

AYUNTAMIENTO DE RIBAMONTÁN AL MAR

CVE-2018-7472 *Aprobación definitiva del modificado número 1 del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 1.27 en Somo. Expediente 39/2018.*

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día 13 de julio de 2018, aprobó definitivamente el modificado nº 1 del Estudio de Detalle referido a la UE 1.27, ubicada en el pueblo de Somo, con el objeto de modificar las determinaciones concretas recogidas en el Estudio de Detalle aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 13 de enero de 2009.

MEMORIA.

1.1. ANTECEDENTES

La presente unidad de ejecución 1.27 está delimitada en el Texto Refundido de las vigentes Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Ribamontán al Mar, no obstante, fue objeto de un proyecto de Redelimitación municipal, aprobado definitivamente el 7 de junio de 2007 (BOC Nº 124, de 27 de junio de 2007).

Posteriormente, fue tramitado el correspondiente Estudio de Detalle que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 13 de enero de 2009 (BOC nº 22, de 3 de febrero de 2009).

1.2. PROMOTOR DEL MODIFICADO Nº1 DEL ESTUDIO DE DETALLE

Su redacción está promovida por iniciativa privada, por uno de los propietarios de los terrenos: Construcciones Isla de Santa Marina, S.A. con domicilio en Barrio Cayuso s/n, de Somo (Ribamontán al Mar), actuando como representante D. FRANCISCO JAVIER BEDIA MONET, y Domicilio a efectos de notificación en C/ Arna nº 2, portal 2-F Norte, Somo (Ribamontán al Mar).

1.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle, como elemento de planeamiento, tiene por objeto definir las alineaciones y rasantes del viario así como la distribución de volúmenes de acuerdo con la normativa aplicable a la Unidad de Ejecución U.E.-1.27.

El presente Modificado nº1 del Estudio de Detalle tiene por objeto una nueva zonificación de usos así como una nueva definición de los volúmenes edificatorios.

La Modificación 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 de Ribamontán al Mar y en el Proyecto de Redelimitación de la Unidad.

1.4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

Una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle sus propietarios no fueron capaces de acordar la reparcelación de los terrenos, razón por la cual, el propietario mayoritario propone una nueva ordenación que permita realizar a posteriori un reparto de las parcelas entre los propietarios, además de ceder al Ayuntamiento el suelo destinado a viario, a equipamiento deportivo y espacios libres, así como el correspondiente a la cesión del 15% del aprovechamiento lucrativo.

Además, permite adaptar la forma del equipamiento al posible uso de aparcamiento subterráneo, público municipal.

Subsidiariamente, se propone un nuevo trazado para el saneamiento municipal que atraviesa la Unidad de Ejecución.

1.5. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

La Unidad de Ejecución objeto del presente Estudio de Detalle limita al Este con la Unidad de Ejecución 1.26, al norte y oeste limita con viario público y al sur limita con espacio edificado y con la carretera autonómica CA-141.

La ficha de la unidad U.E.-1.27 establece una superficie afectada de 17.997 m², de acuerdo con la medición topográfica realizada para la redacción del Proyecto de Redelimitación aprobado.

Sin embargo, se ha comprobado con el plano catastral de 1957, que el límite por el oeste no es exacto, ya que incluye un pequeño espacio de 97 m² que en realidad es viario público, puesto que el edificio existente en la esquina suroccidental de la unidad de ejecución no tiene parcela en sus caras sur y oeste.

MARTES, 14 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 159

Por tanto, la superficie a efectos de cálculo del aprovechamiento lucrativo es de 17.900 m². La descripción de la unidad aparece reflejada en el Plano nº 1.3, señalándose en el mismo la estructura parcelaria existente en la actualidad, consistente en cuatro parcelas.

Tal como muestra el Plano nº 1.3, el terreno cae de Este a Oeste y de Sur a Norte, con una diferencia de cota máxima de aprox. 15 metros.

En su lindero sur existe un gran muro de contención de tierra ejecutado por las urbanizaciones de chalets construidas en dicha área.

