

MARTES, 23 DE OCTUBRE DE 2018 - BOC NÚM. 207

## AYUNTAMIENTO DE RIBAMONTÁN AL MAR

**CVE-2018-9111** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 2.11 de Loredo.*

El Pleno del Ayuntamiento de Ribamontán al Mar en sesión ordinaria celebrada el día 2 de octubre de 2018, aprobó definitivamente el Estudio de Detalle referido a la Unidad de Ejecución 2.11, ubicada en el pueblo de Loredo.

### 1.- MEMORIA INFORMATIVA

#### 1.1.- OBJETO DEL PROYECTO

El presente proyecto tiene por objeto del proyecto es el Estudio de Detalle de la unidad 2.11, como elemento de planeamiento, tiene por objeto definir las alineaciones y rasantes de acuerdo con la específica normativa aplicable al área considerada. Mediante el presente estudio de detalle se cumplen las estipulaciones establecidas en la normativa urbanística vigente en el municipio.

Como ya se ha indicado, el presente Estudio de Detalle se redacta acorde con el artículo 61 de la ley 2/2001, de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y las estipulaciones específicas contenidas en las Normas Subsidiarias del Municipio de Ribamontán al Mar referidas a la UE 2.11.

El área de suelo urbano a la que hace referencia el presente Estudio de Detalle, está constituida por la unidad de ejecución 2.11 sita en la localidad de Loredo. Dicha unidad está conformada por tres parcelas de titularidad privada. Para la redacción del presente trabajo se ha procedido a levantar un plano topográfico y parcelario que se incorpora a la presente Memoria como Anejo.

#### 1.2.- PROMOTOR DEL PROYECTO

La redacción del presente proyecto es de iniciativa privada, a cargo de los propietarios de los terrenos de la unidad, cuyos datos son los siguientes:

- INCOS ESPAÑOLA S.A., Avda. Reina Victoria n.º 22 -39004 Santander- CIF n.º A-48140123.

MARTES, 23 DE OCTUBRE DE 2018 - BOC NÚM. 207

- D. Carlos Liermo Alonso - C/El Puente, 55 - 1.º A, 39160 Loredó - DNI 13.739.939-S.
- Dña. Victoria Liermo Alonso- C/Finisterre, 11 -4.º-2, 28029 Madrid - DNI 13.696.587-H.
- D. Avelino Liermo Alonso - C/El Puente, 63, 39160 Loredó - DNI 72.019.585-F.

### 1.3.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA REDELIMITACIÓN

La Unidad de Ejecución que nos ocupa fue definida en las Normas Subsidiarias del municipio de Ribamontán al Mar, publicadas en el BOC de 11 de febrero de 1993.

En el año 2006 fue redelimitada siendo aprobada tal redelimitación Con fecha 13 de junio, siendo publicada la aprobación definitiva en el BOC de 10 de julio de 2006.

Posteriormente, y con el fin de garantizar un desarrollo coherente a la totalidad del espacio vacío de la manzana en la que se encuentra la unidad 2.11 se ha redelimitado de nuevo incorporando una pequeña parcela vacía situada al sur de la misma.

Con este criterio y conforme a la medición efectuada, la unidad ha pasado a tener una superficie de 8.237,48 m<sup>2</sup>.

De esta forma la nueva ficha de la unidad resulta:

UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º : 2.11	ZONA: LOREDO	
OBJETIVOS: Implantar uso alternativo		
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	PLAZOS:
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN:	Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización y Formalización de cesiones	
SUPERFICIE:	8.237,48 m <sup>2</sup>	
EDIFICABILIDAD:	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Número 1 - Edificación Abierta Grado 1	
CESIONES:	Viario: 1.883,63 m <sup>2</sup>	
Un 10% de las viviendas deberá acogerse a algún elemento de protección pública.		

De acuerdo con la ficha, las condiciones que serán de aplicación para el desarrollo de los suelos afectados son las derivadas de la Ordenanza de Suelo Urbano, Edificación Abierta, grado 1, establecida en las Normas Subsidiarias.

