

MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO COLEGIADO 204 TLF.88 87 36 - 929 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA



FIGURA 8. FOTOGRAFIA DEL FRENTE SURESTE HACIA EL CAMINO DE ACCESO AL NUCLEO



FIGURA 9. FOTOGRAFIA DEL FRENTE SUR DE LA EDIFICACION Y EL CRUCE DE CAMINOS

La FIGURA 9 permite visualizar la edificación en su conjunto desde el frente sureste donde tiene el acceso peatonal en tanto que la FIGURA 10 permite apreciar en una vista desde el Este hacia el Oeste la frondosidad del camino de Casti3o a Santillana del Mar con sus cierres de mampostería en seco tradicionales.

La FIGURA 11 nos muestra la imagen que podemos observar desde el Oeste en el camino que une Santillana con Casti3o y podemos percibir tanto el alzado de poniente de la edificación como el arbolado de la finca y el muro de mampostería que cierra la huerta.

PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLANGENERAL DE ORDENACION URBANA DE SANTILLANA DEL MAR
PAGINA 8

MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO COLEGIADO 204 TLF.88 87 36 -929 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA



FIGURA 10. FOTOGRAFIA DEL FRENTES CAMINO QUE UNE CASTIJO CON EL NUCLEO DE SANTILLANA DEL MAR



FIGURA 11. FOTOGRAFIA DESDE EL OESTE CON EL CIERRE DE MAMPOSTERIA DE LA HUERTA.



FIGURA 12. FOTOGRAFIA DESDE EL OESTE CON EL CIERRE DE MAMPOSTERIA DE LA HUERTA.

PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLANGENERAL DE ORDENACION URBANA DE SANTILLANA DEL MAR
PAGINA 9

MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO COLEGIADO 204 TLF.88 87 34 - 929 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA

La FIGURA 12 representa una vista más lejana de la edificación y el cierre de la huerta desde la fuente-abrevadero de la zona y puede comprobarse visualmente que el cierre de mampostería forma un conjunto con la edificación existente.

De todo lo expuesto resulta evidente que la citada huerta es consustancial con la edificación existente pues forma parte de la naturaleza y esencia de la misma y en consecuencia debe quedar asociada indisolublemente a ella. Debemos tener en cuenta que la ampliación de suelo urbano pretendida es de unos 1.500 m² por lo que la parcela total asociada a la edificación protegida tendría finalmente unos 2.400 m² que no sería suficiente ni tan siquiera para cubrir el parámetro de edificabilidad actual por lo que resulta evidente que el propósito de la propuesta no es conseguir ningún aumento de los estándares de aprovechamiento sino tan sólo completar una necesidad real de espacio verde asociado a la edificación con un uso preferentemente hotelero además de reflejar una realidad física existente desde el año 1.895.

MODIFICACIÓN Nº2

- En cuanto al segundo de los errores sabemos que el ámbito de esta unidad perteneciente al sector central SS4 no está formado por dos parcelas de un único propietario como se afirma en los textos del Plan General sino por tres grandes parcelas pertenecientes a dos propietarios distintos. Por esta razón la gestión de la citada unidad no resulta tan sencilla como se pretende y dado que en la ficha de la unidad la superficie total es correcta con la inclusión de las áreas pertenecientes a los dos propietarios entendemos que la afirmación relativa a la existencia de un único propietario es tan sólo un error de transcripción por lo que debe corregirse en los textos del Plan haciendo mención expresa a la existencia de éste segundo propietario que en principio no resulta afectado por la primera propuesta ni en sus derechos edificatorios ni tan siquiera en la superficie bruta de la finca que aporta a la unidad.

Unidad SS4 A3

Se encuentra en la extremidad oriental del Sector, al Norte y al Sur del Camino Real, limitada al Norte por la Ca 131 y al Sur por el nuevo vial de circunvalación. Consta de dos parcelas de gran tamaño y un solo propietario, situadas a ambos lados del Camino Real. Tiene una edificabilidad neta de 0,33m²/m² de edificación en fila de dos plantas, ordenanza G2, con posibilidad de usos hotelero, comercial, residencial y de oficinas, aplicada sobre la parcela edificable, sin incluir las cesiones de verde público que se señalan en el plano correspondiente, mientras que el aprovechamiento medio es de 0,20 m²/m². La superficie edificable total es de 6036m². La ejecución de la capacidad edificatoria está condicionada a la cesión, con el carácter de Sistemas Generales y Locales, de las franjas de verde público señaladas en el plano de zonificación bordeando la antigua calzada y la vía de circunvalación.

PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLANGENERAL DE ORDENACION URBANA DE SANTILLANA DEL MAR
PAGINA 10

CVE-2017-11011

MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO COLEGIADO 204 TLF.88 87 36 -929 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2.1º TORRELAVEGA CANTABRIA

MODIFICACIÓN Nº3

- En cuanto al tercer error no es tanto una equivocación en la redacción del propio Plan como una consecuencia de la materialización de la variante sobre el terreno que ha propiciado que el subsector SS4A3 aumente realmente de superficie por lo que será preciso redefinir el ámbito de la unidad para adaptarse a la realidad física actual.

