

MARTES, 29 DE NOVIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 229

AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

CVE-2016-10000 *Aprobación definitiva de Estudio de Detalle en Paseo de Estrada, 10, de Comillas.*

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 2 de noviembre de 2016, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle referente a las fincas catastrales 5845310UP9054N0001SD, 5845311UP9054N0001ZD y 5845312UP9054N0001UZ sitas en el Paseo Estrada, número 10 de Comillas, suscrito por el arquitecto don César Cubillas Ochoa, siendo el contenido literal del acuerdo, en su parte dispositiva, el siguiente:

«PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle tramitado a instancia de Balcones de Oruña, S. L., sujeto a la condición que resulta del informe de la Dirección General de Obras Públicas, que es que el acceso Norte planteado será sólo de entrada a la parcela, mientras que el acceso Sur será sólo de salida. Este condicionado deberá tenerse en cuenta para establecer los movimientos interiores.

SEGUNDO.- Publicar el Acuerdo de aprobación definitiva, la Memoria del Estudio de Detalle y una relación pormenorizada y numerada de todos los documentos de que consta la misma en el Boletín Oficial de Cantabria.

TERCERO.- Notificar el presente Acuerdo a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle y ponerlo en conocimiento de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

CUARTO.- Facultar a la alcaldesa para suscribir y firmar toda clase de documentos y en general para todo lo relacionado con este asunto».

Se reproduce a continuación el texto íntegro de la memoria y su adenda aprobados, así como la relación pormenorizada de documentos que contiene:

MARTES, 29 DE NOVIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 229

**«ESTUDIO DE DETALLE
PASEO DE ESTRADA Nº 10 COMILLAS
AYUNTAMIENTO DE COMILLAS
PROMOTOR: BALCONES DE ORUÑA S.L.**

MEMORIA

ÍNDICE

1. DENOMINACIÓN
2. INTRODUCCIÓN
 - 2.1. OBJETO
 - 2.2. FORMULACIÓN
 - 2.3. PROMOTORES
 - 2.4. ORIGEN
 - 2.5. TRAMITACIÓN
 - 2.6. AUTOR
3. ÁMBITO:
 - 3.1. PARCELARIO
 - 3.2. SUPERFICIE
 - 3.3. LÍMITES
 - 3.4. TOPOGRAFÍA
 - 3.5. EDIFICACIÓN
 - 3.6. PLANEAMIENTO
4. PROPUESTA:
 - 3.1. DESCRIPCIÓN GENERAL
 - 3.2. BASE Y CESIONES
 - 3.3. VIARIO PROPUESTO
5. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA
6. CESIONES Y OCUPACIONES
7. OBLIGACIONES DE LOS PROMOTORES
8. DOCUMENTACION GRAFICA
 - 8.1. ÍNDICE DE PLANOS
 - 8.2. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

MARTES, 29 DE NOVIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 229

1. DENOMINACIÓN:

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle denominado PASEO ESTRADA 10 se emplaza en el núcleo de Comillas, Ayuntamiento de Comillas, concretamente en la margen izquierda de la Carretera Autonómica CA-135 la cual en interior del casco de Comillas se denomina Paseo de Estrada. El ámbito del Estudio de Detalle está formado por tres fincas catastrales 5845310UP9054N0001SD, 5845311UP9054N0001ZD y 5845312UP9054N0001UZ que serán objeto de la correspondiente agrupación previa a la elaboración del proyecto de ejecución que definirá las obras a ejecutar en el interior del citado entorno.

2. INTRODUCCIÓN:

2.1. OBJETO:

En el ámbito anteriormente definido se pretende realizar un local del ramo de la alimentación y dado tanto la peculiar naturaleza de estos locales, reconocida en el apartado 4.2.17 de las Ordenanzas del Plan General, como la escarpada topografía de la parcela, el Estudio de Detalle tiene por objeto la clarificación y determinación de alineaciones, rasantes, ordenación de volúmenes y definición de las cesiones en el ámbito de la parcela con el fin de completar y adaptar las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas que se aprobó definitivamente con fecha 30 de junio del 2008 y fue publicado en el BOC de fecha 3 de septiembre del 2008. Posteriormente, en acuerdo de Pleno de fecha 18 de marzo de 2015 se aprobó definitivamente el texto de los criterios interpretativos del Plan General referidos al cómputo de la edificabilidad y otras cuestiones de interés habiéndose publicado el mismo en el BOC de fecha 9 de octubre del 2015.

