

VIERNES, 6 DE SEPTIEMBRE DE 2024 - BOC NÚM. 173

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DE LA BARQUERA

CVE-2024-6812 *Aprobación definitiva de Estudio de detalle en Paseo de la Barquera, 45. Expediente 512/2022.*

El Pleno del Ayuntamiento de San Vicente de la Barquera en sesión ordinaria celebrada el 1 de agosto de 2024, acordó lo siguiente:

PRIMERO.- Aprobar con carácter definitivo el Estudio de Detalle en Paseo de la Barquera nº 45 de San Vicente de la Barquera, redactado por Dña. Rocío García Sampredo y promovido por IGEMA DESARROLLOS, SL

SEGUNDO.- Notificar su aprobación junto con un ejemplar diligenciado al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística de Cantabria (art. 101.4 LOTUC).

TERCERO.- Publicar en el Boletín Oficial de Cantabria las normas del Estudio de Detalle Común, en los términos del artículo 111 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria. Asimismo, el contenido completo del instrumento de planeamiento se publicará en la página Web institucional de este Ayuntamiento.

CUARTO.- Dejar sin efecto la suspensión de licencias, debiéndose ajustar en lo sucesivo los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones a su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación derivado del nuevo instrumento de planeamiento.

Contra el presente acto que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Santander en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación o publicación del acuerdo, o cualquier otro que estime procedente en los términos del artículo 40.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre

San Vicente de la Barquera, 13 de agosto de 2024.

La alcaldesa,

María Rosario Urquiza Rodríguez.

MEMORIA

1.- EMPLAZAMIENTO

Parcela en el casco urbano de San Vicente de la Barquera (Barrio La Barquera), con frente principal por el Sur al Paseo de La Barquera nº 45, por el Norte a la calle Río Merón y por el Este y Oeste con parcelas particulares.

2.- ANTECEDENTES

Con fecha 21 de marzo de 2022 se da entrada en el Ayuntamiento al ESTUDIO de DETALLE, siendo informado por los SSTT municipales el 29 de julio de 2022; de dicho informe se ha dado traslado al promotor el 30 de septiembre de 2022.

Con fecha 26 de octubre de 2022 se da entrada en el Ayuntamiento al REFORMADO 1 del ESTUDIO de DETALLE, adaptado a la nueva Ley 5/2022 de 15 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

CVE-2024-6812

VIERNES, 6 DE SEPTIEMBRE DE 2024 - BOC NÚM. 173

Con fecha de octubre de 2023 la propiedad realiza la subsanación de la descripción catastral de la parcela objeto del Estudio de Detalle (se aporta como documentación anexa la ficha descriptiva y gráfica de los datos catastrales rectificadas así como el fichero GML INSPIRE de parcela catastral, validado en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro).

Con fecha 22 de diciembre de 2023 se da entrada en el Ayuntamiento al REFORMADO 2 del Estudio de Detalle, con la justificación de que se mantiene la superficie destinada a viario marcado en el planeamiento municipal, no suponiendo detracción alguna de superficie de vialidad pública.

Se redacta el presente REFORMADO 3 del Estudio de Detalle, ubicando las plazas de aparcamiento públicas exigidas por el PGOU.

3.- OBJETO

Mediante este Estudio de Detalle, se busca resolver el desajuste existente entre las alineaciones definidas en el Plan General de San Vicente de la Barquera y la realidad física consolidada que presenta el entorno en el que se ubica nuestra intervención. Esto nos permitirá desarrollar la edificación del solar objeto de nuestro interés de manera razonable, beneficiando la consolidación del entramado urbano.

En cualquier caso la tramitación del presente Estudio de Detalle servirá para la finalidad que legalmente le corresponde según el artículo 82 de la Ley 5/2022 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, (entre ellos el señalamiento de alineaciones y rasantes y/o ordenación de volúmenes completando las previsiones establecidas para dicha zona por el Planeamiento Municipal).

Así pues, la finalidad práctica y principal de este instrumento, más allá del cumplimiento de la normativa, es la de someter a la consideración de la Corporación Municipal si estima que el ajuste de alineaciones propuesto, responde al interés de la misma, no viéndose alteradas ni afectadas negativamente las condiciones de accesibilidad rodada y peatonal, saneamiento o cualquier otro parámetro urbanístico establecido en el planeamiento municipal (PGOU de San Vicente de la Barquera, BOC 18/8/2015 y 19/8/2015).

4.- PROMOTOR

IGEMA DESARROLLOS, SL.

CIF B67831123.

Erandio, Avda. José Luis Goyoaga 32, 3ª plta, dpto 307, 48.950.

5.- TERRENOS QUE COMPONEN EL ÁMBITO

El ámbito del Estudio de Detalle se corresponde con una única finca, concretamente la parcela catastral 7053030UP8075S0001AA, identificada como PS BARQUERA 45 - 39540 San Vicente de la Barquera (Cantabria). La superficie real de la misma es de 1.127,90 m².

Tal y como nos muestra la planimetría adjunta, la parcela limita por su frente Sur con la Avenida de la Barquera, por su frente Norte con la Calle Río Merón y por el Este y Oeste con otros propietarios.

6.- NORMATIVA URBANÍSTICA

Los parámetros urbanísticos de aplicación son los correspondientes a la legislación, planeamiento y normativa sectorial con carácter general, y en concreto las normas urbanísticas para el suelo urbano en el municipio de San Vicente de la Barquera, en cuanto dispone de planeamiento vigente consistente en el PGOU de San Vicente de la Barquera (BOC 18/8/2015 y 19/8/2015).

CVE-2024-6812

VIERNES, 6 DE SEPTIEMBRE DE 2024 - BOC NÚM. 173

Suelo Urbano Residencial 3 (Sur 3).

CAPÍTULO 5. ORDENANZA SUELO URBANO RESIDENCIAL 3 (SUR 3)

Art. 10.5.1. Condiciones generales.

1. TIPOLOGÍA: bloque aislado, sin patios interiores.

2. TIPO DE VIVIENDA: Unifamiliar hilera, o Colectiva.

3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE: quinientos -500- m².

4. ALTURAS MÁXIMAS:

— Quince -15- m a la cara inferior del alero, repartidas en planta baja y cuatro plantas sobre esta (B+4).

— La altura máxima de la cumbrera a la cara inferior del alero será de cuatro y medio -4´5- m.

— La pendiente de la cubierta se medirá desde el borde de la línea teórica de un -1- m. contado a partir de la línea de fachada establecida por los vuelos.

5. ALERO MÁXIMO: un -1- m. desde la línea de la fachada.

6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 1,7 m² /m².

7. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA: cuarenta -40- %.

8. RETRANQUEOS:

— Al eje de la calle ocho -8- m.

— A los colindantes cinco -5- m.

— Los cierres, si los hay, cinco -5- m al eje de la calle.

— Entre edificios dentro de una misma parcela según lo descrito en el art.3.1.13. de esta Normativa.

9. LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA: treinta y seis -36- m.

Como legislación general cabe señalar los artículos 82, 101, 109 y 110 de la Ley 5/2022 de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Según la Ley 5/2022 de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria:

ARTÍCULO 82. 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 podrán ser comunes o especiales, de iniciativa pública o privada, e incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.

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

a) Establecer alineaciones y rasantes en caso de que no estuvieren establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar de forma motivada las prefijadas en el planeamiento.

b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, si fuera necesario, 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-2024-6812

VIERNES, 6 DE SEPTIEMBRE DE 2024 - BOC NÚM. 173

3. Además de lo previsto en el apartado anterior, en las unidades de actuación, los Estudios de Detalle Especiales podrán establecer la ordenación cuando ésta no viniera definida por el planeamiento urbanístico, pudiendo diseñar, en su caso, la apertura de nuevos viales públicos, espacios libres y equipamientos conforme a los criterios establecidos para ello en el Planeamiento General. Cuando la ordenación viniera definida por el planeamiento urbanístico, podrán completarla o modificarla incluso alterando el diseño y situación de los espacios libres y equipamientos; los viales públicos de nueva creación; la ordenación de las edificaciones y sus alturas; la densidad y el índice de ocupación del suelo, todo ello dentro de los parámetros establecidos en la ordenanza de aplicación. En ningún caso los Estudios de Detalle Especiales podrán reducir la superficie total prevista destinada a viales públicos de nueva creación, espacios libres y equipamientos, ni superar los parámetros máximos de edificabilidad establecidos en la ficha de la correspondiente unidad de actuación o en su defecto en la ordenanza de aplicación.

4. Los Estudios de Detalle no pueden ser aprobados en ausencia de Planeamiento General.

ARTÍCULO 101. APROBACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

1. Los Estudios de Detalle podrán ser aprobados por los Ayuntamientos conforme al siguiente procedimiento.

2. Los Estudios de Detalle Comunes serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento que los someterán a información pública por el plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria. En el caso de que fuesen de iniciativa particular, transcurridos dos meses desde su presentación sin que se haya notificado expresamente a los interesados la resolución, se podrán entender aprobados inicialmente por silencio administrativo, pudiendo instar los particulares su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

3. Los Estudios de Detalle Especiales serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento que los someterán a información pública, junto con el documento ambiental, por el plazo mínimo de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria. No obstante, el plazo de información pública será de, al menos, cuarenta y cinco días cuando el órgano ambiental determine que deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria. Cuando los Estudios de Detalle Especiales fuesen de iniciativa particular, transcurridos dos meses desde su presentación, sin que se haya notificado expresamente a los interesados la resolución, se podrán entender aprobados inicialmente por silencio administrativo, pudiendo instar los particulares su publicación, junto con el documento ambiental, en el Boletín Oficial de Cantabria.

4. A la vista del resultado de la información pública el órgano municipal competente los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes, notificando su aprobación junto con un ejemplar diligenciado al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística de Cantabria.

5. El plazo de aprobación definitiva de los Estudios de Detalle será de dos meses desde que se presente la documentación completa para su aprobación definitiva. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado expresamente a los interesados la resolución, se los Estudios de Detalle entenderán desestimados por silencio administrativo.

ARTÍCULO 109. MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

1. Se considera modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico, la alteración de la delimitación de los sectores, el cambio de la clasificación o calificación singular del suelo y, en general, cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que por su entidad no pueda considerarse un supuesto de revisión.

2. Las modificaciones del planeamiento urbanístico contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo, además de cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, una Memoria en la que conste expresa justificación y motivación de la necesidad o conveniencia de la reforma y un estudio o descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente.

CVE-2024-6812

VIERNES, 6 DE SEPTIEMBRE DE 2024 - BOC NÚM. 173

3. Cuando la modificación del planeamiento urbanístico incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados.

4. Cuando la modificación del Planeamiento General suponga un incremento de la edificabilidad o de la densidad residencial se requerirá la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo, en los términos previstos en el artículo 62. En suelo urbano, podrá sustituirse, para el caso de que no fuere posible su materialización en el correspondiente ámbito de actuación, por su equivalente pecuniario previa valoración pericial por técnico municipal. Asimismo, en estas modificaciones de planeamiento, se requerirá la cesión, libre de cargas, del suelo correspondiente al 15 por ciento del incremento de la edificabilidad generada por la nueva ordenación urbanística al atribuir una mayor edificabilidad o densidad residencial respecto de la preexistente. En suelo urbano, dicha cesión podrá ser sustituida por su equivalente pecuniario.

5. Cuando la modificación del Planeamiento General implique una diferente ubicación o el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos colectivos previstos en el mismo, será preciso que el cambio suponga el paralelo establecimiento de otros equipamientos, aunque sean para diferente finalidad. No obstante, ello no será necesario cuando se justifique que con ello no se incumplen los mínimos legales establecidos en el Anexo de la presente ley y la titularidad del suelo siga siendo, en su caso, pública.

6. Cuando la modificación del Planeamiento General implique una diferente ubicación, cambio de destino o de uso de los espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el mismo, será preciso mantener la misma o similar superficie de espacios libres previstos en el Planeamiento General vigente. No obstante, ello no será necesario cuando se justifique que con ello no se incumplen los mínimos legales establecidos en el Anexo de la presente ley y la titularidad del suelo siga siendo, en su caso, pública. En estos casos, la competencia para la aprobación definitiva corresponderá a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

7. Cuando la modificación del Planeamiento General tenga por objeto un cambio de clasificación o calificación destinado al incremento de las previsiones de construcción de vivienda protegida, en la documentación de la modificación se establecerán las condiciones para que dichas viviendas se finalicen de forma previa o simultánea a las demás.

8. Cuando la modificación del Planeamiento General afecte a los instrumentos de desarrollo ya existentes, podrá tramitarse la modificación de estos de forma simultánea a la de aquel. Se seguirán en paralelo expedientes separados de aprobación sucesiva, quedando condicionada la aprobación de la modificación de los instrumentos de desarrollo a la del Planeamiento General.

