

AYUNTAMIENTO DE SUANCES

CVE-2016-7192 *Aprobación definitiva del estudio de detalle sobre finca sita en el Paseo de la Marina Española 8b. Expediente VAR 64/15.*

Expediente VAR 64/15.

A los efectos de lo dispuesto en el art 84 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Cantabria, se hace público que Mediante Acuerdo de Pleno en Sesión Ordinaria celebrado el 2 de agosto de 2016, se adoptó el siguiente Acuerdo:

I. Parte dispositiva del Acuerdo del pleno de 2 de agosto de 2016.

Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la finca sita en Paseo La Marina española 8 b, de Suances, con el fin de formar un soportal en la citada ubicación y fijar la alineación exterior

Segundo.- Publicar el presente Acuerdo en el Boletín Oficial de Cantabria, dar traslado del mismo a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y realizar notificación individual, con expresión de vía de recurso, al promotor y cuantos interesados aparezcan en el expediente.

II. Relación de documentos que contiene el estudio de detalle.

1. Memoria.

2. Relación de planos.

- 1.- Situación y emplazamiento.
- 2.- Calificación según PGOU I Catastral.
- 3.- Topográfico.
- 4.- Alineaciones.
- 4.1.- Usos del suelo público y privado.
- 4.2.- Secciones y alzados del soportal.
- 5.- Cesiones.
- 6.- Rasantes 1.
- 6.1.- Rasantes 2.
- 7.1.- Edificabilidad y ocupación 1.
- 7.2.- Edificabilidad y ocupación 2.

1. Memoria informativa.

1.1. Objeto del estudio de detalle.

El Estudio de Detalle, como instrumento complementario del planeamiento, puede formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal, en este caso para definir la alineación de la futura edificación en el lindero norte de la parcela frente al Paseo de la Marina Española.

Su redacción está promovida por Inmobiliaria Vistamar de Suances, S. L. que actúa en calidad de propietario de la parcela y abarca la zona norte de la misma, cumpliendo, de este modo, las determinaciones del Plan General, artículo II.2.5.1.

"Para la debida aplicación del Plan General,... podrán redactarse, cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

JUEVES, 11 DE AGOSTO DE 2016 - BOC NÚM. 155

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 o el urbanizable, 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 ocupación y usos permitidos y prohibidos.

El presente Estudio de Detalle se redacta acorde con el artículo 61 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, las estipulaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Suances y el Acuerdo sobre el Criterio Interpretativo del PGOU sobre Soportales en el ámbito de la Ordenanza número 2 en las calles El Muelle y Paseo de la Marina Española.

El área de suelo urbano al que hace referencia el presente Estudio de Detalle está constituida por la parcela resultante A del Proyecto de Segregación redactado sobre la parcela de referencia catastral 6096904VP1059N de fecha agosto de 2015 situada en el Paseo de La Marina Española de Suances.

Promueve el Estudio de Detalle la mercantil Inmobiliaria Vistamar de Suances, S. L. con domicilio social en calle Bajada al Puerto, número 1 de Suances, Cantabria.

1.2. Conveniencia y oportunidad de su redacción.

Con el objeto de llevar a cabo la construcción de la edificación prevista en la parcela objeto del presente estudio y, estimando necesario concretar la alineación prevista por el Plan General de Ordenación Urbana por falta de exacta definición, derecho que otorga dicho Plan en su artículo II.2.5 de las Ordenanzas Urbanísticas, se redacta el presente Estudio de Detalle como instrumento necesario a tal objeto.

La falta de especificación de dicha alineación exterior hace necesaria la redacción del Estudio de Detalle que la defina.

Los objetivos del presente Estudio de Detalle son:

— El establecimiento de la alineación de la calle Paseo de la Marina Española en la zona que da frente a la parcela.

— El establecimiento de una franja que coincide en su ancho con el retranqueo mínimo obligatorio de la edificación (5 metros) en el frente norte de la parcela como soportal de uso público.

El Plan General de Ordenación de Suances delimita la parcela objeto del presente documento, que da frente en su lindero norte con el Paseo de la Marina Española y la califica como zona de Edificación Abierta de grado 1, definiendo la posición de la edificación en la parcela en el artículo X.3.7 Separación a linderos: "La línea frontal de la edificación deberá retranquearse de la alineación exterior un mínimo de cinco (5) metros."

La geometría de dicho soportal queda definida en planos 04.1 y 04.2.

