

AYUNTAMIENTO DE REINOSA

CVE-2015-5329 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la parcela urbana número 21 de la calle San Justo.*

El Pleno del Ayuntamiento de Reinosa, en sesión celebrada el día 31 de marzo de 2015, aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de la parcela urbana nº 21 de la calle San Justo de Reinosa, promovido por Hermanos Ceballos Sebastián.

En dicha aprobación se incluye Memoria (1) y cuatro Planos (2): Plano 1: Situación y Parcelario Catastral; Plano 2: Descripción de la Parcela; Plano 3: Levantamiento Topográfico; y Plano 4: Ordenación: Alineaciones y Rasantes.

La Memoria queda redactada en los siguientes términos:

1.1. ANTECEDENTES.

Trata el presente Estudio de Detalle de dar cumplimiento al acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Reinosa, en sesión celebrada el día siete de noviembre de dos mil catorce: "Nueve.- condiciones para edificar en la parcela nº 21 de la Calle San Justo" (Expediente n1:8111/2014).

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los presentes, acordó acceder a lo solicitado por D. Alberto Ceballos Sebastián, en representación de Hermanos Ceballos Sebastián C.B.: "que el espacio libre de acceso público existente en el frente de la parcela sita en la calle San Justo nº 21, de Reinosa, con referencia catastral 6613202 VNO661S0001GW, sirva de acceso público a las edificaciones que tiene previsto promover en dicha parcela", debiendo cumplirse las siguientes condiciones (indicadas en el Informe Técnico).

- a) Deberá redactarse un Estudio de Detalle que contemple alineaciones, rasantes, y terrenos de cesión gratuita al Ayuntamiento para viario público.
- b) Deberá redactarse un Proyecto de Urbanización que contemple los nuevos cierres de parcela, acceso rodado y peatonal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas mediante alcantarillado municipal, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, y alumbrado público, debiendo ser aprobado por el Ayuntamiento, y las obras costeadas por el propietario del suelo.
- c) Debe demostrarse al Ayuntamiento que el suelo pertenece a un solo propietario. En caso contrario deberá redactarse también un Proyecto de Compensación.

1.2. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El ámbito del presente Estudio de Detalle, tal y como recoge el Informe de los Servicios Técnicos Municipales, se refiere a una parcela en la que hay que hacer constar lo siguiente:

1.- Que la parcela citada está clasificada por el Plan General de Ordenación Urbana como Suelo Urbano, regulada por la Ordenanza n14 - E. U. - Edificación Unifamiliar, en Grado II. En la práctica totalidad de las parcelas de suelo urbano, el Plan General de Ordenación Urbana señala tanto la alineación actual (que fija los límites entre las propiedades y los viales públicos) como la alineación oficial (que fija los límites entre los suelos destinados a viales públicos y los suelos privados, cuando se edifique en la parcela). No obstante en la parcela objeto de este informe, el Plan General de Ordenación Urbana no fija la alineación oficial, por lo que, en principio, se podría considerar el cierre futuro coincidente con la alineación actual, pero esto no puede admitirse debido a que el acceso actualmente es un camino público de ancho muy variable que oscila entre 3,20 metros (mínimo) y 4,60 metros (máximo).

2.- Que la parcela tampoco está incluida en el Plan General de Ordenación Urbana en una Unidad de Ejecución, por lo que no se prevén terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento para ensanchar el camino de acceso.

JUEVES, 23 DE ABRIL DE 2015 - BOC NÚM. 76

3.- Que lo indicado en los dos apartados anteriores supone una indefinición del Plan General de Ordenación Urbana, y el Ayuntamiento puede optar por modificar el mismo o tratar el tema como supuestamente lo habría hecho el Plan General de Ordenación Urbana, es decir: definiendo los terrenos de cesión, las características de los viales de acceso, y de los servicios públicos necesarios para el vial de acceso y para las viviendas a construir.

Dado que el actual camino público no da acceso a más parcelas urbanas o urbanizables, sino solamente a suelo rústico, y que la parcela objeto de este informe pertenece a un solo propietario y por tanto no hay derechos y cargas a repartir, parece factible definir el ancho del acceso público sin recurrir a modificar el Plan General, siendo preciso acudir a lo dispuesto por el mismo.

4.- Que, de acuerdo con el título II de las Normas Urbanísticas, Artículo 11.1. 1.4. - Planeamiento en suelo Urbano, "cuando se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de ligeras modificaciones de las vigentes alineaciones y rasantes, podrán tramitarse Estudios de Detalle". Por tanto, es preciso redactar un Estudio de Detalle que especifique las alineaciones y rasantes para poder edificar en la parcela, indicando asimismo los terrenos de cesión para el viario público, debiendo ser aprobado por el Ayuntamiento.

