

MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 245

## AYUNTAMIENTO DE POLANCO

**CVE-2023-10772** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle del Ámbito de Actuación AAM4 en barrio El Ventorro, Q11 de Mar. Expediente 1222/2023.*

El Pleno del Ayuntamiento de Polanco, en sesión ordinaria de 29/11/2023 acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle redactado por SECTOR ARQUITECTURA, S. L.P, a instancia de Gregorio García Cuevas, para ajustar alineaciones y establecer rasantes en el Ámbito de Actuación AAM4, Parcela Catastral 8060111VP1085N0001MT, situada en Bº El Ventorro Q11 de Mar, lo que se publica así como el contenido del referido Estudio de Detalle que figura anexo, a los efectos oportunos.

Régimen de recursos: Podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el orden jurisdiccional competente en el plazo de dos meses a partir de la inserción del anuncio.

Polanco, 30 de noviembre de 2023.

La alcaldesa,  
Rosa Díaz Fernández.

MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 245

**ESTUDIO DE DETALLE DE ACTUACION AISLADA "AA M4"**  
**SITUADA EN MAR**  
POLANCO, JULIO DE 2023

**SITUACION** BARRIO MAR, POLANCO. CANTABRIA

**AUTOR del ENCARGO** GREGORIO GARCIA CUEVAS

**ARQUITECTO** SECTOR ARQUITECTURA, S.L.P. representada por José Ángel Fernández Seco, arquitecto.

**INDICE**

MEMORIA

1. TECNICO Y AUTOR DEL ENCARGO
2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
3. DESCRIPCION DE LA ACTUACION AISLADA
4. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA
5. PLANEAMIENTO URBANISTICO
6. DETERMINACIONES DE LA FICHA DE LA ACTUACION AISLADA "AA M4"
7. DETERMINACIONES DEL DESARROLLO DE LA "AA M4". LAS SUPERFICIES DEL VIAL
8. DESCRIPCION DE ALINEACIONES Y RASANTES

PLANOS

- P01.- SITUACION, PLANEAMIENTO.
- P02.- TOPOGRAFICO.
- P03.- SERVIDUMBRE. PROPUESTA AJUSTE SERVIDUMBRE DE PASO.
- P04.- ALINEACION DE "AA M4" Y AJUSTE ALINEACION ESTUDIO DE DETALLE.
- P05.- ALINEACIONES "AA M4" Y SERVIDUMBRE DE PASO.
- P06.- DEFINICION DE RASANTES, PERFIL VIAL.

ANEJOS

- FICHAS CATASTRALES
- FICHA "AA M4"

CVE-2023-10772

MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 245

ESTUDIO DE DETALLE DE ACTUACION AISLADA "AA M4" SITUADA EN EL NUCLEO URBANO DE MAR. POLANCO. JULIO 2023

## MEMORIA

### 1. TECNICO Y AUTOR DEL ENCARGO

#### Técnico.

El autor del presente Estudio de Detalle es **SECTOR ARQUITECTURA S.L.P.unip.** con C.I.F.: .....

#### Autor del encargo.

**GREGORIO GARCIA CUEVAS** con DNI.- .....

### 2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Este Estudio de Detalle, se redacta por iniciativa del propietario del único terreno de titularidad privada incluida en la Actuación Aislada delimitada por el PGOU de Polanco como "AA M4", con Ref. Catastral 8060111VP1085N0001MT, para su tramitación ante el Ayuntamiento de Polanco, de acuerdo con el artículo 82 de la Ley de Cantabria 5/2022 de 15 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanístico de Cantabria.

Tiene por objeto definir la alineación y las rasantes de los terrenos de cesión obligatoria que establezca el plan, así como la localización de la parcela edificable con señalamiento de la alineación y rasantes a definir según cartografía pormenorizada.

### 3. DESCRIPCION DE LA ACTUACION AISLADA.

La Actuación Aislada "AA M4" (Ref. Catastral 8060111VP1085N0001MT) presenta los siguientes datos físicos relevantes:

- Topografía sensiblemente horizontal, con un ligero desnivel de unos 40 cm respecto del vial existente que muere en dicha parcela privada.
- La Actuación Aislada "AA M4" está enclavada en el borde del núcleo urbano de Polanco, ya en el Barrio de Mar, estando su entorno lateral izquierdo urbanizado con tipología de viviendas unifamiliares, tanto aisladas como en hilera. El resto de orientaciones de la parcela están lindando con parcelas sin edificar dedicadas a prados.



- No existe ninguna edificación dentro del ámbito de la delimitación de la Actuación Aislada "AA M4".
- Actualmente existe una servidumbre de paso en desuso, que va por el lateral este de la parcela, dirección norte-sur. En esta fotografía se observa que hay un pastor en la zona norte de la parcela (puede comprobarse en el topográfico) para el ganado ya que no se usan los prados y está inhabilitada la servidumbre.



SECTOR ARQUITECTURA, S.L.P.

CVE-2023-10772

MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 245

ESTUDIO DE DETALLE DE ACTUACION AISLADA "AA M4" SITUADA EN EL NÚCLEO URBANO DE MAR. POLANCO. JULIO 2023

Se pasa a detallar la Zonificación de la "AA M4", de la delimitación Catastral, y de la situación real tras realizar levantamiento topográfico.



Ayuntamiento de Polanco (Cantabria)

**DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO**

**AA M4**

<b>Localización:</b>	Mar-Barrio Mar	
<b>Objetivos:</b>	Remate de la trama urbana.	
<b>Uso predominante:</b>	Residencial unifamiliar	
<b>Tipología edificatoria:</b>	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras	
<b>Ordenanza de referencia:</b>	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR -RU-	
<b>Superficie estimada:</b>	S. ámbito: 473 m <sup>2</sup>	S. redes públicas exist: 108 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad lucrativa:</b>	Prevalecerán las mediciones que resulten del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala, que reflejen la superficie real de los suelos delimitados.	
<b>Nº estimado de viviendas:</b>	104,65 m <sup>2</sup> c, construibles aprox. según ordenación	
<b>Nº estimado de viviendas:</b>	1 viv/Ha	
<b>Cesiones mínimas Sist. Locales:</b>	Propuesta	
	Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	0
	Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	0
	Plazas aparc. totales (art.40.3):	0
	Plazas aparc. públicas (art.40.3):	0
	Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	0
	Viario (art.100b):	Unos 174 m <sup>2</sup> aprox. según ordenación

Superficies "AA M4".

