3

de Cantabria, sin afectar a las parcelas particulares situadas a uno y otro lado de la vía.

5.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

Las parcelas objeto de este Estudio de Detalle se encuentran situadas en el suelo urbano consolidado con la calificación **SU1, residencial consolidado casco antiguo**, según las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigente (**en adelante NNSS**).

6.- PROPUESTA DE NUEVA ORDENACIÓN DE ALINEACIONES

Se trata de un vial denominado **sección C**, que viene definida por "**La anchura de la calle vendrá determinada por las edificaciones existentes**".

Además de lo anterior, el plano 11 "Red viaria alineaciones y rasantes" (en adelante plano 11) señala una previsión de alineaciones pero no se tuvo en cuenta lo siguiente:

1. Sobre la parcela **8595105VP5089N** fue edificado el año 1985 un edificio (anteriormente a la aprobación de las NNSS), que no se grafía en el plano 11 de las NNSS.
2. Este edificio ocupa y estrangula la calle definiendo una anchura mínima de 4,70 metros entre su planta baja y el edificio situado en la parcela **8596503VP5089N**.
3. El plano 11 de las NNSS grafía una alineación entre la esquina del edificio más próximo a la avenida de Cantabria y la esquina norte del edificio situado en la confluencia de las calles San Juan y Puente Somaza obviando la existencia de un edificio en la parcela **8595102VP5089N**.
4. El frente a la calle San Juan de la parcela **8596504VP5089N** y de la parcela **8595104VP5089N** fue redefinido cuando se construyó el edificio situado en la parcela **8595105VP5089N**.
5. La superposición somera entre la topografía actual del vial y la previsión del plano 11 es incompatible, pues supone la ampliación de la superficie de las parcelas **8595102VP5089N** y **8595104VP5089N**.

La ordenación de las alineaciones propuesta se ajusta a la realidad física del vial actual y no supondrá la modificación de ocupación y edificabilidad de las parcelas que limitan con el vial.

7.- DESCRIPCIÓN DE LA AFECCIÓN SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

La nueva propuesta de ordenación de alineaciones no afecta al espacio público existente.

8.- CONCLUSIONES

Se entiende justificado el documento de Estudio de Detalle, completo en cuanto a su contenido de memoria y planos, y perfectamente ajustado a las determinaciones de rango superior, por lo que se somete a su estudio a fin de que previos los trámites oportunos, se produzca la aprobación que permita dar cobertura legal a las posteriores licencias de edificaciones.

Escalante, Junio de 2022



El Arquitecto t.
Ricardo Fernández Martínez

Ricardo Fernández Martínez, Arquitecto t.

CVE-2022-7144

MARTES, 4 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 191

ESTUDIO DE DETALLE
Página 4

9.- FOTOGRAFÍA



10.- PLANO 11: RED VIARIA ALINEACIONES Y RASANTES



Ricardo Fernández Martínez, Arquitecto t.

CVE-2022-7144

MARTES, 4 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 191

ESTUDIO DE DETALLE
Página 5

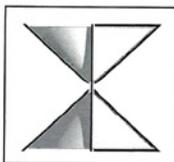
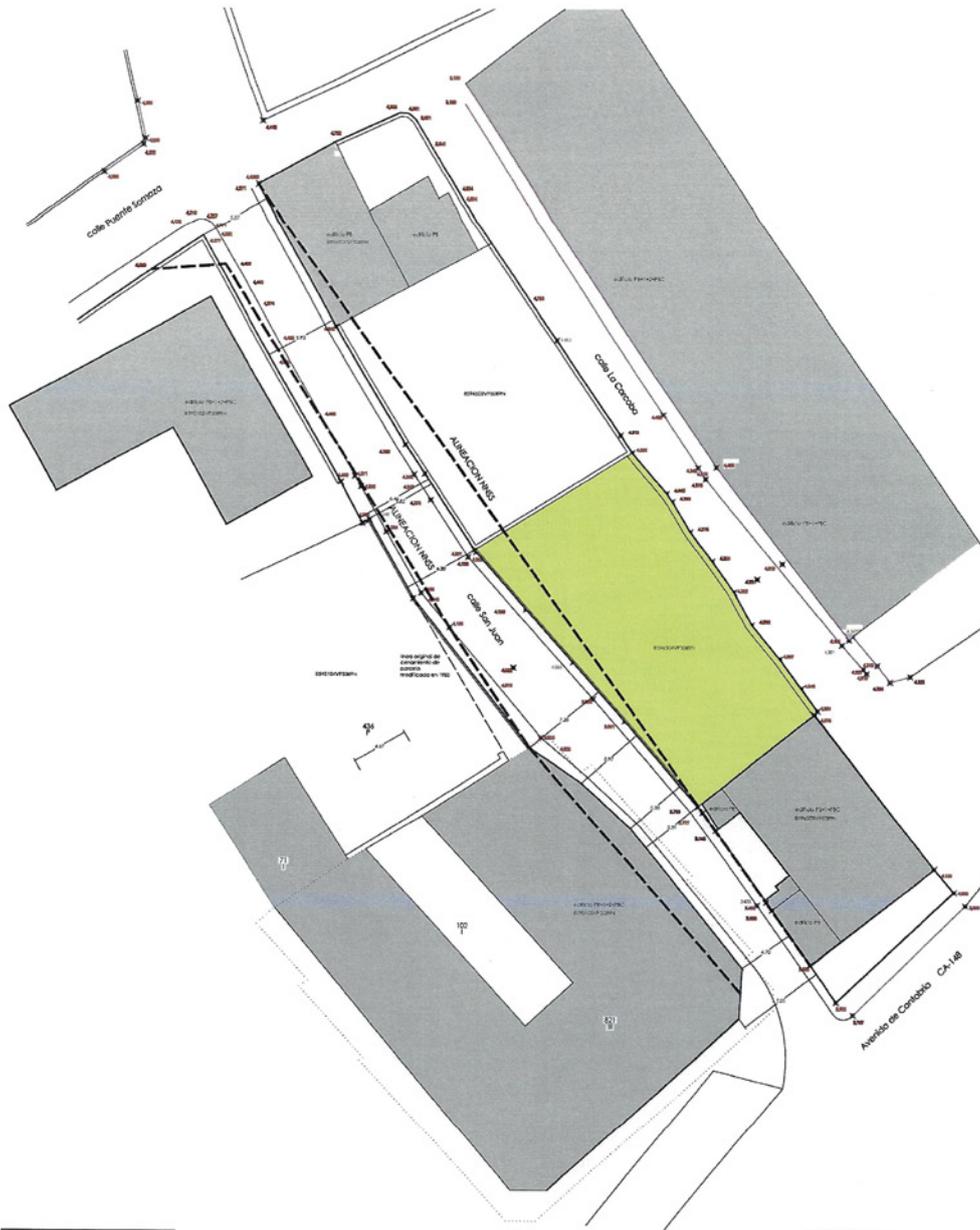
11.- PLANO 12: SISTEMA GENERAL Y USOS DEL SUELO URBANO



Ricardo Fernández Martínez, Arquitecto t.

CVE-2022-7144

MARTES, 4 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 191



ESTUDIO DE DETALLE DE VIAL TIPO C

situación: **calle San Juan. Escalante**

autor del encargo:

JOSE RAMON GARCIA CAMPO

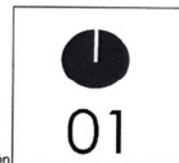
PLANO:

ALINEACIONES EN NORMAS SUBSIDIARIAS

Ricardo Fernández Martínez

arquitecto, arquitecto técnico e ingeniero de edificación

E= 1/300



CVE-2022-7144