1.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO

En la Unidad de Ejecución se incluyen los terrenos correspondientes a cuatro parcelas, cuyos datos (catastrales, propietario y superficie) se recogen en el siguiente cuadro y en el Plano 1.4.2:

PARCELA CATASTRAL		PROPIETARIO	SUPERFICIE TOPOGRÁFICA (m ²)
Nº	REFERENCIA CATASTRAL		
1	0316001VP4101N0001TG	CONSTRUCCIONES ISLA DE SANTA MARINA, S.A.	4.591
2	0316002VP4101N0001FG	HEREDEROS DE ÁNGELES MONET	7.417
3	0316003VP4101N0001MG	INCOS ESPAÑOLA, S.A.	4.534
4	0316004VP4101N0001OG	PILAR FERNÁNDEZ SAINZ	1.358
5	Viario existente	Ayuntamiento	97
TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN			17.997

1.7. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Como ya se indicó anteriormente, la unidad de ejecución objeto del Estudio de Detalle es el resultado de la aplicación de las estipulaciones establecidas en las Normas Subsidiarias del municipio, cuya ficha de desarrollo se detalla a continuación, en la que se especifican las condiciones a cumplir para la ordenación de dicha unidad, así como para la obtención del permiso de edificación.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº: 1.27	ZONA: SOMO – LLOSA	
OBJETIVOS: Completar viario y obtener suelo para dotaciones.		
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación	PLAZOS:
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN:	Proyecto de Reparcelación. Proyecto de Urbanización	
SUPERFICIE:	17.880 m ²	
EDIFICABILIDAD:	0,40 m ² /m ²	
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Número 1 - Edificación Abierta Grado 1	
CESIONES:	Viario: 1.375 m ² Dotacional: 2.000 m ² Espacio libre de uso público: 1.000 m ²	

Como resultado del Proyecto de Redelimitación de la Unidad de Ejecución 1.27, que fue aprobado definitivamente por Decreto de Alcaldía de este Ayuntamiento de fecha 7 de junio de 2007, siendo

MARTES, 14 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 159

publicado el anuncio de dicha aprobación en el BOC N° 124, de 27 de junio de 2007, la ficha vigente de la Unidad de Ejecución es la siguiente:

UNIDAD DE EJECUCIÓN N°: 1.27	ZONA: SOMO – LLOSA	
OBJETIVOS: Completar viario y obtener suelo para dotaciones.		
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación	PLAZOS:
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN:	Proyecto de Reparcelación. Proyecto de Urbanización	
SUPERFICIE:	17.997 m ²	
EDIFICABILIDAD:	0,40 m ² /m ²	
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Número 1 - Edificación Abierta Grado 1	
CESIONES:	Viario: 911 m ² Dotacional: 2.000 m ² Espacio libre de uso público: 1.000 m ²	

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

2.1.1. Redelimitación

Con el objeto de redefinir los límites de la unidad, el Ayuntamiento de Ribamontán al Mar procedió a la redacción del correspondiente Proyecto de Redelimitación de la Unidad de Ejecución 1.27, que fue aprobado definitivamente por Decreto de Alcaldía de este Ayuntamiento de fecha 7 de junio de 2007, siendo publicado el anuncio de dicha aprobación en el B.O.C. N° 124, de 27 de junio de 2007.

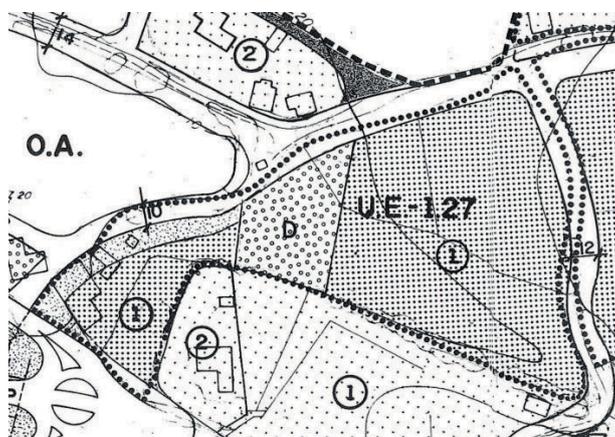
Con estos cambios, la unidad pasó a tener una superficie de 17.997 m² en lugar de los 17.880,00 m² reseñados en la ficha inicial de las NNSS.

2.1.2.- Estudio de Detalle

El Estudio de Detalle fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 13 de enero de 2009, siendo publicado en el BOC de 3 de febrero de 2009 y resolvía las alineaciones y las rasantes del viario y de la edificación (ver plano 1.5), zonificando en espacios de edificación abierta, espacio libre de uso público, equipamiento deportivo y viario, obteniéndose la distribución, que se recoge en el Plano 1.4.1." Ordenación de Usos".

2.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL MODIFICADO N°1

Partiendo de la zonificación aprobada en el estudio de detalle, se propone como primera modificación, la redefinición de la dotación deportiva, que ahora se asemeja a la recogida en las Normas Subsidiarias.