ARTÍCULO 110. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO PARA LA MODIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

1. La competencia para la aprobación de la modificación de los instrumentos de planeamiento corresponderá con carácter general a los Ayuntamientos, salvo que se trate de pequeños municipios y de aquellas modificaciones cuyo objeto se corresponda con lo previsto en el artículo 109.6, en cuyo caso corresponderá su aprobación definitiva a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. Salvo lo previsto en los artículos 80.6 y 82.3, el procedimiento para tramitar las modificaciones en los instrumentos de planeamiento, se sujetará a las siguientes reglas, salvo que el órgano ambiental determine que deban someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, en cuyo caso serán las previstas para su aprobación:

a) El Ayuntamiento, previa obtención del informe ambiental estratégico, aprobará inicialmente la modificación y la someterá a información pública junto con el resumen ejecutivo

CVE-2024-6812

VIERNES, 6 DE SEPTIEMBRE DE 2024 - BOC NÚM. 173

previsto en el párrafo l) del artículo 68.1 por el plazo mínimo de un mes, previo anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria y en, al menos, un periódico de difusión regional.

b) Si no se hubiesen producido alegaciones durante ese plazo, o habiéndose producido no se estimase oportuno alterar el documento aprobado inicialmente, el expediente completo se remitirá directamente a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que, según corresponda, proceda a su informe o resuelva respecto a su aprobación definitiva, en los términos del artículo 94.

c) Si se estimase oportuno alterar de alguna manera el documento aprobado inicialmente, el Ayuntamiento aprobará provisionalmente el documento con las modificaciones que procedieren, motivando dichas modificaciones. No obstante, con carácter previo a la aprobación provisional y de forma potestativa, el Ayuntamiento podrá acordar el sometimiento del instrumento, con las modificaciones incorporadas, a un nuevo trámite de información pública, por un plazo que no podrá ser inferior a un mes. Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento el documento, éste se remitirá a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que según corresponda proceda a su informe o resuelva respecto a su aprobación definitiva, en los términos del artículo 94.

d) Cuando la competencia para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento corresponda al Ayuntamiento, será preceptivo un informe previo y vinculante de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Dicho informe se emitirá en los mismos términos que lo previsto 94.3. Se entenderá que el mismo es favorable por el transcurso de dos meses desde la entrada del expediente completo en el registro de la citada Comisión, sin que se hubiera emitido.

3. La modificación de los instrumentos complementarios de planeamiento a que se refiere la sección 5.ª del capítulo III de este título, seguirá los mismos trámites que para su aprobación.

7.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Se considera la conveniencia y oportunidad de la tramitación del presente Estudio de Detalle basándose en lo establecido en la Ley 5/2022 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

Al amparo de la misma proponemos ajustar las alineaciones propuestas por el PGOU de San Vicente de la Barquera en el frente norte de la parcela.

Al superponer la planimetría del planeamiento con el topográfico levantado al efecto, tanto de la parcela como de su entorno, verificamos que existe un desplazamiento de los bordes de parcela consolidados, en base a los cuales se definen los viales públicos y por tanto las alineaciones.

Para ordenar este desajuste utilizamos la herramienta que pone a nuestra disposición la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y en concreto el presente Estudio de Detalle.

8.- PROPUESTA: PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.

Sobre el levantamiento topográfico efectuado superponemos el planeamiento municipal con sus alineaciones.

Podemos verificar en esta superposición que, así como en su frente sur la alineación se ubica claramente sobre el frente físico de las parcelas, por el frente norte el vial tipo de 10m de anchura toma como referencia elementos consolidados con errores de desplazamiento superiores a los 2 m.

En nuestro Estudio de Detalle proponemos dibujar de nuevo el vial correspondiente a la calle Río Merón, partiendo de la ubicación real de las manzanas edificadas, alguna de ellas no hace mucho tiempo. Esto conlleva la redefinición y ajuste de la alineación del PGOU por el norte de la parcela, resultando la misma más acorde con la realidad física del terreno.

CVE-2024-6812

9.- TRAMITACIÓN

Deberá de seguir lo establecido en el art. 101 de la Ley 5/2022 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

ÍNDICE

MEMORIA

1. EMPLAZAMIENTO
2. ANTECEDENTES
3. OBJETO
4. PROMOTOR
5. TERRENOS QUE COMPONEN EL ÁMBITO
6. NORMATIVA URBANÍSTICA
7. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
8. PROPUESTA: SOLUCIONES ADOPTADAS.
9. TRAMITACIÓN

