

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 176

AYUNTAMIENTO DE RUILOBA

CVE-2017-7778 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle referido a las parcelas números 8552408 y 8552418 del barrio de Liandres.*

El Pleno de esta Corporación por acuerdo adoptado en la sesión ordinaria, de 18 de agosto de 2017, ha acordado lo siguiente:

ACUERDO DEL PLENO; 3.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE

A) En este punto del Orden del día se examinó el asunto consistente en aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

B) No se recogen opiniones sintetizadas de los grupos o miembros de la Corporación que hubiesen intervenido en las deliberaciones e incidencias de estas dado que no se manifestaron opiniones por parte de ninguno de los concejales.

C) Sometido el asunto a votación, con el voto a favor de de cuatro de sus siete miembros de hecho y de derecho y dos abstenciones, se adoptó acuerdo de aprobar la propuesta de la Alcaldía, acordándose lo siguiente:

"Considerando que fue aprobado inicialmente por resolución de Alcaldía de 11 de mayo de 2017 el Estudio de Detalle referente a las parcelas n.º 8552408 y n.º 8552418 del barrio de Liandres, ha sido sometido a información pública durante el plazo de veinte días, según anuncio publicado en el BOC n.º 111, de 9 de junio de 2017, y en el periódico Alerta, de 23 de mayo de 2017, considerando que en el período de información pública, no se han presentado alegaciones. Realizada la tramitación legalmente establecida, el Pleno de la Corporación adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por doña Guadalupe Poo Carrasco y referido a las parcelas n.º 8552408 y n.º 8552418 del barrio de Liandres, con el objeto de establecer, completar y reajustar alineaciones y volúmenes de ampliación de vivienda sita en Núcleo Tradicional para completar, adaptar o modificar las determinaciones concretas recogidas en el Estudio de Detalle, con las modificaciones resultantes de las alegaciones admitidas.

Segundo. 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.

Tercero. Facultar a para suscribir y firmar toda clase de documentos y en general para todo lo relacionado con este asunto".

MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Estudio de Detalle de parcelas en Liandres, municipio de Ruiloba, Cantabria, para doña Guadalupe Poo Carrasco.

1.- Promotor: Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de doña Guadalupe Poo Carrasco, con domicilio en Liandres, Municipio de Ruiloba, Cantabria.

2.- Arquitecto: El presente Estudio de Detalle está redactado por don Ángel Higuera Soldevilla, con domicilio social en Santander.

CVE-2017-7778

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 176

3.- parcela y superficies: Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle son:

— Parcela referencia catastral n.º 8552408UP9085S0001HR con una superficie gráfica de 286,00 m². En esta parcela se encuentra construida una vivienda de 61,90 m².

— Parcela referencia catastral n.º 8552418UP9085S0001PR con una superficie gráfica de 1.058,00 m².

Las dos parcelas son colindantes y se encuentran situadas en el centro del casco urbano de Liandres, municipio de Ruiloba.

Las parcelas son colindantes y de la misma propiedad.

Escritura: Urbana en Ruiloba, terreno en el barrio de Liandres, calle de la Riva, mide 10 áreas y 35 centiáreas. Linda: Norte, con finca matriz y terreno de herederos de don Francisco García; Este, finca matriz; Sur, en línea de 20 metros con carretera de Comillas a Barreda; Oeste, bolera de doña Guadalupe Poo Carrasco y casa en ruinas de herederos de don Francisco García.

3.1.- Topografía: Las parcelas son prácticamente llanas, con una pequeña pendiente de norte a sur y no se encuentra separadas por ningún tipo de cercado o valla.

3.2.- Emplazamiento: Se encuentra situada dentro del casco urbano y del Núcleo Tradicional de Liandres, con frente a la carretera autonómica CA-131 Barreda-La Revilla.

3.3.- Servicios urbanísticos: Cuenta con acceso rodado, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y saneamiento mediante red general de alcantarillado.

4.- Justificación urbanística: La Ordenanza urbanística de aplicación a la parcela según las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Ruiloba en Suelo Urbano es la Ordenanza Residencial, y Núcleo Tradicional.

El presente Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con la Ordenanza del Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Ruiloba.

Ordenanza 14. Núcleo Tradicional.

Vía Estudio de Detalle, podrán definirse alineaciones, ajustándolas a las existentes, no siendo vinculantes las distancias recogidas con carácter en la Norma, admitiéndose adosarse a la medianería cuando esta exista.

Los parámetros del Suelo Urbano, Ordenanza Residencial son:

Ordenanza Residencial.

1. **Ámbito de aplicación:** Esta Ordenanza será de aplicación en todo el Suelo Urbano delimitado en los planos.

