

7. OTROS ANUNCIOS

7.1 URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE CASTAÑEDA

Resolución aprobando Estudio de Detalle de parcela, en Villabáñez.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 84 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, se hace pública la aprobación definitiva de Estudio de Detalle para el establecimiento de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes de una parcela sita en Villabáñez (Castañeda).

I.- Parte dispositiva del acuerdo Plenario de 17 de noviembre de 2005.

Dada cuenta del expediente instruido, con el voto favorable de todos los reunidos, que son nueve de los nueve miembros que de hecho y de derecho integran la Corporación Municipal, se acuerda:

Primero: Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por «Construcciones Lucha, S. L.», C.I.F: B-39044482, con domicilio en Plaza del Banco, 8-3ºB de la localidad de Selaya (Cantabria), representante don Juan José Pérez Sainz, redactado por Alonso y Barrientos Arquitectos y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria en fecha 17 de junio de 2005, que afecta a las parcelas situadas en la localidad de Villabáñez, parcelas número 86 y 87 del polígono 2 de la Concentración Parcelaria, aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía de fecha cuatro de julio de dos mil cinco.

Segundo: El Estudio de Detalle recoge la normativa urbanística vigente y se realiza sobre las fincas correspondientes a los números 86 y 87 del Polígono 2 de la Concentración Parcelaria.

Tercero: Se definen alineaciones, rasantes y viario, con una cesión al Ayuntamiento estimada en 114,50 m², según documentación aportada. La superficie de viales objeto de cesión deberá ser completamente urbanizada antes de su entrega al Ayuntamiento. Se propone un trazado de viario no riguroso con el planeamiento vigente, adaptándose al estado actual del entorno consolidado, que se considera válido.

Cuarto: En aplicación de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001, se deberá ceder al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento de la parcela, que se evalúa en 138,73 m² construidos, equivalentes a 277,46 m² de parcela. A efectos de la cesión o venta correspondiente, se redactará Convenio Urbanístico para hacer efectiva dicha transacción. A efectos puramente informativos, se comunica que su coste se evalúa multiplicando los 138,73 m² construidos de cesión, multiplicados por el módulo correspondiente al año 2005 en el Ayuntamiento de Castañeda, que es de 151 euros/m² construido, lo cual equivale a 138,73 m² X 151,00 euros = 20.948,23 euros.

Quinto: La obra podrá ejecutarse mediante Proyecto de Urbanización y Proyecto de Ejecución o fundiendo ambos en un solo Proyecto de Ejecución, debiendo en cualquier caso contemplar en el mismo la habilitación de un espacio para los contenedores de R.S.U, la definición de las conexiones a las infraestructuras existentes y el riguroso cumplimiento de los retranqueos y distancias máximas contempladas en las NN.SS vigentes.

Sexto: Se requiere de la propiedad la tramitación, previa o simultáneamente a la licencia de obra, del expediente de actividad de los garajes proyectados.

II. Memoria del Estudio de Detalle

1. Datos generales.

1.1. Objeto.

Tiene por finalidad el presente Estudio la propuesta de ordenación de una parcela para situar tres edificios con un total de 28 de viviendas y apartamentos, mediante el señalamiento y ajuste de alineaciones y rasantes y de

acuerdo con las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias de Castañeda. Se fijará asimismo el régimen de propiedad del suelo una vez concluida la edificación y definirá los compromisos de urbanización de suelo público.

1.2. Promotor y formulación.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle cuenta con un único propietario, «Construcciones Lucha, S. L.», con NIF B 39044482 y domicilio en c/ Pl. Baco nº 8, 39696 Selaya, sociedad representada por D. Juan José Pérez Sainz, con NIF 13.685.444. De acuerdo con el Art. 140.1 de Reglamento de Planeamiento y el Art. 78 de la Ley 2/2001 de Cantabria, es la misma propiedad la que promueve el presente Estudio de Detalle.

1.3. Redactores.

Redactan este Estudio de Detalle, «Alonso y Barrientos Arquitectos S. C.», sociedad con NIF G39419338, formada por don Luis Alberto Alonso Ortiz, con NIF 13.911.984-C y don Joaquín Barrientos Barquín, arquitectos colegiados con los números 395 y 454 respectivamente, con NIF 13.735.707-S, y domicilio en Bulevar Luciano Demetrio Herrero, nº1, 6º B, 39300 Torrelavega, Cantabria.