2.2. FORMULACIÓN:

El Estudio de Detalle de iniciativa privada se redacta al amparo del artículo 78.1 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria donde se dice textualmente :

"Los Estudios de Detalle serán de iniciativa pública o privada".

2.3. PROMOTORES:

El promotor del presente Estudio de Detalle es la Sociedad BALCONES DE ORUÑA S.L. con CIF nº B-39822820 y domicilio social Astillero, calle Ría de Solía nº 18 - CP 39610, que se declara tener una opción de compra sobre los terrenos que representan el ámbito del presente Estudio y cuyos representantes legales son D. Vidal Celis González con DNI 13.936.890-V y D. Carlos del Rivero Martínez con DNI 20.188.341-E en calidad de administradores mancomunados de la citada sociedad.

2.4. ORIGEN:

El Estudio de Detalle tiene su origen, como hemos dicho anteriormente, en la necesidad de definir las rasantes oficiales para la actuación en un ámbito que presenta una topografía abrupta con una diferencia de nivel entre sus extremos superior a los 20,00 metros que además se encuentra entre dos viarios. Uno de ellos existente y principal, la Carretera Autonómica CA-135 (Paseo de Estrada a cota +14.15), situado al Este de la finca y otro secundario situado al Oeste previsto en el Plan General y que actualmente tiene carácter de camino vecinal con una sección inferior a 3,00 metros (cota +34.60).

Dado que el acceso debe realizarse por el frente Este situado en el nivel más bajo, la mayor parte de la zona de movimiento del local que se propone (70%) queda bajo las rasantes natural y teórica actuales del terreno.

2.5. TRAMITACIÓN:

La tramitación del Estudio de Detalle se ajustará a lo descrito en el artículo 78 de Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria cuyas determinaciones pueden resumirse en los siguientes puntos:

- Aprobación inicial por parte del Ayuntamiento, plazo dos (2) meses.
- Información pública, plazo veinte (20) días.
- Aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento, plazo dos (2) meses desde inicio de la información pública tras la aprobación inicial.

MARTES, 29 DE NOVIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 229

Al tratarse de un ámbito con propietario único y no darse ninguna de las circunstancias que se enumeran en el artículo 135 Ley de Cantabria 2/2001 resulta innecesario proyecto de reparcelación.

En cuanto a la redacción del proyecto de urbanización relativo a los espacios de cesión obligatoria y a los espacios verdes que permiten el tránsito peatonal entre ambos viarios que han sido diseñados y grafiados básicamente en el presente Estudio de Detalle se definirán exhaustivamente en el proyecto de ejecución posterior. La formalización de las cesiones que se describen en el Estudio de Detalle se realizará mediante escritura pública según las condiciones de la Legislación vigente una vez están urbanizadas.

2.6. AUTOR:

El autor del presente Estudio de Detalle es el arquitecto D. César Cubillas Ochoa, colegiado nº 204 del COACAN con DNI nº 13.905.945-F y estudio abierto en Torrelavega, nº 2-1ª.

3. ÁMBITO:

3.1. PARCELARIO:

El Estudio de Detalle estudia el ámbito como una única finca que se corresponde, como se ha dicho, con la agrupación de las parcelas catastrales 5845310UP9054N0001SD, 5845311UP9054N0001ZD y 5845312UP9054N0001UZ del catastro de urbana del Ayuntamiento de Comillas cuya representación gráfica y fichas se reproducen en los planos que se adjuntan (2, 13, 14, 15 y 19).

3.2. SUPERFICIE:

El ámbito de los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle, según reciente medición que se adjunta en el plano nº 16, cuenta con una superficie global de 2.164,00 m² y cuenta con edificaciones existentes que se demolerán para el desarrollo de la actuación posterior y tienen una superficie construida total de 247,00 m². De las tres parcelas catastrales componentes, la situada más al Oeste 5845312UP9054N0001UZ está grafiada y superficiada catastralmente de manera incorrecta y en tanto la ficha catastral arroja un área de 2.167,00 m² tiene en realidad 1.688,00 m² tal como se describe en el plano nº 19. La corrección de dicho error se está tramitando ante la Dirección General del Catastro.