- Superficie Bruta Total del ámbito 473,00m<sup>2</sup>.
- Superficie de Cesión para ampliación de viario público actual Sur 174,00m<sup>2</sup>.
- Superficie Neta del ámbito 299,00m<sup>2</sup>.

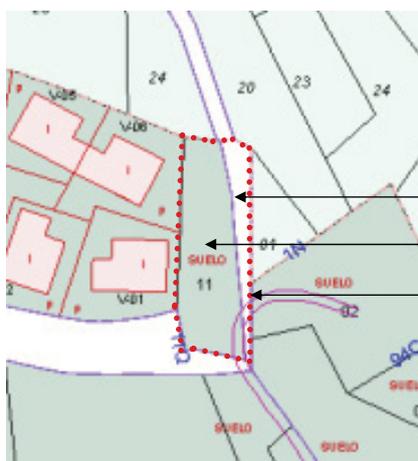


IMAGEN 01. SUPERFICIES SEGÚN PGOU DE POLANCO "AA M4"

SECTOR ARQUITECTURA, S.L.P.

CVE-2023-10772

MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 245

ESTUDIO DE DETALLE DE ACTUACION AISLADA "AA M4" SITUADA EN EL NUCLEO URBANO DE MAR, POLANCO. JULIO 2023

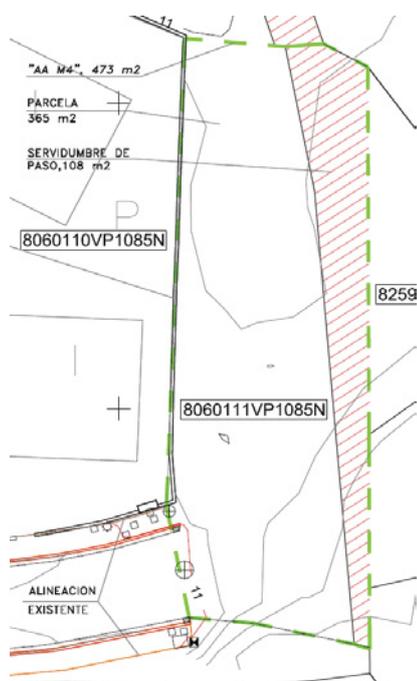


IMAGEN 02. SUPERFICIES SEGÚN PGOU DE POLANCO SOBRE TOPOGRAFICO

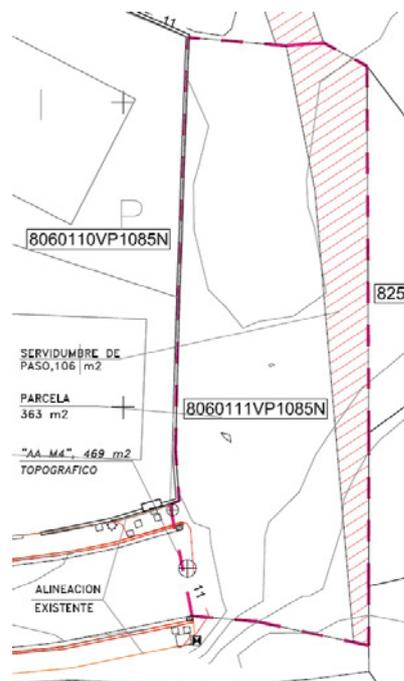


IMAGEN 03. AA M4" MEDICION TOPOGRAFICA

#### 4. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

El artículo 82 de la Ley de Cantabria 5/2022 de 15 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria dice, que los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar, o en su caso modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal. Este caso que nos ocupa es un Estudio de Detalle "común" y circunscribe los siguientes aspectos:

- a) Completar, adaptar, o modificar de forma motivada las alineaciones y rasantes prefijadas por el planeamiento.

El presente documento recoge el Estudio de Detalle por el que se traza en base al levantamiento topográfico de la parcela objeto de la actuación aislada y su entorno, la alineación del vial municipal a desarrollar como continuación de la trama urbana existente, adaptando las determinaciones establecidas en el planeamiento municipal. Fijará las alineaciones y rasantes del vial y adaptará el trazado de una servidumbre de paso que forma parte de la Actuación Aislada "AA M4".

Otro objetivo del Estudio de Detalle es que propone adaptar y regularizar el trazado de la servidumbre de paso, proponiendo un ancho constante de 3m, mejorando de esta manera el que se propone en la "AA M4", con ancho irregular. La parcela colindante con ref. catastral 8259901VP1085N00010T, por la que se propone el paso de la servidumbre de paso es también propiedad de Gregorio García Cuevas, sirva el presente documento para mostrar su completa aceptación a este ajuste de la servidumbre de paso por la parcela de su propiedad.

MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 245

ESTUDIO DE DETALLE DE ACTUACION AISLADA "AA M4" SITUADA EN EL NUCLEO URBANO DE MAR, POLANCO. JULIO 2023

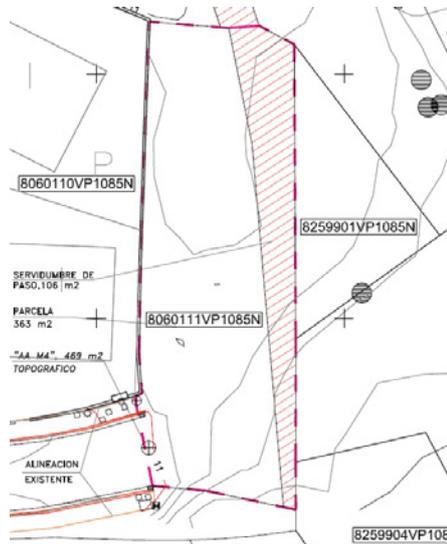


IMAGEN 04. SERVIDUMBRE DE PASO ACTUAL

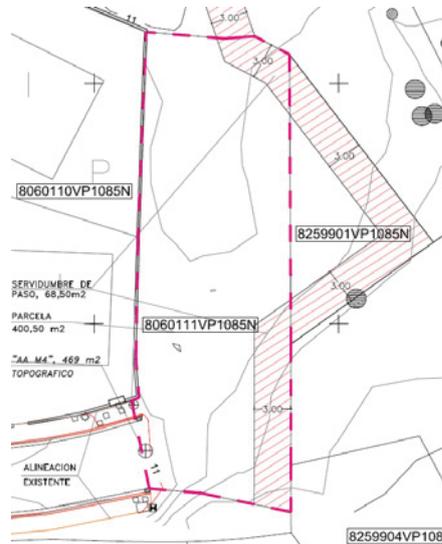


IMAGEN 05. SERVIDUMBRE DE PASO ADAPTADA

Este Estudio de Detalle no alterará la ordenación efectuada por el Plan General y en concreto por la ficha de la Actuación Aislada "AA M4". Tampoco alterará la clasificación o calificación del suelo pero sí, el aprovechamiento que corresponde al terreno comprendido en el ámbito, debido al pequeño ajuste de superficies en base a la realidad física del levantamiento topográfico realizado. En ningún caso alterará las condiciones de ordenación de los prados colindantes.

