

MIÉRCOLES, 24 DE MARZO DE 2021 - BOC NÚM. 57

AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

CVE-2021-2283 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en barrio El Hornu, 5, de Trasvía. Expediente 1418/2020.*

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 de fecha 14/01/2021, se adoptó el acuerdo cuya parte dispositiva dice, literalmente:

"1.- Aprobar definitivamente el Reformado del Estudio de Detalle presentado por Terrazas de Trasvía, SL.

2.- El proyecto de ejecución deberá incluir un capítulo de urbanización que definirá los compromisos de urbanización del suelo público".

El reformado de Estudio de Detalle, se refiere a la parcela con Referencia Catastral 3643424UP9034S0001ED y vial anexo, situados en Trasvía, suscrito por el arquitecto por D. Francisco González - Camino Meade.

Se reproduce a continuación el texto íntegro de la memoria aprobado, y planos de carácter normativo, así como la relación pormenorizada de documentos que contiene:

1. - MEMORIA

1.2.- OBJETO

PROMOTOR

El presente reformado del Estudio de Detalle se redacta a instancia de D. Ángel Banús Gutiérrez, con DNI: ***5371** y Dña. Carmen García-Quirós Rodríguez con DNI: ***2572**, en representación de TERRAZAS DE TRASVÍA, S.L. con CIF: B-87793154 y domicilio social en la Calle Serrano N° 6 – 6º de Madrid 28001.

ARQUITECTO

El redactor del reformado del Estudio de Detalle es el arquitecto D. Francisco González - Camino Meade, arquitecto colegiado con el número 643 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, con DNI ***2483**, y domicilio en el Paseo Pereda, 18, CP.39004, Santander.

El Estudio de Detalle se presenta para su tramitación en cumplimiento del artículo 6.2.5. del Plan General y el artículo 61.1 de la Ley 2/2001 de Cantabria (LOTRUS) y con el fin de completar y adaptar las determinaciones del planeamiento vigente, ordenando los volúmenes y precisando las alineaciones y rasantes.

1.2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

La normativa de aplicación la constituye el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas, aprobado definitivamente por la CROTU el 30 de junio de 2008, que otorga al área afectada por el presente ED la clasificación de Suelo Urbano Zona de Núcleos Rurales (UNR).

Serán igualmente de aplicación la Ley 2/2001 de Cantabria (LOTRUS) así como el R.D.2159/78 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico que regulan el alcance, contenido y tramitación de los Estudios de Detalle.

CVE-2021-2283

1.3.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación está formado por un vial del Plan General y una parcela propiedad del promotor de dicha actuación. Se detalla su referencia catastral y superficie:

El Estudio de Detalle afecta a la Parcela con referencia catastral 3643424UP9034S0001ED con una superficie de 4.854 m².

Define un ámbito de forma irregular que linda por todo su frente oeste, norte y sur con otras parcelas en su mayoría sin edificar. El acceso existe actualmente por el extremo Este.

La parcela sobre la que se interviene se encuentra libre de edificaciones.

El terreno presenta una pendiente descendente desde el extremo noreste hacia el lindero suroeste coincidente con las vistas a la Ría de la Rabia.

Todo el suelo afectado por el Estudio de Detalle está clasificado como suelo urbano Zona de Núcleos Rurales (UNR). El vial del Plan General ocupa parcelas de suelo urbano y otra parte de dos parcelas de suelo no urbanizable.

El Plan General autoriza los siguientes usos según el Artículo 5.3.58. USOS PERMITIDOS:

- a) Vivienda unifamiliar aislada o pareada hasta un máximo de dos, y hostelería.
- b) Edificaciones destinadas a usos agropecuarios en todos los casos.
- c) En planta baja:
 - Comercio
 - Oficinas
 - Talleres
- d) Dotacional en todos los casos.

El artículo 61.1 de la ley de Cantabria 2/2001 del Suelo permite completar, adoptar o, en su caso modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal y su contenido circunscribirse 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.

b) 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.

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

d) 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.

