

MIÉRCOLES, 27 DE ABRIL DE 2022 - BOC NÚM. 80

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA

CVE-2022-2768 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para reajuste del área de movimiento entre las parcelas catastrales 39073A014000310000IK y 39073A014000300000IO. Expediente 53/3783/2021.*

Por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de marzo de 2022, se ha acordado la aprobación definitiva del Proyecto de Estudio de Detalle para reajuste del área de movimiento entre las parcelas catastrales 39073A014000310000IK y 39073A014000300000IO, redactado por el arquitecto D. Galo Toribio Perales, presentado por D. Gonzalo Díaz Bezanilla (NIF.- *****), a través de medios telemáticos en el Registro Municipal del Ayuntamiento con fecha 27 de noviembre de 2021 (E-RE 3147), haciéndose público el contenido del referido Estudio de Detalle que figura como anexo al presente.

RÉGIMEN DE RECURSOS

A) Contra el Acuerdo adoptado, que agota la vía administrativa, podrá interponer:

1.- Potestativamente recurso de reposición contra el acto de aprobación ante el mismo órgano que adoptó el acuerdo o Resolución que se comunica, en el plazo de un mes que se computará desde el día siguiente a la recepción del acuerdo.

Si interpone recurso de reposición, contra su Resolución expresa podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante el orden jurisdiccional competente, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación de la Resolución expresa del recurso potestativo de reposición o en el plazo de seis meses a contar desde el siguiente a aquél en el que dicho recurso deba entenderse presuntamente desestimado.

2.- Podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el orden jurisdiccional competente, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción del presente acuerdo.

B) Contra el contenido de la modificación aprobada, por su carácter normativo, podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante el orden jurisdiccional competente, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción del presente acuerdo.

C) También podrá interponer cualquier otro recurso, admitido en Derecho en defensa de sus intereses.

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Santa Cruz de Bezana, 11 de abril de 2022.

El alcalde,
Alberto García Onandía.

MIÉRCOLES, 27 DE ABRIL DE 2022 - BOC NÚM. 80

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA
(CANTABRIA)

ANEXO
ESTUDIO DE DETALLE
AJUSTE DE ÁREA DE MOVIMIENTO
AVENIDA EDUARDO FERNÁNDEZ, MAOÑO
PARCELA 1: 39073A014000310000IK
PARCELA 2: 39073A14000300000IO.

NOVIEMBRE 2021

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES.

- 1.1.- Objeto del Estudio de Detalle.
- 1.2.- Iniciativa del Estudio de Detalle.
- 1.3.- Redactores del Estudio de Detalle.
- 1.4.- Situación.
- 1.5.- Normativa Urbanística.
- 1.6.- Relación de propietarios.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

- 2.1.- Justificación legal.
- 2.2.- Justificación técnica. Conveniencia y oportunidad.

3.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

- 3.1.- Datos generales.
- 3.2.- Condiciones del planeamiento

4.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

- 4.1.- Objetivos del Estudio de Detalle.
- 4.2.- Descripción y justificación de la solución adoptada
- 4.3.- Determinaciones del Estudio de Detalle. Justificación de aprovechamiento.
- 4.4.- Relación con los predios colindantes.

5.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA
(CANTABRIA)

1.- ANTECEDENTES.

1.1.- Objeto del Estudio de Detalle.

Se redacta el presente Estudio de Detalle, para tramitar la **posibilidad de ajuste del área de movimiento** de dos parcelas situadas en el término municipal de Santa Cruz de Bezana, Av. Eduardo Fernández en Maoño, con referencias catastrales 39073A014000310000IK y 39073A14000300000IO, según las determinaciones del Artículo 12.28.12 de dicho municipio.

El Estudio de Detalle plantea, asimismo, las áreas de movimiento de la edificación donde se materializarán los parámetros urbanísticos de aplicación.

1.2.- Iniciativa del Estudio de Detalle.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por iniciativa de ambas propiedades, actuando en nombre y representación de los mismos.

1.3.- Redactores del Estudio de Detalle.

El arquitecto Galo Toribio Perales, colegiado número 3.472 en el colegio oficial de arquitectos de Cantabria, con DNI. *****, con domicilio en carretera Cantabria.

1.4.- Situación.

El área afectada por el presente Estudio de Detalle corresponde a dos terrenos en la zona U1, zona delimitada en los planos destinados a edificación familiar sobre parcelas privativas, según la ordenanza nº1 de las Normas Subsidiarias de Santa Cruz de Bezana. Parcelas que lindan al norte con la Avenida Eduardo Fernández y al sur con un camino perteneciente a la Junta vecinal, en el término municipal de Santa Cruz de Bezana.

1.5.- Normativa Urbanística.

Es de aplicación las NN.SS de Santa Cruz de Bezana, a cuya nueva propuesta se ajustan los límites y no modifican. La zona objeto del presente Estudio de Detalle, se encuentra calificada con la ordenanza U1 de uso residencial.

1.6.- Relación de propietarios.

Por una parte Doña María del Mar Bezanilla Bezanilla, con DNI ***** y domicilio..... Es representante de la propiedad de la parcela 1 cuya referencia catastral es 39073A014000310000IK, con una superficie de 936 m2.

Por otro lado, Doña María Jesús Pérez Presmanes, con DNI ***** y domicilio Es propietaria de la parcela 2 con referencia catastral 39073A14000300000IO.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA
(CANTABRIA)

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

2.1.- Justificación legal.