3.3. LÍMITES:

Los límites que definen el ámbito de actuación son los siguientes:

- Norte: Parcelas catastrales 5845309UP9054N y 5845308UP9054N
- Sur: Parcelas catastrales 5845313UP9054N y 5845315UP9054N
- Este: Carretera autonómica CA-135 (Paseo de Estrada)
- Oeste: Camino vecinal

3.4. TOPOGRAFÍA:

La parcela es sensiblemente rectangular con un pequeño saliente en su zona Norte de modo y manera que la parcela adquiere forma de "L". Tiene una topografía descendente de Oeste a Este con una diferencia máxima de nivel entre los extremos de 20 metros que supone una pendiente teórica media en torno al 30% en el sentido longitudinal de Oeste a Este. En sentido transversal las diferencias de nivel dependen de la zona de la parcela en la que nos situemos, así en la zona Este colindante con la carretera autonómica presenta una pendiente descendente de Norte a Sur del 6.75%; en la zona central tiene una diferencia de nivel entre extremos de aproximadamente 1,00 metro que supone una pendiente en la dirección Norte-Sur del 3,00% y en la zona superior colindante con el camino vecinal tiene una diferencia entre extremos de 2.34 metros que implica una pendiente del 9.00%. Todo lo expuesto queda grafiado en los planos de perfiles longitudinales (plano nº 17) y de perfiles transversales (plano nº 18) habiéndose realizado secciones en ambas direcciones cada 5.00 metros para una completa definición del ámbito de actuación y sus relaciones con las rasantes existentes y futuras.

3.5. EDIFICACIÓN:

La finca cuenta con edificaciones existentes destinadas a depósito de agua (20.00m²), vivienda (185,00 m²) y socarrana (42.00 m²) que suman un total de superficie construida de 247,00 m² y suponen una edificabilidad actual de 0.114 m²/m².

MARTES, 29 DE NOVIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 229

3.6. PLANEAMIENTO:

La calificación actual de la parcela objeto del Estudio de Detalle se describe en la ficha que se adjunta:

ORDENANZA ZONA RESIDENCIA "A" (CODIGO A)

Artículo 5.3.24. DEFINICIÓN

Comprende las áreas históricamente caracterizadas por edificaciones unifamiliares aisladas.

Artículo 5.3.25. ORDENACIÓN

Esta zona se ordena mediante las alineaciones señaladas en los planos 1/2.000 y los parámetros reguladores establecidos en el próximo artículo. Subsidiariamente las parcelas y construcciones incluidas en la delimitación del Área de Protección Litoral en Suelo Urbano "Cuenca Visual" cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 5.3.61.

Artículo 5.3.26. PARÁMETROS REGULADORES

- Parcela mínima: 600 m² por vivienda.
- Frente mínimo: 10 m.
- Círculo mínimo: 18 m.
- Altura de Cornisa: 6,50 m máximo.
- Número de plantas: B + 1 máximo.
- Edificabilidad máxima: 0,35 m²/m².
- Ocupación máxima: 25%.
- Retranqueo a una vía:

5 m mínimo desde el eje del vial al límite de la parcela, salvo que el retranqueo señalado en los planos sea mayor.

5 m desde la línea de edificación al límite de la parcela.

- Retranqueo a colindantes: 5 m mínimo.
- Retranqueo entre edificaciones: 10 m mínimo.
- Tipología: Edificación unifamiliar aislada.

Artículo 5.3.27. USOS

-Usos Permitidos

a) Vivienda unifamiliar y residencia colectiva según lo establecido en el artículo 4.2.15.

b) En plantas bajas de los edificios, vinculado al titular de la vivienda: - Comercio. - Oficinas. - Garajes. - Talleres.

c) Todos los colectivos y dotacionales.

d) En edificio exclusivo: - Comercio. - Oficina. - Hostelería en todos los casos. - Almacenes de exposición y venta, con un máximo del 50% de la edificabilidad de la parcela. - Talleres.

