AYUNTAMIENTO DE RUENTE

CVE-2010-10555 *Aprobación definitiva del estudio de detalle de Bº Gismana 42, 43, 44 y 48.*

En relación al Estudio de Detalle sobre las parcelas 42,43,44 y 48 del barrio de Gismana de Ruente promovido por María Dolores García Mantecón, y a los efectos de lo dispuesto en el artículo 84.1 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, su publica:

— El Pleno del Ayuntamiento de Ruente en sesión celebrada el 29 de enero de 2010 adoptó el siguiente acuerdo:

"Primero.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle sobre las parcelas nº 42, 43, 44, y 48 del barrio de Gismana de Ruente promovido por doña Mª Dolores García Mantecón conforme el proyecto redacto por "Arkhitekton S. A.p.", don Carlos Navarro Chicharro y visado por el colegio oficial de arquitectos en fecha 17 de diciembre de 2009, con el plano rectificado con registro de entrada en el Ayuntamiento de fecha 19 de enero de 2010.

Segundo.- Someter el expediente a información pública durante veinte días hábiles."

— El expediente ha estado en información pública durante veinte días hábiles contados desde el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria número 39 del 26 de febrero de 2010, sin que se haya presentado alegación o reclamación alguna.

— De conformidad con lo dispuesto en el artículo 78.5 de la Ley 2/2001, al haber transcurrido el plazo de dos meses desde que se inició el período de información pública sin haberse producido resolución expresa se entiende aprobado definitivamente dicho Estudio de Detalle, salvo que se den las circunstancias limitativas del párrafo e) del artículo 74 de la Ley 2/2001.

Contra la aprobación definitiva, que pone fin a la vía administrativa, cabe la interposición de los siguientes recursos:

1º De reposición, con carácter potestativo, ante el Pleno del Ayuntamiento en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a esta publicación.

2º Contencioso-Administrativo, ante el órgano competente de la Jurisdicción contencioso-administrativa, en el plazo de dos meses siguientes a partir del día siguiente a esta publicación, o de la resolución expresa del recurso de reposición potestativo.

Si interpuesto el recurso potestativo de reposición no se notificara resolución expresa en el plazo de un mes, deberá entenderse desestimado pudiendo interponerse recurso contencioso. Administrativo en el plazo de seis meses, que se contarán a partir del día siguiente a aquél en que se produzca el acto presunto.

Si fuera interpuesto recurso potestativo de reposición, no se podrá interponer recurso contencioso- administrativo hasta que se haya resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto.

Asimismo podrá interponer cualquier otro recurso que estime pertinente.

Ruente, 20 de junio de 2010.
La primera teniente de alcalde, como alcalde en funciones,
María Consuelo Saiz Martínez.

CVE-2010-10555

ARKHITEKTON S.A.p.
Carlos Navarro Chicharro
Arquitecto

MEMORIA

1. Objeto del Estudio de Detalle

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto desarrollar la ordenación de 4 parcelas para la construcción 12 viviendas en edificación unifamiliar aislada en Gismana en el término Municipal de Ruente.

Según las ordenanzas de la normativa vigente municipal, Normas Subsidiarias de Ruente, parece conveniente tramitar este Estudio de Detalle, como continuación al desarrollo de la Delimitación de la Unidad de Ejecución de las mismas parcelas, todo ello dentro del suelo definido como ED de Ruente.

El área de situación se refiere a una sola propiedad perfectamente diferenciada que agrupa 4 parcelas y tiene la consideración de suelo urbano en la normativa urbanística vigente.

El encargo del Estudio de Detalle lo realiza Dña. Dolores García Mantecón, con D.N.I 72.113.713 - L, en su propio nombre con dirección en el barrio de Monasterio 32, Ruente

CVE-2010-10555

ARKHITEKTON S.A.p.
Carlos Navarro Chicharro
Arquitecto

2. Conveniencia del Estudio de Detalle

La figura del Estudio de Detalle se emplea en este caso como el instrumento más adecuado para tramitar la ordenación de la futura construcción, accesos y viales y cesiones municipales.

Los viales de este proyecto siguen las indicaciones de viales existente en las Normas subsidiarias y desarrolla los parámetros que éstas indican para éste tipo de promociones y las complementan de acuerdo a los criterios municipales.
Según lo indicado en el artículo 61 de la ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, "los Estudios de Detalle" podrán formularse cuando fuere preciso completar, adoptar o en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal", lo cual es este caso y por ello se ha considerado conveniente presentar y tramitar el presente documento.