El Estudio de Detalle pretende adecuar la alineación del vial a desarrollar, definiendo pormenorizadamente el área de movimiento de la parcela resultante, ajustándose a la alineación propuesta en este "ED", siguiendo los usos previstos para la Actuación Aislada "AA M4", definiendo las alineaciones y rasantes del viario proyectado por el Plan como continuación de la trama urbana existente.

El Plan General de Ordenación Urbana propone unas alineaciones para el trazado del vial municipal para el que se debe ceder una superficie de 174 m<sup>2</sup> (164,50 m<sup>2</sup> según topográfico). Se propone modificar ligeramente dicha alineación sin perjuicio de ningún colindante, en este caso la superficie de cesión sería de **152,00 m<sup>2</sup>**.

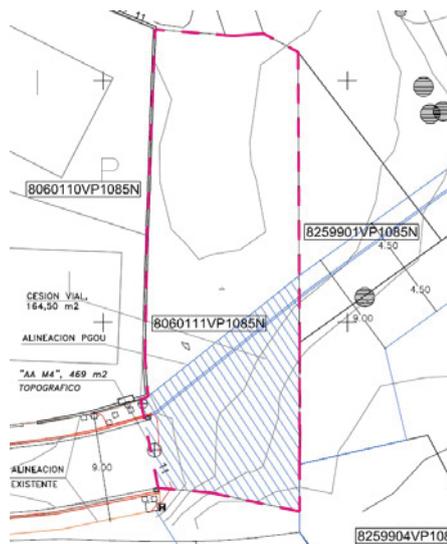


IMAGEN 06. ALINEACION PGOU

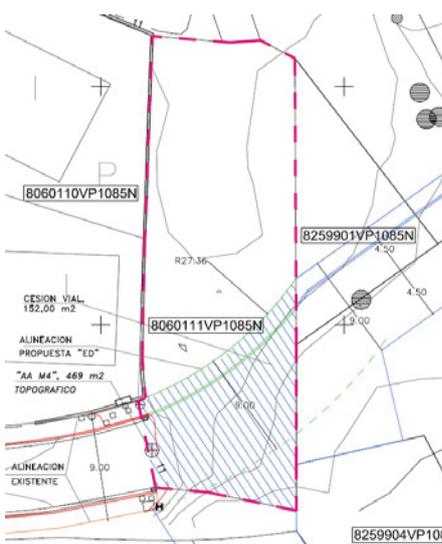


IMAGEN 07. ALINEACION PROPUESTA

SECTOR ARQUITECTURA, S.L.P.

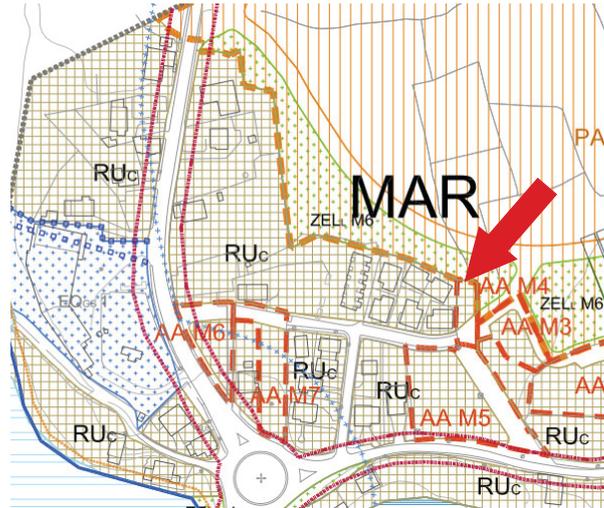
CVE-2023-10772

MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 245

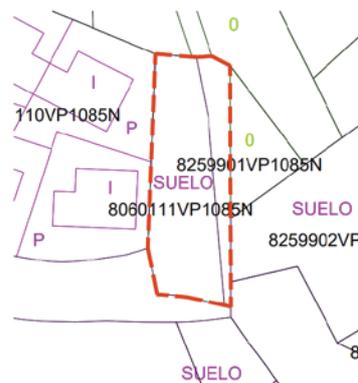
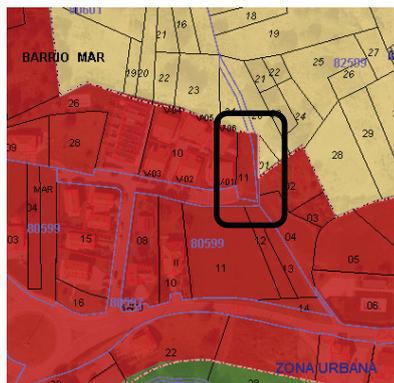
ESTUDIO DE DETALLE DE ACTUACION AISLADA "AA M4" SITUADA EN EL NUCLEO URBANO DE MAR, POLANCO. JULIO 2023

### 5. PLANEAMIENTO URBANISTICO

Es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana (en el que se establece su obligatoriedad como instrumento de gestión) aprobado por la CROTU el 18 de diciembre de 2015 y publicado en el BOC el 7 de abril de 2016.



- a) Superficies de la "AA M4":
- Superficie Ámbito. Supf. Bruta.- 473 m<sup>2</sup> según AA "AA M4" y 469 m<sup>2</sup> según reciente medición topográfica.
  - Superficie de Cesión "Viario".- 174 m<sup>2</sup> según AA M4" y 164,50 m<sup>2</sup> según reciente medición topográfica.
- b) Linderos de la "AA M4":
- Norte, con parcelas con Ref. Catastral 8060124VP1086S0001ZU, 8259920VP1085N0001AT sin edificar y servidumbre de paso.
  - Este, con parcelas con Ref. Catastral 8259901VP1085N0001OT (también propiedad del autor del encargo de este Estudio de Detalle), 8259902VP1085N0001KT y 8259904VP1085N0001DT sin edificar.
  - Sur, con servidumbre de paso.
  - Oeste, con vial municipal y con parcela edificada con varios inmuebles con Ref. Catastral 8060110VP1085N0001FT.



