

AYUNTAMIENTO DE LIÉRGANES

CVE-2019-1289 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para agrupación de viviendas en una parcela del barrio Pámanes, 53. Expediente 396/2018.*

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, en sesión ordinaria celebrada el 31 de enero de 2019, se adoptó acuerdo de aprobación definitiva de un Estudio de Detalle PARA AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS en una parcela del barrio Pámanes, nº 53. Según proyecto redactado por el arquitecto, cuya parte dispositiva es la siguiente:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Expediente nº 396/2018, de Estudio de Detalle, según documento técnico redactado por el arquitecto, que afecta a una parcela del barrio de Pámanes, nº 53, con el objeto de establecer las alineaciones y rasantes así como ordenar los volúmenes del conjunto que se pretende construir. En cualquier caso y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 de las Normas Urbanísticas Regionales, normativa esta de carácter complementario a la municipal, deberá observarse el siguiente condicionante: "Los movimientos de tierras dentro de una parcela respetarán los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención".

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, y en el Portal de Transparencia Municipal.

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 al Sr. alcalde don Santiago Rego Rodríguez para las gestiones y firma de los documentos necesarios para el perfeccionamiento del presente Acuerdo.

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

LUNES, 4 DE MARZO DE 2019 - BOC NÚM. 44

- 01.- OBJETO DEL TRABAJO
- 02.- AUTOR DEL TRABAJO Y PROMOTOR
- 03.- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 04.- DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN DENTRO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- 05- PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 06- BASE LEGAL
- 07- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN CONTEMPLADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE
- 08- NORMATIVA URBANÍSTICA
- 09- DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL ESTUDIO DE DETALLE
- 10- RELACIÓN DE PLANOS

01- OBJETO DEL TRABAJO

El presente trabajo consiste en la redacción de un Estudio de Detalle sobre la parcela de suelo urbano sita en el barrio Pámanes nº 53, en el municipio de Liérganes, en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Se redacta a instancias de los propietarios de la parcela y a su vez, promotores del presente Estudio de Detalle. El objeto es definir las alineaciones y rasantes para ordenar una nueva edificación dentro de la parcela, concretamente una vivienda unifamiliar aislada.

Dicho Estudio se redacta de acuerdo con el artículo 4.1.1.6 "Agrupación de viviendas" del capítulo IV "Normas particulares en el suelo urbano" de las normas subsidiarias del municipio de Liérganes, aprobadas por la comisión de urbanismo de Cantabria con fecha 4 de mayo de 1987 y publicadas en el Bolefín Oficial de Cantabria Nº 151 con fecha 30 de Julio de 1987.

02- AUTOR DEL TRABAJO Y PROMOTOR

03- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del presente Estudio de Detalle coincide con la delimitación de la parcela urbana. De acuerdo con la ficha catastral, tiene una superficie de 2.862 m², dentro de la que hay edificadas dos construcciones (vivienda y almacén) que suman 401 m². La parcela se haya ubicada dentro del suelo urbano de Liérganes, concretamente en zona residencial, regulada por la ordenanza "Vivienda unifamiliar. Grado 1", de acuerdo con los planos de zonificación de suelo urbano de las normas subsidiarias del municipio de Liérganes. Las determinaciones particulares de dicha ordenanza son las siguientes:

Las condiciones de aprovechamiento y volumen de dicha ordenanza son las siguientes:

Tipología de edificación: vivienda aislada, pareada o adosada. Agrupación de viviendas.

Parcela mínima: 300,00 m².

LUNES, 4 DE MARZO DE 2019 - BOC NÚM. 44

- Superficie máxima de ocupación: 25% de la superficie de la parcela.
- Edificabilidad máxima: 0,7 m²/m².
- Altura máxima de cornisa: 7,50 m. Se entiende por altura de cornisa la que se mide desde la cota de referencia de planta baja hasta la intersección de la cara inferior de forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

– Altura total: 9,50 m. Se entiende por altura total la que se mide desde la cota de referencia de planta baja hasta la cumbrera más alta del edificio.

- Retranqueos: 3,00 m. a linderos; 5,00 m. a borde de calle.

➤ Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

- Uso A. Vivienda: A₁ en todas las plantas sobre rasante.
- Uso B. Industria: B₁ en planta baja y B₃.
- Uso D. Comercial: D₁ en planta baja y D₃.
- Uso E. Garaje: E₁, E₂ y E₃ en planta baja o bajo rasante, debiendo tramitarse este último de conformidad con lo señalado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.
- Uso F. Hostelería: F₁ en todas las plantas sobre rasante.
- Uso H. Cultural y de reunión: en todas las plantas.
- Uso I. Religioso: en todas las plantas.
- Uso L. Sanitario: centros rurales de asistencia médica.

