

LUNES, 11 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 40

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE RUILOBA

CVE-2014-9931 *Aprobación definitiva del estudio de detalle en barrio Sierra.*

El Ayuntamiento Pleno, en sesión del día 26/06/2014, adoptó el siguiente acuerdo, cuya parte dispositiva dice literalmente:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle redactado por Miguel Ángel Sainz de Varanda a instancia de Plácido Palencia Gutiérrez, referido al Suelo Urbano en el barrio de Sierra.

SEGUNDO.- Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Cantabria y comunicarlo a la Comisión Provincial de Urbanismo en el plazo de diez días, así como a los propietarios e interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 140.6 del Reglamento de Planeamiento.

Ruiloba, 30 de junio de 2014.

El alcalde,

Gabriel Bueno Fernández.

LUNES, 11 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 40

ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR: D. Plácido Palencia Gutiérrez
SITUACION: Bº de Sierra (Ruiloba)

CVE-2014-9931

LUNES, 11 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 40

MEMORIA DESCRIPTIVA

OBJETO

El presente Estudio de Detalle afecta a unos terrenos situados en el Bº. de Sierra, dentro del suelo urbano de Ruiloba en el municipio de Ruiloba (Cantabria), y en zona calificada como urbana con ordenanza Residencial, dentro de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipales, siendo el promotor y propietario del suelo considerado **D. Plácido Palencia Gutiérrez**.

Se adjunta plano topográfico redactado por Aplicaciones Territoriales Digitales S.L., -como plano de referencia de este Estudio de Detalle-, donde se delimita y precisa el suelo considerado, así como superficies y características del mismo.

DESCRIPCIÓN DEL SUELO DISPONIBLE

El suelo donde se desarrolla el Estudio de Detalle de referencia, se forma de tres unidades parcelarias, que se prevé agrupar formando una sola unidad a efectos registrales.

Dos de las parcelas referenciadas – 283 y 284, próximas a la carretera CA-131 de Barreda–La Revilla en el kilómetro 18,6 en su margen derecha, tuvieron con anterioridad al año 2002 una expropiación por parte de la Dirección General de Carreteras de Cantabria, con objeto de llevar a cabo una “...mejora de trazado de C-

LUNES, 11 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 40

6316", en los "tramos: Oreña-Cobreces P.K. B+700 al P.K. 16+600 y V. Tramalón-Comillas 18+350 al P.K. 22+400", así como permitir la construcción de una raqueta de acceso al Bº. de La Iglesia desde la misma. Se hace constar que la numeración 283 y 284 se corresponde con la dada a dichas parcelas en el referido expediente expropiatorio.

El Ayuntamiento ha manteniendo dudas respecto a la delimitación de las parcelas en relación a las expropiaciones llevadas a cabo por el Gobierno de Cantabria, y especialmente respecto si las fincas de D. Placido Palencia estaban unidas y colindaban entre sí.

Pues bien, con fecha 7.03.2012, se presentó ante la Consejería de Obras Públicas y Vivienda solicitud de reversión de terrenos de la parcela 283 afectada por el proyecto de mejora de trazado de la carretera Oreña-Comillas.

En fecha 19.09.2012 y a la vista de la nueva documentación aparecida, se instó la incoación de expediente de reversión complementario de la parcela número 284, afectada por el proyecto de mejora de trazado de la carretera Oreña-Comillas. Anteriormente, por resolución del Consejero de Obras Públicas de 14.11.2007 ya se había estimado una solicitud inicial de reversión 290m2 en la parcela 284.

Tras la pertinente tramitación, con fecha 17.12.2012 se notificó resolución del Consejero de Obras Públicas y Vivienda de 11.12.2012 por la que, entre otros extremos, se declara la reversión de 58m2 de la finca n. 284 (AMP), previo pago de 853,34€.

Y en la misma fecha se notificó resolución del Consejero de Obras Públicas y Vivienda de 11.12.2012 por la que, entre otros extremos, se declara la reversión de 127,67m2 de la finca n. 283 (AMP), previo pago de 1.780,83€.