Para mantener el criterio y el espíritu del Plan, el límite del ámbito tendría que materializarse en el borde de los terrenos expropiados para la ejecución de la variante.

En la FIGURA 13 se ha graficado el ámbito de la unidad en el plano de zonificación Z.6 del Plan General y en la FIGURA 14 se delimita dicho perímetro en el plano catastral de la zona. Las fichas tanto del sector SS4 como de la unidad SS4A3 se adjuntan como ANEJO 2 a la presente propuesta.

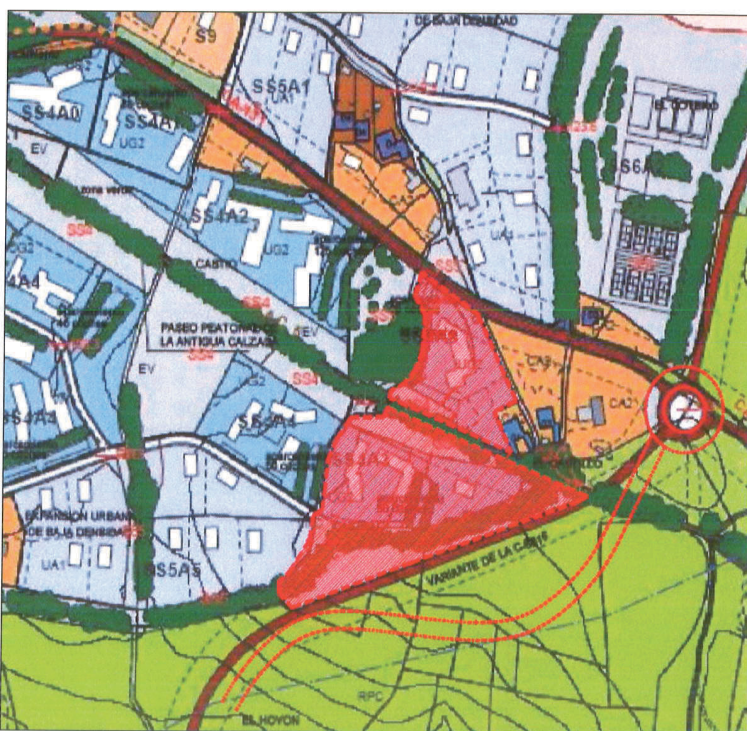


FIGURA 13. PLANO ZONIFICACION PLAN GENERAL CON AMBITO DE UNIDAD SS4A3

PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLANGENERAL DE ORDENACION URBANA DE SANTILLANA DEL MAR
PAGINA 11

MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO COLEGIADO 204 TLF.88 87 36 -929 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORREAVEGA CANTABRIA

Dado que el PG establece el límite del sector SS4 en el borde del viario regional, la superficie del mismo, como hemos comentado anteriormente, ha aumentado de hecho y por ende la del subsector SS4A3 y este aumento se puede estimar en unos 6.300 m² que se corresponden con la superficie rayada que se grafía en la FIGURA 15 que se aporta a continuación.

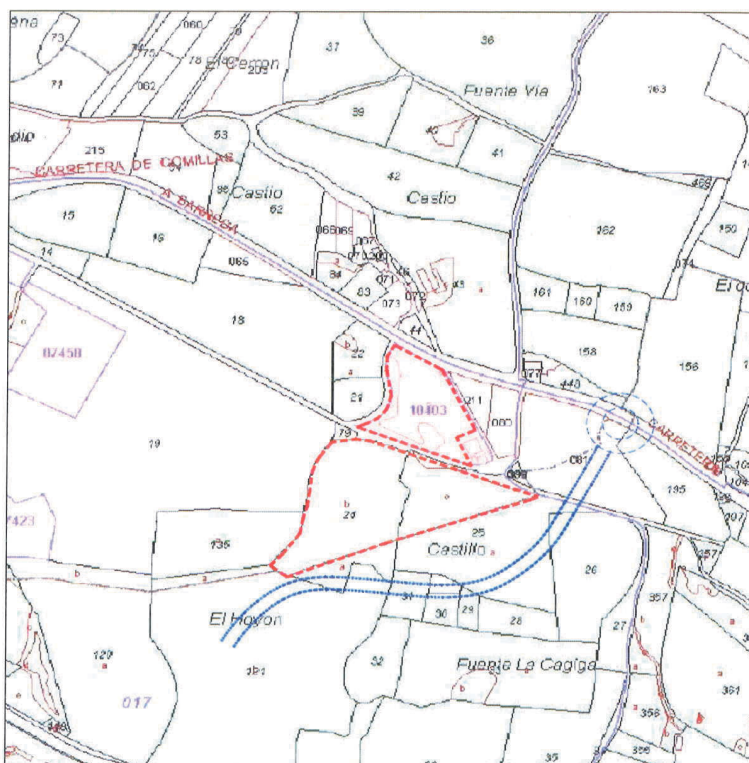


FIGURA 14. PLANO CATASTRAL CON AMBITO DE UNIDAD SS4A3 Y LA POSICION REAL DE LA VARIANTE.