5.- Que la parcela está clasificada como Suelo Urbano, pero no cumple con las condiciones exigidas para ser considerado solar, que de acuerdo con el Título IV de las Normas Urbanísticas, Artículo /V. 2. 1. - "Solar", son:

- a) Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas mediante alcantarillado municipal, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- b) Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en las vías a que dé frente.
- c) Tener señaladas alineaciones y rasantes.

Por tanto, es preciso realizar obras de urbanización de la parcela, y para ello debe redactarse un Proyecto de Urbanización que debe ser aprobado por el Ayuntamiento.

6.- Que de acuerdo con el Título III de las Normas Urbanísticas, Artículo 111.2.4. - Deberes y cargas de los propietarios de Suelo Urbano, "los propietarios de suelo urbano están obligados a:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento, en todo caso, los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y dotaciones al servicio de la Unidad de Ejecución correspondiente y a efectuar las cesiones de terrenos con destino a equipamiento público en los términos que resultan del presente Plan General según las Unidades de Ejecución que sean delimitadas.
- b) Costearla urbanización'

7.- Que, en cuanto al ancho del camino de acceso, el Título IV de las Normas Urbanísticas, en su Artículo /V. 2. 10.1. - Accesibilidad a las edificaciones, exige que el acceso a las edificaciones desde un espacio libre privado debe ser colindante directamente con un viario público y tener un ancho mínimo de cinco metros, y ser posible la accesibilidad hasta el edificio de ambulancias y coches de recogida de basuras. El Plan General no fija el ancho mínimo de acceso desde un espacio libre público, ya que lo fija en los planos o en la Unidad de Ejecución en que incluye a las parcelas que no están calificadas como solar, pero en ningún caso debe admitirse un ancho inferior a lo que se exigiría a un acceso desde espacio libre privado. Por tanto, es criterio de este técnico que puede admitirse el plano propuesto por el solicitante, en que el ancho del acceso es igual o superior a 5,00 metros en todos sus puntos.

1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle, tiene por objeto definir las alineaciones, rasantes, y terrenos de cesión gratuita al Ayuntamiento para viario público, de acuerdo con el Informe de los Servicios Técnicos Municipales.

La redacción del Estudio de Detalle está promovida por Hermanos Ceballos Sebastián C.B.

JUEVES, 23 DE ABRIL DE 2015 - BOC NÚM. 76

La redacción del Estudio de Detalle se ha efectuado teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 61. Estudios de Detalle, de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Artículo 61. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.

2. El contenido de los Estudios de Detalle se circunscribirá a los siguientes aspectos:

a) Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieren establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar las prefijadas en el planeamiento, motivando los supuestos de modificación y sin que ésta pueda afectar a la estructura general del Plan o a los aspectos señalados en los apartados 3 y 4 de este artículo.

a) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, en su caso, la red de comunicaciones con las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de Detalle.

3. Los Estudios de Detalle no pueden ser aprobados en ausencia de Plan General de Ordenación.

4. Con excepción de lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, los Estudios de Detalle no podrán alterar la ordenación efectuada por el Plan General. En concreto, no podrán alterar la clasificación o calificación del suelo, el aprovechamiento o edificabilidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. Tampoco podrán reducir el espacio destinado a espacios libres, originar aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni modificar los usos preestablecidos. En ningún caso podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos.

El procedimiento que sigue se atiene a lo dispuesto en el Artículo 78. Aprobación de los Estudios de Detalle, de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

1.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE CANTABRIA 2/2001.

El presente Estudio de Detalle se redacta según los contenidos y determinaciones establecidos en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

Estudios de Detalle

En aplicación del Artículo 61. Estudios de Detalle.

El presente Estudio de Detalle se formula para completar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal, incluyendo los documentos justificativos de los extremos sobre los que versa.

El contenido se circunscribe a los siguientes aspectos:

a) Establece alineaciones y rasantes.

b) Define los terrenos de cesión gratuita al Ayuntamiento para viario público.

El Estudio de Detalle, respeta la clasificación y calificación del suelo, y la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito. Tampoco reduce el espacio destinado a espacios libres, ni origina aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni modifica los usos preestablecidos. En ningún caso altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reduce el espacio global de cesión por todos los conceptos.

CVE-2015-5329

JUEVES, 23 DE ABRIL DE 2015 - BOC NÚM. 76

1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

En el plano Nº 2 "Descripción de la parcela" se recoge la parcela afectada por el presente Estudio de Detalle.

