

LUNES, 23 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 79

AYUNTAMIENTO DE MERUELO

CVE-2018-3046 *Aprobación definitiva de modificación de Estudio de Detalle en parcela sita en el barrio Las Hazas 28 en San Mamés de Meruelo.*

El Pleno de esta Corporación por Acuerdo adoptado en la sesión extraordinaria celebrada el día 15 de marzo de 2018, ha acordado lo siguiente:

«6.- Aprobación definitiva Estudio de Detalle promovido por Victor Manuel Rozas Rodríguez.

«Considerando que fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno de 21 de diciembre de 2017, el Modificación del Estudio de Detalle redactado a instancia de Don Victor Manuel Rozas Rodríguez, referente a la parcela sita en el Bº Las Hazas, 28 -B, en San Mamés de Meruelo, con el objeto de modificar la ordenación establecida en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno de fecha 14 de enero de 2010.

La Modificación del Estudio de Detalle se ha sido sometido a información pública durante el plazo de veinte días, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de Cantabria n.º 6, de fecha 9 de enero de 2018, del 10 de enero al 6 de febrero, y en el periódico El Diario Montañés, de fecha 7 de febrero de 2018.

Considerando que en el período de información pública, no se han presentado alegaciones.

Visto el informe emitido de fecha 9 de marzo de 2018, el Pleno, a propuesta del Sr. Alcalde, adopta por unanimidad el siguiente,

ACUERDO

PRIMERO. Aprobar definitivamente la Modificación del Estudio de Detalle redactado a instancia de Don Victor Manuel Rozas Rodríguez, referente a la parcela sita en el Bº Las Hazas, 28 -B, en San Mamés de Meruelo, con el objeto de modificar la ordenación establecida en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente en sesión ordinaria de Pleno de fecha 14 de enero de 2010.

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 al Sr. Alcalde-Presidente para suscribir y firmar toda clase de documentos y en general para todo lo relacionado con este asunto.

MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

"CAPÍTULO 1. MEMORIA INFORMATIVA

1. CONSIDERACIONES PREVIAS.

Las vigentes Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Meruelo, indican como instrumento para la gestión del Suelo Urbano Residencial de Baja Densidad, la redacción del correspondiente Estudio de Detalle.

CVE-2018-3046

LUNES, 23 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 79

Consiguientemente, el documento que aquí se presenta constituye una premisa indispensable, por imperativo del planeamiento de rango superior.

Este imperativo legal, unido a las expectativas del sector inmobiliario, y los derechos de la propiedad, justifican plenamente la necesidad, conveniencia y oportunidad de su redacción.

El Estudio de Detalle es un instrumento de planeamiento previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Meruelo, y tiene por objeto definir las alineaciones y rasantes de acuerdo con la normativa específica aplicable al área considerada, así como los volúmenes edificables en cada uno de las zonas o parcelas que se definan.

El Estudio de Detalle carece de capacidad para definir o alterar calificación o aprovechamiento urbanístico de los terrenos. Su aplicación, alcance, contenido, facultades y limitaciones se ajustan a lo establecido por la Ley del Suelo de Cantabria en su Artículo 61.

El objeto del presente Estudio de Detalle es el posibilitar el desarrollo urbanístico de unas parcelas urbanas, sitas en Bº Las Hazas 28 B de San Mames de Meruelo, 39192, Meruelo, Cantabria.

1.1. FORMULACIÓN

El presente Estudio de Detalle Reformado se redacta a petición de Víctor Rozas Rodríguez, con 13.771.139-G, como propietario del terreno, con domicilio en Avda. de Ris 30, 39180, Noja, Cantabria.

1.2. PROPIETARIOS AFECTADOS

Están legitimados para comparecer en el presente expediente, el siguiente titular de derechos urbanísticos: Víctor Rozas Rodríguez, con 13.771.139-G, como propietario del terreno, con domicilio en Avda. de Ris 30, 39180, Noja, Cantabria.