Artículo 61. Estudios de detalle.

2. 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.

3. Estado actual

Existen planos a escala 1:2000; 1:1000 y 1:500 de la zona utilizados para la redacción de los documentos de las NN.SS. así como el

CVE-2010-10555

ARKHITEKTON S.A.p.
Carlos Navarro Chicharro
Arquitecto

levantamiento topográfico de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle.

El Reglamento de Planeamiento exige en su artículo 66.3 que los estudios de detalle contendrán:

"Planos a escala adecuada y como mínimo a 1:500"

En cumplimiento de lo dispuesto en Reglamento de Gestión y de las Normas Subsidiarias, se emplean planos a escala 1:2000; 1:1000 y 1:500.

La parcela se encuentra calificada como suelo urbano, y dispone de todos aquellos servicios propios de estas definición, es decir, accesos rodados, alcantarillado, agua y energía en su margen Sur .

La parcela esta formada por la unión de cuatro parcelas con los números catastrales 42, 43, 44 y 48 del barrio de GISMANA.

La parcela se encuentra libre de edificación, es de forma irregular y lineal con respecto al eje Norte-Sur, es llana, no tiene servidumbres conocidas, salvo el paso de una línea de baja tensión, que será tratada en el correspondiente proyecto de edificación. La topografía del terreno es llana con un ligero desnivel descendente en el eje Sur-Norte y Oeste-Este.

4. Situación legal. Normas Subsidiarias

La redacción del presente Estudio de Detalle se ajusta a lo establecido en el artículo 61 de la Ley 2/2001 de Cantabria y a los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

CVE-2010-10555

ARKHITEKTON S.A.p.
Carlos Navarro Chicharro
Arquitecto

El Estudio de Detalle desarrolla la ordenación y aprovechamientos en base a lo establecido por las normativas para suelo urbano en la Ordenanza Especifica de Suelo Urbano de las NN.SS. de Ruente.

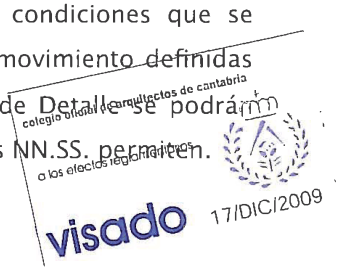
5. Propuesta del Estudio de Detalle

5.1 Ordenación General Propuesta

En la ordenación de viales y parcelas se han tenido en cuenta las determinaciones que suponen tanto los caminos existentes como los propuestos en las Normas Subsidiarias.
Por tratarse de una finca en uno de los bordes del ED de Ruente, adquiere la posibilidad de completar la trama de viales propuesta por las NN.SS. con un vial perpendicular al planeado que accede directamente a Gismana y la iniciación de otro secundario que completaría un trazado triangular.

las secciones contempladas son las indicadas por el Ayuntamiento, como mas apropiadas al uso de la zona, así como al tipo de tráfico que se quiere originar.

Los tamaños, ubicación y formas de las parcelas definidas en este ED son orientativos y podrán ser modificados de acuerdo con las necesidades de la propiedad en el momento de llevar a cabo las segregaciones de las parcelas interiores, en las condiciones que se establecen mas adelante, dentro de las áreas de movimiento definidas en el plano de alineaciones del presente Estudio de Detalle se podrán definir las diferentes tipologías de viviendas que las NN.SS. permitan.



CVE-2010-10555

ARKHITEKTON S.A.p.
Carlos Navarro Chicharro
Arquitecto

5.2 Gestión y tramitación

Será Dña. María Dolores García Mantecón quien actuará como promotora y una sola propiedad por lo tanto, no será necesario realizar ningún sistema de reparcelación, sin más que establecer los compromisos y garantías.

5.3 Garantías y compromisos

El cumplimiento de la ley del Suelo y de sus Reglamentos constituye la mejor garantía de que todo el proceso de edificación y urbanización se efectuará conforme a las Normas Subsidiarias aprobadas y a las determinaciones del presente estudio de detalle.

La propiedad asume desde este momento las siguientes obligaciones:

Cumplir todas las determinaciones del Estudio de Detalle que sea definitivamente aprobado.

Ceder los terrenos, con el alcance que resulta del presente estudio, se producirán según lo establecido por el Reglamento de Gestión, que en este caso quedan destinados al desarrollo de viales.

Sufragar los gastos de este Estudio de Detalle .