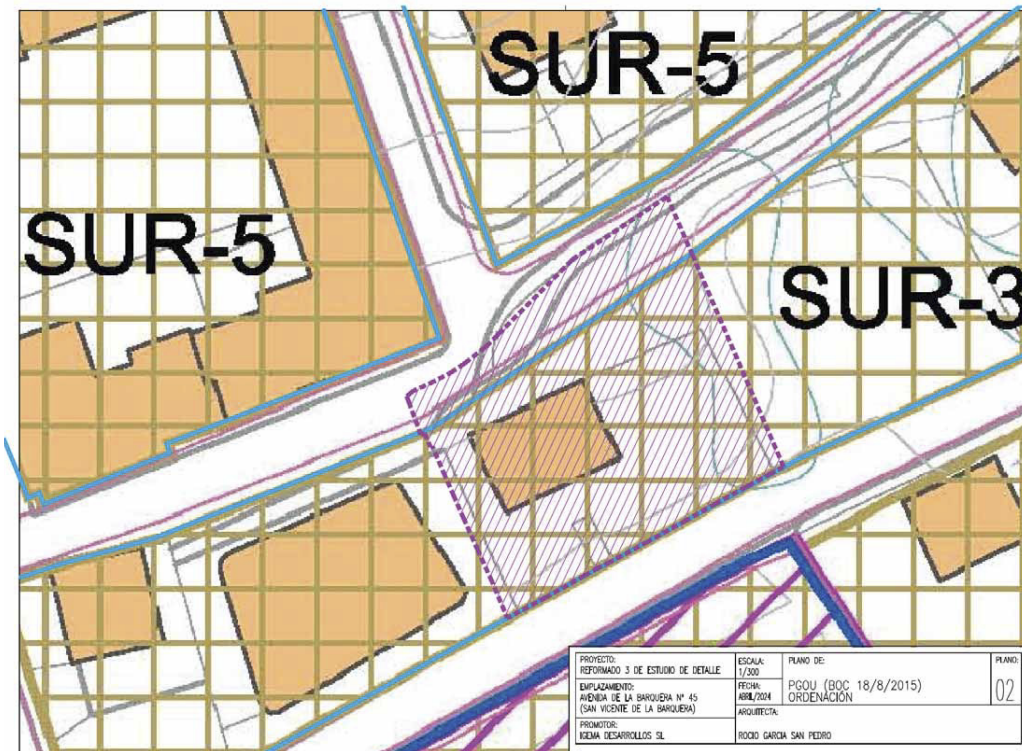
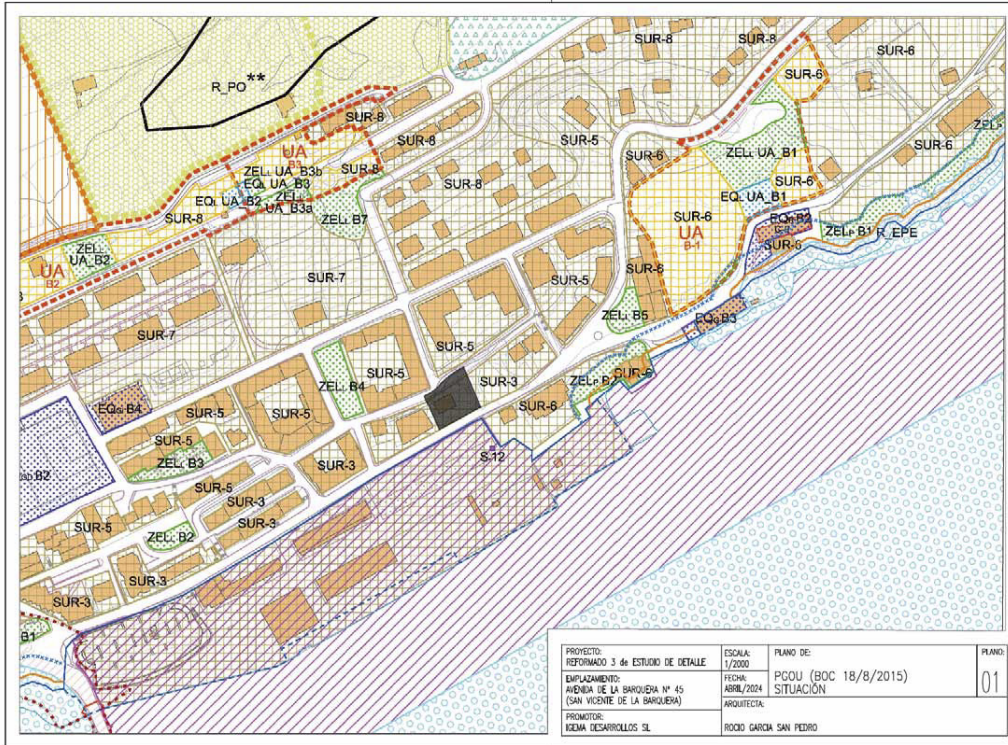
Anexos a la memoria

- a1. Ficha descriptiva y gráfica catastral de la parcela.
- a2. Archivo GML de la parcela.
- a3. Informe de validación gráfica de la parcela.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

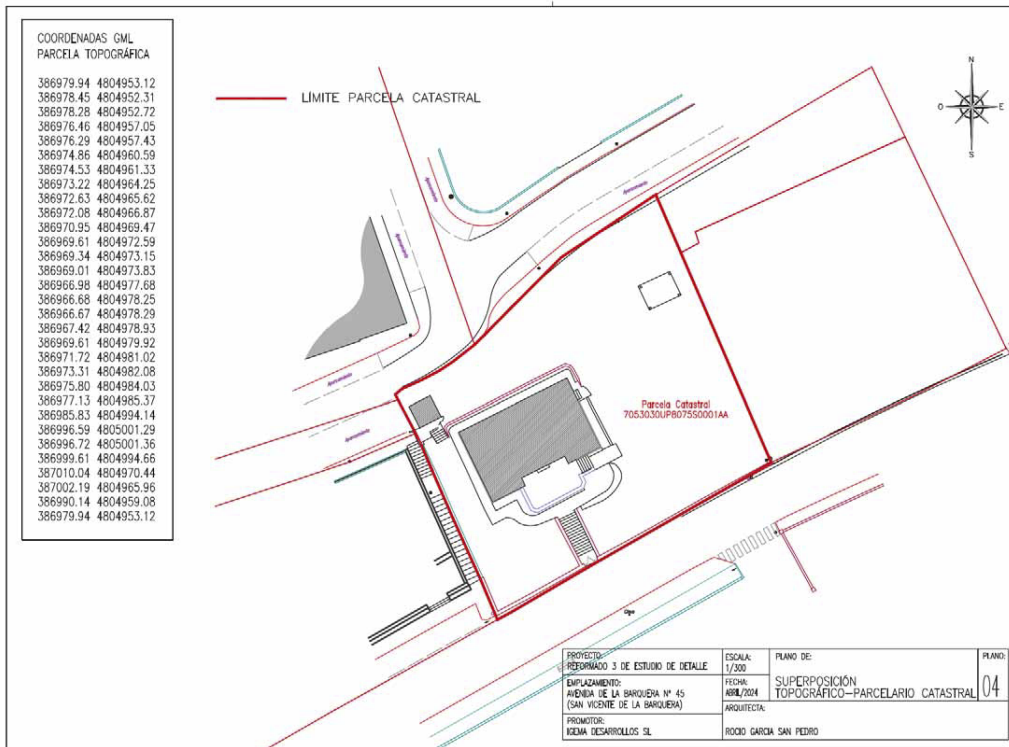
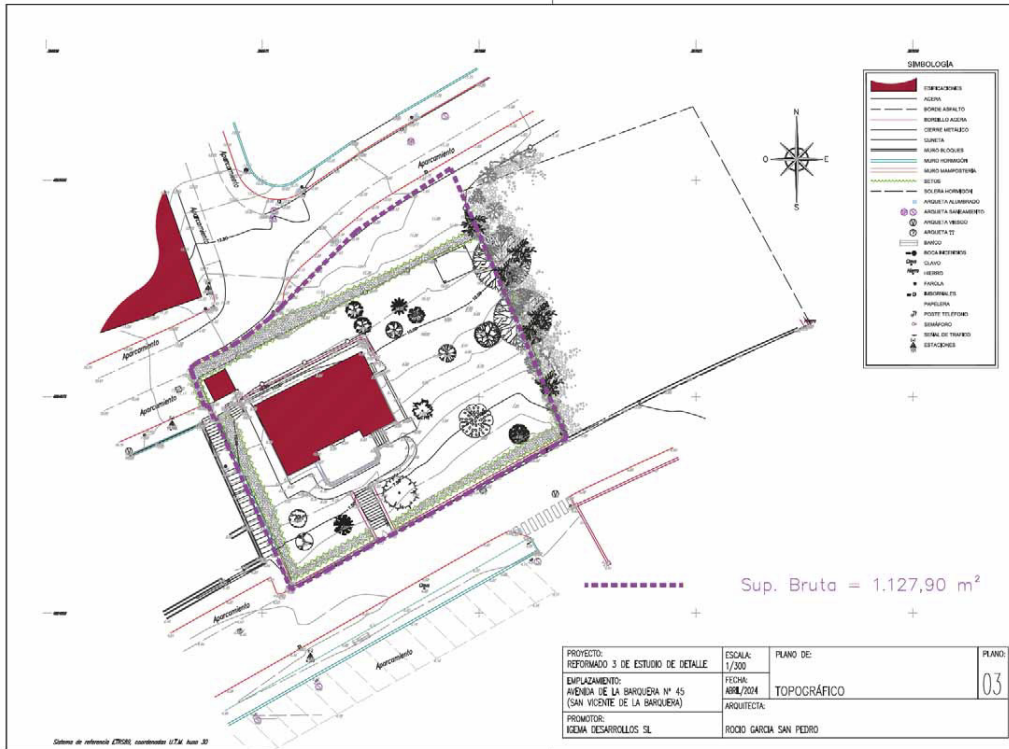
- P1 EMPLAZAMIENTO
- P2 ORDENACIÓN (PGOU)
- P3 TOPOGRÁFICO
- P4 SUPERPOSICIÓN TOPOGRÁFICO-PARCELARIO CATASTRAL
- P5 SUPERPOSICIÓN TOPOGRÁFICO-PGOU
- P6 AJUSTE DE ALINEACIONES
- P7 SUPERFICIE DE VIARIO - TOPOGRÁFICO
- P8 SUPERFICIE DE VIARIO - ORDENACIÓN PGOU (BOC 18/8/2015)
- P9 SUPERFICIE DE VIARIO - SUPERPOSICIÓN TOPOGRÁFICO-PGOU
- P10 SUPERFICIE DE VIARIO - PARCELA NETA RESULTANTE TRAS AJUSTE DE ALINEACIONES
- P11 DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS - PROPUESTA DE URBANIZACIÓN
- P12 PARÁMETROS URBANÍSTICOS
- P13 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES - RASANTES