La solución propuesta en el presente Estudio de Detalle tiene antecedentes en el municipio de Suances en suelos de idéntica calificación y similar entorno, como es el caso de la situada en la calle El Muelle número 3 cuya imagen acompaña este documento.

CVE-2016-7192

JUEVES, 11 DE AGOSTO DE 2016 - BOC NÚM. 155



La solución arquitectónica de soportal en planta baja origina un nuevo espacio público de calidad urbana. Esta tipología, que es característica de las poblaciones cuyo clima es similar al de Suances, mejora sensiblemente el tráfico peatonal y, en contacto con frentes destinados a locales comerciales en zonas eminentemente turísticas, pueden generar ingresos públicos por ocupación de aceras (terrazas y otros comercios).

Su implantación ha sido aprobada por el Ayuntamiento de Suances el 22 de marzo de 2016 y publicada en el Boletín Oficial de Cantabria el 22 de abril de 2016 y dice literalmente:

"Se entenderá como soportal saliente aquel cuerpo que sobresale de la fachada del edificio al menos 2,50 metros y se apoya sobre pilares, situado en los frentes de parcela, teniendo por misión cubrir el espacio de planta baja para uso público ampliando el espacio público al que sirve. Su cubierta, plana o inclinada, puede arrancar desde el pavimento de las piezas situadas en la planta superior. En ningún caso sobrepasa la alineación oficial y se separa del lindero lateral 5 metros salvo que se acuerde el adosamiento y se tramite estudio de detalle incluyendo la/las parcelas colindantes.

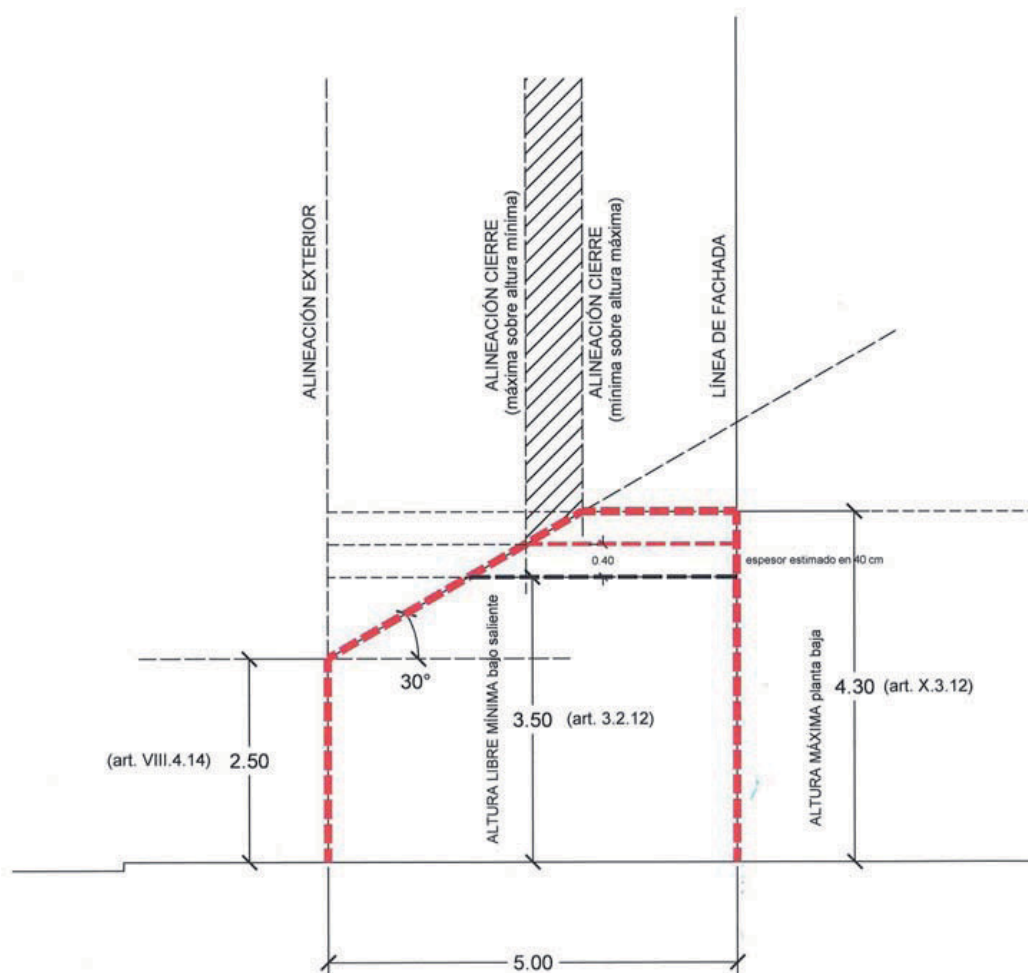
— Dado que cobran virtualidad en zonas de fuerte presencia comercial y escasa acera para facilitar la convivencia simultánea de ambos usos, su implantación se entiende circunscrita al ámbito de la Ordenanza número 2. Edificación Abierta en las calles El Muelle y Paseo de la Marina Española.