ESTUDIO DE DETALLE

CVE-2010-10555

ARKHITEKTON S.A.p.
Carlos Navarro Chicharro
Arquitecto

Realizar la urbanización a que le obliga este Estudio de Detalle que se definirá en los correspondientes proyectos de edificación y proyecto de urbanización en su caso.

5.4 Propietarios

Solo existe una propiedad coincidente con la del propio ED

SUPERFICIE UE :	7.539,00 m2	Sup. s. urbano
Parcela 42:	964,00 m2	
Parcela 43:	370,00 m2	
Parcela 44:	285,00 m2	
Parcela 48:	5.920,00 m2	

ESTIMACIÓN DE CARGAS

Por tratarse de una sola propiedad las cargas son imputables única y exclusivamente a la propiedad.

APROVECHAMIENTO

Por tratarse de una sola propiedad de la misma manera los aprovechamientos son imputables única y exclusivamente a la Propiedad, considerándose los siguientes valores:

ESTUDIO DE DETALLE

CVE-2010-10555

ARKHITEKTON S.A.p.
Carlos Navarro Chicharro
Arquitecto

Edificabilidad máxima:	1 m3/m2
Altura máxima	9 m B+2
Distancia a colindantes:	3 y 5m.
Distancia a eje vial:	6 m.
Alineación cierre	3,5 m. eje vial*
Vuelo máximo:	1 m.

*(las entradas de coches a las parcelas quedarán retranqueadas con respecto al cierre de la parcela)

CESIONES:

La propiedad queda obligada a ceder de forma gratuita y urbanizados al Ayuntamiento de Ruente los terrenos definidos en el plano de zonificación como tales.

Superficie total :	7.539 m2
Aprovechamiento total:	6.648,67 m2
Cesión suelo viales:	890,33 m2

La propiedad podrá segregar hasta un máximo de 13 parcelas para su edificación individual.

Carlos Navarro Chicharro
arquitecto

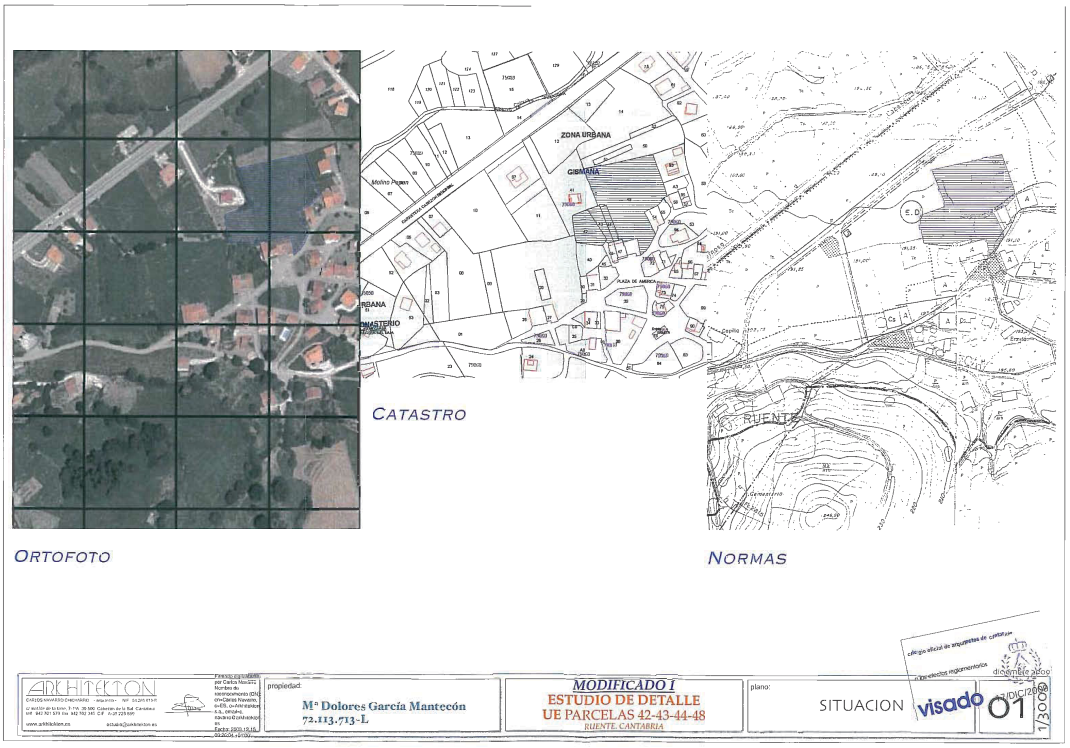
Firmado digitalmente por Carlos Navarro
Nombre de reconocimiento (DN): cn=Carlos Navarro, c=ES, o=Arkhitekton s.a., email=c.navarro@arkhitekton.es
Fecha: 2009.12.15 09:26:22 +01'00'