### 6. DETERMINACIONES DE LA FICHA DE LA ACTUACION AISLADA "AA M4".

En este Estudio de Detalle, se estará a las superficies reales medidas sobre el terreno obtenidas a partir de medición topográfica, que no coinciden con las indicadas en la "AA M4" y la sede del catastro. Se adjunta ficha urbanística emitida por los Servicios Técnicos Municipales con fecha 17/12/2020.

En la ficha de la Actuación Aislada "AA M4", se definen la parcela resultante y la cesión para vial.

SECTOR ARQUITECTURA, S.L.P.

CVE-2023-10772

MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 245

ESTUDIO DE DETALLE DE ACTUACION AISLADA "AA M4" SITUADA EN EL NUCLEO URBANO DE MAR. POLANCO. JULIO 2023

"AA M4"	FICHA URBANISTICA AYTO	PROPUESTA PROPIEDAD
SUPERFICIE AMBITO	473,00 m <sup>2</sup>	469,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CESION VIAL	174,00 m <sup>2</sup>	152,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE SERVIDUMBRE DE PASO	108,00 m <sup>2</sup>	18,50 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE BRUTA DE PARCELA	365,00 m <sup>2</sup>	450,50 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE NETA DE PARCELA	223,00 m <sup>2</sup>	298,50 m <sup>2</sup>

#### 7. DETERMINACIONES DEL DESARROLLO DE LA "AA M4". LAS SUPERFICIES DEL VIAL.

La superficie del Vial, sobre el que se traza las alineaciones que pretende este Estudio de Detalle, es la resultante de su medición real, según el topográfico recientemente realizado, por tanto se ha tomado la superficie de la realidad física del terreno. Se representa en la documentación gráfica de este documento, y en las fichas de Superficie de Cesión que se adjunta a continuación.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES	TOPOGRAFICO
SUPERFICIE DE CESION DE "AA M4" PARA VIAL	174,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE CESION PROPUESTA	152,00 m <sup>2</sup>

#### 8. DESCRIPCION DE ALINEACIONES Y RASANTES

Se han respetado las determinaciones del PGOU de Polanco vinculantes sobre el vial, que son las alineaciones y rasantes.

Se definen las alineaciones y rasantes, ajustándolas a las existentes, al límite de propiedad de la parcela con ref. catastral 8060111VP1085N0001MT.

Siempre se pretende completar de acuerdo con las especificaciones del PGOU de Polanco, el desarrollo de la red de comunicaciones, con el vial que resulta necesario para dar servicio a las parcelas afectadas por el desarrollo de "AA M4" y en especial a la parcela del promotor del Estudio de Detalle, que sin este vial no puede llevarse a cabo la construcción en la misma.

Las alineaciones del vial se definen pormenorizadamente, según la justificación realizada en el presente Estudio de Detalle y en la documentación gráfica que se aporta.

No se modifican las rasantes existentes en el terreno actual a la hora de urbanizar el vial municipal. Se define el vial conservando las rasantes actuales en su encuentro con las parcelas colindantes, así como en el encuentro con el vial municipal situado al suroeste, no se precisan modificaciones de las rasantes para posibilitar el acceso de los vehículos a las parcelas afectadas.

Las rasantes vienen perfectamente definidas en los perfiles del terreno que se adjunta en la parte gráfica de este Estudio de Detalle, en el plano "06 Definición de Rasante. Perfil del vial".

Con la presente documentación y la que se adjunta a este documento, se considera suficientemente justificado el Estudio de Detalle, quedando a su disposición para cualquier aclaración o justificación que se precise.

En Torrelavega, 20 de Julio de 2023.

Promotor  
GREGORIO GARCIA CUEVAS

Arquitecto  
SECTOR ARQUITECTURA S.L.P.  
Representada por, D. José Angel Fernández Seco, arquitecto

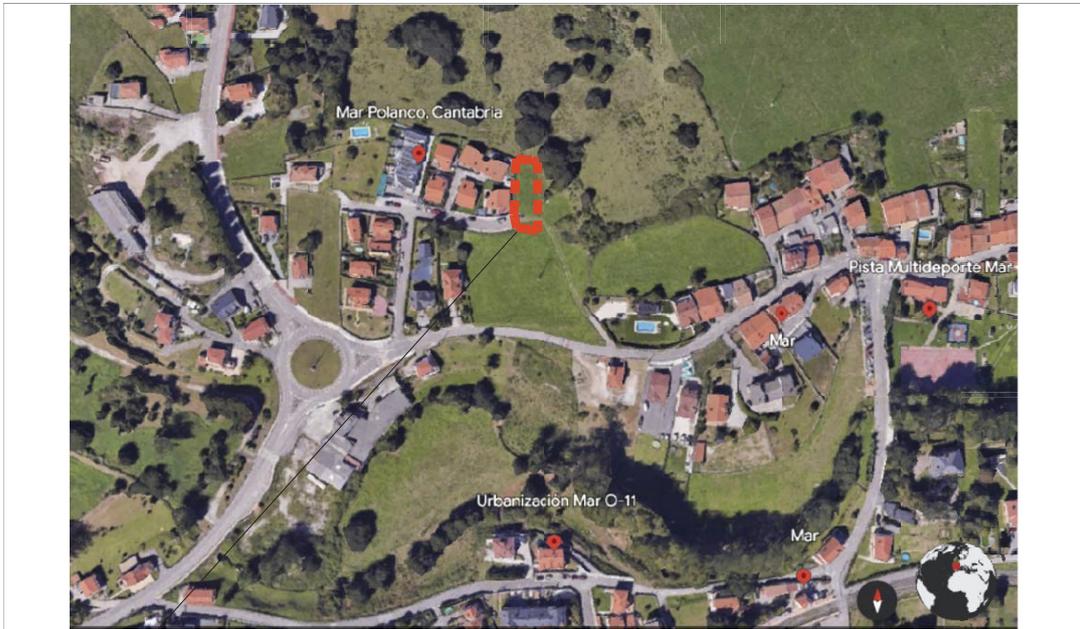
#### PLANOS

- P01.- SITUACION, PLANEAMIENTO.
- P02.- TOPOGRAFICO.
- P03.- SERVIDUMBRE. PROPUESTA AJUSTE SERVIDUMBRE DE PASO.
- P04.- ALINEACION DE "AA M4" Y AJUSTE ALINEACION ESTUDIO DE DETALLE.
- P05.- ALINEACIONES "AA M4" Y SERVIDUMBRE DE PASO.
- P06.- DEFINICION DE RASANTES, PERFIL VIAL.