2. **Usos permitidos:** En todas las categorías: Artesanía, comercial, cultural, deportivo, hotelero, oficinas, religioso, salas de reunión, y vivienda. En categoría tercera y cuarta: Espectáculos. En categoría primera y segunda: Garaje-aparcamiento. En categoría segunda, tercera, cuarta y quinta: Sanitario.

3. **Parcela mínima:** La parcela mínima será de 700 m² de superficie bruta, con un frente mínimo de 7 metros.

4. **Edificabilidad:** La edificabilidad máxima será de 0,5 m²/m² sobre superficie bruta.

5. **Ocupación:** La ocupación máxima será del 40% sobre la parcela bruta.

6. **Altura y número de plantas:** La altura máxima será de 6,50 metros al alero.

El número máximo de plantas es de: planta baja, planta piso, y planta bajo cubierta.

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 176

7. Planta bajo cubierta: El aprovechamiento de la planta bajo cubierta será, como máximo, del 50%.

Este aprovechamiento computará a efectos de edificabilidad, pudiendo destinarse a vivienda independiente o en conexión con la planta inferior (dúplex).

El aprovechamiento bajo cubierta podrá disponerse en una "Torre", admitiéndose, en este caso, una planta más en esta zona. Esta Torre tendrá un lado máximo de 5 metros, sin poder sobrepasar 1/3 de la longitud de fachada.

Por encima de la línea del alero podrán disponerse buhardillas con una longitud máxima de 1,50 metros, y una separación mínima entre ellas de 1,50 metros. En todo caso la longitud máxima de buhardillas no superará el 30% de la longitud de la fachada.

8. Cubierta: La pendiente máxima de la cubierta será de 30 grados.

Ningún elemento de cubierta podrá superar una línea teórica de 45 grados, trazada a partir del entronque del alero con la fachada, con excepción del buhardillón situado en línea de fachada.

9. Longitud de fachada: La longitud máxima de fachada será de 15 metros para otros usos, hotelero, espectáculos y salas de reunión se establece una longitud máxima de 50 metros que justificadamente podrá ampliarse en función de los servicios siempre que la Corporación lo considere estéticamente integrado en el entorno. Los quiebros y retranqueos en la fachada contarán a efectos de medición de la longitud, que se tomará serán la proyección en un plano paralelo a las fachadas.

10. Distancias: Entre edificaciones: la distancia entre edificios será la suma de las alturas, con un mínimo de 12 metros cuando las edificaciones no estén enfrentadas, y se dispongan en sentido perpendicular formando plaza, la distancia entre las prolongaciones de sus líneas de fachada será un mínimo de 6 metros a colindantes: La distancia de las edificaciones a colindantes será la altura, con un mínimo de 6 metros.

A calle: La distancia de las edificaciones a calle será de un mínimo de 8 metros al eje, o la alineación marcada cuando esta exista. Cerramientos: El cerramiento con nueva edificación se situará a un mínimo de 4 metros del eje.

11. Ordenaciones de parcela: Para actuaciones de hasta 10 viviendas será precisa la presentación para aprobación por el Ayuntamiento de un Estudio de Ordenación de Parcela, que recogerá la urbanización interior de la misma y su entronque con la trama urbana.

12. Estudios de Detalle:

a) En actuaciones iguales o superiores a 10 viviendas, será preciso la tramitación de un Estudio de Detalle.

Este Estudio definirá alineaciones y rasantes, ordenación de la edificación y recogerá la urbanización interior y exterior de la parcela. Igualmente definirá una superficie mínima de hasta un 20% de la actuación que se cederá al Ayuntamiento. El destino de esta cesión será exclusivamente para fines sociales o de equipamiento. Esta cesión podrá, si el Ayuntamiento lo estima necesario y oportuno permutarse por compensación económica o de bienes sustitutorios. En cualquier caso, los parámetros urbanísticos para la redacción del Estudio de Detalle, se aplicarán sobre la parcela bruta aportada, sin considerar a estos efectos la superficie de cesión. A esta superficie de cesión y para las actuaciones municipales, se le aplicará un coeficiente de edificabilidad de 0,5 m²/m². A los efectos de estas actuaciones, no podrán realizarse divisiones de fincas que den lugar a actuaciones inferiores, considerándose siempre la parcela registral original.

b) Se redactarán Estudios de Detalle para actuaciones que no sean destinadas a viviendas, y si a cualquier otro uso (hotelero, comercial, etc.).

En estas actuaciones las edificaciones podrán tener hasta un máximo de: planta baja, dos plantas y bajo cubierta, con una altura máxima al alero de 9 metros y bajo cubierta con una ocupación del 50%. El Estudio de Detalle definirá alineaciones, rasantes, ordenación de la edificación, urbanización interior y exterior de parcela, y servirá para valorar la adecuación de la edificación al entorno en que se emplaza.