Como se observa, la extensión de la propiedad es la siguiente:

PARCELA URBANA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE	PROPIETARIO	%
Nº21	6613202VN0661S0001GW	857 m2	HERMANOS CEBALLOS SEBASTIÁN C.B.	100

Dirección del propietario:

PROPIETARIO	DIRECCIÓN
HERMANOS CEBALLOS SEBASTIÁN C.B.	C/ Casimiro Sainz, número 2 c.p. 39200 de Reinosa (Cantabria)

1.6. SOLUCIÓN ADOPTADA.

Para la redacción del presente Estudio de Detalle se ha considerado:

a) Que, de acuerdo con el título II de las Normas Urbanísticas, Artículo 11.1.1.4. - Planeamiento en suelo Urbano, "cuando se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de ligeras modificaciones de las vigentes alineaciones y rasantes, podrán tramitarse Estudios de Detalle". Por tanto, es preciso redactar un Estudio de Detalle que especifique las alineaciones y rasantes para poder edificar en la parcela, indicando asimismo los terrenos de cesión para el viario público, debiendo ser aprobado por el Ayuntamiento.

b) Que, en cuanto al ancho del camino de acceso, el Título IV de las Normas Urbanísticas, en su Artículo IV.2.10.1. -Accesibilidad a las edificaciones, exige que el acceso a las edificaciones desde un espacio libre privado debe ser colindante directamente con un viario público y tener un ancho mínimo de cinco metros, y ser posible la accesibilidad hasta el edificio de ambulancias y coches de recogida de basuras. El Plan General no fija el ancho mínimo de acceso desde un espacio libre público, ya que lo fija en los planos o en la Unidad de Ejecución en que incluye a las parcelas que no están calificadas como solar, pero en ningún caso debe admitirse un ancho inferior a lo que se exigiría a un acceso desde espacio libre privado. Por tanto, el ancho del acceso planteado es igual o superior a 5,00 metros en todos sus puntos.

En el plano Nº 4: "Ordenación: alineaciones y rasantes", se han establecido las alineaciones y rasantes a tener en cuenta para la posición de la edificación en la parcela resultante.

OBJETIVOS:

Definición de alineaciones, rasantes, y terrenos de cesión gratuita al Ayuntamiento para viario público.

GESTIÓN:

Desarrollo: Estudio de Detalle y formalización de cesiones.

DATOS BÁSICOS:

- Superficie total de parcela: 857,00 m².
- Superficie de cesión para viario público: 50,70 m².
- Superficie de parcela resultante: 806,30 m².

ORDENACIÓN:

- Ordenanza de aplicación a la parcela resultante: E.U. - Edificación Unifamiliar, en Grado II:

JUEVES, 23 DE ABRIL DE 2015 - BOC NÚM. 76

1.7. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

En la parcela resultante será de aplicación lo especificado en el apartado VIII.2.4.3 "Condiciones de edificación" del Plan General de Ordenación Urbana de Reinosa, en la Ordenanza nº4 - E.U. - Edificación Unifamiliar, en Grado II:

VIII.2.4.3.1. Superficie de parcela.

- Frente mínimo de parcela: 8 m.
- Superficie mínima de parcela: 250 m².

VIII.2.4.3.2. Posición de la edificación en la parcela. - Retranqueo mínimo a lindero frontal: 2 m.

- Retranqueo mínimo a linderos laterales y posterior: mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 m.

VIII.2.4.3.3. Ocupación de la parcela.

- La ocupación máxima de parcela neta sobre y bajo rasante se establece en un 40%.

VIII.2.4.3.4. Edificabilidad.

- Índice de edificabilidad neta máxima: 0,50 m²/m².

VIII.2.4.3.5. Altura de la edificación.

- Altura máxima de la edificación: dos plantas, con 7m. medidos desde la rasante de la acera al alero.
- Se permite la construcción de una planta sótano dedicada a garaje o almacén de la vivienda que no computará como edificabilidad.
- Se autoriza la construcción de áticos o bajo cubierta, siempre que se den las circunstancias: "a), b), c) y d)", contempladas en el P.G.O.U.

Lo que se publica en cumplimiento del artículo 84 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, a efectos de su entrada en vigor.

Contra el acuerdo de aprobación definitiva podrá interponerse recurso de reposición potestativo ante el Pleno del Ayuntamiento, en el plazo de un mes, a contar desde la publicación de este anuncio. Asimismo, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en el plazo de dos meses a contar desde la publicación de este anuncio.

Reinosa, 10 de abril de 2014.

El alcalde-presidente,
José Miguel Barrio Fernández.

2015/5329

CVE-2015-5329