— De conformidad a su finalidad y acorde con las determinaciones del PGOU, el espacio porticado no computa a efectos de edificabilidad ni tampoco su cubierta con independencia del uso al que se destine, si lo hace a efectos de ocupación bajo rasante, cuyo índice máximo para cada uno de los grados no podrá superar.

— Para su correcta implantación se redactará un Estudio de Detalle que al menos definirá la alineación del soportal, alineación del cierre de terraza y establecerá las rasantes tanto naturales como resultantes. Todo ello conforme al siguiente esquema:

CVE-2016-7192

JUEVES, 11 DE AGOSTO DE 2016 - BOC NÚM. 155



En cuanto a las rasantes, no se ven alteradas las de la actual acera al tratarse de una zona consolidada.

La conveniencia de determinación de alineaciones y la solución del soportal de uso público justifica plenamente la necesidad, conveniencia y oportunidad de su redacción.

1.3. Descripción de los terrenos.

La parcela objeto de este Proyecto es la resultante A del Proyecto de Segregación redactado sobre la parcela de referencia catastral 6096904VP1059N de fecha agosto de 2015 situada en el Paseo de La Marina Española de Suances.

Situada en el Paseo de la Marina Española de Suances da frente por su lado Norte a dicho paseo.

Tiene una superficie de 1.779,10 m² siendo sus linderos:

- Norte, paseo de la Marina Española.
- Sur, parcela resultante B de dicho proyecto de segregación.
- Este, parcelas catastrales 6096930VP1059N y 6096903VP1059N.
- Oeste, parcela catastral 6096905VP1069N.

CVE-2016-7192

Topográficamente presenta una plataforma sensiblemente horizontal en la parte de parcela situada más al sur mientras que en la zona norte se produce un fuerte talud natural paralelo al paseo marítimo y la playa con una diferencia de cota entre la cabecera y el pie de dicho talud de unos 12 metros.

Sobre la parcela, en la actualidad no existe edificación alguna.

Dispone de abastecimiento de agua, electricidad, gas, saneamiento y telefonía, así como pavimentación de calzadas y aceras a las que dá frente.

1.4. Estructura de la propiedad.

El área objeto del presente proyecto, está constituida por una única parcela propiedad de Inmobiliaria Vistamar de Suances, S. L.

1.5. Determinaciones urbanísticas.

El Plan General de Ordenación Urbana de Suances clasifica el suelo objeto del presente Estudio de Detalle como Urbano clasificando la parcela como Zona de Edificación Abierta de Grado 1, calificación que queda reflejada en el plano 02. Calificación según Plan General de Ordenación Urbana de Suances, que puede describirse del modo siguiente:

El Plan General de Ordenación Urbana contempla dos calificaciones de suelo dentro de la parcela que quedan reflejadas en el plano 02. Calificación según Plan General de Ordenación Urbana de Suances, que puede describirse del modo siguiente:

La parcela se incluye en el suelo Urbano, estando calificada una gran parte de ella (una superficie de 1.738,83 m²) como de Edificación Abierta de grado 1.

En cuanto a los parámetros de la Normativa del P.G.O.U. son los siguientes,

— Zona de Edificación Abierta.

- Número máx. de plantas: 4.
- Ocupación: 25%.
- Edificabilidad: 0,55 m²/m².
- Fondo máx. de la edificación: 22 metros.
- Longitud máx. de la edificación: 54 metros.

— Usos:

- Uso característico: Residencial.
- Usos compatibles:

a) Productivo: industrial en categoría I y situación A

- Comercial: categorías I, II y III en situación de planta baja, semisótano y primera.
- Oficinas.
- Hospedaje: en situación de planta 1ª y en régimen de edificio exclusivo.
- Salas de reunión: en situación de planta baja, primera y en régimen de edificio exclusivo.

b) Equipamientos y servicios públicos: Los usos pormenorizados de educativo, socio-cultural, sanitario-asistencial y público-administrativo en situación de planta baja, primera y en régimen de edificio exclusivo. Se admite además el uso deportivo en planta baja

2. Propuesta de alineaciones.

2.1.- Propuesta de alineaciones.