También se tendrá en cuenta para la ubicación de las viviendas en el interior de la Unidad de Ejecución, las distancias mínimas a mantener con la carretera autonómica CA -440 que, al tratarse de una carretera local, se establece una separación para la edificación (zona de protección) de 10m desde la arista exterior de la explanación.

### 1.4.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Con el objeto de llevar a cabo la construcción de la edificación prevista en la unidad de ejecución 2.11, la ficha urbanística de dicha U.E. exige la redacción de un Estudio de Detalle con la finalidad de definir las alineaciones y rasantes.

MARTES, 23 DE OCTUBRE DE 2018 - BOC NÚM. 207

La necesidad de definir correctamente las alineaciones del viario perimétrico e interno así como el análisis de las diversas alineaciones posibles de la edificación en función de las diferentes circunstancias concurrentes, exige la redacción de un estudio de detalle.

Consiguientemente, el documento que aquí se presenta constituye una premisa indispensable, por imperativo del planeamiento de rango superior, para la materialización del aprovechamiento urbanístico de los terrenos comprendidos en dicha Unidad. Este mandato legal justifica plenamente la necesidad, conveniencia y oportunidad de su redacción.

#### 1.5.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

La unidad de ejecución que nos ocupa se localiza en la zona meridional del núcleo de Loredo, situándose colindante al antiguo el camping Rocamar. Están situados en la loma sobre la que se asienta el núcleo principal de Loredo.

Limita al norte con La Unidad de Ejecución 2.9, al sur con la carretera autonómica CA-440 y terrenos de titularidad privada, y al este y oeste con propiedades privadas (constituyendo la U.E. 2.8 los terrenos situados al este y ya se encuentra desarrollada).

Los terrenos que conforman la unidad se encuentran en ladera con una diferencia de cota de 10,80m, situándose la cota más alta en la zona sur de la unidad y la más baja en la zona norte. El terreno carece de otros elementos significativos de relieve (ver plano adjunto en el anexo n.º1: topográfico).

La superficie real de la Unidad es de 8.237,48 m<sup>2</sup>, según medición reciente basada en un levantamiento topográfico aportado por la propiedad.

#### 1.6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El área objeto del presente proyecto, de acuerdo con la declaración del promotor, está compuesta por dos parcelas catastrales completas, del tamaño y morfología que se describen en el cuadro adjunto y en el plano de información y parte de una tercera parcela catastral.

Estas parcelas poseen las siguientes superficies:

Finca s/plano	Propietario Catastral	Referencia Catastral	Superficie (m <sup>2</sup> )
1	D . Victoria, D. Carlos y D. Avelino Liermo Alonso	2026005VP4122N0001AJ	4.693,73
2	INCOS ESPAÑOLA SA	2026004VP4122N0001WJ	3.435,22
3	INCOS ESPAÑOLA SA	2026011VP4122N	108,53
TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN			<b>8.237,48</b>

#### 1.7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación propuesto para el desarrollo de la Unidad de Ejecución, es el señalado en la ficha urbanística de la unidad contenida en las Normas Subsidiarias del municipio, es decir, mediante COMPENSACIÓN.

MARTES, 23 DE OCTUBRE DE 2018 - BOC NÚM. 207

## 2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 2.1.- PROPUESTA

Ateniéndose a lo señalado en las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Ribamontán al Mar, la ordenación en el interior de la parcela debe realizarse de forma que se configure la ordenación vial en él fijado, a la vez que se establezcan las parcelas con las dimensiones adecuadas que constituyan la cesión para el viario necesario que estructure la unidad de ejecución.

Con estos criterios surge la ordenación señalada en el plano □2.3. Ordenación□, compuesta por dos parcelas que conforman dos manzanas claramente identificadas en los planos apareciendo divididas por el viario proyectado.