VIERNES, 6 DE SEPTIEMBRE DE 2024 - BOC NÚM. 173



CVE-2024-6812

VIERNES, 6 DE SEPTIEMBRE DE 2024 - BOC NÚM. 173

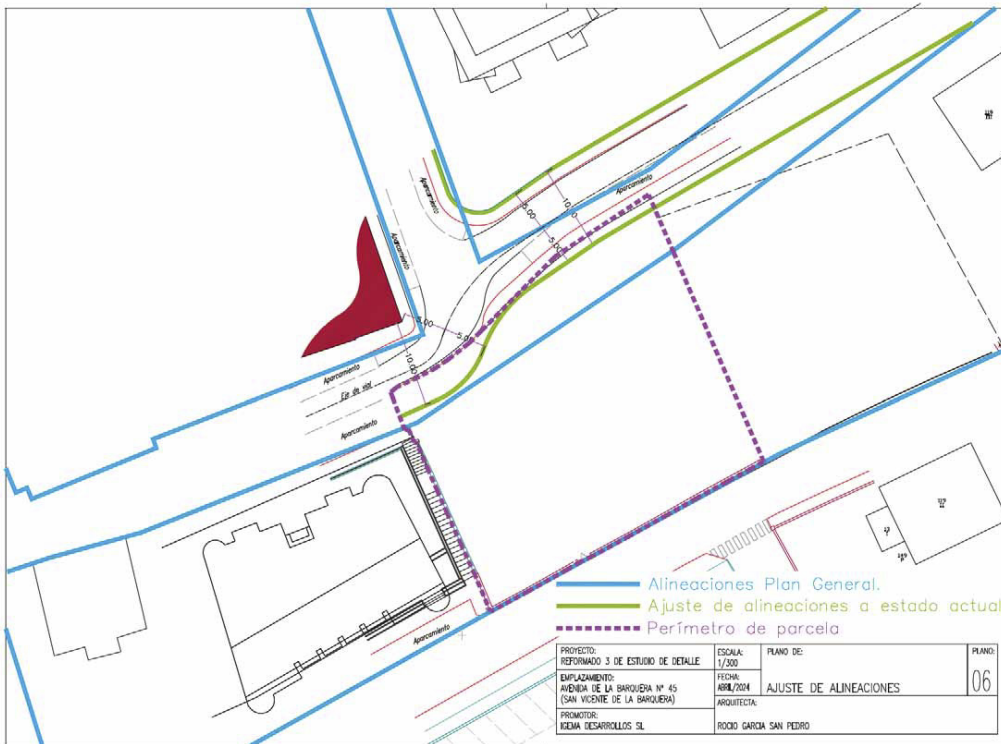
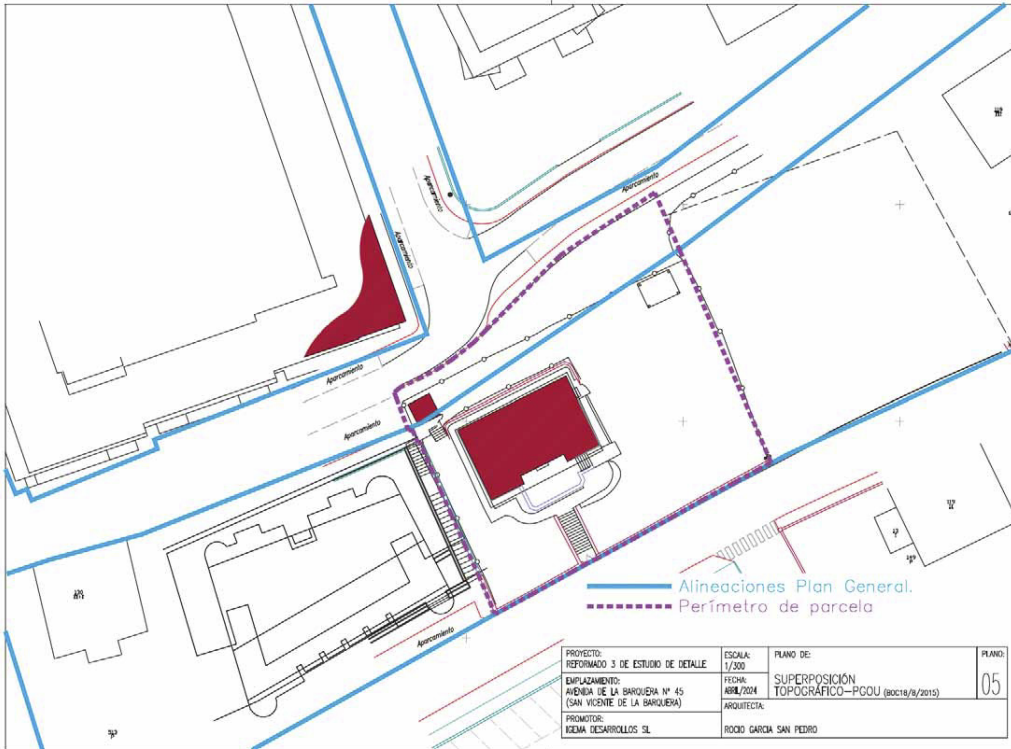