Se hace constar que a estas resoluciones se acompaña plano topográfico en el que se ubican las parcelas de terreno revertido, y a

LUNES, 11 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 40

partir del cual se comprueba la colindancia o continuidad entre las fincas de D. Placido Palencia Gutiérrez.

A los efectos oportunos, se adjunta como **Anejo Número II** de la memoria, copia del escrito presentado en el Ayuntamiento de Ruiloba el 21.11.2013 dando cuenta de estos antecedentes y de las resoluciones dictadas por el Gobierno de Cantabria el 17.12.2012, incluyendo el plano que delimita los terrenos expropiados.

Igualmente, se deja constancia en el anterior escrito de que en fecha 18.02.2013, y de conformidad con lo que se disponía en dichas resoluciones, se solicitó que por parte del Servicio de Carreteras Autonómicas, y partiendo de los informes ya obrantes en el expediente, se tramitase expediente contradictorio para el mantenimiento o establecimiento de una servidumbre de acceso a la finca con referencia catastral 9151536UP9095S0001QI, expediente que fue resuelto por resolución de 31.05.2013 del Director General de Carreteras por virtud del cual se desestiman las alegaciones formuladas por D. Fernando Montiaga y se acuerda “proceder a la declaración administrativa del acceso a las fincas en su modalidad de servidumbre de paso, sin que dicha resolución genere derecho a indemnización alguno a favor del titular de la autorización dictada el 31 de mayo de 1994 en sede del expediente de explotación 232/1994 (condición 6ª de dicho título autorizador)”.

En base a ello, las parcelas incluidas en el Estudio de Detalle, son las siguientes:

- 1.- Parcela denominada **A** en el plano topográfico adjunto. Es colindante con las parcelas **B** y **C** incluidas en el mismo, lindante con la carretera comarcal CA-131 y tiene una superficie real de 767,46 m2., incluida la superficie de reversión antes reseñada y correspondiente a la Dirección General de Obras Públicas. Se califica esta parcela en las NN.SS. municipales, como urbana con categoría Residencial.

LUNES, 11 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 40

- 2.- Parcela denominada **B** en el plano topográfico de referencia, situada en el lindero este de la primera, y de una superficie de 548,65 m²., considerando en esta superficie la reversión final realizada por la Dirección General de Obras Públicas antes reseñada. El suelo correspondiente a dicha parcela, se encuentra igualmente en zona Residencial y parcialmente delimitada como Núcleo Tradicional de acuerdo con las NN.SS. municipales.

Esta parcela, con anterioridad a su compra por el promotor de este E.D., tuvo una expropiación por parte de la Dir. General de Carreteras de Cantabria, para realizar el acceso al Bº. de La Iglesia desde la carretera CA-131 de Barreda a La Revilla, no considerándose aquí la superficie inicialmente expropiada.

- 3.- Parcela denominada **C** en el plano topográfico adjunto, con una superficie de 1.529,25 m²., donde existe actualmente una construcción pendiente de rehabilitación. Esta parcela se halla incluida como suelo urbano con categoría Residencial, de acuerdo con las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ruiloba (Cantabria).

Dentro de esa Ordenanza Residencial, la normativa referenciada, distingue el antiguo Casco urbano, con la denominación de Núcleo tradicional, y que se corresponde con zonas “... que serán las definidas por el anterior Casco Urbano.” (p.1 apartado 14. Núcleo tradicional). Este Núcleo tradicional, por lo tanto, tiene la misma normativa que el denominado Residencial, permitiéndose en él a través de Estudios de Detalle, “... reajustar alineaciones y tratamiento de distancias a colindantes, medianerías y longitudes de fachadas, etc., al objeto de adecuar las nuevas edificaciones a la trama urbana existente, así como resolver los problemas tipológicos que puedan plantearse.” (p.2.apartado 14. Núcleo tradicional). Es decir, se pretende dentro de la zonificación

LUNES, 11 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 40

Residencial en las zonas denominadas como Núcleo tradicional, reconocer las edificaciones anteriores a la aprobación de la normativa vigente, facilitando la integración de las edificaciones anteriores con las posibles ampliaciones, reformas o nuevas edificaciones dentro de la parcela o parcelas interesadas.