El Término Municipal de Bezana cuenta con unas Normas Subsidiarias de planeamiento, con aprobación definitiva publicada en el BOC, no obstante ello no es instrumento adecuado para definir con la máxima precisión la ordenación de todo el suelo Urbano, y en previsión de esta circunstancia, las condiciones de gestión de dichas NN.SS. establecen la necesidad de redacción de un Estudio de Detalle que fije las alineaciones y rasantes así como los volúmenes de la edificación, y también de acuerdo a Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, define, en el artículo 61, la figura urbanística del Estudio de Detalle como Instrumento complementario de Planeamiento para adaptar o, en su caso modificar, determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal, y en concreto establecer alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, sin alterar el aprovechamiento de los terrenos comprendidos en el estudio. Según el artículo 12.28.12 de **Edificación entre medianeras**, 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.

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 ésta pueda afectar a la estructura general del Plan o a los aspectos señalados en los apartados 3 y 4 de este artículo.
 - b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, no necesario en este 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. 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.”

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA
(CANTABRIA)

2.2.- Justificación técnica. Conveniencia y oportunidad.

El ámbito definido en las NN.SS. de Bezana, consta de unos terrenos homogéneos en cuanto a sus usos actuales, sin uso. o con uso para pasto de ganado de forma puntual.

Las previsiones del Planeamiento para la zona disponen la calificación de toda la superficie como suelo urbano residencial. Las necesidades de mayor aprovechamiento del suelo, la no modificación de ningún parámetro urbanístico definido en las NNSS, así como el desarrollo urbanístico de los mismos suelos para los propietarios, que les permitirá abrir nuevas expectativas de crecimiento, son importantes factores de oportunidad.

3.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

3.1.- Datos generales.

Delimitación

El área objeto del presente Estudio de Detalle está constituida por dos terrenos que forman parte de la zona U1. La superficie comprendida en el Estudio de Detalle es de 936 m² de la parcela 1 y 3.842 m² de la parcela 2.

Descripción del medio físico

La topografía del terreno es bastante regular sin alteraciones sustanciales, y con una pendiente de oeste a este siendo la diferencia media de cotas en ese sentido de 4.60 m desde el camino vecinal al vial. Ambas parcelas quedan elevadas a 1 m aproximadamente del vial Av. Eduardo Fernández quedando sin alterar la topografía en ningún punto.

Usos: El uso característico en la zona es el de residencial familiar.

En los terrenos contiguos se ubican viviendas unifamiliares en su mayoría.

La zona afectada por el E.D. cuenta con acceso rodado por la avenida Eduardo Fernández.

Infraestructuras urbanas

Abastecimiento de agua: canalización existente por el vial situado al este del ámbito del Estudio de Detalle. Saneamiento y alcantarillado: Existe una canalización de saneamiento que discurre por el vial que se encuentra al este del ámbito.

Energía eléctrica.

Alumbrado público y

Telefonía: existente en las edificaciones existentes en los alrededores, mediante línea aérea.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA
(CANTABRIA)

3.2.- Condiciones del planeamiento.

Situación urbanística del terreno.

Son de aplicación las determinaciones generales de las Normas Subsidiarias de Santa Cruz de Bezana y los parámetros establecidos en la ficha correspondiente a la Unidad así como las determinaciones relativas a la Ordenanza en suelo urbano U1.

4.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

4.1.- Objetivos del Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle tiene como finalidad **amparar la posibilidad de ajuste del área de movimiento** entre ambas parcelas objeto de estudio, que se determinará mediante el ajuste de las áreas de movimiento de las mismas, y fijar las alineaciones, y por otra parte, ordenar los volúmenes de las futuras edificaciones. La ordenación de los volúmenes de las edificaciones se realiza estableciendo áreas de movimiento de la edificación, esto es, ámbitos en los cuales pueden materializarse las condiciones de edificación reguladas en la ordenanza, optándose por esta definición más ambigua para permitir una mayor flexibilidad y adaptación de las futuras edificaciones a los terrenos, y futuros usos y necesidades.

4.2.- Descripción y justificación de la solución adoptada.

Criterios.

La solución que se propone en el presente Estudio de Detalle, tiene un aspecto fundamental: el **ajuste del área de movimiento** de las dos parcelas objeto del estudio para un mayor aprovechamiento de las mismas y la fijación de las alineaciones máximas entre ellas.

4.3.- Determinaciones del Estudio de Detalle. Justificación de aprovechamiento.

El Estudio de Detalle fija en su documentación gráfica las alineaciones de las NN.SS. y se mantienen las determinaciones que la ordenanza del PGOU establece, sin alteración de sus condiciones y aprovechamientos urbanísticos.

4.4.- Relación con los predios colindantes.

No existen alteraciones ni perjuicios derivados del Estudio de Detalle a los predios colindantes, toda vez que se mantienen las previsiones de las NN.SS y existe acuerdo entre los propietarios para el desarrollo de la actuación, fijándose las cotas de rasante de la manera más inocua con respecto a las rasantes naturales del terreno, y manteniendo sus condiciones de la manera menos lesiva en las colindancias.

5.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ED_01_Plano de Situación; ED_02_Plano NNSS; ED_03_Cesión y Áreas de Movimiento;
ED_04_Propuesta.