COORDENADAS GML PARCELA TOPOGRÁFICA

386979.94	4804953.12
386978.45	4804952.31
386978.28	4804952.72
386976.46	4804957.05
386976.29	4804957.43
386974.86	4804960.59
386974.53	4804961.33
386973.22	4804964.25
386972.63	4804965.62
386972.08	4804966.87
386970.95	4804969.47
386969.61	4804972.59
386969.34	4804973.15
386969.01	4804973.83
386966.98	4804977.68
386966.68	4804978.25
386966.67	4804978.29
386967.42	4804978.93
386969.61	4804979.92
386971.72	4804981.02
386973.31	4804982.08
386975.80	4804984.03
386977.13	4804985.37
386985.83	4804994.14
386996.59	4805001.29
386996.72	4805001.36
386999.61	4804994.66
387010.04	4804970.44
387002.19	4804965.96
386990.14	4804959.08
386979.94	4804953.12

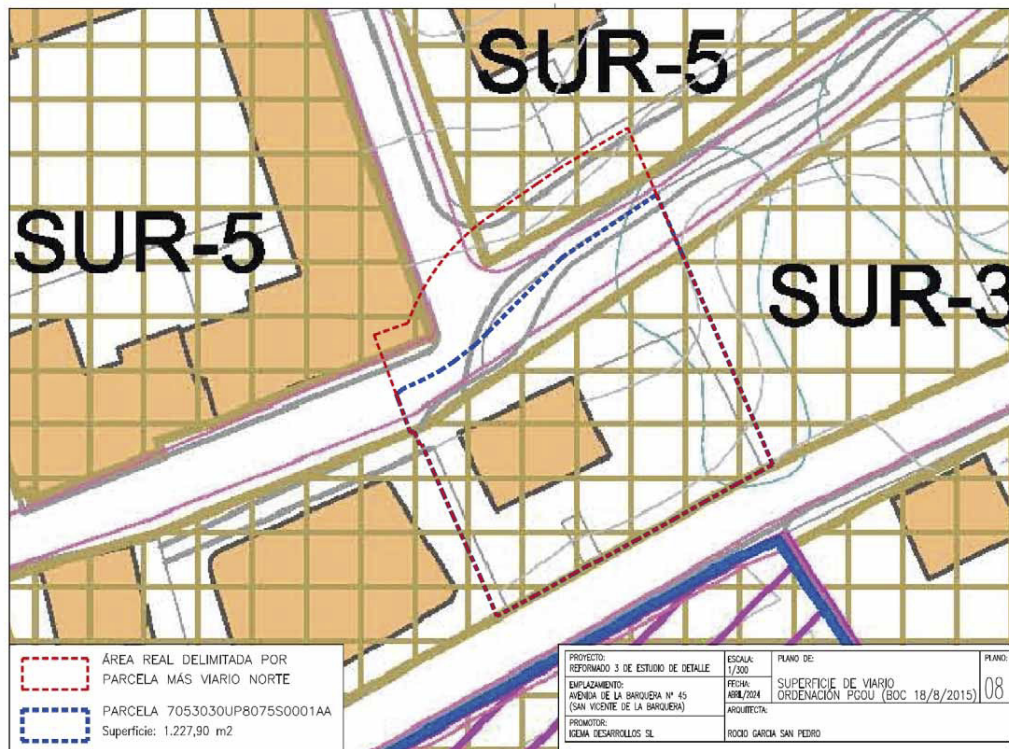
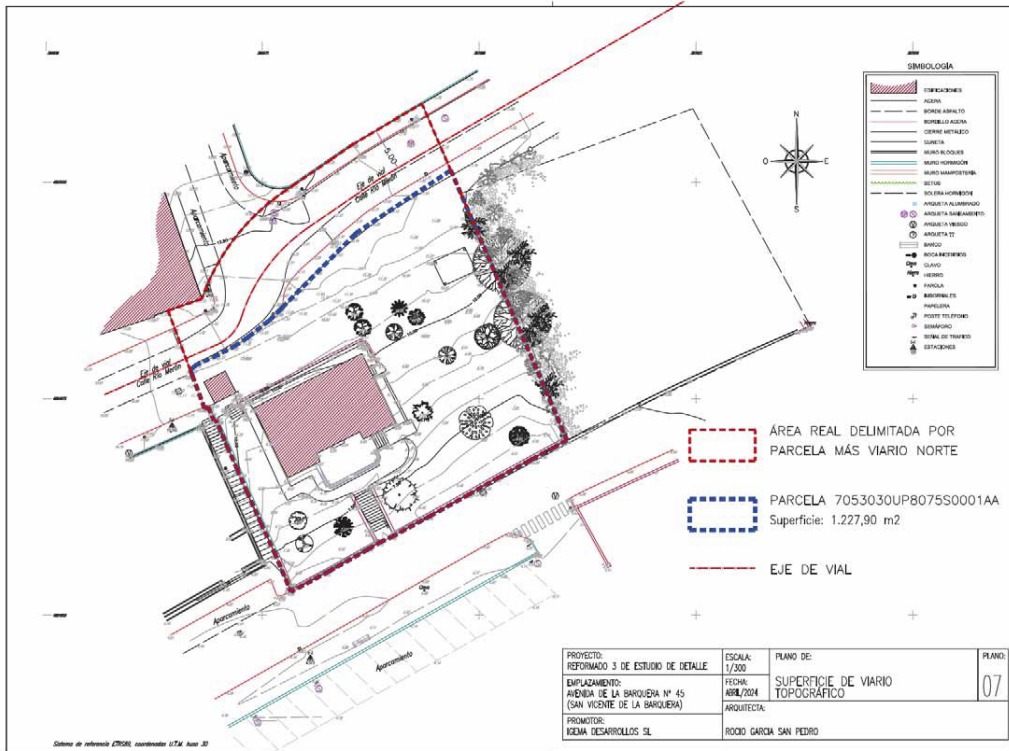
CVE-2024-6812