1.3. REDACCIÓN

El Estudio de Detalle es redactado por José Martínez Marco S. L.P., colegiado 9.038 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, con domicilio en Plaza de la Villa 18, 1º B, 39180, Noja, Cantabria.

1.4. LOCALIZACIÓN

El Estudio de Detalle que ordena el presente ámbito de actuación, se encuentra en Bº Las Hazas 28 B de San Mamés de Meruelo, 39192, Meruelo, Cantabria, cuya situación exacta se indica claramente en los planos de situación que se acompañan.

2. CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA.

Recientemente se ha procedido a la medición topográfica de la finca, realizándose el presente trabajo a partir de esta medición y con planos topográficos en coordenadas U.T.M.

La parcela objeto de estudio tiene 4.007,58 m². La parcela linda al Norte y al Sur con viales públicos y al Este y al Oeste con parcelas de su misma calificación.

Los límites de la parcela así como sus longitudes y orientación, se reflejan en los planos de parcela que acompañan a esta documentación.

La parcela se encuentra en la actualidad sin construcción alguna y con un antiguo uso agrícola y ganadero.

Las cotas de terreno, que definen la situación topográfico actual de la parcela, se reflejan en la documentación adjunta y como puede comprobarse definen una parcela sin condicionantes topográficos que dificulten las futuras construcciones, no obstante se comprueba una pendiente, con caída Este-Oeste, y que varía en su zona Este desde una cota de nivel de 63.23 m. hasta una cota en su orientación Oeste de 59.14 m.

El acceso al terreno objeto del Estudio de Detalle se realiza a través de los viales públicos tanto por el Norte como por el Oeste de la misma.

Existe vegetación típica de pradera, sin valor ecológico reseñable.

PARCELARIO.

La estructura parcelaria correspondiente al ámbito que nos ocupa, queda conformada por una parcela catastral.

La porción aportada, según levantamiento topográfico completo, incluidas en el ámbito de actuación, arrojan una superficie de 4.007,58 m². Esta superficie es la que se toma para la redacción del presente Estudio de Detalle.

La información catastral aporta una superficie de 5.039 m².

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

En el ámbito del Estudio de Detalle se dispone de acometida a la red general municipal de agua potable, acometida a la red de saneamiento, y línea de energía eléctrica en baja tensión del municipio. El ámbito consta también de alumbrado público en los dos accesos tanto por el oeste como por el norte.

3. NORMAS URBANÍSTICAS

Para la redacción de este Estudio de Detalle, se han tenido en cuenta las ordenanzas contenidas en la revisión en las Normas Subsidiarias del Excmo. Ayuntamiento de Meruelo, aprobado definitivamente en fecha de 28 de mayo de 1.999 y publicado en el Boletín Oficial de Cantabria el 18 de agosto 1.999.

La parcela objeto de este Estudio de Detalle está señalada como: Ordenanza 7 Urbano Residencial de Baja Densidad.

3.1. Ámbito y tipología:

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de calificación del suelo y regulación de la edificación. Responde a la tipología de edificación unifamiliar aislada.

3.2. Características de la edificación:

Para las condiciones particulares de uso, edificación y tratamiento de espacios libres de la parcela, se estará a lo dispuesto en la ordenanza NR Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural.

1.1. URBANO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (NR SUELO NO URBANIZABLE DE NÚCLEO RURAL)

1. REGULACIÓN

1.1 El uso característico es la vivienda unifamiliar.

Son usos compatibles las actividades agropecuarias, la defensa y mantenimiento del medio rural, los ligados al ocio, y los actividades culturales deportivas, los vinculados al mantenimiento de los servicios públicos e infraestructuras, y los que fueran declarados de interés público y social.

También serán considerados usos compatibles los usos industriales menores, categoría en situaciones A, O, C y D y los comerciales. Para las condiciones de edificación, se estará a lo dispuesto al efecto en el Suelo No Urbanizable Simple.