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 176

13. Densidad: En cualquier caso, en aplicación de esta Ordenanza, no podrá superarse nunca una densidad máxima de 50 viviendas/Ha (bruta).

14. Núcleo Tradicional: Dentro del Suelo clasificado como Urbano se delimitan zonas denominadas Núcleo Tradicional, que serán las definidas por el anterior Casco Urbano. Dentro de estos ámbitos se podrán realizar Estudios de Detalle a los efectos de reajustar alineaciones y tratamiento de distancias a colindantes, medianerías, longitud de fachadas, etc., al objeto de adecuar las nuevas edificaciones a la trama urbana existente, así como resolver problemas tipológicos que puedan plantearse. Se cuidará especialmente las condiciones estéticas y tipologías, adecuándolas al entorno. Via Estudio de Detalle, podrán definirse alineaciones, ajustándolas a las existentes, no siendo vinculantes las distancias recogidas con carácter en la Norma, admitiéndose adosarse a la medianería cuando esta exista. Serán vinculantes en los Estudios de Detalle, la edificabilidad y número de plantas, si bien puede admitirse igualar cornisas en edificaciones tradicionales. Por el Ayuntamiento se evaluará la adecuación de la solución propuesta en el Estudio de Detalle, a la Normativa general y las condiciones del entorno, para ello, el Estudio de Detalle deberá justificar estos extremos.

15. Condiciones de la licencia: Con la concesión de la licencia se deberán realizar las conexiones con los servicios municipales de agua y saneamiento existentes, realizar el alumbrado público y el acceso rodado, así como la urbanización interior de la parcela. Esta urbanización y la conexión de los servicios vendrá recogida en los planos del proyecto.

5.- Memoria descriptiva de la solución adoptada.

El objeto del presente Estudio de Detalle es ajustar de acuerdo con el punto 14 de la Ordenanza de Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Ruiloba, las alineaciones, distancias a colindantes, longitud de fachada, altura al alero y cumbre, para la ampliación de la vivienda existente. Por necesidad del Promotor y dueño de las parcelas, se necesita la ampliación de la vivienda existente, la cual se encuentra en uso, habiendo sido reformada recientemente, la ampliación se debe de realizar en la fachada norte de la vivienda, dada la distribución de la planta y la situación de los huecos de fachada este, pues al ser medianera en su fachada oeste, estas habitaciones quedarían sin huecos de ventilación a fachada.

La vivienda existente es de planta baja, adosada a la vivienda medianera situada al oeste y muro colindante, tiene una superficie construida en planta de 61,90 m². La solución propuesta es la ampliación de la vivienda por su fachada norte, con una fachada adosada a la edificación colindante al oeste, con un fondo de 5,30 metros y una anchura media de 8,80 metros y máxima de 10,10 metros. Con esta solución se plantea una fachada al este, situada en planos diferentes con longitud existente de 11,10 metros y ampliación de 5,30 metros teniendo una longitud máxima de fachada de 16,40 metros situada en planos diferentes, al estilo de las edificaciones tradicionales existentes en el Casco Tradicional de Liandres.

La altura al alero de la vivienda existente es de 2,12 metros, la ampliación se podrá realizar una altura máxima de 3,20 metros y 4,50 metros a cumbre. La vivienda existente y su ampliación, no agotan la edificabilidad de la parcela. En el resto de la parcela se podrá edificar manteniendo los parámetros del suelo urbano, con una edificabilidad máxima de 0,5 m²/m², deduciendo la superficie construida de la vivienda y su ampliación.

6.- Tramitación.

El presente Estudio de Detalle se tramitará según determina la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria,

Sección 5.ª Elaboración y Aprobación de los demás instrumentos complementarios del planeamiento, art. 78 Aprobación de los Estudios de Detalle.

Santander, 20 de marzo de 2017.

La propiedad,
Guadalupe Poo Carrasco.

El arquitecto,
Ángel Higuera Soldevilla.

CVE-2017-7778

MARTES, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 176

ÍNDICE DE PLANOS:

- Plano catastral inmueble 8552408UP9085S0001HR.
- Plano catastral inmueble 8552418UP9085S0001PR.
- Plano n.º 1 "Situación Catastral-NN.SS."
- Plano n.º 2 "Parcelas-estado actual".
- Plano n.º 3 "Alineaciones propuestas".
- Plano n.º 4 "Longitud de fachadas".
- Plano n.º 5 "Rasantes y alturas".
- Plano n.º 6 "Alzado-perfiles de la propuesta".

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

Ruiloba, 23 de agosto de 2017.

La alcaldesa,

María Luisa Vázquez Sánchez.

2017/7778