

MARTES, 26 DE MAYO DE 2015 - BOC NÚM. 98

AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

CVE-2015-7044 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en calle Doctores Verdeja y Meneses, 13.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se hace público que, por el Pleno de la Corporación Municipal de fecha 24 de abril de 2015, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle referente a la parcela número 1 resultante de la licencia de parcelación autorizada por la Junta de Gobierno Local el día 27 de agosto de 2014 de una finca sita en la calle Doctores Verdeja y Meneses, 13, de Comillas, referencia catastral 4642002UP9044S0001SJ, suscrito por el arquitecto don José Luís Arroyo Sánchez, cuya memoria dice así:

Autor del Estudio de Detalle.

Don José Luis Arroyo Sánchez, con D.N.I. 12372320E, arquitecto superior perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, con el número de colegiado 824, en representación de Arroyo Arquitectura, S. L., CIF: B39537970 y número de colegiado 9.148, ha sido requerido para efectuar la redacción del presente Estudio de Detalle.

Autor del encargo.

Dicho encargo lo realiza doña Eva Martínez Cerezo, con D.N.I. 77092633Z y con domicilio en barrio La Castañera, 13, 39528 Ruiseñada, Comillas.

Características de la parcela.

El solar en el que se pretende realizar el presente Estudio de Detalle se sitúa en Rubárcena, término municipal de Comillas.

Se trata de una parcela que topográficamente tiene desniveles mínimos, con acceso desde el Norte por la calle Doctores Verdejo y Meneses a través de un vial existente, su superficie total es de 798,81 m².

Linderos:

Norte: Parcela 5 (calle Doctores Verdeja y Meneses) (33,20).

Sur: Parcela 4 (8,03/5,41/18,46m).

Este: Parcela 2 (21,97 m).

Oeste: Parcela 4642001UP9044S (1,80/1,11/2,98/4,09/7,43/4,33 m) y camino Rubárcena a Rioturbio (5,99/2,26 m).

En la actualidad tiene asignada la referencia catastral 4642002UP9044S0001SJ (se adjunta ficha catastral) que se corresponde a la finca matriz de la que fue segregada.

Con arreglo al Plan General de Ordenación Urbana de Comillas, la parcela tiene dos calificaciones urbanísticas:

Residencial B: 579,30 m².

Urbano en Núcleo Rural (UNR): 219,51 m².

Total: 798,81 m².

MARTES, 26 DE MAYO DE 2015 - BOC NÚM. 98

La parcela cuenta con la totalidad de los servicios urbanísticos requeridos para su consideración como solar edificable, tales como acceso rodado, abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y red de saneamiento municipal.

El terreno no cuenta con ninguna servidumbre aparentemente visible y su uso actual es de pradería, sin especies arbóreas interiores, y situada en zona urbana muy cerca de las zonas consolidadas.

Justificación de la redacción del Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle tiene como doble finalidad la de "completar, adaptar, reajustar o modificar las alineaciones establecidas en el Plan" (artículo 61.2.a) Ley 2/2001, del Suelo de Cantabria), así como la "ordenación de volúmenes" (artículo 61.2.b) Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria.

Se desarrolla según los artículos de la Ley de Cantabria 2/2002, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, según el Reglamento de Planeamiento y del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas, y nace de las necesidades de justificación de:

- Volumen de edificación que se pretende construir.
- Definir alineaciones y rasantes de viales.

Por otro lado, ante la imposibilidad de poder hacer uso del aprovechamiento urbanístico de la zona calificada como Urbano en Núcleo Rural (UNR) y pretendiendo, además, llevarse la casa lo más al norte posible con el fin de aprovechar el sur como zona verde, se propone que los parámetros urbanísticos que se le apliquen sean a la totalidad de la parcela la suma de los parámetros de ambas calificaciones.

Como Suelo Urbano en Núcleo Rural, la parcela tiene únicamente una franja de ancho medio 7,2 metros, los cuales, una vez retranqueados los 3 metros a colindantes, hacen imposible, realizar el aprovechamiento urbanístico que le corresponde.

Por tanto, la definición de alineaciones y rasantes, así como los parámetros de ocupación y edificabilidad, se resuelven aplicándose a la totalidad de la parcela registral objeto del presente Estudio de Detalle

Por lo indicado anteriormente, se propone, y este estudio se plantea con la suma de los parámetros urbanísticos para la totalidad de la parcela.

Normativa urbanística de aplicación.