MARTES, 14 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 159

La razón fundamental es la voluntad, expresada por el ayuntamiento, de construir un aparcamiento subterráneo público cuya principal característica sea la funcionalidad y la máxima capacidad, razón por la que se busca regularizar al máximo posible su forma.

En segundo lugar, se plantea una ordenación del área residencial en base a tres premisas:

- adaptar la edificación a la mejor orientación y a la topografía existente
- modificar el trazado de la red municipal de saneamiento que atraviesa la unidad de este a oeste, desplazándola hacia el centro de la unidad, de modo que se reduzca el impacto de la servidumbre que genera (ver plano 2.3.1).
- tener presente los derechos aportados por cada propietario, de manera que en la medida de lo posible cada propietario reciba sus derechos sobre la propia parcela aportada

Los condicionantes más importantes para la nueva ordenación proyectada son:

- *La pendiente de los terrenos:* se trata de un ámbito con una pendiente muy pronunciada y en ambos sentidos. De este modo, las parcelas se presentan con una diferencia de nivel de Este a Oeste de alrededor de 23 metros y de Norte a Sur de aproximadamente 10 metros. Este es el condicionante más importante de la actuación.
- En la parcela original, propiedad de Construcciones Isla de Santa Marina S.A.
- Existen varias edificaciones en buen estado de conservación por lo que se prevé su mantenimiento, aunque genera también ciertos condicionantes.
- *El menor impacto visual:* para lo cual se mantiene el criterio de definir plataformas de dimensiones no muy grandes pero numerosas, cada una a una cota que cumpla escrupulosamente con la Normativa Municipal, de manera que en la transición entre ellas se resuelva las diferencias de cota existentes.
- *Evitar movimientos de tierras:* La definición de las plataformas de movimiento de la edificación se ha realizado partiendo de la premisa del menor movimiento de tierras posible.

Una vez situados los terrenos destinados a dotaciones municipales y la ampliación de las calles municipales perimétricas, así como el nuevo trazado del saneamiento, se han dispuesto las áreas de movimiento de las edificaciones partiendo de la situación de las mismas con frente mínimo a vial público de 25 metros, ya que se parte de la premisa de la no realización de viales interiores debido a la excesiva pendiente de la parcela.

En lo referente a la posible ordenación del área se adjunta un reparto de parcelas en el que se tiene en cuenta los derechos de cada propietario, que de manera orientativa (será el Proyecto de Reparcelación el que fije de forma definitiva dichos derechos) se recogen en el cuadro siguiente.

El aprovechamiento lucrativo total de la misma será el resultante de multiplicar la edificabilidad establecida por las Normas Subsidiarias (0,40 m²/m²) por la superficie con aprovechamiento lucrativo de la Unidad, es decir, la superficie de 17.900 m², resultando:

Superficie de la Unidad de Ejecución = 17.997 m²

Superficie de la Unidad de Ejecución con aprovechamiento = 17.900 m².

Aprovechamiento lucrativo total = 17.900 x 0,40 = 7.160,00 m² edificables.

Además, los propietarios están obligados a ceder el 15% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento de Ribamontán al Mar, de conformidad con los deberes impuestos por la legislación vigente.

Además de la cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento, los propietarios de los terrenos deberán ceder las superficies que el Proyecto de Redelimitación de la Unidad recoge como cesión de espacio libre de uso público, con un total de 1.000,00 m², de equipamiento dotacional, de 2.000 m² y viario con una superficie real de 1.485 m². Estas cesiones quedan representadas en el Plano 2.3.1." Dotaciones públicas y servidumbres".

MARTES, 14 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 159

N.º PARCELA	PROPIETARIOS	REF CATASTRAL	SUPERFICIE	% SUELO con aprovechamiento	SUPERFICIE EDIFICABLE	% SUPERFICIE EDIFICABLE	SUP SUELO RESULTANTE TEORICA	SUP SUELO RESULTANTE REAL	SUPERFICIE PARCELAS FINALES	SUPERFICIE EDIFICABLE FINAL
1	ISLA SANTA MARINA, S.A.	0316001VP4101N	4.591,00	25,65	2.910,02	21,801	2.945,73	2.910,02	1.423,80 1.486,22	798,00 762,94
2	Herederos De ANGELES MONET	0316002VP4101N	7.417,00	41,44	4.701,29	35,220	4.768,98	4.701,29	4.701,29	2.521,78
3	INCOS, S.A.	0316003VP4101N	4.534,00	25,33	2.873,89	21,530	2.909,16	2.873,89	2.873,89	1.541,56
4	PILAR FERNANDEZ	0316004VP4101N	1.358,00	7,59	1.000,00	6,449	871,34	1.000,00	1.000,00	461,72
	AYUNTAMIENTO				1.074,00	15,000	2.026,80	2.026,80	2.026,80	1.074,00
	TOTAL		17.900,00		7.160,00	100,00	13.512,00	13.512,00	13.512,00	7.160,00
5	Ayuntamiento	viario	97,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL, UE 1,27		17.997,00		7.160,00		13.512,00	13.512,00	13.512,00	7.160,00