VIERNES, 6 DE SEPTIEMBRE DE 2024 - BOC NÚM. 173



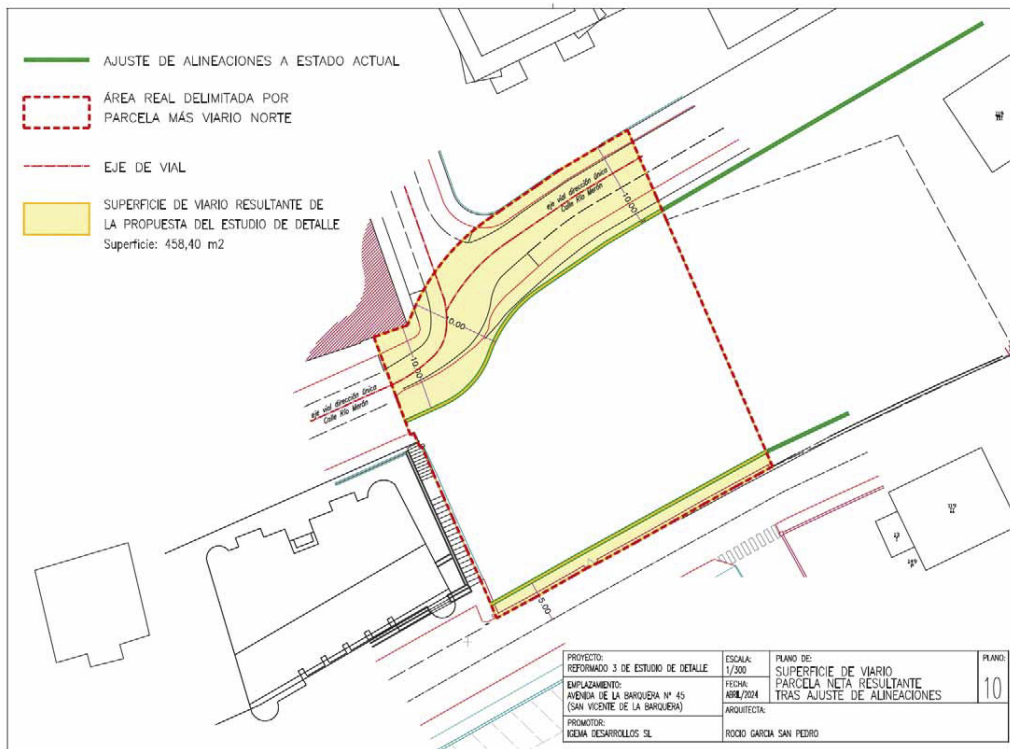
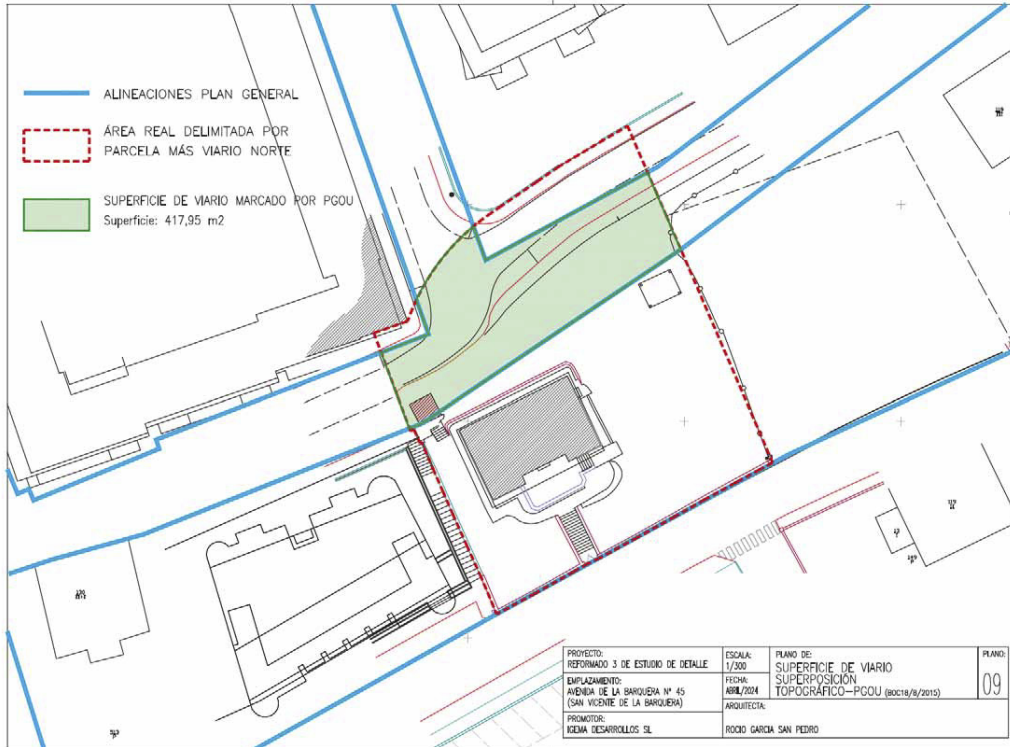
CVE-2024-6812