Se establece la alineación del paseo de la Marina Española en el tramo que dá frente a la parcela objeto del presente Estudio de Detalle mediante una línea paralela a la definida por el bordillo actual, situada a una distancia de 2,5 metros del mismo determinándose, de este modo, un ancho de acera de 2,5 metros.

JUEVES, 11 DE AGOSTO DE 2016 - BOC NÚM. 155

La alineación de la edificación será la determinada por una línea paralela a la alineación de parcela situada a una distancia de 5 metros.

La franja definida por estas dos líneas, alineación y línea de retranqueo podrá ser ocupada por un soportal de 5 metros de profundidad y longitud definida en planos.

Dicha franja constituirá una zona de uso público cubierta y su superficie a nivel de calle será cedida al Ayuntamiento de Suances para ampliación del viario, si bien parte de la cubierta del soportal, definida por una franja de 2.00 m. de ancho, según esquema de sección definido en el plano número 7.1 será de uso privativo de las viviendas que se sitúen en la planta primera de la futura edificación.

La ejecución del soportal no supone incremento de edificabilidad ya que el espacio que se genera por la cubrición del mismo es una azotea cuya superficie no computa a dichos efectos ni a los de ocupación en planta de la edificación.

No genera perjuicio alguno sobre los predios colindantes dada la separación a linderos que queda definida en el plano 04.1.

Según el Criterio Interpretativo del PGOU respecto a los Soportales del Ayuntamiento de Suances, el espacio porticado no computa a efectos de edificabilidad ni tampoco su cubierta con independencia del uso al que se destine, si lo hace a efectos de ocupación bajo rasante, cuyo índice máximo para cada uno de los grados no podrá superar.

La edificabilidad máxima asignada a la parcela en aplicación de la ordenanza número 2 será el 55% de la parcela bruta, es decir:

Parcela bruta = 1.738,83 m².

Edificabilidad máx. permitida = 1.738,83 x 0,55 = 956.35 m².

Edificabilidad del proyecto: 956,05 m²«956,35 m².

La ocupación sobre rasante máxima asignada a la parcela en aplicación de la ordenanza número 2 será el 25% de la parcela bruta, es decir:

Parcela bruta = 1.738,83 m².

Ocupación en planta máx. permitida = 1.738,83 x 0,25 = 434,70 m².

Ocupación en planta sobre rasante: 431,55 m²«434,70 m².

La ocupación bajorrasante máxima asignada a la parcela en aplicación de la ordenanza número 2 será el 75% de la parcela neta, es decir:

Parcela neta = 1.738,83-48,30 (cesión alineación) = 1.690,53 m².

Ocupación bajo rasante máxima permitida = 1.690,53 x 0,75 = 1.267,90 m².

Ocupación bajo rasante incluyendo soportal: 938,92 m²«1.267,90 m².

Santander, 28 de mayo de 2016.

Inmobiliaria Vistamar de Suances, S. L.,

Gervasio Pinta Rioz,

María J. Sánchez Cayón.

3. Listado de planos.

- 1.- Situación y emplazamiento.
- 2.- Calificación según PGOU I Catastral.
- 3.- Topográfico.
- 4.- Alineaciones.

CVE-2016-7192

JUEVES, 11 DE AGOSTO DE 2016 - BOC NÚM. 155

- 4.1.- Usos del suelo público y privado.
- 4.2.- Secciones y alzados del soportal.
- 5.- Cesiones.
- 6.- Rasantes 1.
- 6.1.- Rasantes 2.
- 7.1.- Edificabilidad y ocupación 1.
- 7.2.- Edificabilidad y ocupación 2.

Régimen de recursos:

Contra el presente Acuerdo que pone fin a la vía Administrativa podrá interponerse:

- 1.- recurso contencioso-administrativo ante el Orden jurisdiccional competente en el plazo de dos meses a partir de la notificación de la Resolución.
- 2.- También podrá formular cualquier reclamación admitida que entienda convenir a su derecho.

Suances, 3 de agosto de 2016.

El alcalde,
Andrés Ruiz Moya.

[2016/7192](#)

CVE-2016-7192