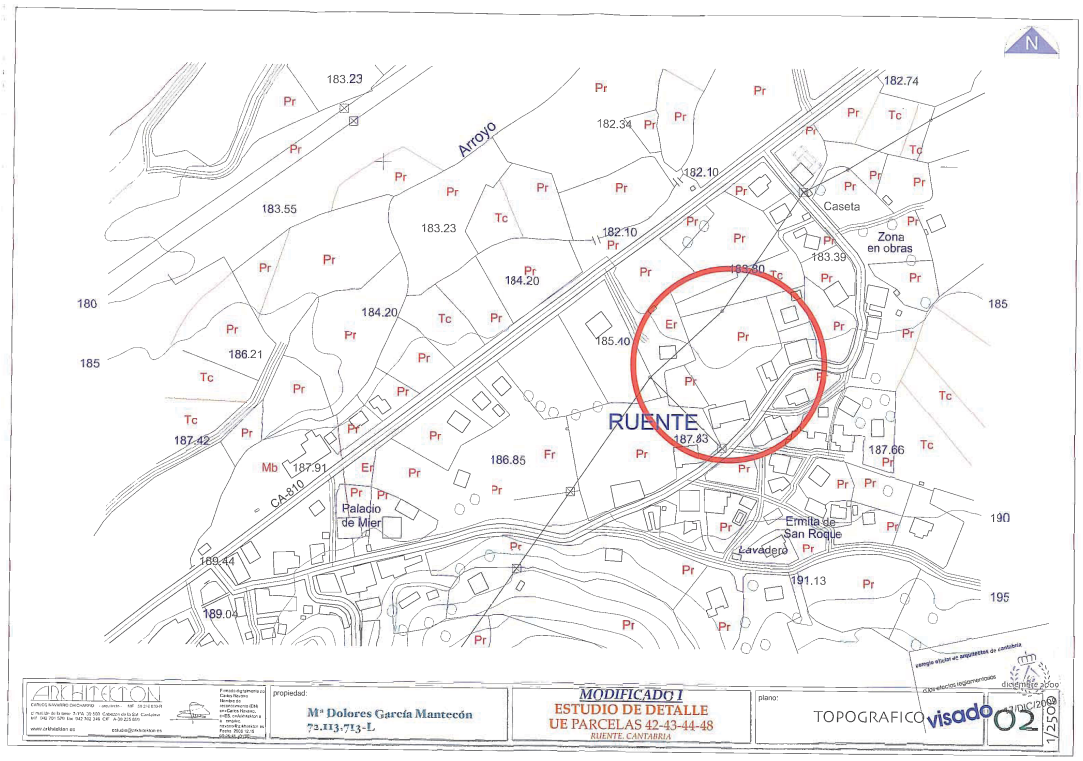
colegio oficial de arquitectos de cantabria
a los efectos reglamentarios
Ruente a 9 / 12 / 2009
visado
17/DIC/2009