1.2 Las edificaciones permitidas en estos suelos son las vinculadas u los usos permitidos y a la vivienda familiar.

Vivienda Familiar.

Esta se podrá realizar sobre una parcela mínima de 1.000 m².

La altura máxima de edificación será de (6) metros a la cura inferior del forjado de cubierta y (8,00) metros en total y dos plantas sobre rasante (B+ 1) y Bajo cubierta.

La superficie edificada no superará los (300) m² sobre rasante incluso garaje, con un máximo del 20% del total de la parcela sin considerar la superficie edificada que sea precisa para edificaciones directamente ligadas al funcionamiento de la explotación.

Retranqueos: Serán de aplicación lo dispuesto para el S.N. U SIMPLE.

LUNES, 23 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 79

Así mismo se cumplirán las condiciones generales señaladas en estas Normas, para las viviendas en los suelos con destino urbano y cuantas les fuesen de aplicación de carácter municipal o supramunicipal, en concreto no podrán construirse en tipologías de viviendas colectiva.

1.3 Las demás edificaciones correspondientes a los distintos usos compatibles justificarán sus características en base a sus necesidades propias manteniendo en todo caso, los retranqueos a colindantes y viales establecidos en el apartado 3 del S.N.U. SIMPLE.

EDIFICACIONES EXISTENTES: Para las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de las Normas les será de aplicación lo establecido al efecto en el artículo 9.3.5 de las mismas.

SEGREGACIONES: Se permitirán segregaciones en este tipo de suelo, de parcelas de mil doscientos (1.200) m², siempre que tengan las parcelas resultantes un frente mínimo a vía pública a vía pública de 15 m. y se pueda inscribir en ella un círculo de 20 m.

2. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Como anteriormente se ha dicho, la parcela viene definida en el plano de ordenación general, clasificación de suelo y regulación de la edificación como Suelo Urbano de Baja Densidad.

En ese mismo plano, así como en el plano de viales y caminos vecinales se reflejan los viales previstos en la Revisión de las Normas Subsidiarias del Excmo. Ayuntamiento de Meruelo y que limitan con nuestra parcela en sus linderos Norte, Oeste y Sur. Todos tienen una anchura de 8 m.

Partiendo de esta situación de viales por las que se accede a nuestra parcela, se prevé la construcción de una vivienda con acceso directo desde el vial público sin la apertura de nuevos viales interiores.

Sé grafía en el plano de ordenación un zona de movimiento de las futuras edificaciones que es tan definidas tanto por los condicionantes urbanísticos, esto es, distancias a colindantes, distancias entre edificios en una misma parcela, etc.

<i>CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA "RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD"</i>		
	<i>S/normativa</i>	<i>S/E.D</i>
<i>Superficie de parcela</i>	<i>Min. 1.000 m²</i>	<i>Bruta Urbano 4.007,58 m²</i> <i>Neta Urbano 3.821 m²</i>
<i>Nº de viviendas</i>	<i>Max. 3 viviendas</i>	
<i>Separación a linderos</i>	<i>5 m.</i>	<i>5 m.</i>
<i>Separación entre edificios</i>	<i>Min. 10 m.</i>	<i>Min. 10 m.</i>
<i>Ocupación</i>	<i>< 20% sobre parcela bruta</i>	<i>20% sobre parcela bruta</i>
<i>Edificabilidad</i>	<i>< 300 m² / Parcela</i>	<i>< 300 m² / Parcela</i>

Con los datos que anteceden, creamos definido el Estudio de Detalle que nos ocupa. No obstante, si fuese necesaria documentación complementaria, ésta será aportada por el Técnico que suscribe en el momento que se solicite.

CAPÍTULO 2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1. ÁMBITO

El presente Estudio de Detalle, de iniciativa privada, se formula al amparo del Artículo 78.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo como propietario mayoritario de las parcelas afectadas.

