

MIÉRCOLES, 25 DE OCTUBRE DE 2023 - BOC NÚM. 205

AYUNTAMIENTO DE AMPUERO

CVE-2023-9141 *Información pública de la aprobación definitiva de Estudio de Detalle en barrio La Bárcena de Udalla, 26.*

A efectos de lo dispuesto en el art. 84 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, se hace pública la aprobación definitiva del Estudio de Detalle correspondiente a definición de camino de acceso a montes sito en la parcela 4268102 del C. Urbana, en el Bº La Bárcena de Udalla, 26, de esta localidad.

I.- Parte dispositiva del acuerdo plenario de 31/7/23

1º.- Aprobar DEFINITIVAMENTE el Estudio de Detalle presentado, promovido por VANESSA ROMANELLI LIENDO, correspondiente a definición de camino de acceso a montes sito en la parcela 4268102 del C. Urbana, en el Bº/La Bárcena de Udalla, 26, redactado por el Arquitecto Agustín Ezcurra Zufia, de fecha 1/2/22, en terreno que el planeamiento califica como suelo urbano, Núcleo rural (N.R.), debiendo tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Deberá elevarse a escritura pública la localización de las cesiones obligatorias (17,00 m2 para viario), una vez se apruebe definitivamente el presente estudio de detalle.

2º.- Publicar el presente acuerdo en el B.O.C., notificarle a la Comisión Regional de Urbanismo, al promotor y al resto de interesados comprendidos en el ámbito territorial del Estudio, con señalamiento de los recursos procedentes.

II.- Memoria Justificativa

1. Memoria justificativa

1.1 Agentes.

Promotor:

Dña. Vanesa Romanelli Liendo con DNI ***90.95** y dirección en c/ Javier Echevarría 11 1º Izq. Castro Urdiales (Cantabria) propietario de la parcela y de la vivienda sobre la que se realizará la actuación.

Arquitecto:

Don. Agustín Ezcurra Zufia con DNI ***59.71**y dirección C/ Ramón Pelayo Nº 17 bajo, en Colindres, Cantabria único responsable de la redacción del presente ESTUDIO DE DETALLE.

1.2 Información previa / Justificación del proyecto.

1.2.1 Antecedentes y condicionantes de partida.

Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción del ESTUDIO DE DETALLE DE CAMINO DE ACCESO A MONTES con la finalidad de reflejar las Rasantes que garanticen el acceso a los terrenos colindantes y la estabilidad del muro que lo sostiene.

CVE-2023-9141

MIÉRCOLES, 25 DE OCTUBRE DE 2023 - BOC NÚM. 205

En esta parcela en el 2008, se presentó la solicitud de licencia para la realización de un garaje Subterráneo anexo a la vivienda existente, se obtuvo Licencia en abril de 2008, condicionada a una serie de requisitos.

A fecha de hoy, las obras de dicho garaje no se han llevado a cabo, pero si se han hecho diferentes obras como son la excavación de la parcela en su lado oeste, colindante al camino de acceso a vial público, dando lugar a la casi desaparición del inicio de dicho camino por lo que se impide el acceso a fincas y plantaciones de Eucaliptos.

El nuevo propietario de la parcela RENUNCIA a la realización de dicho garaje subterráneo y pretenden con este Estudio de detalle, corregir la situación del camino de acceso a fincas y plantaciones.

1.2.2 Emplazamiento.

Actualmente la parcela, de 478,00 m² según catastro, se encuentra ocupada por una única edificación destinada a vivienda en planta baja, planta primera y planta bajo cubierta.

La superficie construida total de la edificación es de 289,00 m² según catastro.

Según medición realizada a la vivienda, esta, está formada por Planta baja de 108,45 m² Planta primera de 108,45 m² y Planta Bajo Cubierta .

La parcela no está vallada en su totalidad, únicamente se encuentra delimitada por un muro de bloque de hormigón en su lado Oeste, en el límite con el sendero objeto de este Estudio de Detalle.