Conforme a las alineaciones establecidas en las Normas Subsidiarias, se prevé la apertura de un nuevo vial. Este vial atraviesa de oeste a este la unidad ordenando el espacio en dos manzanas situadas al norte y sur de la misma.

Esta calle cuenta con una anchura de 12,50 m en la que se desarrollará sendas aceras de 2m de anchura en ambas márgenes, así como una hilera de aparcamientos en cordón (2,50 metros de anchura) y 6 metros de calzada, continuando de este modo con la trama urbana prevista tras el desarrollo de las unidades adyacentes (una ya ejecutada (U.E.-2.8) y otra en desarrollo (U.E.-2.9)).

La anchura prevista en esta calle es 50 centímetros mayor que la exigida por las NNSS. Esta ampliación se debe a mantener la calzada con 6 metros e incrementar en 25 cm la anchura de los aparcamientos en cordón, dado el incremento de anchura de los actuales vehículos ligeros.

También se prevé acabar la construcción de un vial en la zona norte de la unidad parcialmente desarrollado en la Unidad de Ejecución 2.9, completando de este modo la trama urbana del entorno, de forma que el futuro vial cuente con una anchura final de 14m. La trama urbana se completa con la ejecución de aceras en la CA-440, al sur de la Unidad, manteniendo la sección de la vía.

La edificación, que debe cumplir la ordenanza n.º1 referente a edificación abierta, se sitúa en el límite del nuevo viario conforme a la sección de calle planteada en el mismo. La alineación prevista para el nuevo vial, fija la ubicación de los límites de la edificación, dado que los retranqueos al mismo determinan la posible área de movimiento de la edificación. De igual modo, cabe destacar como la disposición de las diferentes parcelas condiciona igualmente la ubicación de la edificación al tener en cuenta los retranqueos que las normas establecen respecto a los colindantes.

La edificación se desarrolla perimetral a las manzanas establecidas por las Normas urbanísticas. Como área de movimiento de la misma se establecen pastillas de 26m de longitud como máximo. Esta área se configura con fondo máximo edificable de 12-10,50 m. En el plano □2.4 Alineaciones y Rasantes□, se fijan cuáles son las alineaciones obligatorias que debe seguir la edificación, de forma que se dote de continuidad al viario.

MARTES, 23 DE OCTUBRE DE 2018 - BOC NÚM. 207

De acuerdo a las alturas máximas fijadas en la ficha urbanística de la unidad y a la ordenanza correspondiente, se establece el desarrollo de la edificación en dos plantas y bajo cubierta (B+1+BC).

En el plano de alineaciones y rasantes del Estudio de Detalle, aparecen señaladas el área de movimiento de la edificación residencial en cuya superficie, y de acuerdo a los parámetros de la ficha urbanística de la unidad, se situará la edificación.

## 2.2.- ORDENACIÓN DE USOS Y CESIONES

Como ya se ha indicado, la superficie real de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, es de 8.237,48 m<sup>2</sup>. Esta superficie se distribuye en una serie de espacios (públicos y privados) en los que realizar distintas actividades conforme a la normativa vigente.

De este modo, y resultado de la ordenación descrita en el apartado anterior, nos encontramos con:

### ESPACIOS PRIVADOS (EDIFICACIÓN)

- superficie de la unidad destinada a desarrollo de la edificación. Se sitúa en las dos manzanas situadas en la zona oriental de la unidad, desarrollándose la edificación en B+1+BC. Cabe destacar como en los planos se han fijado áreas de movimiento de la edificación. Supone una superficie de 6.354 m<sup>2</sup>

### ESPACIOS DE CESIÓN:

- superficie destinada al viario público conformando parte de la trama urbana de la localidad de Loredó y permitiendo la ordenación del tráfico en el interior de la unidad. Supone una superficie de 1.883,48 m<sup>2</sup>

El resumen de los usos del suelo es el siguiente

USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	6.354,00 m <sup>2</sup>
VIARIO PÚBLICO	1.883,48 m <sup>2</sup>

MARTES, 23 DE OCTUBRE DE 2018 - BOC NÚM. 207

### 2.3.- APROVECHAMIENTOS

La superficie total de la parcela es de 8.237,48 m<sup>2</sup>, con un aprovechamiento de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Resulta un aprovechamiento de:

- La superficie edificable correspondiente a la suma de aprovechamientos privados y públicos es de 3.295 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima en planta (30% de la superficie de la unidad descontando el suelo de viario público)  $6.354 \times 0,30 = 1906,2$  m<sup>2</sup>.
- Espacio destinado a edificación: 6.354 m<sup>2</sup>.