2. PARTICULARES INTERESADOS

Está directamente interesado en la tramitación del presente expediente Víctor Manuel Rozas Rodríguez con D.N.I. nº 13.771.139-G y domicilio en Avda. de Ris 30, 39180, Noja (Cantabria).

3. LOCALIZACIÓN

El Estudio de Detalle que ordena el presente ámbito de actuación, se encuentra en Bº Las Hazas 28 B de San Mamés de Meruelo, 39192, Meruelo, Cantabria, y cuya situación exacta se indica claramente en los planos de situación que se acompañan.

4. EXIGENCIAS LEGALES

La obligación de formular, tramitar, aprobar y publicar el presente Estudio de Detalle, es en primer lugar, una exigencia establecida por las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Meruelo.

Es así mismo, una exigencia legal de formulación y aprobación del estudio de Detalle por cuanto el Artículo 120 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo requiere, con carácter previo a la ejecución del Planeamiento, la aprobación del instrumento más detallado que sea exigible según las distintas clases de suelo.

5. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La conveniencia y oportunidad de la redacción del presente estudio de detalle se deriva directamente de las exigencias que en este sentido señalan las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Meruelo que asigna este instrumento de ordenación al área objeto de proyecto.

6. OBJETIVOS

El marco en el que actúa el estudio de Detalle, viene prefijado en el artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001. 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.

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.

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

LUNES, 23 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 79

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 correspondo 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.

7. DISEÑO DE LA ORDENACIÓN

Como anteriormente se ha dicho, la parcela viene definida en el plano de ordenación general, clasificación de suelo y regulación de la edificación como Suelo Urbano de Baja Densidad.

En ese mismo plano, así como en el plano de viales y caminos vecinales se reflejan los viales previstos en la Revisión de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Meruelo y que limitan con nuestra parcela en sus linderos Norte y Sur, reflejándose el ancho de los viales y la distancia correspondiente de la edificación, estos anchos previstos son:

- Vial de 8 m. para vial Oeste- Este.

Partiendo de esta situación de viales por las que se accede a nuestra parcela, se prevé una urbanización interior de una única parcela.

Se grafía en el plano de ordenación un zona de movimiento de las futuras edificaciones que están definidas tanto por la distancia a viales y por la distancia a colindantes.

8. RASANTES

En los planos que acompañan a esta memoria se definen:

Alineaciones máximas de las áreas de movimiento.

Perfil longitudinal y transversal.

De la ordenación descrita en los párrafos anteriores se deducen las siguientes conclusiones:

1.- La edificabilidad propuesta se corresponde con la establecida por las Normas Subsidiarias de Planeamiento y más concretamente con la normativa para residencial en baja densidad.

2.- La superficie ocupada en planta será la establecida por el presente Estudio de Detalle.

3.- Los usos previstos cumplen con la Ordenanza de aplicación.

9.- ELABORACIÓN APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La Ley del Suelo de Cantabria en su artículo 78 establece:

Artículo 78. Aprobación de los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle serán de iniciativa público o privada.

2. Los Estudios de Detalle serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos y se someterán a información pública por plazo de veinte días.

3. Los Estudios de Detalle de iniciativa particular serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos competentes en el plazo de dos meses y se someterán al mismo trámite de información pública previsto en el apartado anterior.

4. A lo vista del resultado de la información público, el Órgano municipal competente, conforme o lo legislación de Régimen Local, los aprobara definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes.

5. El plazo de aprobación definitivo de los Estudios de Detalle será de dos meses desde que se inicie el periodo de información pública tras su aprobación inicial. Transcurrido dicho plazo sin haberse producido resolución expresa, los Estudios de Detalle se entenderán aprobados definitivamente por silencio administrativo, salvo que se den las circunstancias limitativas del párrafo e) del artículo 74 de esta Ley.»