propiedad
MARIA DOLORES GARCÍA MANTECÓN

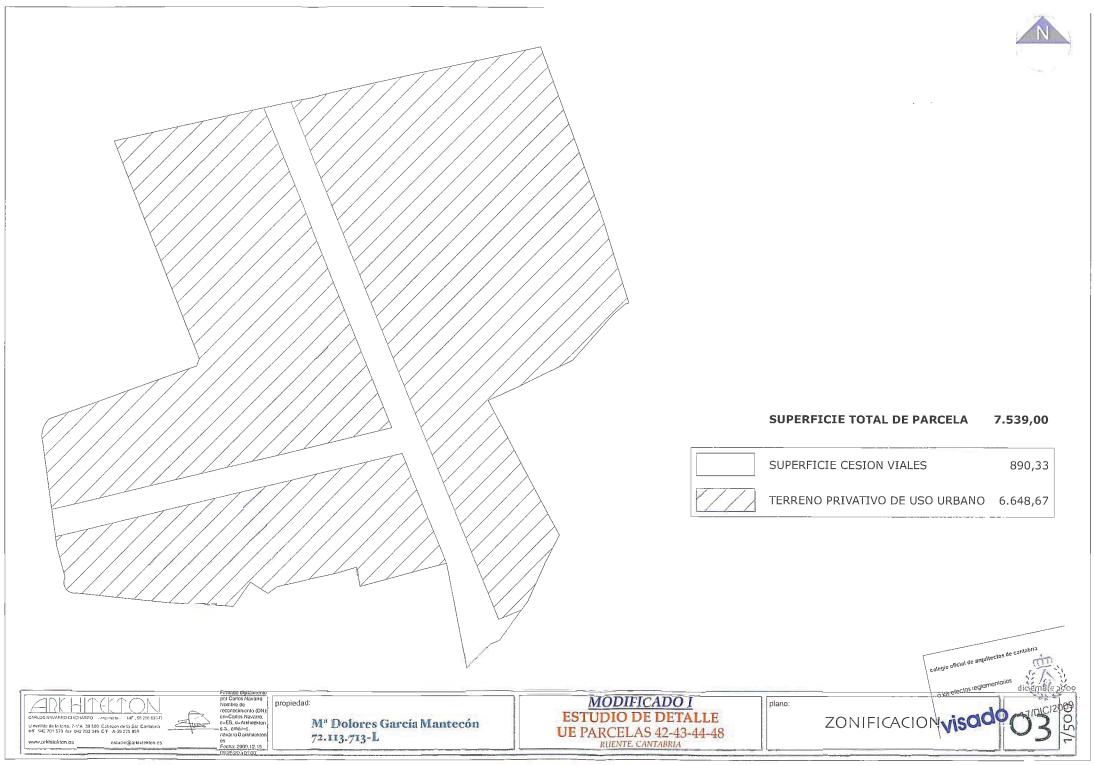
ESTUDIO DE DETALLE

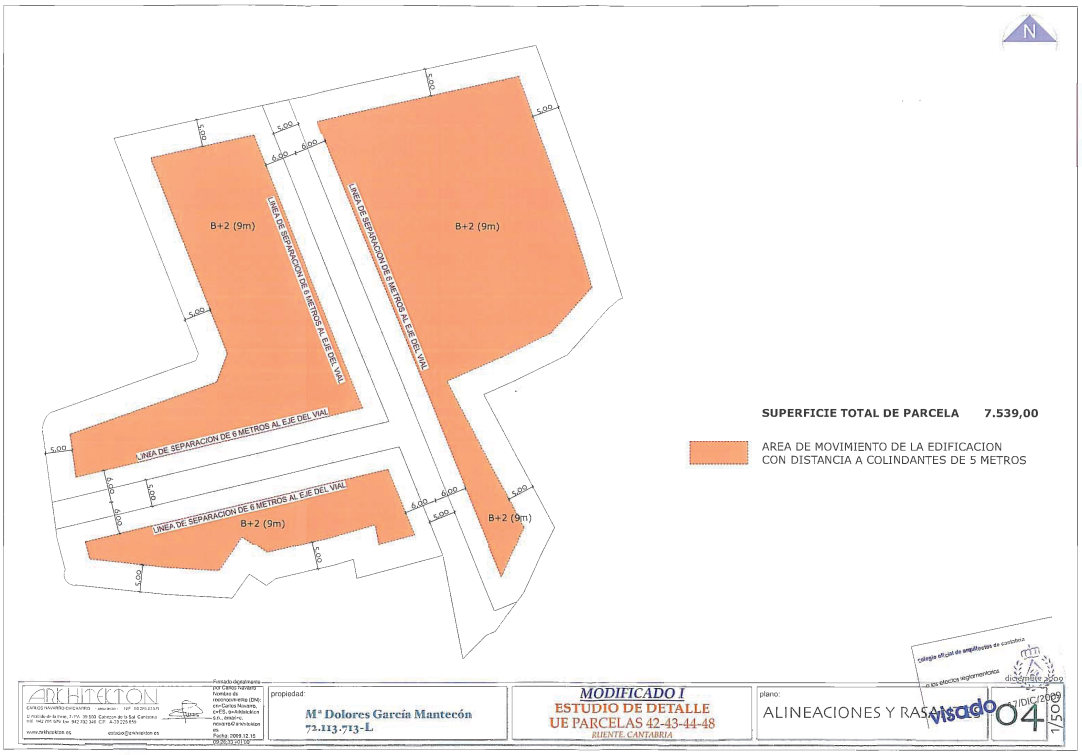
CVE-2010-10555





CVE-2010-10555





CVE-2010-10555

2010/10555

CVE-2010-10555