2. Ámbito.

2.1. Emplazamiento.

La parcela está situada en el sitio de Los Bloques del núcleo de Villabáñez, ayuntamiento de Castañeda. Está calificada como suelo urbano UR. La parcela linda con la carretera nacional, según se puede comprobar en el plano de situación.

2.2. Parcelario.

El presente estudio de detalle se circunscribe a las parcelas 86 y 87 del polígono 2 la concentración parcelaria, según documentación aportada por el Servicio de Reformas de Estructuras Agrarias.

2.3. Límites y superficie.

La parcela, resultado del reciente reparto del Servicio de Reformas de Estructuras Agrarias, ocupa una superficie de 4.942,47 m², según reciente medición y levantamiento topográfico que se aporta en este Estudio de Detalle.

2.4. Forma y topografía.

La parcela tiene una geometría aproximadamente rectangular, con un frente de 33,50 m al camino de acceso por el oeste, fincas colindantes al norte y sur, y carretera nacional 634 San Sebastián-La Coruña al este. Topográficamente la parcela presenta una cierta pendiente descendente en sentido oeste-este, variando entre las cotas +102,66 en su esquina noroeste a la cota +102,20 en la esquina suroeste, es decir, 4,46 m de desnivel. Se considera como rasante oficial de la calle la definida por la actual calzada del camino situado al frente de la parcela, desde el que se produce el acceso a las viviendas proyectadas.

3. Situación urbanística.

Según las Normas Subsidiarias (BOC 26/02/87) y sus modificados posteriores, la parcela tiene una doble calificación:

- 2.775,64 m² están calificados como U.R., es decir, Suelo Urbano de uso residencial, con una altura de 6 m y una edificabilidad de 0,50 m²/m², un frente mínimo de 6 m y una dimensión de fachadas inferior a 40 m. Según el Art. 6.4.2. de las normas, no computan los sótanos ni los espacios bajo cubierta.

- El resto, con 2.166,83 m², se encuentra calificado como suelo no urbanizable.

4. Propuesta.

4.1. Condicionantes previos.

La propuesta presentada configura atendiendo a los siguientes condicionantes de partida:

- El terreno en el que se implante la edificación se ciñe al calificado como suelo urbano U.R., cuya ordenanza permite el aprovechamiento de la planta bajo cubierta sin computar edificabilidad.

		Viviendas y accesos											Superficies	
		19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	Escal. Ext.	Const.	Comp.
B A J	Cerrada	40,85	38,70	38,70	38,70	38,70	40,85						236,50	236,5
	50% ab.	4,81	3,76	3,76	3,76	3,76	4,81					12,96	37,62	25,9
	total	45,66	42,46	42,46	42,46	42,46	45,66					12,96	274,12	262,4
P R I	Cerrada	42,95					42,95	44,95	44,95	44,95	44,95		265,70	265,7
	50%	3,76					3,76	3,76	3,76	3,76	3,76		22,56	

	total	46,71					46,71	48,71	48,71	48,71	48,71	288,26	265,70
B	Cerrada	36,05					36,05	36,10	36,10	36,10	36,10	216,50	-
C													
		128,42	42,46	42,46	42,46	42,46	128,42	84,81	84,81	84,81	84,81	12,96	778,88
													528,12

	Construida	Computable
Superficie total viviendas	2.019,64	1.387,32
Superficie total garajes	1.068,30	-
Total	3.087,94	1.387,32
Ocupación	799,08	-

	Construida	Computable
Superficie total viviendas	2.019,64	1.387,32
Superficie total garajes	1.068,30	-
Total	3.087,94	1.387,32
Ocupación	799,08	-

Según el Art. 6.4.2 de las Normas, no computan los espacios bajo rasante y bajo cubierta y sí las terrazas cerradas a tres lados. La ocupación se refiere a la planta baja incluyendo espacios abiertos y cubiertos al 100%.