CVE-2018-3046

LUNES, 23 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 79

DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL ESTUDIO DE DETALLE.

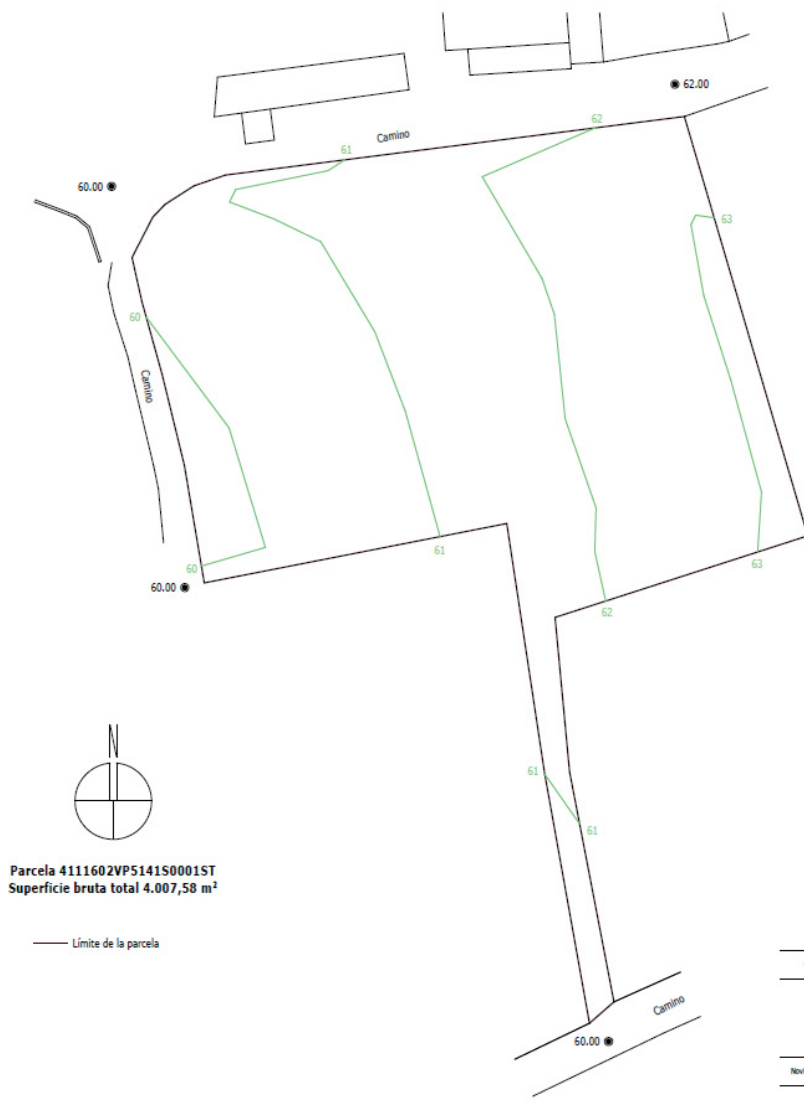
- "- Memoria informativa.
- Memoria descriptiva y justificativa.

Cinco Planos:

Plano 1, escala 1/2000 . Situación Catastral.