MIÉRCOLES, 24 DE MARZO DE 2021 - BOC NÚM. 57

El artículo 6.2.5. del Plan General “ESTUDIOS DE DETALLE”:

1.- Con independencia de las propuestas concretas que este Plan prevé para la elaboración de Estudios de Detalle, podrán realizarse otros cuando se estime necesario con alguna de las finalidades siguientes, de acuerdo con el Art. 65 del Reglamento de Planeamiento:

- Establecer alineaciones y rasantes completando las ya señaladas en el Plan General o reajustarlas y adaptarlas de acuerdo con el mismo.
- Ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.
- Completar la red de comunicaciones definida en el Plan como aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a la edificación, cuya ordenación concreta no se fije en el Plan General ni en otra clase de planeamiento.

2.- Los Estudios de Detalle que se presenten al ayuntamiento tendrán en su documentación, además de lo señalado en el Art. 66 del Reglamento de Planeamiento, toda la documentación necesaria para ilustrar y justificar su contenido y finalidad entre la que se contará como mínimo:

- Fotografías de la situación y estado del emplazamiento, incluyendo localización de edificación y arbolado existente.
- Parcelarios justificantes de la propiedad.
- Alzados de la actuación resultante.
- Fotomontaje del resultado final de la actuación pretendida.
- Planos, a escala mínima 1/500, que incluirán como mínimo:
 - a) Plano de situación en relación con el entorno.
 - b) Plano parcelario y de delimitación.
 - c) Plano de ordenación vigente.
 - d) Plano del estado actual de los terrenos, la edificación, la red viaria y las infraestructuras.
 - e) Planos debidamente acotados, que reflejen con detalle la ordenación proyectada, que para la red viaria incluirán como mínimo alineaciones.

Cada Estudio de Detalle deberá garantizar la futura conservación de sus infraestructuras y espacios libres dotacionales que no sean de cesión al municipio, por los futuros propietarios y residentes en el mismo, mediante la constitución preferentemente de Entidades Urbanísticas colaboradoras de conservación. Con la aprobación de cada Estudio de Detalle deberán aprobarse, pues, los compromisos de conservación y mantenimiento correspondientes.

1.4.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Como se ha indicado anteriormente, la modificación del Estudio de Detalle aborda la definición precisa de dos actuaciones concretas:

- ✓ La ejecución de dos viviendas en la Parcela 1 (Parcela 1A y Parcela 1B).
- ✓ Dotar de acceso a la parcela de referencia catastral 3643426UP9034S0001ZD desde el vial principal de acceso a las parcelas de las viviendas.

La superficie neta de las parcelas ha cambiado ligeramente según se puede observar en el cuadro de superficies.

Se definen a continuación las características de las parcelas resultantes y cesiones:

PARCELA 1

SUPERFICIE DE PARCELA 1	771,27 m ²
SUPERFICIE DE PARCELA 1A.....	395,15 m ²
SUPERFICIE DE PARCELA 1B.....	376,12 m ²

PARCELA 2

SUPERFICIE DE PARCELA 2	738,32 m ²
-------------------------------	-----------------------

MIÉRCOLES, 24 DE MARZO DE 2021 - BOC NÚM. 57

PARCELA 3

SUPERFICIE DE PARCELA 3 789,05 m²

PARCELA 4

SUPERFICIE DE PARCELA 4 785,52 m²

PARCELA 5

SUPERFICIE DE PARCELA 5 1015,96 m²

Estas parcelas tendrán carácter independiente.

VIAL DEL PGOU DE ACCESO A PARCELA

SUPERFICIE DE CALZADA 565,01 m²

ZONA VERDE

SUPERFICIE DE ZONA VERDE..... 188,87 m²

CESIONES

SUPERFICIE DE CALZADA 565,01 m²

SUPERFICIE DE ZONA VERDE..... 188,87 m²

TOTAL CESIÓN..... 753,88 m²

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

La tipología de la ordenación se corresponde con la Ordenanza Zona de Núcleos Rurales (UNR) que corresponde con viviendas unifamiliares aisladas o pareadas o en hilera según definición del Artículo 5.3.58. del Plan General.