En el presente caso, parte de la parcela denominada como **C**, así como la construcción ya existente en la misma, se hallan incluidas en esa zona de Núcleo tradicional de acuerdo con las NN.SS municipales, con una normativa específica en base a dicho planeamiento. Por lo tanto, esa edificación ya existente se halla perfectamente reconocida y consolidada por la normativa municipal de referencia, no encontrándose afectada por una posible situación de “fuera de ordenación” en relación con el viario municipal o carreteras regionales ni el resto de la normativa reseñada.

Por otro lado, la edificación existente en la parcela primitiva **C**, se corresponde con una casona de principios del siglo pasado, -de acuerdo con datos registrales-, con unas dimensiones de 14,60x13,40 m., que se halla actualmente en fase de rehabilitación. Este edificio no se haya incluido en ningún catálogo o relación expresa de edificios de interés o a conservar, de acuerdo con el planeamiento municipal o regional. La edificación mencionada, presenta un aspecto exterior correcto y adaptado al entorno, que si bien merece su mantenimiento, -como pretende la propiedad-, no justifica un tratamiento particular como edificación catalogable o específicamente protegible. Se hace constar que el promotor, -con anterioridad a la redacción del E.D. primitivo-, solicitó ante el Ayuntamiento de Ruiloba la reparación y rehabilitación interior del edificio mencionado, ya que la estructura interior se hallaba en muy mal estado con amenaza de ruina inminente. Por esa razón, el edificio se halla actualmente en fase de

LUNES, 11 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 40

rehabilitación y consolidación de acuerdo con la licencia municipal correspondiente.

Resumiendo los datos arriba descritos, se indican a continuación las superficies de las parcelas interesadas e incluidas en el E.D., precisando las superficies inscritas en el registro de la propiedad, superficies catastrales y las reales de acuerdo con medición topográfica, así como superficies totales en cada caso.

Parcela	Ref. Registral	S. Registral	S. Catastral	S. Real (incluyendo s. revertida)
A	4867	1.490,00 m2.	1.223,00 m2.	767,46 m2.
B	481	895,00 m2.	667,00 m2.	548,65 m2.
C	4466	729,00 m2.	823,00 m2.	1.529,25 m2.
S. Total		3.114,00 m2.	2.713,00 m2.	2.845,36 m2.

Se adjunta como **Anejo Número III** de la memoria del Estudio de Detalle, la Certificación registral de las tres fincas interesadas.

De acuerdo con los datos anteriores, y una vez que se proceda a la agrupación de las fincas tras obtener la pertinente licencia de obras, se parte de una superficie total de parcela de 2.845,36 m2., de acuerdo con el plano topográfico adjunto al mismo.

El terreno considerado, tiene una topografía y linderos irregulares, con un vaciado parcial de tierras en su zona norte y una pendiente general norte-sur. El acceso principal a dicho terreno se encuentra en su frente Sur, a través del vial comarcal CA-131 que une Santillana del Mar con Comillas y se halla limitado en su frente Este por un camino público municipal. El resto de los linderos Norte y Oeste, lo son con propiedad particular.

LUNES, 11 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 40

El presente Estudio de Detalle, se realiza en base a las previsiones incluidas en las NN.SS. municipales y concretamente al apartado 12.2 de la Ordenanza residencial para suelo urbano de las NN.SS. municipales, que establece “ *Se redactarán Estudios de Detalle para actuaciones que no sean destinadas a viviendas, y si a cualquier otro uso (hotelero, comercial, etc.)*.” (p.2 12. Estudios de Detalle), como ocurre en el presente caso, al proyectarse una instalación hotelera sobre el terreno interesado.

FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

La finalidad del Estudio de Detalle primitivo es la siguiente:

- *En base al artículo. 65.1.c) del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/78 de 23 de Junio), ordenar los volúmenes dentro de la parcela de acuerdo con las especificaciones de las Normas Subsidiarias municipales.*

De acuerdo con el mencionado art. 65 en su apartado cuatro, esta ordenación de volúmenes que se pretende en el Estudio de Detalle modificado no supone aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en la normativa municipal, así como incremento de la densidad de población establecida en dicha normativa o alteración del uso exclusivo o predominante asignado al suelo. Igualmente, en base al art. 65.5, la ordenación propuesta no ocasiona perjuicios ni altera las condiciones urbanísticas de los predios colindantes.