- Usos Tolerados

- a) Vivienda unifamiliar adosada.
- b) Vivienda plurifamiliar.

4. PROPUESTA:

4.1. DESCRIPCIÓN GENERAL:

La propuesta general plantea la ordenación total de la finca para su desarrollo en una sola fase. La solución se ve afectada tanto por el viario de acceso (CA-135) como la topografía de la finca y el viario propuesto en el Plan General.

Se trata de intentar desarrollar una edificación en planta baja-sótano que contenga un local del ramo de la alimentación con la mayor superficie en planta posible en virtud del área de movimiento determinada a partir de las prescripciones del Plan General.

El acceso se realizará tanto de manera peatonal como rodada por el frente Este situado en la Carretera Autonómica donde existe una alineación marcada en los planos del Plan que se encuentra a unos 14,50 metros del eje actual del Paseo de Estrada. En la zona Oeste de la finca, que se sitúa 20,00 metros por encima, existe un viario municipal previsto con una sección tipo de 10,00 metros (2+6+2) de manera que el retranqueo de la futura edificación al eje del camino actual se establece en unos 10,00 metros. Entre ambas alineaciones y la distancia a las fincas colindantes que es de 5,00 metros se establece un área de movimiento de la edificación de unos 1.031,00 m² donde se desarrollará la edificación futura.

MARTES, 29 DE NOVIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 229

Dada la topografía de la finca se ha planteado en la zona Oeste de la finca colindante con el viario anteriormente descrito una zona verde en principio privada pero que puede ser pública que se completa en la zona del retranqueo a colindantes de manera que pueda servir de nexo de unión peatonal entre los viales que delimitan la finca por el Este y el Oeste. En todo momento la edificación propuesta se plantea por debajo de las rasantes natural y teórica del terreno quedando en un 70% de su superficie bajo la rasante de la parcela tal como puede comprobarse en los perfiles que se aportan en los planos N° 22 Y 23 del presente Estudio de Detalle.

En el plano n° 20 se han grafiado la diferentes zonas de la parcela: las cesiones obligatorias, la zonas de espacio libre exterior, el espacio verde perimetral, el área de movimiento de la edificación y las zonas ocupables en sótano en virtud de lo descrito en el artículo 3.1.10.4 de la ordenanzas del Plan General a los efectos de ocupación.

"Superficie de parcela:

- Total, es la comprendida dentro de su perímetro.

- Libre, es la parte no ocupada en planta baja. La superficie del espacio libre exterior de parcela podrá ocuparse bajo rasante, como ampliación del estacionamiento situado bajo el edificio de la finca, en un tercio de su superficie, siempre que no se supere el límite definido por una línea paralela al fondo de edificación que presente la planta baja trazada a una distancia máxima de éste y ello no impida, por otra parte, la existencia de una franja de terreno mínima de tres metros de anchura donde sea factible la existencia de arbolado. En todo caso, la cubierta de ese posible garaje bajo rasante, deberá ser tratada en similares condiciones que el resto del espacio libre."

En este caso y dada la peculiaridad tanto de la propia parcela como del uso a establecer hemos considerado que lo dicho en general para las superficies de estacionamiento es válido igualmente para las instalaciones propias del edificio tal como se define para la edificabilidad en el artículo 3.2.3. considerando las zonas de ventas específicas, carnicería, pescadería, etc. como instalaciones propias del uso de la edificación.

Por otro lado se ha tenido en cuenta que tanto por limitaciones de composición volumétrica como estéticas para permitir que la parcela mantenga en máximo espacio verde posible se puede imponer el aprovechamiento parcial de la edificabilidad de una finca bajo rasante hasta el máximo de un sótano equivalente a la ocupación máxima de la parcela tal como se especifica en el artículo 3.2.3 de la ordenanza. Además según el artículo 4.2.18.3. respecto a los bajos comerciales :

"A efectos del aprovechamiento del techo máximo edificable autorizado en una finca podrá admitirse o imponerse la utilización del mismo en planta de sótano exclusivamente como bajo comercial".