VIERNES, 6 DE SEPTIEMBRE DE 2024 - BOC NÚM. 173



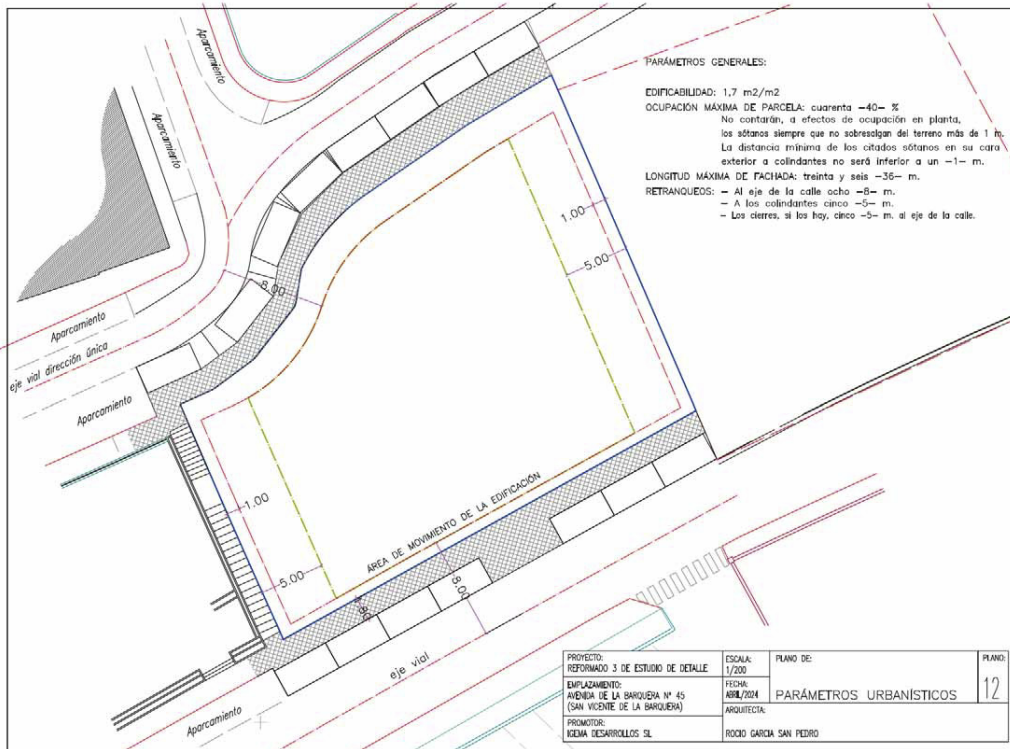
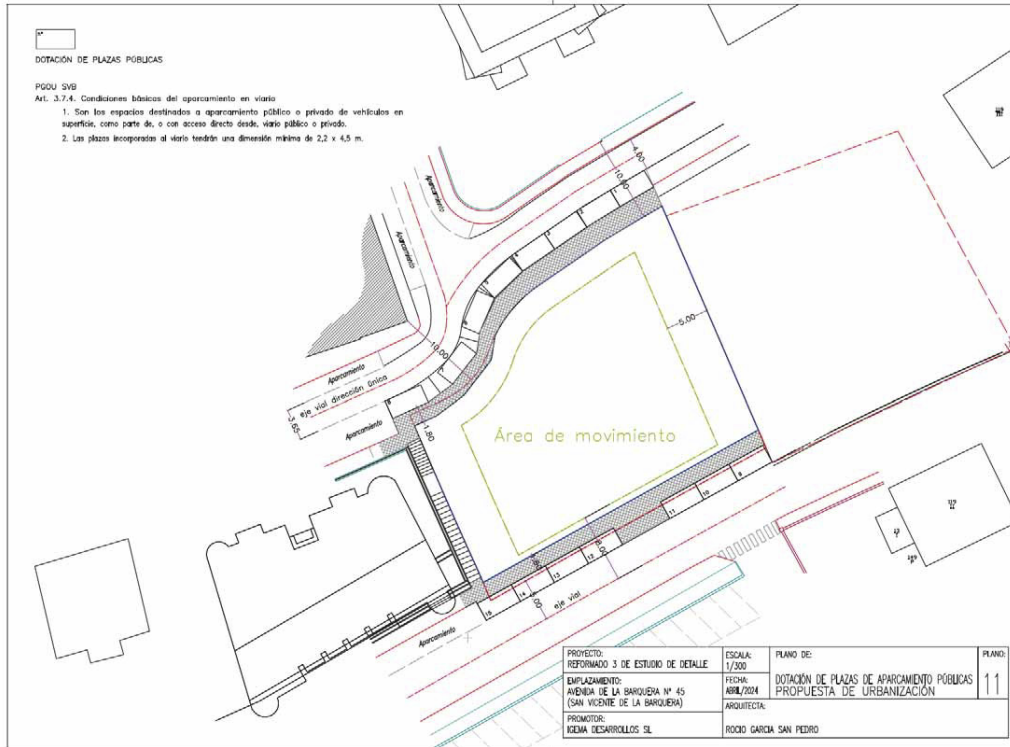
CVE-2024-6812

VIERNES, 6 DE SEPTIEMBRE DE 2024 - BOC NÚM. 173



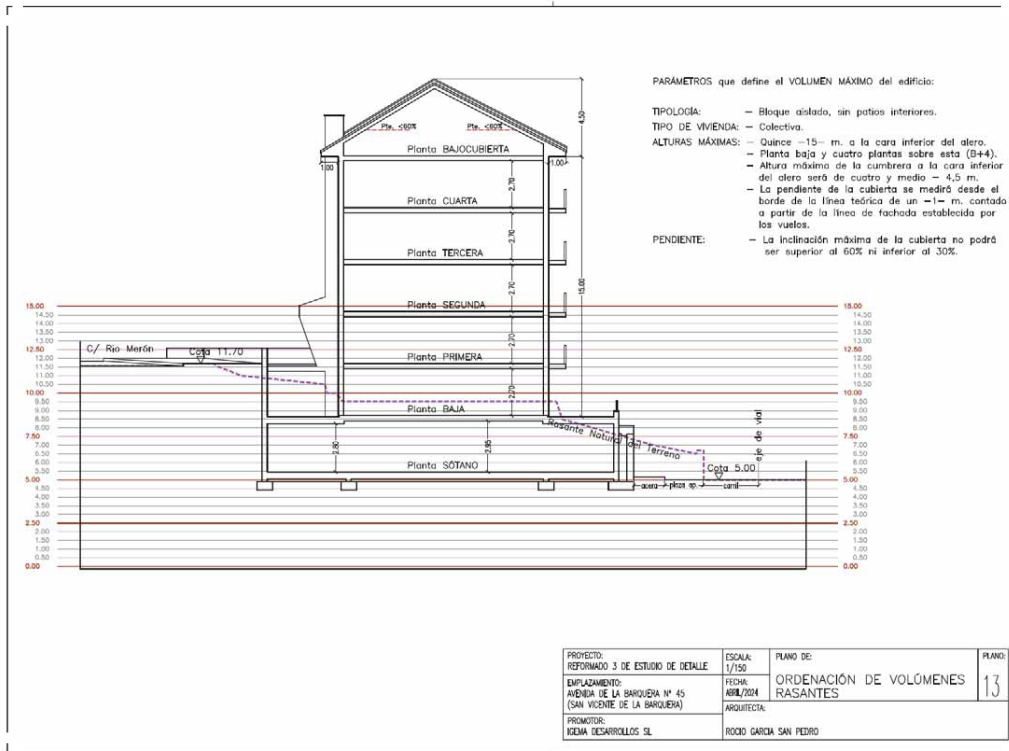
CVE-2024-6812

VIERNES, 6 DE SEPTIEMBRE DE 2024 - BOC NÚM. 173



CVE-2024-6812

VIERNES, 6 DE SEPTIEMBRE DE 2024 - BOC NÚM. 173



2024/6812

CVE-2024-6812