- No se alteran las alineaciones y rasantes exteriores incluidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipales para la zona interesada, previstas en *el artículo 65.1.a)* del mencionado Reglamento de Planeamiento.

LUNES, 11 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 40

Se ha realizado una regularización del terreno delimitado por el E.D., eliminando un vaciado parcial de tierras existente en su zona norte, situando el edificio de ampliación proyectado a nivel de la casona existente y del vial público de acceso, de acuerdo con perfiles adjuntos.

- *En base al apartado 12 de la Ordenanza Residencial en suelo urbano incluido en las NN.SS. municipales, el Estudio de Detalle contempla la adecuación del conjunto de la edificación al entorno en que se encuentra, manteniendo la construcción a reformar y rehabilitar las características y aspecto exterior del edificio ya existente. Igualmente la ampliación propuesta mantendrá la tipología de las edificaciones del entorno y la existente a que antes se hacía referencia.*

- Igualmente, en base al apartado 14 de la normativa municipal para el Núcleo Tradicional, se prevé en el Estudio de Detalle adjunto la definición de condiciones estéticas y tipológicas de la construcción a reformar y ampliar, adaptándola al entorno del Núcleo Tradicional antes mencionado.
Para ello, se han incluido en este E.D. los esquemas de alzados y secciones de la construcción existente, así como de la futura ampliación prevista, donde se reflejan las condiciones estéticas y tipológicas de la solución propuesta y su adecuación al entorno dentro del Núcleo tradicional del barrio de Sierra, donde se sitúa el presente E.D..

- Se fija un espacio general de aparcamiento en el extremo S. de la finca, -coincidente con la parcela que se incorpora a este Estudio de Detalle- accesible desde la carretera autonómica CA-131, que permita la dotación de plazas interiores previstas de acuerdo con la normativa municipal, donde se

LUNES, 11 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 40

sitúa el depósito de basuras general, así como contadores generales de servicios y demás elementos de la instalación.

- En base al párrafo 2) correspondiente al apartado 12. Estudios de Detalle de la Ordenanza Residencial del planeamiento municipal, y a efectos de urbanización interior y exterior de la parcela total contemplada en el E.D., el suelo considerado ya dispone de los servicios urbanísticos de acceso pavimentado a través de calle pública, además de los servicios de suministro de agua, electricidad, teléfono, gas y acometida del saneamiento, a través de las redes municipales. A efectos de la construcción proyectada, puede considerarse el terreno como solar, en base al artículo 101 de la vigente Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo y Reglamentos concordantes. Por lo tanto, la urbanización requerida en el apartado de referencia, destinado a Estudios de Detalle de la normativa municipal, se garantiza, si bien los detalles de dichos servicios, las limitaciones los mismos y su resolución corresponden al proyecto de ejecución que se redacte con posterioridad a la aprobación de este E.D..

DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACION PREVISTA

El Estudio de Detalle que se adjunta, prevé la conservación y restauración de la casona existente dentro de los terrenos considerados, manteniendo su aspecto y perfil exterior, adaptando su interior al nuevo uso de Hotel. Esta edificación tiene planta baja y primera, con aprovechamiento del espacio de bajo cubierta.

Al objeto de permitir la capacidad prevista a la nueva instalación hotelera, se prevé la construcción de un edificio de

LUNES, 11 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 40

ampliación en la zona norte del terreno, donde se situarán los servicios generales de la instalación en planta baja y habitaciones restantes en la planta superior. Igualmente, dada la topografía del terreno, se prevé una planta en sótano ocupando la superficie del bloque referenciado, donde se situarán instalaciones y servicios como calefacción, almacenes, etc.

Conectando la edificación antigua con la ampliación prevista, se dispone una galería de comunicación, donde se situarán escalera de servicio, ascensor, aseos generales, etc..

En la ampliación prevista, se prevé conservar las alturas de la edificación ya existente, al objeto de respetar la adecuación de la misma al entorno en que se emplaza. Esta adecuación, incluye un tratamiento de fachadas, carpintería exterior, tipología etc., similar a la edificación actual, al objeto de que dicha ampliación sea una continuación de la edificación existente y el carácter de la misma.