MARTES, 14 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 159

2.3. ALINEACIONES Y RASANTES

Partiendo de la zonificación anteriormente descrita y reflejada en el Plano 2.1 y de las características del terreno, las alineaciones y rasantes se definen conforme se señala en el Plano 2.2:

- La *alineación definitiva del vial municipal* después de la cesión para ampliación de la sección de la calle. Las labores a realizar en este espacio de cesión municipal se desarrollarán en proyecto de urbanización independiente.
- El *área de movimiento de la edificación*, al cual deberán adecuarse las futuras edificaciones, que queda definido por la aplicación de la separación a linderos de cinco (5) metros.
- Las plataformas de movimiento de la edificación.
- Rasante de la planta baja de cada plataforma
- La posición exacta de parcelas de cesión municipal, tanto destinado a espacio libre como a equipamiento.
- Las servidumbres del saneamiento (2 metros a cada lado) y las servidumbres de acceso rodado y peatonal a la posible parcela lucrativa municipal

En el Plano 2.4 se dibujan dos perfiles transversales que permiten ver como se dispondrá la edificación en bancadas, que siguen el perfil del terreno.

2.4. COMPARACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

En el cuadro adjunto se recogen los parámetros urbanísticos fundamentales, comparando los que señala la ficha de la Unidad de Ejecución recogida en el Proyecto de Redelimitación de la Unidad, los aprobados en el primer Estudio de Detalle y los nuevos del presente Modificado nº1.

Se comprueba cómo no se disminuyen las superficies de ninguna de las dotaciones previstas (equipamiento, espacio libre y viario público).

SUPERFICIES	REDELIMITACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE	MODIFICADO Nº 1
SUPERFICIE TOTAL U.E.	17.997,00 m ²	17.997,00 m ²	17.997,00 m ²
SUPERFICIE NETA residencial	14.086,00 m ²	13.590,59 m ²	13.512,00 m ²
ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	1.000,00 m ²	1.000,00 m ²	1.000,00 m ²
EQUIPAMIENTO Deportivo/aparcamiento	2.000,00 m ²	2.000,00 m ²	2.000,00 m ²
VIARIO	911 m ²	1.406,41 m ²	1.485,00 m ²

2.5. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 2/2001 DE CANTABRIA

El Modificado nº 1 del Estudio de Detalle así definido no altera la ordenación efectuada por el Proyecto de Redelimitación de la Unidad, 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.

3. PLANOS

El MODIFICADO Nº1 del Estudio de Detalle consta de los siguientes Planos:

INFORMACIÓN

Plano Nº 1.1:	Situación y Emplazamiento	Escala: En Plano
Plano Nº 1.2:	Calificación del Suelo según NNSS.	Escala: 1/1.000
Plano Nº 1.3:	Topográfico	Escala: 1/1000
Plano Nº 1.4.1:	Estudio de Detalle aprobado	Escala: 1/1000

MARTES, 14 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 159

Plano Nº 1.4.2:	Parcelas existentes	Escala: 1/1000
Plano Nº 1.5:	Alineaciones y rasantes vigentes	Escala: 1/1000
Plano Nº 1.6:	Viario sin aprovechamiento.	Escala: 1/250

ORDENACIÓN

Plano Nº 2.1:	Ordenación de Usos.	Escala: 1/1000
Plano Nº 2.2:	Alineaciones y rasantes propuestas	Escala: 1/1000
Plano Nº 2.3.1:	Dotaciones Públicas y servidumbres	Escala: 1/1000
Plano Nº 2.3.2:	Propuesta de saneamiento	Escala: 1/1000
Plano Nº 2.4:	Ordenación indicativa	Escala: 1/1000
Plano Nº 2.5:	Perfiles Transversales.	Escala: 1/1000

Contra el presente acuerdo, se interpondrá 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, 13 de julio de 2018.

El alcalde (ilegible).

2018/7472