La superficie del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra situada íntegramente en suelo urbano y afectada por la calificación de zona residencial "B" (código: B) y zona de núcleos rurales (código: U.N.R.).

Constituye la parcela número 1 resultante de la licencia de parcelación de una finca sita en la calle Doctores Verdeja y Meneses, 13, de Comillas, referencia catastral 4642002UP9044S0001SJ, autorizada por la Junta de Gobierno Local el día 27 de agosto de 2014.

El presente Estudio de Detalle se ajusta al Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Comillas que fija con exactitud suficiente los parámetros urbanísticos de distancias a ejes de viales y entre colindantes, ocupación, parcela mínima, altura máxima.

Las condiciones urbanísticas son las siguientes:

Parámetro: P.G.O.U Residencial "B".

Uso: Vivienda unifamiliar adosada.

Superficie: 579,30 m².

Edificabilidad (0,35 m²/m²): 202,76 m².

Ocupación máxima: 20% s/579,30: 115,86.

Número de plantas: B+1.

Altura de cornisa: 6,5 m.

MARTES, 26 DE MAYO DE 2015 - BOC NÚM. 98

Parámetro: P.G.O.U./U.N.R

Uso: A definir.

Superficie: 219,51 m²

Edificabilidad (0,35 m²/m²): 76,83 m².

Ocupación máxima: 0,35x219,51: 76,83.

Número de plantas: 2.

Altura de cornisa: 6,5 m.

Justificación urbanística para este Estudio de Detalle:

	P.G.O.U	Estudio de Detalle
Calificación:	Residencial "B"+ U.N.R	
Edificabilidad máx.:	0,35 m ² /m ²	202,75+76,83→279,58 m ² > 263,36
Ocupación máxima:	20%/35%	115,86+76,83→192,69 m ² > 192,12
Numero de plantas	B+1	B+1
Altura alero:	6,50 m	6,29 m
Retranqueo a colindantes:	min. 5 m./3 m	min. 5 m./3 m

La justificación de los anteriores parámetros y un correcto aprovechamiento de la futura parcela son lo que nos lleva a la disposición y características del presente Estudio de Detalle, tal y como se define en la documentación gráfica adjunta.

Viales: No existen viales interiores de nueva creación.

Movimientos de tierra:

No se alteran sustancialmente las rasantes naturales del terreno, los movimientos de tierras cumplirán lo indicado en el artículo 3.3.15 del PGOU de Comillas, Movimientos de tierra, desmontes y rellenos.

No se elevará la rasante existente en los linderos medianeros.

En el caso de que fuere necesario realizar movimientos de tierra a distancias inferiores a 3 metros de los linderos de la parcela, los taludes correspondientes tendrán una pendiente inferior al cincuenta (50) por ciento (%), garantizándose en todo caso, la estabilidad del talud.

En el resto de la parcela los movimientos de tierras se resolverán mediante taludes o muros de contención inferiores a 2 metros de altura.

Si se realizasen banquetes, la distancia entre los mismos no será inferior a 3 metros, con un número máximo de 3 en la misma parcela.

La edificación se separará de su línea de fachada de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.

Los movimientos de tierra se resolverán dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia o de afloramientos de aguas superficiales.

Ordenación de volúmenes:

La ordenación de volúmenes contempla la construcción de una vivienda unifamiliar.

La vivienda se plantea en planta baja y bajo cubierta, con alero de altura a 6,50 m (6,29 m).

La tipología constructiva es acorde al núcleo urbano en el que se enclava (se adjunta documentación gráfica).

MARTES, 26 DE MAYO DE 2015 - BOC NÚM. 98

Índice de documentos que contiene el Estudio de Detalle:

La Memoria y la siguiente documentación gráfica:

Ficha catastral.

Plano de Situación.

Plano Topográfico,

Plano de Áreas de Intervención,

Plano de Cotas.

Perfil longitudinal.

Contra dicho acuerdo aprobatorio del Estudio de Detalle, que agota la vía administrativa, cabe interponer, potestativamente, recurso de reposición ante el Pleno del Ayuntamiento de Comillas, en el plazo de un mes, o bien recurso contencioso - administrativo en el plazo de dos meses ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo que corresponda si se refiere a cuestiones relacionadas en el artículo 8 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso - Administrativa o ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, si se refiere a las cuestiones relacionadas en el artículo 10 del mismo texto legal.

Ambos plazos deben computarse a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria.

Podrá interponerse cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Comillas, 18 de mayo de 2015.

La alcaldesa,

María Teresa Noceda.

[2015/7044](#)