El suelo correspondiente a la parcela A, se destinará a zona de aparcamiento de la instalación hotelera interesada, no realizándose construcción alguna en la misma. Las condiciones urbanísticas asignadas a este suelo, en lo referente a ocupación y edificabilidad, se concentrarán en el resto del suelo interesado. Por lo tanto, el total del suelo afectado por el Estudio de Detalle modificado, cumplirá en su conjunto con las limitaciones urbanísticas asignadas al suelo por la normativa de las NN.SS. municipales.

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE

El resultado del E.D. de referencia, -cumpliendo el art. 65.4 del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/78 de 23 de Junio), respeta la ocupación y edificabilidad prevista en la parcela, en relación con la calificación de Residencial que la asigna la normativa general del Planeamiento municipal, no modificando las alineaciones exteriores de la edificación existente, y respetando al mismo tiempo las condiciones generales de dicha normativa. Se indican a continuación las condiciones urbanísticas del suelo de acuerdo con la normativa de las NN.SS municipales y las previstas en el Estudio de Detalle propuesto, que quedan por debajo de las primeras.

Zonificación Urbanística de acuerdo con NN.SS municipales: Suelo Urbano Residencial. Parte de dicho suelo, se incluye como Núcleo Tradicional correspondiente al anterior Casco Urbano, con normativa precisada en el apartado 14. Núcleo Tradicional de la normativa correspondiente a las NN.SS. municipales.

	Normas Subsidiarias	Ordenación E.D.
Parcela Total	700 m2. (s/mínima)	2.845,36 m2.
Edific. Constr. Exist.	481,80 m2.	481,80 m2.
Edific. Max. Prevista (0,5 m2/m2)	1.422,68 m2.	a precisar en Proyecto
Ocup. Constr. Exist.	223,85 m2.	223,85 m2.
Ocup. Max. Prevista (40% s/P.B.)	1.138,14 m2.	a precisar en Proyecto
Nº. Plantas	B+2	B+1
Altura Máxima	9,00 m.	6,50 m.
Dist. Min. a Linderos	6,00 m. (4,80 m. lindero no paralelo)	6,00 m. (4,80 m. lindero no paralelo)
Distancia a Calle	8,00 m. (o alineación existente)	8,00 m. (o alineación existente)

Los parámetros urbanísticos que arriba se reseñan, se precisaran en el Proyecto Básico y de Ejecución correspondiente, al

LUNES, 11 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 40

carecer este Estudio de Detalle de competencia y medios para precisar los mismos.

En resumen, la ordenación propuesta, en base a la normativa recogida en las NN.SS. municipales y que afecta a las parcelas incluidas en el E.D. adjunto, se justifica en la siguiente forma:

- De acuerdo con el plano topográfico adjunto a este Estudio de Detalle, se parte de una superficie final del suelo afectado de 2.845,36 m²..
Igualmente, con esta ordenación de volúmenes, se concentrará la edificabilidad y ocupación correspondiente a la parcela destinada a aparcamiento, al resto del suelo considerado, quedando la misma libre de edificaciones y formando un conjunto indivisible con el resto del suelo incluido en el E.D.
- Disposición de las construcciones a realizar sobre el suelo interesado, siguiendo la normativa de las NN.SS municipales en vigor. De acuerdo con dicho planeamiento, el suelo considerado se halla calificado en toda su superficie como urbano con categoría de Residencial. Dentro de dicha categoría, la construcción existente a rehabilitar, así como el suelo donde se encuentra la misma en una profundidad media de 30 m. desde el camino vecinal que limita al terreno en su lindero Este, se considera por la normativa mencionada como zona de Núcleo Tradicional, con condiciones urbanísticas precisadas en el apartado 14 del capítulo que precisa la ordenanza residencial en suelo urbano.
Las construcciones en proyecto previstas en este E.D., de acuerdo con dicha normativa, se realizarán sin patios interiores, con altura máxima de una planta sobre la baja y 6,50 m. al alero, -la normativa municipal permite para uso hotelero dos plantas sobre la baja o 9,0 m. de altura al alero, de acuerdo con el apartado 12.1 del capítulo dedicado a la

LUNES, 11 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 40

ordenanza Residencial de la misma-, y aprovechamiento del espacio de bajo cubierta.