Actualmente la citada parcela cuenta con dos edificaciones, una vivienda y una pequeña construcción destinada a almacén. Dado el tamaño de la parcela que nos ocupa, existe la posibilidad por edificabilidad (0,7 m²/m²) y superficie de ocupación (25%) de aumentar la edificación actual. Para ello, es necesaria la redacción del presente Estudio de Detalle.

04- DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN DENTRO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Como ya se ha descrito, dentro de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, existen actualmente dos edificaciones:

La zona oeste de la parcela cuenta con una vivienda unifamiliar aislada con aparcamiento, que suman un total de 199 m², repartidos de la siguiente manera:

- Planta baja: aparcamiento (167 m²) + vivienda (15 m²).
- Planta primera: vivienda (87+97 m²).

En su orientación sur, la parcela cuenta con una pequeña construcción sencilla en planta baja que tiene 35 m² y cuyo uso es el de almacén.

La parcela dispone de cierre perimetral en sus orientaciones este, sur y oeste, a base de un muro de mampostería de piedra con una altura de 1,00 m. aprox., que se completa con una valla metálica a base de perfiles metálicos verticales. En su orientación norte, lindando con las parcelas identificadas con el N^o 49, 50 y 51 del Barrio Pamanes, dispone de un cierre de separación a base de postes de madera unidos mediante malla metálica simple de torsión.

La parcela dispone de acceso en su orientación oeste en el cierre de mampostería, junto al acceso a la parcela colindante. Dicho acceso se mantendrá. Únicamente se instalará una puerta de acceso a la parcela para completar el cierre perimetral, retirando el actual cierre provisional a base de malla metálica.

Por lo tanto, no se modificarán los límites de la parcela ni la superficie de ésta, que actualmente cuenta con cierre perimetral, ni en consecuencia los espacios destinados a viales adyacentes a la parcela.

A continuación, se adjunta la ficha catastral de la parcela que nos ocupa.

05- PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

La procedencia y oportunidad del presente Estudio de Detalle están fundamentadas en la posibilidad de la agrupación de viviendas contenida en el apartado 4.1.1.6 de las Normas Subsidiarias del municipio de Liérganes, donde se dice textualmente:

“Si por la finca matriz no fuera posible una parcelación de la misma con un aprovechamiento óptimo, se admitirá concentrar la superficie edificable correspondiente a varias unidades de vivienda, de modo que todas ellas disfruten comunitariamente del espacio libre resultante.

En esta situación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- 1- La superficie total de la actuación no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la parcela mínima por el número de viviendas de la comunidad.
- 2- Deberá formularse Estudio de Detalle de la actuación, que será notificado a los propietarios de las fincas colindantes, cuyo consentimiento por mayoría simple será condición necesaria para llevar adelante la ordenación.
- 3- El espacio libre común resultante de la concentración de la superficie edificable, será escriturado en régimen de proindiviso.
- 4- Tanto la ordenación de la agrupación de viviendas, como las edificaciones, tendrán tratamiento de diseño unitario.”

Dada la forma irregular y compleja de la parcela, a la que se puede acceder desde tres lados de la misma y que ya cuenta con dos edificaciones, una de ellas almacén, resulta muy complejo poder realizar una parcelación con un reparto equitativo. Es por esto que cumple con las condiciones descritas en el citado apartado de las Normas Subsidiarias.

Respecto a los requisitos:

- 1- La superficie total de la actuación (2.862 m²) es superior al resultado de multiplicar la parcela mínima por el número de viviendas de la comunidad: 2 x 300 m² = 600 m².
- 2- Se redacta el presente Estudio de Detalle.
- 3- El espacio libre común será escriturado en régimen de proindiviso.
- 4- Tanto la ordenación de la agrupación de viviendas, como las edificaciones, tendrán tratamiento de diseño unitario.

Por lo tanto, el instrumento de planeamiento adecuado para definir la nueva volumetría, alineaciones y rasantes de la nueva edificación, es el Estudio de Detalle.

06.-BASE LEGAL

El presente Estudio de Detalle tiene su fundamento legal en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y en concreto en su artículo 61.

El artículo 61 establece su definición, objeto y contenido, mientras que el 78 determina su tramitación.