Todos los movimientos de tierra planteados cumplen lo descrito en el artículo 3.3.15 manteniéndose en todo momento el 70 % de la edificación bajo la rasante y tan sólo emergiendo de la misma en la zona de contacto con el viario principal de acceso.

4.2. BASE Y CESIONES:

Las condiciones del Estudio de Detalle están basadas en las directrices del Plan General. Estas condiciones se basan en la ordenanza descrita anteriormente y en los parámetros que a continuación se detallan:

Superficie de parcela bruta: 2.164,00 m²

Superficie de cesiones para viario: 120,00 m²

Superficie de parcela neta: 2.044,00 m²

Superficie computable de edificación: 757,40 m²

Superficie de espacios libres no edificados: 819,00 m²

Superficie de zona de movimiento: 1.031,00 m²

Superficie ocupable en sótano artículo 3.1.10.4: 194,00 m²

4.3. VIARIO PROPUESTO:

No se propone viario interior en la finca donde sólo tendrán carácter rodado la zona del soportal que da acceso a las plazas de aparcamiento previstas en la cota de acceso y la rampa de subida a la terraza-estacionamiento situada en la cota 19.90 que reúne plazas descubiertas y cubiertas en la proporción 5 a 1. No se ha considerado como viario los accesos peatonales a realizar entre El Paseo de Estrada, la zona verde situada al Oeste y el viario municipal previsto en este lindero.

MARTES, 29 DE NOVIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 229

En el viario planteado no se prevén plazas de aparcamiento en superficie dado que las necesidades generadas por la instalación que se propone quedan cubiertas sobradamente con las asignadas a la terraza-estacionamiento primando de esta forma la anchura de las aceras. Caso de estimarse necesario por parte de los técnicos municipales podrían plantearse aparcamientos tanto en el vial principal como en el secundario.

5. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA:

Por un elemental principio de jerarquía recogido en la legislación vigente y en toda la jurisprudencia al respecto, el Estudio de Detalle (artículo 91 RD 1/1.992 y 65, 66 del RP.)

"Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan, sin alterar el aprovechamiento que corresponda a los terrenos comprendidos en el Estudio. En ningún caso podrán ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes".

La parcela actual cumple sobradamente la mínima descrita en el Plan General, con 2.164,00 m² frente a los 600 m²/vivienda que determina la ordenanza; en función de lo anterior y aunque no se prevé la ejecución de viviendas, según la propia ordenanza podríamos establecer un máximo de 3 viviendas que supone un estándar inferior a 17 viviendas/Ha que es una densidad media-baja.

En relación con la edificabilidad, teniendo en cuenta que la zona por encima de la rasante tiene una superficie computable de 308,50 m² en la planta baja (planos nº 20 y 21) a la que hay que añadir el 50% de la superficie de la terraza cubierta que tiene unos 200 m² y la zona de planta primera donde se ubican los ascensores y el acceso desde la terraza-aparcamiento que tiene unos 100 m² estamos en una superficie construida computable de unos 508,50 m² que es inferior a la resultante de la aplicación del parámetro de edificabilidad (0.35 m²/m²) a la superficie de por debajo de 0.25 m²/m².

*En cuanto a la ocupación de parcela se plantea un total de 1.031,00 m² que es el equivalente al 25% de ocupación establecido en la ordenanza (2.164*0.25=541,00 m²) mas la ocupación que se deriva de lo expresado en el artículo 3.1.10.4 de la ordenanzas del Plan General.*

El resto de condiciones de distancias a colindantes, viarios y edificación se cumplen sobradamente en la propuesta planteada como puede comprobarse en la documentación gráfica.

6. CESIONES Y OCUPACIONES:

Las únicas cesiones planteadas en la documentación gráfica del presente Estudio de Detalle son las derivadas de la ampliación del viario situado al Oeste que suponen menos de un 6% del total de la superficie de la finca.

Unida a esta obligatoriedad de cesión de los espacios reseñados se encuentra la prohibición de ocupación del citado suelo y el subsuelo. Estas cesiones están sujetas a las variaciones que ese Ayuntamiento pudiera establecer para el perfecto cumplimiento de las determinaciones del Plan General.