Igualmente se respetan distancias de construcción a:

- Carretera comarcal CA-131 que limita el suelo considerado en su frente Sur.. Se considera que la casona ya existente dentro del suelo incluido en el E.D., junto a la carretera comarcal mencionada, se halla consolidada al hallarse dentro del Núcleo Tradicional y ser una edificación de 100 años de vida aproximadamente, aunque no respete distancias actuales de construcción a la misma para nuevas edificaciones. Esto, se reconoce en el escrito de legalización de las obras de rehabilitación del edificio mencionado emitido por la Dirección General de Carreteras de Cantabria de fecha 17.03.03, ya conocido por el Ayuntamiento y en el que se resolvió ***“Proceder a la legalización de la reconstrucción de la vivienda objeto del expediente,... y en consecuencia proceder al levantamiento de la paralización cautelar de las obras”***; legalización por otra parte, también reconocida en la STSJ Cantabria 11.07.2011 (procedimiento ordinario 214-2009) que anuló un anterior estudio de detalle.
- Por otro lado, la ampliación de la edificación propuesta y que se contempla en el E.D. de referencia, se halla fuera de la zona de influencia de la carretera mencionada, no requiriendo una nueva autorización del ente autonómico a que pertenece la misma.
- Camino público en el lindero Este del suelo considerado. Teniendo en cuenta que la edificación antes reseñada se halla consolidada e incluida dentro del Núcleo Tradicional de acuerdo con las NN.SS. municipales vigentes, en base al apartado 14 de dicha normativa, correspondiente al capítulo Suelo Urbano, las distancias y alineaciones no son

LUNES, 11 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 40

vinculantes para dicha edificación, siendo dicha casona una edificación contemplada dentro de la normativa vigente a todos los efectos.

Por otro lado, la nueva ampliación de la edificación prevista en la parte posterior y que completará la instalación hotelera, cumplirá la distancia establecida en la normativa municipal en relación con el eje de camino público referenciado, -apartado 10 de la normativa municipal-, sin tener en cuenta la alineación iniciada por el edificio existente, que se contempla en dicho apartado.

- Por otro lado los linderos situados en los frentes Norte y Este, lo son con propiedades particulares colindantes. De acuerdo con el apartado 10. Distancias de la ordenanza Residencial del suelo urbano, incluida en las NN.SS. municipales, se respeta una distancia mínima de 6 m. medidos desde el centro fachada hasta la propiedad colindante. Se considera el apartado Distancia a colindantes del capítulo 6. Condiciones generales de edificación de la normativa municipal referenciada donde se dice, “ *La distancia resultante se medirá en el centro de la fachada, perpendicularmente al lindero y desde los puntos más salientes de las superficies o espacios utilizables, incluso vuelos excepto los de cubierta.*”. Igualmente se considera el siguiente apartado donde se precisa “... *en el caso de que el lindero y la fachada no sean paralelos, - como ocurre en el presente caso-, la distancia se medirá en el centro de esta, según la perpendicular al lindero desde los puntos más salientes de las superficies o espacios utilizables, incluidos vuelos, pero condicionado a que la distancia en el punto más cercana al colindante no sea inferior al 80% de la distancia mínima que se ha empleado en el centro de la fachada.*”.