Esta ampliación de superficie se produce a costa de las parcelas implicadas en el subsector pues las partes de otras fincas que fueron expropiadas para la ejecución de la variante no sufren alteración alguna. Dado que para corregir el que hemos denominado como primer error se ha reducido el ámbito de actuación del subsector en 1.500 m² y que la readaptación de la variante genera un aumento de superficie de unos 6.300,00 m², el sector SS4A3 se ha ampliado realmente en unos 4.800 m².

PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLANGENERAL DE ORDENACION URBANA DE SANTILLANA DEL MAR
PAGINA 12

CVE-2017-11011

MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO COLEGIADO 204 TLF.88 87 34 -929 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA

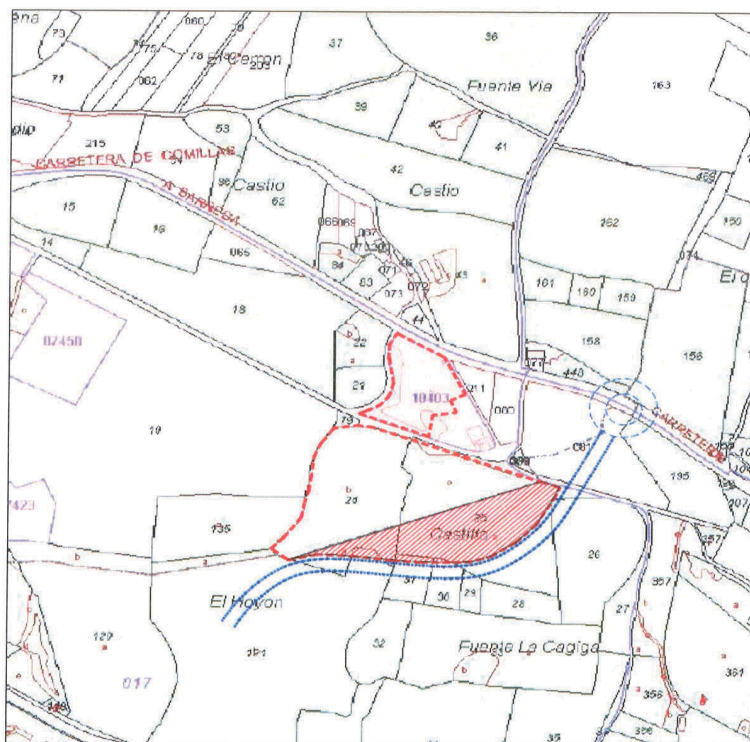


FIGURA 15. PLANO CATASTRAL CON AMPLIACION DEL AMBITO DE UNIDAD SS4A3.

Ya hemos comentado que no pretende obtenerse beneficio alguno de la presente modificación pero como es lógico tampoco se deben producir perjuicios o reducciones del aprovechamiento establecido en el Plan General.

Por esta razón y teniendo en cuenta que el subsector aumenta de superficie no existe inconveniente por parte de la propiedad en que se aumente el área de espacios verdes situada al Sureste (junto a la variante) siempre que se mantengan los actuales parámetros de edificabilidad señalados en la ficha de la unidad.

Quiere esto decir que debe mantenerse la superficie de suelo urbanizable delimitado agrupado UG2 en los 18.292 m² que plantea el Plan actualmente aun cuando la superficie total de la unidad pase de 31.669 m² a 36.469 m² (31.669 + 4.800) según lo expresado anteriormente.

PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLANGENERAL DE ORDENACION URBANA DE SANTILLANA DEL MAR
PAGINA 13

MARTES, 26 DE DICIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

CESAR CUBILLAS OCHOA ARQUITECTO COLEGIADO 204 TLF.88 87 36 -929 47 49 40
CALLE EL SIGLO Nº 2 1º TORRELAVEGA CANTABRIA

Esto supone que la zona verde pública EV definida en la fichas de la unidad aumentaría de los actuales 8.841 m² a 13.641 m² (8.841+ 4.800) lo cual significa que si en la situación actual a cada metro cuadrado susceptible de edificación (6.036m²) le corresponde 1,46 m² (8.841/6.036) de zona verde pública EV con la modificación este estándar aumentaría hasta 2,26 m² de zona verde pública EV (13.641/6.036) por cada metro cuadrado construido lo que supone un incremento de aproximadamente un 55 % de la zona verde actualmente asignada al sector.



FIGURA 16. PLANO DE ZONIFICACION Z.6 CON DELIMITACIÓN DEL SUBSECTOR SS4A3 ACTUAL.

En la figura anterior nº 16 se grafía parcialmente el plano de zonificación Z.6 del Plan General donde se ha dibujado tanto el ámbito del sector como el trazado real de la variante en tanto en la figura siguiente nº 17 se grafían las modificaciones planteadas incluyendo la nueva delimitación del subsector, el trazado de la variante y la zona verde adosada a la misma.

PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLANGENERAL DE ORDENACION URBANA DE SANTILLANA DEL MAR
PAGINA 14