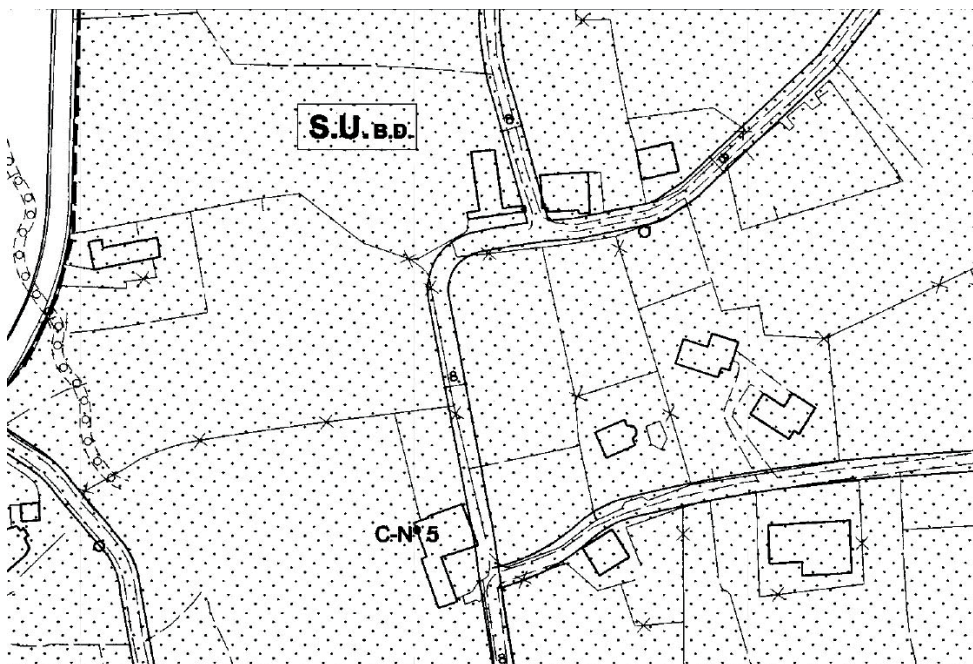


Plano 2, escala 1/500. Topográfico.



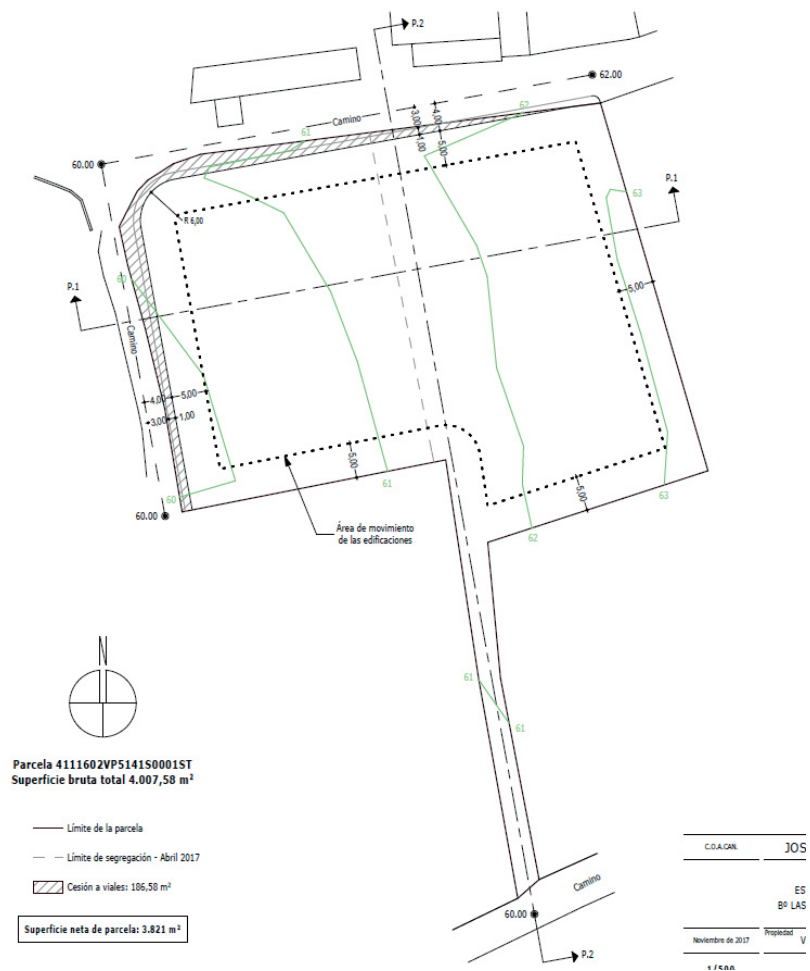
LUNES, 23 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 79

Plano 3, escala 1/2000 . Situación Normativa.