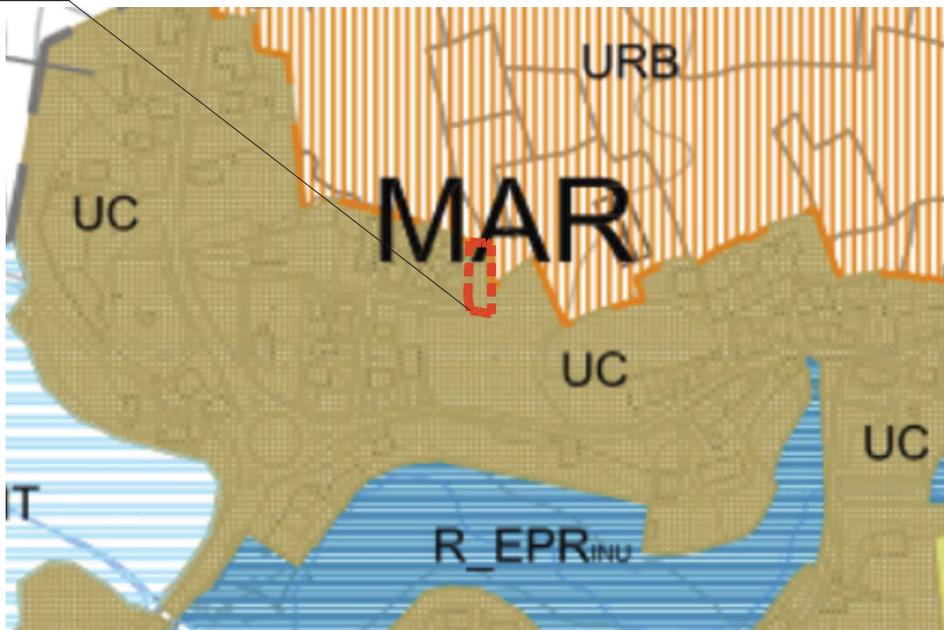
SECTOR ARQUITECTURA, S.L.P.

CVE-2023-10772

MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 245



SITUACION

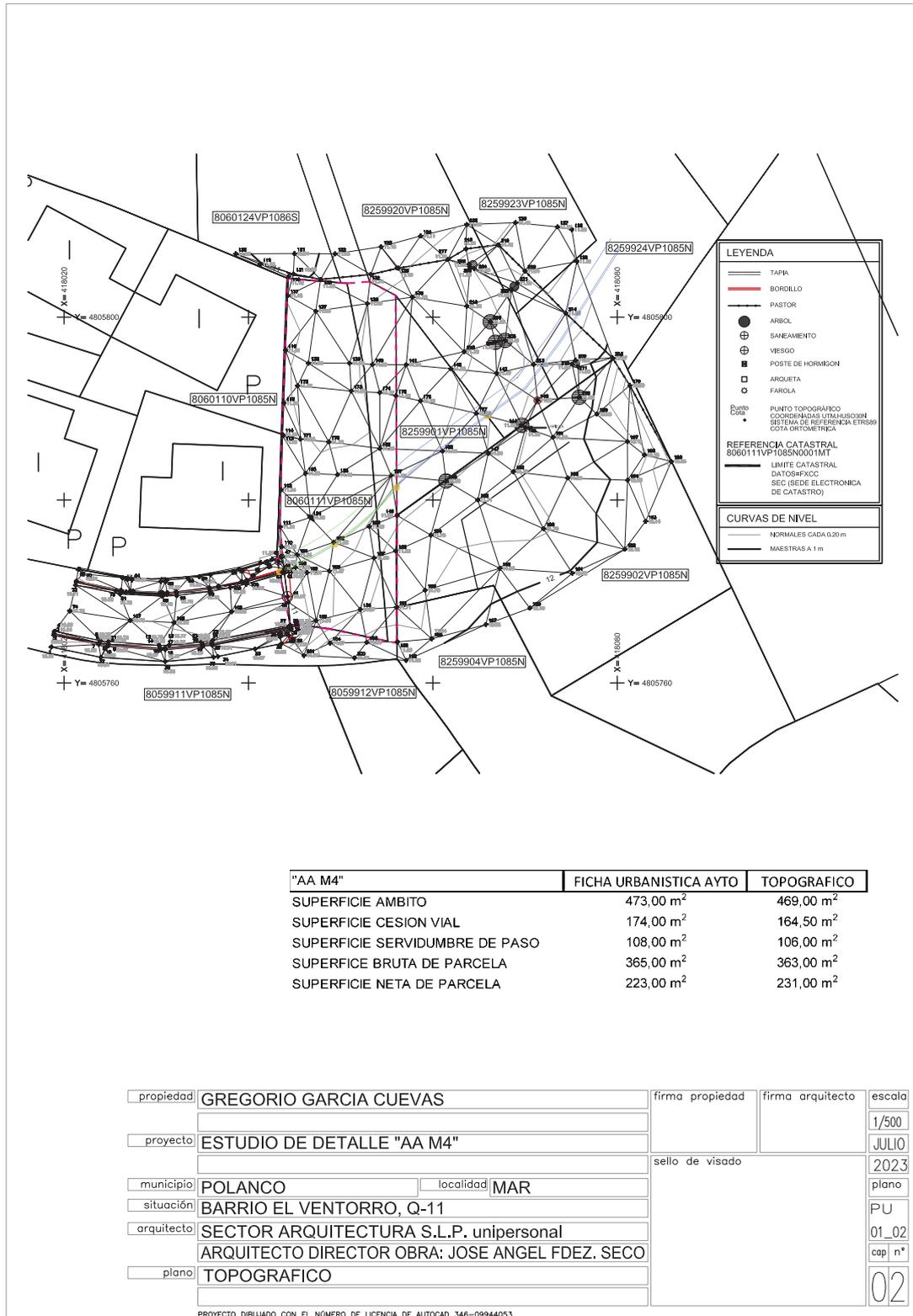


propiedad	GREGORIO GARCIA CUEVAS	firma propiedad	firma arquitecto	escala
proyecto	ESTUDIO DE DETALLE "AA M4"			1/3000
municipio	POLANCO	localidad	MAR	JULIO
situación	BARRIO EL VENTORRO, Q-11	sello de visado		2023
arquitecto	SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unipersonal			plano
	ARQUITECTO DIRECTOR OBRA: JOSE ANGEL FDEZ. SECO			PU
plano	SITUACION			00_01
	PLANEAMIENTO			cap n°
				01