LUNES, 11 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 40

- En el propio E.D. se reflejan las alineaciones de la edificación existente en relación con viales, etc., en base al apartado segundo de los artículos antes mencionados. Teniendo en cuenta que la edificación existente a rehabilitar, así como el suelo donde esta se encuentra en una anchura media de 30,00 m. en relación al camino que limita al terreno interesado en su frente Este está calificado como Núcleo Tradicional, se considera que las alineaciones de dicha edificación se hallan consolidadas. Por lo tanto se definen solamente las correspondientes a la ampliación prevista con distancias al eje del camino público de 8 m., de acuerdo con la normativa municipal reseñada.
- Previsión de acometidas de los servicios urbanísticos mínimos, los cuales ya existen en el entorno del suelo considerado y son suficientes para la instalación que se proyecta. Esta previsión de servicios urbanísticos, se incluye en el presente E.D. en base a la normativa municipal, que exige su consideración a efectos de la urbanización interior y exterior, así como relación con el entorno de la ordenación propuesta.
- Previsión de aparcamiento para uso exclusivo de la instalación hotelera prevista, cumpliendo las previsiones de la normativa municipal en cuanto a su capacidad y con acceso desde la carretera CA-131. Este aparcamiento quedará conectado directamente por una acera peatonal con la instalación hotelera en proyecto.
- Adaptación de la construcción que se amplía al entorno y tipología de las edificaciones existentes dentro del Núcleo Tradicional donde se encuentra, respetando materiales y formas tradicionales de fachada, cubiertas de la ampliación

LUNES, 11 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 40

propuesta prolongando las del edificio ya existente en materiales y pendiente, alturas totales de la edificación adaptadas a la pendiente del terreno, -que además se han limitado en relación con las permitidas por la propia normativa municipal-, zonas verdes en el entorno de la ampliación propuesta para mejorar su entorno, eliminando el aparcamiento en proximidad de las construcciones, etc.. Para justificar dicha adaptación al entorno, se han incluido esquemas de alzados y secciones tanto del edificio existente como de la ampliación prevista, reseñando la continuación de los materiales, alturas etc., de la edificación ya existente.

Esta documentación, que excede la prevista en un E.D. de acuerdo con la vigente Ley de Cantabria 2/2001, debe considerarse como complementaria del mismo, y se justifica en los requerimientos de las propias NN.SS municipales que prevén una justificación de la adaptación al entorno de la construcción o ampliación incluida en el E.D.. a efectos de volúmenes generales, tipología en relación con las edificaciones del entorno, longitud de fachadas, materiales, adaptación al terreno de la construcción, etc, y ello a efectos de tramitación de dicho E.D.

Santander 25 de Noviembre del 2.013
El Arquitecto:

ANEJO I - ADECUACIÓN AL ENTORNO

Se adjuntan planos esquemáticos de alzados y secciones de la ampliación propuesta, al objeto de justificar la adecuación al entorno y tipología de dicha ampliación, así como su relación con la edificación ya existente.

Esta documentación, se incorpora en base a las previsiones de las NN. SS municipales de Ruiloba para suelo urbano, donde se definen las condiciones que debe cumplir el suelo urbano en la zona residencial, y concretamente al apartado 14 del mismo, que precisa condiciones complementarias para el Núcleo Tradicional. En este apartado de la normativa, se reseña la evaluación que deberá realizarse en los Estudios de Detalle por parte del Ayuntamiento no solo de la normativa general, sino de las condiciones de entorno. En base a ello y teniendo en cuenta que la ampliación propuesta se halla parcialmente dentro de la zona delimitada como Núcleo Tradicional, dentro de la zonificación residencial prevista en la normativa municipal, se adjunta esta documentación complementaria del Estudio de Detalle.

A estos efectos se parte de la construcción ya existente, considerando que el edificio de ampliación propuesto sea una continuación del mismo y manteniendo las siguientes condiciones:

- En el E.D. adjunto se hace referencia al cuidado especial de las condiciones estéticas y tipológicas de la solución propuesta y su adecuación al entorno dentro del Núcleo tradicional. En dicho E.D. se hace constar “... *se prevé la conservación y restauración de la casona existente dentro de los terrenos*”

LUNES, 11 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 40

considerados, manteniendo su aspecto y perfil exterior y adaptando su interior al nuevo uso de hotel.". En consecuencia no se modifica el aspecto exterior de esa edificación ya existente.

Esta edificación, se corresponde con una casona de principio del siglo pasado, -según se señala en la certificación registral disponible-, y por lo tanto no tiene cien años de vida. Se estima que no puede considerarse como un edificio catalogable por su valor histórico o particular, -suponiendo que existiese en el municipio un catálogo de los mismos-, si bien su aspecto es correcto y se halla integrada en el entorno en que se encuentra.