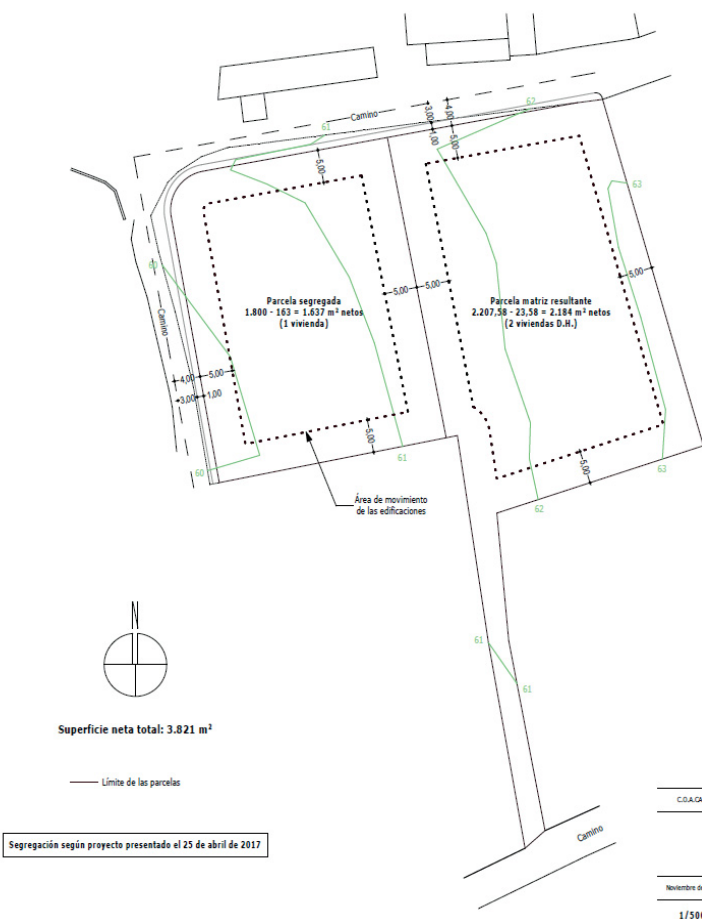
LUNES, 23 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 79

Plano 4, escala 1/500. Cesiones.



LUNES, 23 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 79

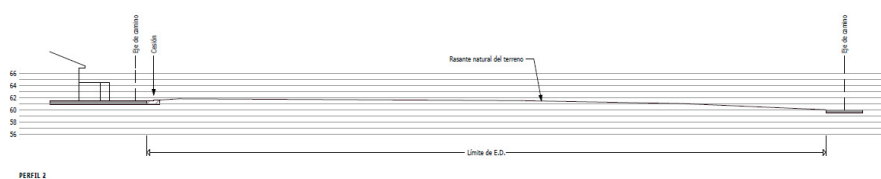
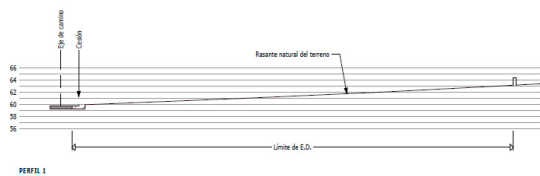
Plano 4.01, escala 1/500. Parcela Final.



CVE-2018-3046

LUNES, 23 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 79

Plano 5, escala 1/500. Rasantes»



Contra el presente Acuerdo, se interpondrá 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 el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Meruelo, 27 de marzo de 2018.

El alcalde,

Evaristo Domínguez Dosal.

2018/3046

CVE-2018-3046