

AYUNTAMIENTO DE SUANCES

CVE-2019-3566 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de las parcelas catastrales 5287123 y 22 en calle Quintana, 55. Expediente 2018/1072.*

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Cantabria, se hace público que en sesión ordinaria del Pleno celebrada el día 1 de abril de 2019, se acordó:

Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de iniciativa particular de la parcela catastral 5287123 y 122 C/ sita en calle Quintana, 55, de Suances, con el objeto de fijar alineaciones, promovido por don Constantino José Salas, redactado por don Pablo Ausucua García, el 8 de octubre de 2018.

Segundo.- Publicar el presente Acuerdo en el BOC junto con la Memoria del Estudio de Detalle y la relación de documentos que integren el mismo, dar traslado del mismo a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y realizar notificación individual, con expresión de vía de recurso, al promotor y cuantos interesados aparezcan en el expediente.

RÉGIMEN DE RECURSOS:

Contra la presente Resolución, acto o disposición podrá interponerse:

1.- Recurso contencioso-administrativo ante el orden jurisdiccional competente en el plazo de dos meses a partir de la notificación de la Resolución.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE CONTIENE EL ESTUDIO DE DETALLE:

1. Memoria.
2. Plano de situación.
2. Plano de parcela y alineaciones.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

El presente Estudio de detalle describe la nueva alineación propuesta para la parcela que nos ocupa, en suelo urbano con referencia catastral 5287123VP1058N0001HZ.

1.1. AGENTES.

1.1.1. PROMOTORES/PROPIEDAD.

El Estudio ha sido encargado por M^a del Carmen Grimaldi Lavandero y Constantino J. Salas Villegas.

1.1.2. ARQUITECTO.

Este Estudio ha sido redactado por Pablo Ausucua García.

1.2. EMPLAZAMIENTO.

La parcela se localiza en la calle Quintana, número 55, accesible por la carretera CA-351, que comunica Suances con Tagle y Ubiarco.

1.3. SOLAR.

La parcela presenta forma irregular, trapezoidal alargada en dirección Norte-Sur con accesos desde ambos lados, considerando el acceso principal el que se realiza desde la calle de más importancia en la zona que es la calle Veinticinco de agosto y siendo la trasera el camino vecinal sin nombre concreto que termina en un fondo de saco y que sirve de acceso a una serie de viviendas adosadas de construcción antigua que se encuentran en este área.

LUNES, 6 DE MAYO DE 2019 - BOC NÚM. 85

La vivienda se muestra como la última de una fila de viviendas adosadas en hilera (cuatro en total) las cuales tienen fachada a las dos calles mencionadas, al ser la última, goza de un pequeño terreno sin edificar al Sur de 135,38 m².

El solar tiene dos referencias catastrales 5287123VP1058N0001HZ y 5287122VP-1058N0001UZ, con una superficie total del terreno de 246 m² y una superficie edificada de 157,70 m². Actualmente la propiedad se encuentra inmersa en un proceso de corrección de errores en el catastro y registro para poder obtener una sola referencia catastral para su propiedad.

1.4. OBJETO DEL ESTUDIO.

La finalidad del estudio es modificar la alineación obligatoria en la parte sin edificar de la parcela, ya que disponemos de aprovechamiento edificable libre, pero sin espacio material para poder materializarlo debido a las distancias que se nos exige a colindantes; es por ello que se propone unas nuevas alineaciones, en consonancia con la normativa vigente, teniendo en cuenta que la misma parcela está dividida en dos desde un punto de vista normativo, estando afectada el área edificada por la normativa "Edificación según alineación al vial" y el área sin edificar por la normativa "Edificación abierta grado 1" como se puede ver en el plano 1.

Se propone modificar las alineaciones del suelo sin edificar tipo "Edificación abierta en grado 1" por unas alineaciones que se asemejan a las descritas en el tipo de suelo "Edificación según alineación al vial" que nos permita edificar en el solar continuando con las alineaciones de las viviendas preexistentes ya que nos adosaremos a ellas, proporcionando al conjunto un aspecto unitario y en armonía con el entorno, ordenando de la mejor manera posible la superficie aprovechable del solar.

1.5. JUSTIFICACIÓN NORMATIVA URBANÍSTICA.

En nuestro solar nos vemos sometidos a la organización del territorio dictaminado por PGOU de Suances de julio de 1990. Dentro de esta normativa nuestra parcela se muestra como Urbana de edificación abierta de tipo I en la zona sin edificar y Edificación según alineación del vial en la zona edificada.

Dentro de la Ordenanza 2 del Capítulo 3, pretendemos modificar el artículo X.3.7 que hace referencia a la separación a linderos:

Por un lado, no adosamos a la edificación existente, que es de la misma propiedad que el solar sin edificar, también nos adosamos al linde de este solar con ambas vías públicas, de manera que conseguimos continuar la línea de fachada de las viviendas adosadas anteriores al solar. Y para terminar, en el cuarto lado del solar, dejamos la separación pertinente de 5 metros o 1/2 de la altura de coronación de la edificación que se ejecute en ese solar.

La edificación que se proponga para este solar, deberá cumplir el resto de artículos correspondientes a la Ordenanza de "Edificación abierta tipo 1" ajustándose a la alineación propuesta en este estudio de detalle. En especial, no se debe superar la edificabilidad ni ocupación del suelo prevista en los artículos X.3.9 y X.3.10 que establecen una ocupación del 25% de superficie bruta de parcela y una edificabilidad del 55%. Estos porcentajes nos dejan con una ocupación disponible de 33.85 m² y una edificabilidad de 74.46 m².

Por todo lo anteriormente expuesto se considera factible el cambio propuesto teniendo en cuenta las características del solar al estar bajo la misma propiedad de la vivienda contigua, y estando la parcela afectada por dos normativas a la vez que nos obliga a tomar una determinación sobre cual es más adecuado utilizar teniendo en cuenta la tipología de edificaciones preexistentes.

Suances, 10 de abril de 2019.

El alcalde,
Andrés Ruiz Moya.

2019/3566

CVE-2019-3566