Según el Artículo 5.3.57 del Plan General, en el apartado de ALINEACIONES, "En promociones superiores a las cuatro viviendas, las alineaciones serán determinadas por medio de un Estudio de Detalle, que deberá contener además del plano de alineaciones, una justificación de la edificabilidad ordenada en relación con las determinaciones contenidas en el Plan (densidad, edificabilidad, etc.), fijará el régimen de propiedad del suelo una vez construida la edificación y definirá los compromisos de urbanización del suelo público. (Artículo 98 de la Ley 2/2001)."

En el Proyecto de Ejecución se incluirá un capítulo de urbanización que definirá los compromisos de urbanización del suelo público.

El Artículo 5.3.57. del Plan General establece un retranqueo mínimo de tres metros a colindantes y seis metros al eje de viales de distribución interna.

Se recoge a continuación un cuadro comparativo de características de los parámetros urbanísticos reguladores entre el Plan General y el Estudio de Detalle de Parcela en Barrio el Hornu 5, Ayuntamiento de Comillas (Cantabria).

	PLAN GENERAL	ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	600 m ² PARA 1 o 2 VIVIENDAS	≥600 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA	35 %	≤35 %
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,35 m ² / m ² (1.701,45 m ²)	≤0,35 m ² / m ²
ALTURA MÁX. A ALERO	6,50 m.	≤ 6,50 m.
RETRANQUEO A CAMINOS PRINCIPALES	6 m. DEL EJE	≥6 m. DEL EJE
RETRANQUEO A COLINDANTES	3 m.	≥3 m.
FRENTE DE PARCELA	3 m. A EJE DE VIAL	≥3 m. A EJE DE VIAL

MIÉRCOLES, 24 DE MARZO DE 2021 - BOC NÚM. 57

Se cumplen los artículos 3.3.15. MOVIMIENTOS DE TIERRA, DESMONTES Y RELLENOS y 3.3.16. CIERRE DE FINCAS del Plan General:

Cuando se realicen movimientos de tierra a distancias inferiores a 3 metros de los linderos de la parcela, los taludes correspondientes tendrán una pendiente inferior al 50% garantizándose la estabilidad del talud.

En el resto de la parcela se admiten movimientos de tierras mediante taludes o muros de contención siempre que no tengan una altura superior a 2 metros.

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

Se opta por la utilización de cierres vegetales de setos vivos que no superan los 2 metros de altura. No se emplearán especies alóctonas.

Se utilizarán cierres de hasta 2 metros de altura total con un zócalo de piedra que nunca sobrepasará la altura de 1 metro medido desde la rasante.

1.5.- CONCLUSIÓN

Por lo expuesto el presente Estudio de Detalle se redacta acorde con las determinaciones urbanísticas establecidas en el artículo 61 de la ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria; artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, con el Plan General del Ayuntamiento de Comillas ajustándose a sus finalidades y determinaciones.

En cumplimiento del PGOU de Comillas y el artículo 65 del RPU, el Estudio de Detalle que se presenta define:

- ✓ La ejecución de dos viviendas en la Parcela 1 (Parcela 1A y Parcela 1B).
- ✓ Dotar de acceso a la parcela de referencia catastral 3643426UP9034S0001ZD desde el vial principal de acceso a las parcelas de las viviendas.

El Estudio de Detalle contiene como mínimo los documentos señalados en el art. 66 del RPU. Se ajusta fielmente por otra parte a lo contemplado en el planeamiento municipal y a lo establecido en los apartados 2,3,4,5 y 6 del art.66 del RPU.

El Estudio de Detalle no reduce la anchura del espacio destinado a viales ni reduce la superficie destinada a espacios libres.”

INDICE DE PLANOS:

1. Plano reformado.

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.

Comillas, 11 de marzo de 2021.

La alcaldesa,
María Teresa Noceda.

CVE-2021-2283