PROYECTO DIBUJADO CON EL NÚMERO DE LICENCIA DE AUTOCAD 346-09944053

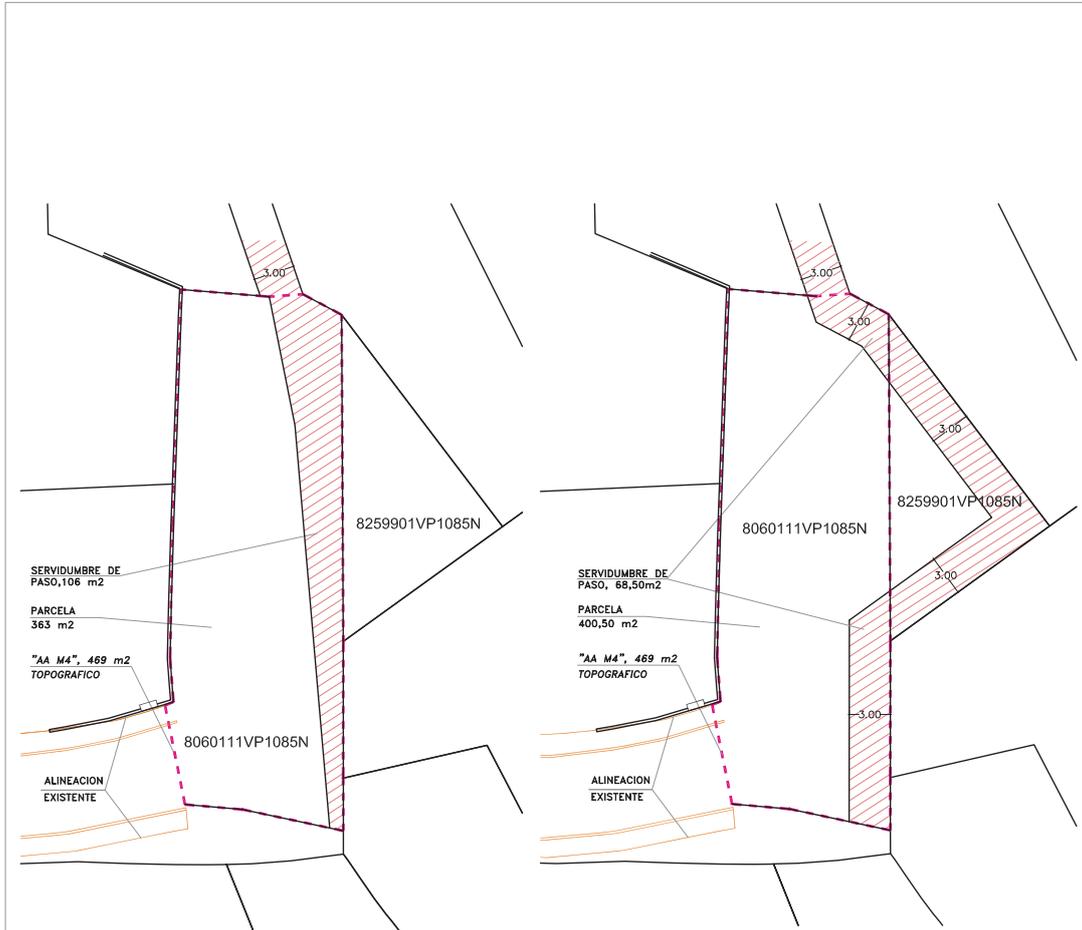
CVE-2023-10772

MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 245



CVE-2023-10772

MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 245



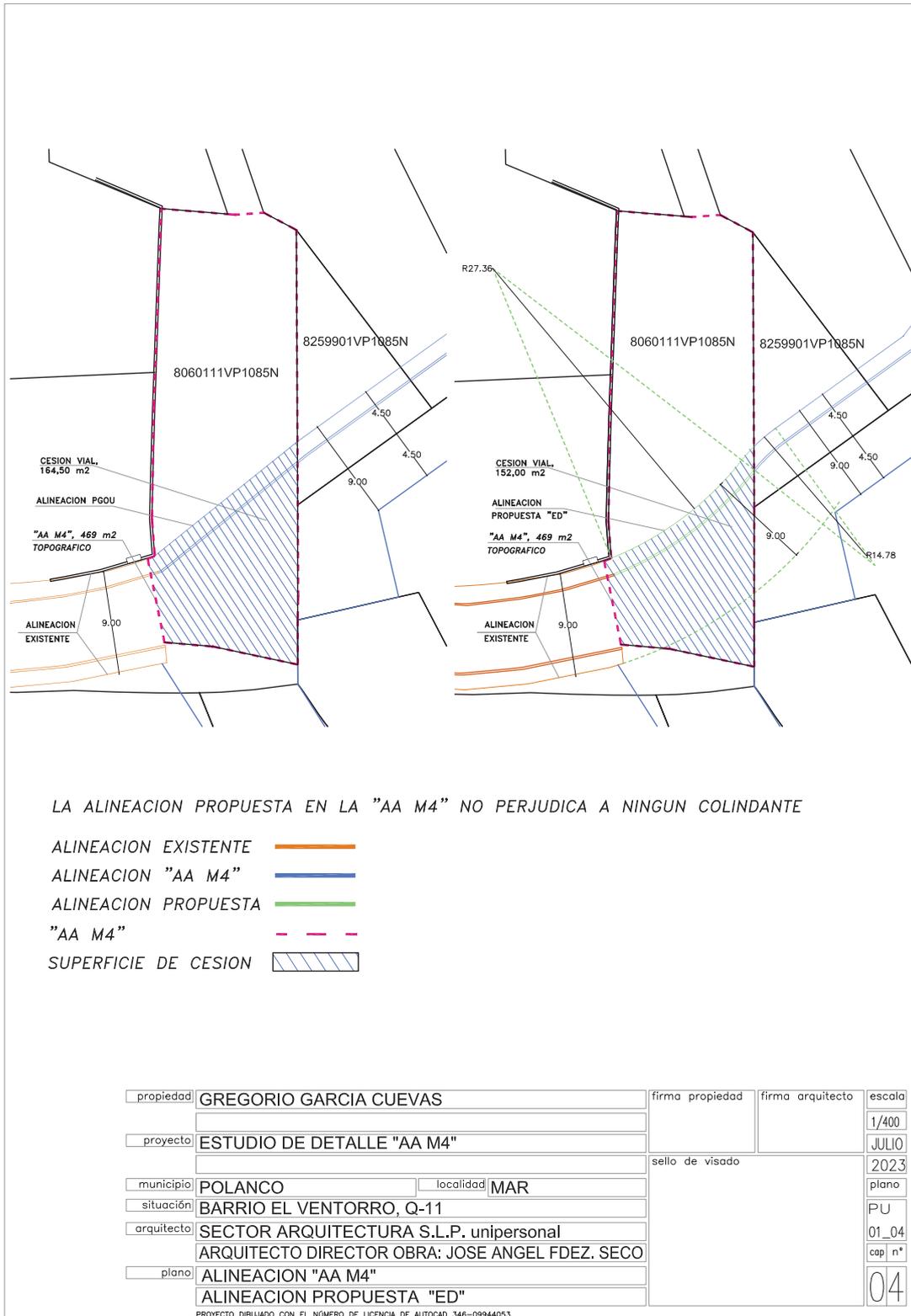
SE ADAPTA LA SERVIDUMBRE DE PASO REGULARIZANDO EL ANCHO CONSTANTE DE 3M, BORDEANDO LAS PARCELAS PARA FACILITAR SU USO. LAS DOS PARCELAS SON PROPIEDAD DE GREGORIO GARCIA CUEVAS.