La parcela cuenta con la totalidad de los servicios urbanísticos y acceso pavimentado.



Ortofoto de la parcela según Catastro y PNOA

1.2.3 Justificación de su Conveniencia

La redacción del presente ESTUDIO DE DETALLE , viene motivado por el Informe de Arquitecto Municipal con fecha 13 de Abril de 2009, en el que solicita:

-Justificar el cumplimiento del Artículo 142.7 de la NNSS en lo referente al vial situado en el linde Oeste de la parcela o proponer ,en caso contrario ,un estudio de Detalle que justifique adecuadamente la nueva alineación propuesta .

-Definir las alteraciones de las rasantes propuestas en la parcela y justificar el muro de cierre que actúa como muro de contención.

MIÉRCOLES, 25 DE OCTUBRE DE 2023 - BOC NÚM. 205

Presentar una propuesta de cesión de superficie para viales públicos.

1.2.4 Planeamiento Vigente y Ordenanzas Aplicables.

Se aplicarán las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE AYUNTAMIENTO DE AMPUERO.(CRU 05/12/1955; BOC 27/02/1996.

Art. 17. Estudio de Detalle.

1. Podrán formularse Estudios de Detalle de acuerdo a las especificaciones del Art. 65 del Reglamento de Planeamiento, con la exclusiva finalidad de:

- Establecer alineaciones y rasantes completando las señaladas en estas N.S. para el Suelo Urbano.
- Ajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en las N.S. en Suelo Urbano o en los Planes Parciales, en Suelo Urbanizable.
- Ordenar volúmenes en Suelo Urbano y Urbanizable de acuerdo con las prescripciones de las N.S.
- Completar la red viaria para proporcionar acceso a las edificaciones cuya ordenación se propone en las N.S.

2. Los Estudios de Detalle se ajustarán en su documentación al Art. 66 del Reglamento de Planeamiento y al apartado 6 de la Instrucción I de la Dirección General de Urbanismo de Febrero de 1978.

3. Los Estudios de Detalle se ajustarán a las determinaciones establecidas en los apartados 2,3, 4, 5 y 6 del Art. 65 del Reglamento de Planeamiento.

4. De acuerdo con las determinaciones de estas N.S., los Estudios de Detalle deberán reflejar los aprovechamientos definidos en estas N.S. para su ámbito, de manera precisa, en metros cuadrados edificables para cada uso, con el fin de adecuar el reparto de los mismos por medio del correspondiente Proyecto de Reparcelación o acuerdo que los sustituya, en función de la superficie de propiedad privada aportada.

5. Los Estudios de Detalle prescritos en el ámbito de suelo urbano de las presentes Normas Subsidiarias, podrán ser desarrollados a instancias de la iniciativa particular o municipal, por medio de los sistemas de compensación o cooperación.

Art. 142.7. Núcleo Rural.

CERRAMIENTO DE FINCAS: Los cierres de fincas que vayan a ser edificadas, deberán retranquearse una distancia de 8,00 m del eje de las carreteras comarcales o de 6,00 m al eje de vías de menor categoría.”

- Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria

Asimismo deberá cumplirse la ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA):

**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, 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.

MIÉRCOLES, 25 DE OCTUBRE DE 2023 - BOC NÚM. 205

c) En los ámbitos de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

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.”

El estudio de detalle no altera el destino del suelo, mantiene la edificabilidad urbanística definidas en el PGOU de Ampuero, así como la totalidad de los parámetros, calificaciones de uso, ordenación general, dotaciones, etc. recogidos en el planeamiento vigente.

Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1978

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 7. Podrán formularse Estudios de Detalle de acuerdo a las especificaciones del Art. 65 del Reglamento de Planeamiento, con 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.