7. OBLIGACIONES DE LOS PROMOTORES:

Si como resultado de la tramitación de este Estudio de Detalle y de la ordenación futura a determinar en el proyecto de edificación, resultasen infraestructuras y/o espacios libres que no fueran de cesión al municipio, el promotor adquiere el compromiso de conservación y mantenimiento que le corresponda.

MARTES, 29 DE NOVIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 229

8. DOCUMENTACION GRÁFICA:

8.1. ÍNDICE DE PLANOS:

1. 1. SITUACIÓN. E 1.5000
2. CATASTRAL. E:1:1500
3. NORMATIVA PLAN GENERAL. E:1:2000
4. GEOLOGICO. E:1:25000
5. RED VIARIO ZONA CENTRO PG. E:1:2000
6. RED ABASTECIMIENTO AGUA PGOU. E: 1:10000
7. RED ALCANTARILLADO PGOU. E:1:10000
8. RED ELECTRICIDAD PGOU. E:1:10000
9. RED TELEFONIA PGOU. E:1:10000
10. RED DE GAS PGOU. E:1:10000
11. FOTOGRAFIA AEREA ENTORNO. E:1:5000
12. FOTOGRAFÍAS PARCELA. E:1:1
13. FICHA CATASTRAL 5845310UP9054N. E:1:500
14. FICHA CATASTRAL 5845312UP9054N. E:1:500
15. FICHA CATASTRAL 5845311UP9054N. E:1:500
16. TOPOGRÁFICO PARCELA. E:1:200
17. PERFILES LONGITUDINALES PARCELA. E: 1:300
18. PERFILES TRANSVERSALES PARCELA. E: 1:300
19. COMPOSICIÓN CATASTRAL PARCELA. E: 1:200
20. CUMPLIMIENTO ORDENANZA Y CESIONES. E: 1:200
21. ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN. E: 1:200
22. PERFILES LONGITUDINALES PROPUESTA. E: 1:300
23. PERFILES TRANSVERSALES PROPUESTA. E: 1:300

8.2. DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

Se aporta documentación fotográfica para un mejor entendimiento y conocimiento de la realidad física sobre la que se pretende actuar. Toda la documentación aportada se corresponde con el Estudio de detalle PASEO DE ESTRADA Nº 10 a la que se añaden los anexos descritos en el índice de la presente memoria.

La primera fotografía representa la vista de la parcela desde la zona Sur viéndose en primer plano el Paseo de Estrada, la socarrena y la vivienda que ocupan la zona mas baja de la finca pudiéndose apreciar la pendiente de la finca en segundo plano así como las zonas de arbolado situadas tanto al norte como al Oeste
FOTOGRAFÍA DE LA PARCELA DESDE EL SUR

De manera similar en la siguiente fotografía se observan las mismas cuestiones desde el lado Norte donde se emplaza la zona del depósito y el arbolado que flanquea el lindero Norte comprobándose igualmente la acentuada pendiente de la finca.

FOTOGRAFÍA DE LA PARCELA DESDE EL NORTE

ADENDA A LA MEMORIA

JUSTIFICACIÓN PARÁMETROS NORMATIVA

Los parámetros reguladores a tener en cuenta en el presente Estudio de Detalle son los siguientes:

1. Parcela bruta

La parcela mínima establecida en el artículo 5.3.26 de la normativa de aplicación es de 600 m2 por vivienda por lo que esta superficie debe considerarse como mínima para cualquier tipo de uso ajeno al de vivienda y dado que la parcela objeto del Estudio de Detalle tiene una superficie bruta de 2.164,00 m2 se cumple sobradamente ésta condición.

2. Frente mínimo

El frente mínimo de parcela a viario establecido en la Ordenanza es de 10,00 metros y la finca objeto de estudio tiene un frente a la carretera autonómica situada al Este superior a los 39,00 metros. Además en los planos del Plan General se grafia un viario de nueva creación en el frente Oeste con un frente superior a los 29,00 metros por lo que se cumple la condición exigida en el Plan General.

3. Círculo mínimo

La forma y dimensión de la parcela permite inscribir un círculo de diámetro superior a 30 metros por lo que se cumple la condición mínima establecida en 18,00 metros.