4.6. Superficies de la urbanización propuesta.

Parcela neta de uso privado	Parcelas de uso privativo en régimen de comunidad a efectos de propiedad horizontal	
	Vivienda 1 Vivienda 2 Vivienda 3 Vivienda 4 Vivienda 5 Vivienda 10 Vivienda 11 Vivienda 12 Vivienda 13 Vivienda 14 Vivienda 19 Vivienda 20 Vivienda 21 Vivienda 22 Vivienda 23 Vivienda 24	2.219,97 m ²
	Espacio libre común de accesos peatonales y rodados	1.193,60 m ²
	Depósito de propano Centro de transformación Área libre comunitaria	15,20 m ² 7,80 m ² 1.391,40 m ²
		4.827,97 m ²
Cesión uso público	Ensanchamiento de calzadas y creación de aceras	114,50 m ²
Parcela bruta		4.942,47 m ²

5. Cumplimiento de las normas subsidiarias.

5.1. Justificación urbanística.

Se formula este Estudio de Detalle al amparo de las presentes Normas Subsidiarias y de acuerdo con el Art.61 de la Ley 2/2001 de Cantabria y el Art. 65 del Reglamento de Planeamiento, cuyo contenido se circunscribe a los siguientes aspectos contemplados en dichas legislaciones:

a) Establecer las alineaciones prefijadas en el planeamiento, motivando los supuestos de modificación y sin que ésta pueda afectar a la estructura general del Plan.

b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

En el siguiente cuadro de justificación urbanística se demuestra la adaptación de este Estudio de Detalle a las determinaciones y parámetros urbanísticos del planeamiento.

PARÁMETRO URBANÍSTICO	NN. SS. CASTAÑEDA	ESTUDIO DE DETALLE
Clasificación	Urbano	
Ordenanza	U.R.	
Usos principal	Residencial	Residencial
Parcela mínima	-	2.775,64 m ²
Frente mínimo parcela	6 m	33,40 m
Separación entre edificios	6 m	8,83 m
Edificabilidad	0,50 m ² /m ²	0,50 m ² /m ² (1.387,32 m ²)
Ocupación	-	28,80 % (799,08 m ²)
Separación de colindantes	3 m	> 3 m
Retranqueo al cierre	3 m	3 m
Distancia cierre - eje vial	5 m	5 m
Pendiente máxima de cubierta	60%	< 60 %
Longitud máxima de fachada	40 m	30,40 m
Vuelo máximo	1 m	-

5.2. Transferencia de aprovechamiento.

Datos de parcela

Superficie parcela U.R.	2.775,64 m ²
Edificabilidad	0,50 m ² /m ²

Cálculo	Operación	Resultado
Edificabilidad parcela bruta	2.775,64 x 0,50	1.387,82 m ²
10 % Aprovechamiento	1.387,82 x 0,10	138,78 m ²
Superficie bruta de terreno a adquirir	138,78 / 0,50	277,56 m ²

6. Cesión y urbanización.

Se establece como cesión obligatoria la correspondiente al ensanchamiento de la calzada hasta los 3 m del eje actual y la creación de una acera de 2 m de anchura, lo que supone una superficie de cesión y urbanización de 114,50 m².

Las características técnicas de estas obras de urbanización responderán a los criterios establecidos con carácter general por la Ley de Suelo y sus reglamentos para las áreas urbanas (Art. 53 del Reglamento de Planeamiento). En ningún caso podrá ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de los predios colindantes y en cualquier modo, la edificación prevista en la parcela deberá cumplir los parámetros reguladores que determinan las Normas Subsidiarias.

El Estudio de Detalle entrará en vigor al 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.

Castañeda, 28 de noviembre de 2005.—El alcalde, Miguel Ángel López Villar.
05/15631

AYUNTAMIENTO DE CASTAÑEDA

Información pública de Proyecto de Convenio de Gestión Urbanística.

Habiéndose redactado por este Ayuntamiento Convenio de Gestión Urbanística, (acuerdo de monetarización económica de aprovechamiento), con «Gestión Inmobiliaria Ason, S. L.», respecto al Estudio de Detalle presentado, de conformidad con lo previsto en el artículo 262.5 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se procede a someter a trámite de información pública, quedando expuesto al público en la Secretaría de este Ayuntamiento, durante el plazo de veinte días hábiles, a contar desde el siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria del presente anuncio.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Castañeda, 30 de noviembre de 2005.—El alcalde, Miguel Ángel López Villar.
05/15656