1.2.5 Cumplimiento de normativas específica.

La redacción del presente ESTUDIO DE DETALLE, tiene los objetivos siguientes:

- Primero: caracterizar la senda que delimita la parcela por su lado oeste para determinar su consideración de vial.
- Segundo: identificar las rasantes originales de la parcela en la medida de lo posible para reponerlas a su estado previo a la intervención realizada por la anterior propiedad y acreditar la estabilidad del cierre de parcela existente.
- Tercero: presentar la propuesta de cesión obligatoria y gratuita para viales públicos.
- Definir Aprovechamiento. Art. 142.12

1-La senda se encuentra en estado de total abandono, cubierta de vegetación

MIÉRCOLES, 25 DE OCTUBRE DE 2023 - BOC NÚM. 205



Muro parcela

Sendero



El camino empieza a cota 0,00 respecto a camino y al fondo presenta una fuerte pendiente (ver plano 06) casi de 50 % en tramo reducido.

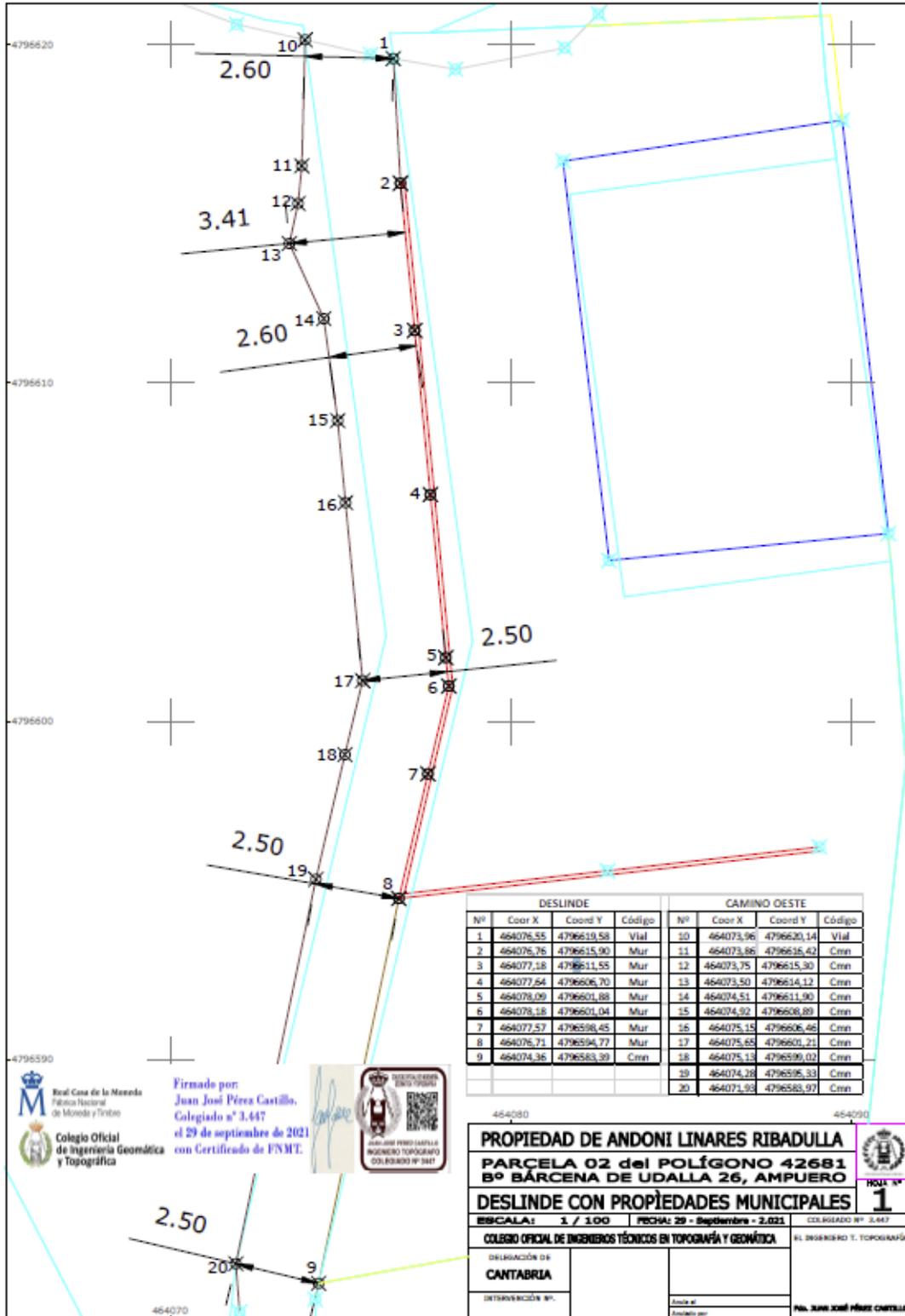
Según puede apreciarse, el camino es intransitable, está cubierto de vegetación que no ha sido eliminado en años por lo que se entiende que no es de tránsito habitual.