MARTES, 29 DE NOVIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 229

4. Altura de cornisa

La altura máxima prevista para la edificación (5,15 m) que se propone en el Estudio de Detalle es inferior a la establecida como máxima en la ordenanza (6,50 m). En este apartado debe tenerse en cuenta que los casetones de los ascensores situados sobre la terraza-aparcamiento se consideran elementos sobre la cubierta tal como se definen en el artículo 5.13.13. Además debe tenerse en cuenta lo descrito en el artículo 3.3.5.3 de las citadas ordenanzas donde en edificios donde no se presente la estructura fraccionada en plantas la altura máxima de cornisa podrá alcanzar la correspondiente al número máximo de plantas autorizado en la normativa específica.

5. Número de plantas

El número de plantas establecido en las secciones del Estudio de Detalle (B) es inferior al previsto en la ordenanza (B+1).

6. Edificabilidad máxima

El parámetro de edificabilidad definido en la ordenanza es de 0.35 m²/m² lo que supone un techo de edificación computable de 757,40 m² (0.35*2164). Según lo descrito en el artículo 3.2.3. relativo al cómputo de la edificabilidad tenemos que la zona por encima de la rasante tiene una superficie computable de 308,50 m² en la planta baja (planos nº 20 y 21) a la que hay que añadir el 50% de la superficie de la terraza cubierta situada al oeste de la terraza-estacionamiento que tiene unos 200 m² y la zona de planta primera donde se ubican los ascensores-el acceso desde la terraza-aparcamiento que tiene unos 100 m² estamos en una superficie construida computable de unos 508,50 m² (308.50+200/2+100) que es inferior a la resultante de la aplicación del parámetro de edificabilidad (0.35 m²/m²) a la superficie de la finca quedando la edificabilidad real por debajo de 0.25 m²/m².

7. Ocupación máxima

La ocupación máxima establecida en el Plan es del 25% que supone en principio 541,00 m² (2.164*0.25) no obstante en el artículo 3.1.10.4 se define la superficie libre de parcela como la no ocupada por la planta baja por tanto si la ocupación máxima se establece en los 541,00 m² anteriormente descritos la superficie libre será la diferencia entre esta ocupación y la superficie total de la finca, es decir, 1.623 m² (2.164-541) y dado que se permite la ampliación de la superficie bajo rasante hasta un tercio de la citada superficie libre tendremos una ampliación de la ocupación equivalente a 541,00 m² (1.623/3) por lo que resulta una ocupación máxima de 1.082,00 m² (541,00+541,00) que supone una ocupación real en planta equivalente al 50% de la parcela quedando dentro de los límites del área de movimiento grafiada en el plano nº 20 del Estudio de Detalle.

8. Retranqueo a una vía

En cuanto los retranqueos se definen en la documentación gráfica del Plan General estableciendo las alineaciones tanto de la Carretera Regional que se encuentra entre 14,27 m y 14,91 m del eje del paseo estrada tal como se grafia en el plano nº 20, como al viario municipal de nueva creación cuya alineación se sitúa a 11.05 metros del borde del camino actual. La zona de movimiento grafiada en los planos así como la edificación propuesta cumplen con los trazados descritos.

9. Retranqueo a colindantes

En cuanto los retranqueos a los linderos establecidos en 5,00 metros en la Ordenanza "A" del Plan General se cumple en planta sobre rasante aplicándose en la planta bajo rasante lo descrito en el artículo 3.1.10. manteniéndose una franja de terreno mínima de tres metros de anchura donde sea factible la existencia de arbolado.

10. Retranqueo entre edificaciones

No se plantea en el Estudio de Detalle la existencia de varios edificios en la finca por lo que este parámetro carece de relevancia en la presente propuesta.

11. Tipología

Aun cuando la tipología descrita es la edificación unifamiliar aislada dentro de los usos permitidos se permite el comercio en edificio exclusivo como es el caso que nos ocupa».

Contra dicho acuerdo aprobatorio del Estudio de Detalle, que agota la vía administrativa, cabe interponer 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.

CVE-2016-10000

MARTES, 29 DE NOVIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 229

Dicho plazo debe 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, 10 de noviembre de 2016.

La alcaldesa,
María Teresa Noceda.

2016/10000

CVE-2016-10000