ALINEACION EXISTENTE ———  
 "AA M4" - - - - -  
 SERVIDUMBRE DE PASO

propiedad	GREGORIO GARCIA CUEVAS	firma propiedad	firma arquitecto	escala
proyecto	ESTUDIO DE DETALLE "AA M4"			1/400
municipio	POLANCO	localidad	MAR	JULIO
situación	BARRIO EL VENTORRO, Q-11	sello de visado		2023
arquitecto	SECTOR ARQUITECTURA S.L.P. unipersonal			plano
plano	SERVIDUMBRE DE PASO "AA_M4"			PU
	SERVIDUMBRE DE PASO "ED"			01_03
	PROYECTO DIBUJADO CON EL NÚMERO DE LICENCIA DE AUTOCAD 346-09944053			cap n°
				03

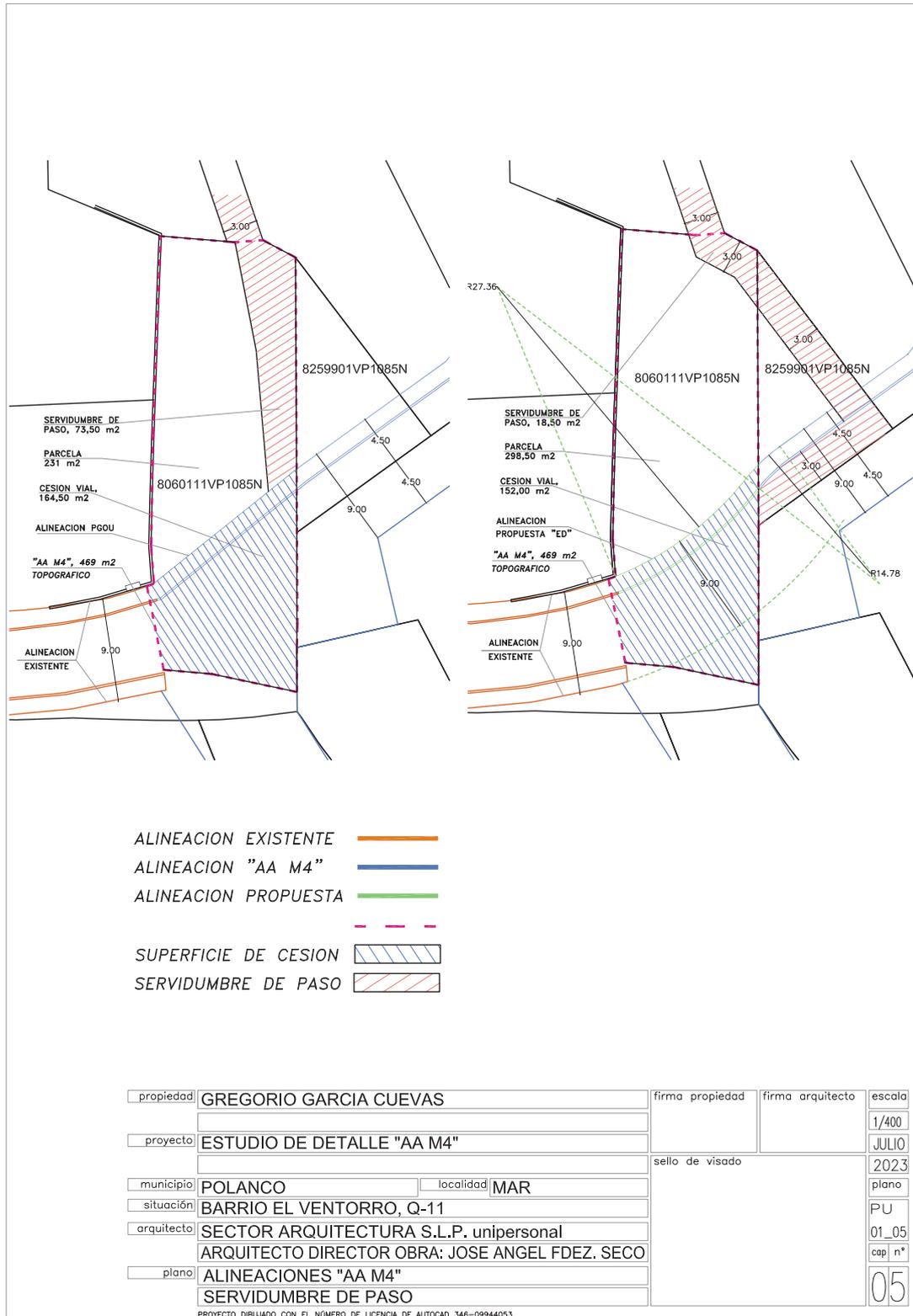
CVE-2023-10772

MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 245



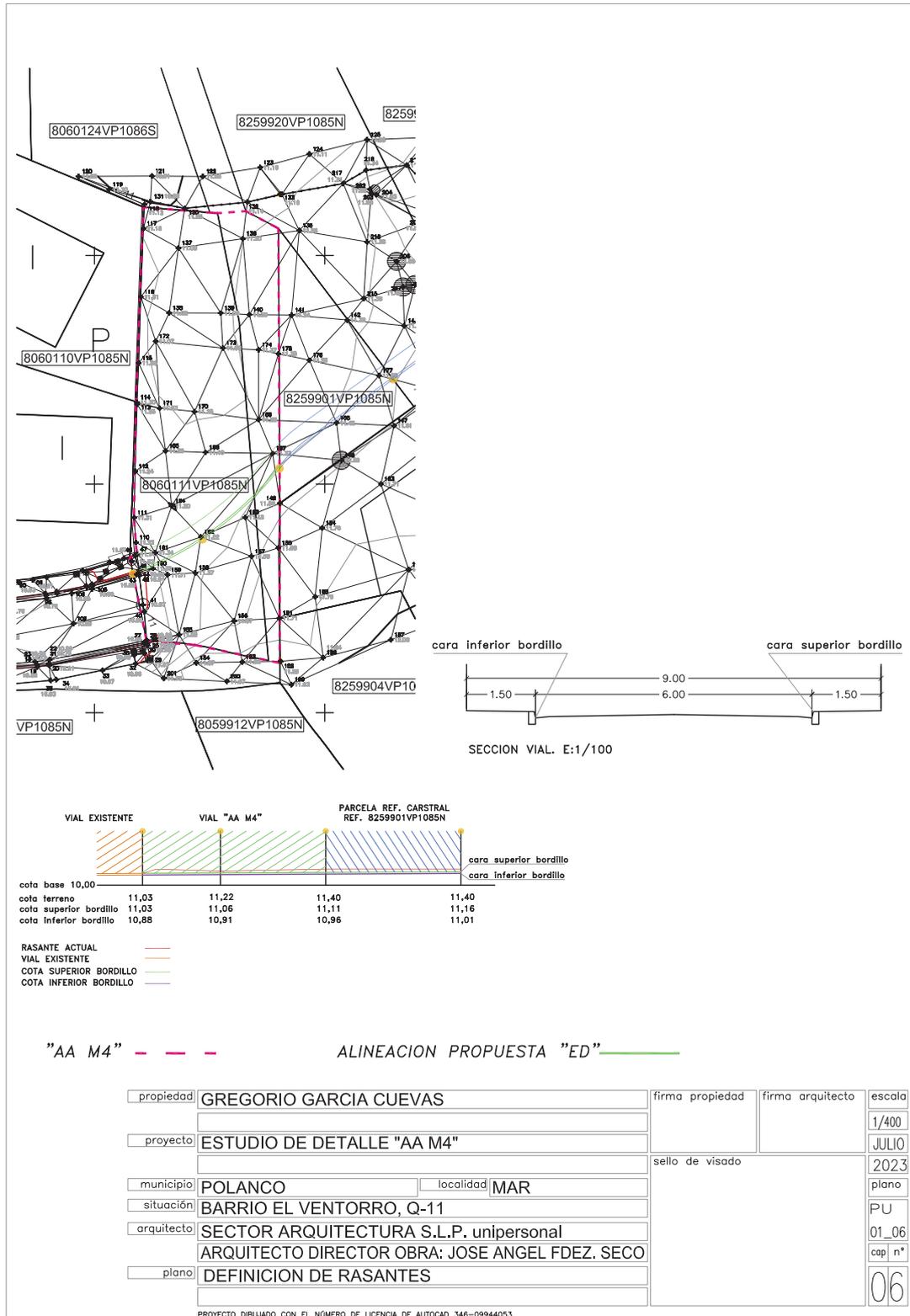
CVE-2023-10772

MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 245



CVE-2023-10772

MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 245



CVE-2023-10772



MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 245



Ayuntamiento de Polanco  
(Cantabria)

## DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO

AA M4

<b>Localización:</b>	Mar-Barrio Mar	
<b>Objetivos:</b>	Remate de la trama urbana.	
<b>Uso predominante:</b>	Residencial unifamiliar	
<b>Tipología edificatoria:</b>	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras	
<b>Ordenanza de referencia:</b>	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR -RU-	
<b>Superficie estimada:</b>	S. ámbito: 473 m2	S. redes públicas exist: 108 m2
<b>Edificabilidad lucrativa:</b>	104,65 m2c, construibles aprox. según ordenación	
<b>Nº estimado de viviendas:</b>	1 viv/Ha	
<b>Cesiones mínimas Sist. Locales:</b>	Propuesta	
	Espacios Libres (art.40.1 y 100b)*:	0
	Equipamientos (art.40.2 y 100b)*:	0
	Plazas aparc. totales (art.40.3):	0
	Plazas aparc. públicas (art.40.3):	0
	Plazas aparc. P.M.R (art.35.1 de la Orden (VIV/561/2010):	0
	Viario (art.100b):	Unos 174 m2 aprox. según ordenación
	*	
<b>Instrumento gestión:</b>	art.144	<b>Instrumento ejecución</b> Proyecto de Urbanización
