

JUEVES, 9 DE DICIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 235

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA

CVE-2021-7142 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en dos parcelas colindantes en calle El Arenal, de Mompía. Expediente 53/951/2021.*

Por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de julio de 2021, se ha acordado la aprobación definitiva del Proyecto de Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes que afecta a dos parcelas colindantes en suelo urbano del tipo U1 (Calle El Arenal en Mompía): una la catastral 5804004VP2150S0001SW de titularidad del promotor y otra la catastral 5804016VP2150S0001QW situada al Este, redactado por el arquitecto Luis María Celada González, promovido por D. José Antonio Herrera Polanco, presentado en el Registro General del Ayuntamiento con fecha 15 de marzo de 2021 (E-RE 516), haciéndose público el contenido del referido Estudio de Detalle que figura como anexo al presente.

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Santa Cruz de Bezana, 9 de agosto de 2021.

El alcalde en funciones,

Manuel Pérez Marañón.

ÍNDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE

- 1.- DATOS GENERALES.
- 2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 3.-CONDICIONES URBANÍSTICAS.
4. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 5.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.
- 6.- JUSTIFICACION Y VIABILIDAD DE LA PROPUESTA.

PLANOS

JUEVES, 9 DE DICIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 235

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.-DATOS GENERALES.

Autor del encargo:

José Antonio Herrera Polanco

Situación y Emplazamiento:

Calle el Arenal 12 B y 12 C MOMPIA 39108 SANTA CRUZ DE BEZANA

Referencia Catastral de las parcelas afectadas:

5804004VP2150S0001SW - 5804016VP2150S0001QW

Autor del Estudio de Detalle:

Luis Maria Celada González. Arquitecto

Marco Normativo Municipal:

Normas Subsidiarias de Santa Cruz de Bezana y Modificación de NNSS nº 12

2.-OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Este estudio de Detalle se redacta por encargo de José Antonio Herrera Polanco quien determina de mutuo acuerdo con su colindante Este, su necesidad y tiene como finalidad la determinación de las nuevas colindancias entre ambas parcelas.

La superficie de la **parcela A** (el Arenal 12B) según la Ficha del catastro es de 746,00 m²; según medición topográfica 736,41 m², actualmente sin edificar y la **parcela B** (el Arenal 12C) tiene 3.217 m² con una superficie construida de 1.739,00 m²

Ambas parcelas son urbanas y se sitúan en el centro de la localidad de Mompía. Tiene una orientación de acceso a vía pública por el norte, siendo las demás orientaciones colindancias con otras fincas.

JUEVES, 9 DE DICIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 235

Así, ambas parcelas lindan al norte con calle el Arenal, al sur con terreno edificado Avenida Mompía 5 en dos parcelas, al Este parcela sobrante en Avenida Mompía 4 y al Oeste parcela construida en división horizontal el Arenal 12.

La necesidad de redactar Estudio de Detalle viene fijada por la propia normativa municipal, al determinar el estudio de alineaciones así como la reordenación de volúmenes. Dicho documento se redacta teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001 del 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo de Cantabria, sus posteriores modificaciones, así como las ordenanzas y normativas contenidas en las Normas Subsidiarias de Santa Cruz de Bezana.

3.-CONDICIONES URBANÍSTICAS.

Las parcelas están clasificadas como suelo urbano en las Norma Urbanísticas de Santa Cruz de Bezana, con la calificación de U1 Residencial Familiar.

CONDICIONES GENERALES ORDENANZA U1	
Edificabilidad	0,30 m2/m2
Parcela mínima	700 m ²
Distancia colindantes	5 m
Longitud mínima de fachada	6,5 m
Altura máxima de la edificación	7,0 m
Distancia a eje de la calle	10 m
Ancho mínimo de parcela	10 m
Ocupación máxima sobre rasante / bajo rasante	25% / 20%
Plantas	II

JUEVES, 9 DE DICIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 235

USOS CARACTERISTICOS Y PERMISIBLES
Residencial Familiar (uso característico)
Bajos comerciales (2)
Locales de oficina (3)
Locales de hostelería (1)
Instalaciones hoteleras
Locales de reunión (4)
Talleres (1)
Garajes y servicios de automóvil (2)
Colectivo escolar (1 y 3)
Colectivo cultural (1 y 3)
Colectivo asociativo (1 y 3)
Colectivo religioso (1 y 3)
Colectivo institucional (1 y 3)
Colectivo asistencial (1 y 3)
Colectivo otros (1 y 3)
Deportivo (1 y 2)

4.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La figura del Estudio de Detalle se redacta para debida aplicación de las Normas Subsidiarias de Santa Cruz de Bezana, con algunos de los siguientes objetivos:

ARTICULO 12.28.12. EDIFICACION ENTRE MEDIANERIAS.

La edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que existiera una situación preexistente medianera o no, mediante Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la idoneidad de la ordenación conjunta de ambos y el respeto a las condiciones del Código Civil.

CVE-2021-7142

JUEVES, 9 DE DICIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 235

Con algunos de los siguientes objetivos según la Ley del suelo:

A.- Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

B.- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los planes.

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

En este caso concreto, las determinaciones son:

- A.- Delimitación del ámbito del Estudio de Detalle.
- B.- Definición de alineaciones, rasantes y colindancias.
- C.- Ordenar los volúmenes edificatorios.

A.- Delimitación del ámbito del Estudio de Detalle.

El ámbito del Estudio de Detalle corresponde a la superficie integrada por las siguientes parcelas:

Nº parcela catastral	Coordenadas	Superficie
5804004VP2150S0001SW	425.800 UTM Huso30 ETRS89	746,00 m ²

Parcela	Propietario	Dirección
A	José Antonio Herrera Polanco	Avda. Mompia 1 MOMPIA 39108 S.C.DE BEZANA

JUEVES, 9 DE DICIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 235

Nº parcela catastral	Coordenadas	Superficie
5804016VP2150S0001QW	425.850 UTM Huso30 ETRS89	3.217,00 m ²

Parcela	Propietario	Dirección
B	CULTURAL EL PINAR S.A.(CULPISA)	C/Zurbano 76 1º 28003 MADRID

B.- Definición de alineaciones, rasante y colindancias.

No está previsto una nueva definición de alineaciones ni rasantes, solamente la modificación de la separación a colindantes establecida en el Planeamiento.

Se fija la posibilidad de adosamiento por parte de ambas parcelas, a lo largo de 6,65 m medidos a lo largo de la medianera, desde la alineación municipal.

C.- Ordenar los volúmenes edificatorios

Los volúmenes edificados y que se puedan llegar a construir no son objeto del presente Estudio de Detalle.

5.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

ARTICULO 12.28.7. POSICIÓN DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.

El área de movimiento está constituida por la totalidad de la parcela neta a excepción de los espacios en que se manifiestan las condiciones de colindancia, separación entre edificios y otras condiciones vinculantes:

Colindancia:..... 5,00 m., salvo adosamiento o agrupación.

JUEVES, 9 DE DICIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 235

	NNSS Santa Cruz de Bezana	Estudio de Detalle
Edificabilidad	0,30 m2/m2	0,30 m2/m2
Parcela mínima	700 m ²	746 m ²
Distancia colindantes	5 m	5 m- Adosados en los 6,65 ml marcados
Longitud mínima de fachada	6,5 m	6,5 m
Altura máxima de la edificación	7,0 m	7,0 m
Distancia a eje de la calle	10 m	10 m
Ancho mínimo de parcela	10 m	19,16 m
Ocupación máxima sobre rasante	25%	25%
Plantas	II	II

6.-JUSTIFICACION y VIABILIDAD DE LA PROPUESTA.

La solución adoptada viene condicionada por la necesidad de disponer de 6,5 ml de fachada mínima en la parcela A.

De esta manera, siendo una parcela que cumple el resto de parámetros urbanísticos establecidos en la ordenanza U1, se puede llegar a construir en ella una vivienda unifamiliar, configurando un volumen que respeta parcialmente la distancia de 5 ml a colindante establecida en el Planeamiento.

Mediante este Estudio de Detalle se redefinen las distancias a esa colindancia, para ambas parcelas.

El presente documento se redacta conforme a la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen del suelo de Cantabria, dado que no se modifica ni clasificación del suelo, ni edificabilidad de parcela, respecto de lo previsto en las NNSS vigentes.

Tampoco se modifican, alturas, volumetría, ocupación ni usos compatibles en el planeamiento. Se respetan las separaciones a la vía pública y las alineaciones de planeamiento.

Santander, marzo de 2021.

José Antonio Herrera Polanco
promotor

Luis María Celada González.
arquitecto

LISTADO DE PLANOS

- 01 SITUACIÓN Y PLANEAMIENTO
- 02 PARCELAS AFECTADAS
- 03 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
- 04 ÁREAS DE MOVIMIENTO ACTUALES
- 05 NUEVAS ÁREAS DE MOVIMIENTO