La propiedad se compromete a desbrozar dicho vial, a recuperar su anchura original y hacer viable su trazado, respetando el ancho mínimo de 2,60 m.

Se presenta levantamiento topográfico.

CVE-2023-9141

MIÉRCOLES, 25 DE OCTUBRE DE 2023 - BOC NÚM. 205



CVE-2023-9141

MIÉRCOLES, 25 DE OCTUBRE DE 2023 - BOC NÚM. 205

2. RASANTES:

En fechas desconocidas se vació parte del terreno de la parcela en el linde Oeste ,para obtener una superficie llana adosada a la vivienda .

El deslinde con este camino se realiza con bloque de hormigón de 1,40 m de altura respecto a la cota de la explanación.

Se propone tal y como queda reflejado en el plano nº 7 la creación de un vial que tenga una pendiente constante de menos del 15% , partiendo desde su límite con la carretera y hasta alcanzar la altura necesaria para garantizar el acceso.

Para garantizar la estabilidad de dicho camino , se realizará una escollera , previo derribo del muro de bloque .

Se colocará malla de protección de peatones en la parte superior de la escollera.

3. CESIONES.

Según Normativa , Art. 142.7 de la NNSS, los cierres de las parcelas se deben situar a 6m del eje de las vías.

Según planos , la cesión a realizar respecto al Vial situado al Norte es de 17,00 m² (Ver plano 07).

4. APROVECHAMIENTO

Según el Art. 142.12 en el caso de parcelas adosadas a una sola medianería , en la zona adosada a ésta, con un fondo de 12,00 m y una longitud máxima de fachada de 20,00 m la ocupación será del 100%. No se construye el garaje, por tanto no hay incremento el aprovechamiento.

El cambio de la rasante del terreno , no supone incremento de la edificabilidad de la vivienda existente ya que no se actúa fuera de la misma . Se mantiene la nueva rasante del terreno como medida higiénica para evitar humedades en la planta baja . Antes de la actuación, la vivienda tenía solo una parte de la fachada posterior y lateral enterrada , no llegando a ser considerada como un planta semisótano.

RASANTES DEL TERRENO ANTES ACTUACIÓN



MIÉRCOLES, 25 DE OCTUBRE DE 2023 - BOC NÚM. 205



III.- Relación de planos

Nº PLANO	ESCALA
01.- SITUACIÓN.....	S/E
02.- NORMATIVA URBANÍSTICA.....	S/E
03.- PARCELA CATASTRO.....	1/600
04.- LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.....	1/200
05.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO.....	S/E
06.- RASANTES ESTADO ACTUAL.....	1/200
07.- RASANTES MODIFICADO.....	1/200
08.- SECCIONES.....	1/200

El Estudio de Detalle entrará en vigor el día siguiente de su publicación. Contra el Acuerdo de aprobación definitiva 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.

Ampuero, 6 de octubre de 2023.

El alcalde en funciones,
Jesús Manuel Díez Andreu.

2023/9141

CVE-2023-9141