LUNES, 4 DE MARZO DE 2019 - BOC NÚM. 44

07- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN CONTEMPLADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle contempla la nueva ordenación que se propone para la parcela sita en el barrio Pamanes nº 53 sobre la que se pretende edificar una nueva vivienda unifamiliar aislada, aparte de las dos construcciones existentes en dicha parcela (vivienda unifamiliar aislada y almacén).

Esto viene determinado por 2 motivos principalmente:

- 1- La parcela no tiene agotada la edificabilidad ni la ocupación de suelo.
- 2- Resulta realmente complejo dividir la parcela objeto del presente trabajo de forma equitativa, dada la complejidad de la forma y la existencia de dos construcciones en la misma.

Respecto a la edificabilidad máxima, de acuerdo con las normas subsidiarias, es de 0,7 m²/m². Por lo tanto, a esta parcela, con una superficie de 2.862 m², le corresponde la construcción de 2.003,40 m² (2862,00 m² x 0,7 m²/m²). Dado que ya existen construcciones en la parcela que suman un total de 401 m², aún dispone de 1.602,40 m² edificables.

En cuanto a la superficie máxima de ocupación, establecida en un 25% por la normativa de aplicación, se concreta en 715,50 m² (0,25 x 2.862,00 m²). Actualmente las construcciones existentes ocupan un total de 217,00 m² de los 715,50 m² que le corresponden a la parcela.

La nueva vivienda a edificar es una vivienda unifamiliar aislada en planta baja con un programa sencillo de 2 dormitorios, 1 baño, distribuidor y estar-comedor-cocina, sumando un total de 63,46 m² construidos.

Por lo tanto, se siguen cumpliendo los parámetros de aprovechamiento y volumen reflejados en las normas subsidiarias:

- Total m² construidos en la parcela: 401 + 63,46 = 464,46 m².
 - Edificabilidad de la parcela: 0,7 m²/m² x 2.862,00 = 2.003,40 m² > 464,46 m².
 - Total superficie de ocupación: 217 + 63,46 = 280,46 m².
 - Superficie de ocupación máxima parcela: 0,25 x 2.862,00 = 715,50 m² > 280,46 m².
- La nueva vivienda a ejecutar respetará todos los parámetros reflejados en la Ordenanza "Vivienda unifamiliar. Grado 1" que le son de aplicación y que se han definido en el punto "03 Ámbito del Estudio de Detalle", y en concreto, tipología edificatoria, altura máxima de cornisa y total, y retranqueos a linderos y a borde de calle.

Respecto a la situación de la nueva vivienda a ejecutar, y de acuerdo con el deseo del promotor, la vivienda se ubicará en la zona sur de la parcela, cercana a la construcción existente destinada a almacén. Las alineaciones se definen como alineaciones máximas y se representan en el plano 2.

En cuanto a las cotas de rasante de acabado de suelo de planta baja (se fija en +0,50 m. como máximo) y planta primera (se fija en +3,50 m. como máximo) se indican en el plano 2, con respecto a la rasante de la acera en el punto medio del frente a calle. Estos parámetros posibilitan desarrollar la vivienda en plantas altas (baja y primera), si bien, en principio, la edificación a construir sólo contará con planta baja.

LUNES, 4 DE MARZO DE 2019 - BOC NÚM. 44

08- NORMATIVA URBANÍSTICA

El presente Estudio de Detalle no altera la normativa urbanística definida por las normas subsidiarias del municipio de Liérganes.

09- DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle sobre la parcela urbanística sita en el barrio Pámanes nº 53, establece las siguientes determinaciones:

Alineaciones: Se mantienen los retranqueos a linderos y a borde de calle reflejadas en las Normas Subsidiarias.

Se señalan en el plano 2 las nuevas alineaciones máximas para la nueva edificación.

Rasantes: Se refleja en el plano 2 las rasantes máximas para las plantas baja y primera de las parcelas objeto del Estudio de Detalle.

Materiales de acabado: Lo señalado en las Normas Subsidiarias.

Accesos: Se señala en el plano 2 el nuevo acceso rodado, en su orientación oeste.

Aprovechamiento: Se mantiene lo señalado en las Normas Subsidiarias.

Ordenanzas de aplicación: Lo señalado en las Normas Subsidiarias.

10- RELACIÓN DE PLANOS

01.- Situación emplazamiento.

Delimitación del ámbito.

02.- Estado actual parcela.

Determinaciones del Estudio de Detalle: Alineaciones y rasantes.

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. 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.

Liérganes, 18 de febrero de 2019.

El alcalde,

Santiago Rego Rodríguez.

2019/1289

CVE-2019-1289