<b>Instrumento gestión (art.147):</b>	Estudio de Detalle SÓLO en los casos contemplados en el art.61.2a)	
<b>Plazos (art.58bis.1):</b>	Primer Cuatrienio	
<b>Prioridades:</b>	No se establecen	
<b>Condiciones:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ceder al municipio el suelo destinado a viales públicos y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas por el PGOU.</li> <li>2. Los propietarios deberán completar a su costa la urbanización y los servicios necesarios para que la parcela tenga la condición de solar.</li> </ol>	

### Conexión con Red existente según ordenación detallada:

<b>Acceso rodado:</b>	Sur del ámbito.	<b>Saneamiento:</b>	Al sur del ámbito con Ø300.
<b>Abastecimiento:</b>	Al sur del ámbito con Ø90PE con una similar.	<b>Electricidad:</b>	Suministro en baja tensión según potencia mínima estimada de acuerdo al Reglamento.
<b>Telecomunicaciones:</b>	Red y acometidas según Reglamento.	<b>Gas:</b>	No obligatoria (al oeste del ámbito).

Los artículos citados son de la LOTRUSCa

**PROES**

Redacción del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Polanco (Cantabria)  
FICHAS DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO (AA)  
TEXTO REFUNDIDO TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA

CVE-2023-10772

MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2023 - BOC NÚM. 245



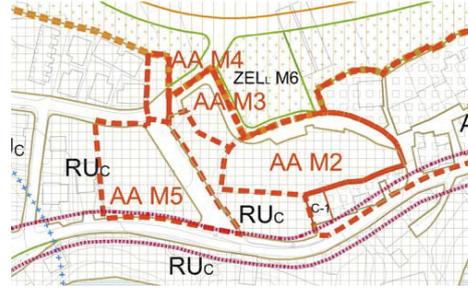
Ayuntamiento de Polanco (Cantabria)

DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO

AA M4

Localización

Ordenación



Catastro según ordenación detallada



Parcela 11 de la MANZANA 80601 del CATASTRO URBANO.

PROES

Redacción del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Polanco (Cantabria)  
FICHAS DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO (AA)  
TEXTO REFUNDIDO TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA

2023/10772

CVE-2023-10772