Los aprovechamientos se distribuyen en las dos manzanas, pensando en la futura reparcelación.

De este modo, en la parcela situada al sur se disponen los aprovechamientos que supuestamente corresponderán a los hermanos Liermo Alonso

### 2.4.- ALINEACIONES Y RASANTES

Los edificios que componen la unidad se sitúan de forma que se mantenga una alineación paralela a la propia línea del vial público manteniendo los retranqueos que establecen las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Ribamontán al Mar. De igual modo, la edificación prevista se dispone manteniendo la alineación de la edificación existente dando continuidad a la calle. En el plano de ordenación se han señalado áreas de movimiento de la edificación, siguiendo el criterio citado.

La disposición de los mismos permite crear pasillos intermedios desde los que acceder a las diferentes parcelas y espacios verdes privados.

La orientación de los edificios se plantea con la mayor fachada posible con orientación sur, en busca de obtener el mayor soleamiento de los mismos. Solo uno de los edificios se posiciona con fachadas este-oeste, ante la imposibilidad de mantener la orientación general. No obstante, esta orientación permite proteger de los vientos del nordeste al espacio privado de la manzana sur.

A su vez los edificios situados en la manzana norte sirven para parar el viento norte

Las rasantes establecidas se han fijado conforme a la topografía existente. En el caso de las viviendas, se ha establecido una rasante para la planta baja de la edificación teniendo en cuenta las cotas fijadas para el viario.

MARTES, 23 DE OCTUBRE DE 2018 - BOC NÚM. 207

## 2.5. COMPARACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Se indica en el cuadro adjunto la comparación de los parámetros urbanísticos fundamentales entre las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias y el Estudio de Detalle que se presenta.

SUPERFICIES	ESTUDIO DE DETALLE	NORMAS SUBSIDIARIAS
SUPERFICIE TOTAL U.E.	8.237,48m <sup>2</sup>	8.237,48m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	3.294,99 m <sup>2</sup>	3.294,99 m <sup>2</sup>
VIARIO LOCAL	1.884,55 m <sup>2</sup>	1.884,55 m <sup>2</sup>

## 2.6. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL SUELO

El Estudio de Detalle así definido no altera la ordenación efectuada por las Normas Subsidiarias, en cuanto:

- No modifica la clasificación o calificación del suelo, ni el aprovechamiento que corresponde a los terrenos incluidos en su ámbito.
- No modifica los usos preestablecidos.
- No altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reduce el espacio global de cesión.

## PLANOS

Plano n.º 1.1 Situación	Escala: 1/10.000
Plano n.º 1.2. Emplazamiento	Escala: 1/5.000
Plano n.º 1.3. Calificación del suelo según NNSS	Escala: 1/1.000
Plano n.º 1.4. Catastral	Escala: 1/2.000
Plano n.º 1.5. Parcelario	Escala: 1/500
Plano n.º 2.1. Zonificación	Escala: 1/500
Plano n.º 2.2. Alineaciones y Rasantes	Escala: 1/500
Plano n.º 2.3. Ordenación	Escala: 1/500
Plano n.º 2.4. Cesiones	Escala: 1/500
Plano n.º 2.5. Secciones tipo y Perfiles	Escala: 1/500

Contra el presente acuerdo, se puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Santander, 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.

Ribamontán al Mar, 9 de octubre de 2018.

El alcalde,  
Francisco Manuel Asón Pérez.

2018/9111

CVE-2018-9111