El promotor, con anterioridad a la redacción del E.D. primitivo, solicitó del Ayuntamiento la reparación y rehabilitación de la construcción interesada, ya que la estructura interior de la misma se hallaba en muy mal estado con amenaza de ruina inminente. En este E.D., se plantea conservar el aspecto exterior de la construcción referenciada y por lo tanto sus condiciones estéticas y tipológicas, integrándola en un complejo destinado al uso de hotel, dotándola de los elementos interiores complementarios para tal fin.

- En la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle, se contempla una reducción de las alturas máximas permitidas por la normativa. En el apartado 6 de la Ordenanza residencial para Suelo Urbano, correspondiente a la normativa municipal, se indica en principio que *"la altura máxima será de 6,50 m. al alero y el número máximo de plantas es de planta baja, planta de piso y planta de bajo cubierta."* A continuación y en el apartado 12. Estudios de Detalle de dicha normativa, se precisa, *"... 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 m....". En el E.D. tramitado se prescinde de esa segunda planta que la normativa permite, por considerar que la futura ampliación respetará mejor el entorno y su conexión con la edificación ya existente. Por lo demás se respeta la ocupación y edificabilidad permitida por la normativa municipal, aunque ello deberá precisarse en el correspondiente proyecto de construcción correspondiente.

- En dicho edificio de ampliación, se repiten los materiales básicos de construcción del entorno, como son la piedra natural y el tratamiento de fachadas, la carpintería de madera vista en huecos exteriores, cubierta con pendiente similar a la del edificio ya existente, con terminación de teja cerámica y casetones como solución de ventilación de los locales de bajo cubierta, etc.. Con ello se ha pretendido que la ampliación propuesta sea una continuación de la edificación ya existente y el carácter de la misma.

- En el edificio de ampliación propuesto, se ha tenido en cuenta la normativa municipal en su apartado 9, en la cual se reseña "... la longitud máxima de fachada será de 15 m.. Para otros usos, como hostelería, espectáculos y salas de reunión se establece una longitud máxima de 50 m., que justificadamente podrá ampliarse en función de los servicios, siempre que la Corporación lo considere estéticamente integrado en el entorno." . En el plano catastral correspondiente al núcleo de Sierra, -donde se sitúa la construcción interesada-, se observa como tradicional y característico la construcción agrupada y adosada en hilera, formando longitudes de fachada muy superiores a las previstas en la ordenación del E.D.. Estas

LUNES, 11 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 40

construcciones tradicionales existentes en la zona, con longitudes superiores a los 65 m., se caracterizan precisamente por formar edificaciones agrupadas de gran longitud, adosándose unas a otras y no por formar edificios exentos como ocurre en la nueva edificación.

En este caso, la construcción ya existente y su ampliación, tendrán una longitud total de 33 m., inferior a la máxima reseñada en la normativa municipal general para uso hotelero, espectáculos, etc..

Santander 25 de Noviembre del 2.013
El Arquitecto:

LUNES, 11 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 40

ANEJO II – ESCRITO PRESENTADO AL AYUNTAMIENTO DE RUILOBA SOBRE DOCUMENTACION TRAMITADA EN LA CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA DEL GOBIERNO DE CANTABRIA (21.11.2013).

AYUNTAMIENTO DE RUILOBA
39527 Ruiloba

MO de Hacienda y Admonee. Públicas
Registro General
Delegación del Gobierno en Cantabria
ENTRADA
NO de Registro: 55680 /RG 3519577
3 12:45:00

Expediente:

Construcción Hotel en Sierra. Proyecto de Construcción y Estudio de Detalle.
Aportación de nueva documentación de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del Gobierno de Cantabria

JAVIER CALVO SANCHEZ, Letrado, con DNI 13.928.210p, con domicilio a efectos de notificaciones en C. Calvo Sotelo, 23, 4 derecha, de Santander, CP 39002 (942 807384; fax 942 807185; javier@calvosanchez.com), actuando en nombre y representación de **D. PLÁCIDO PALENCIA GUTIÉRREZ**, según tengo debidamente acreditado ante ese Ayuntamiento, comparezco y DIGO:

PRIMERO.- Dña. Eudisia Diego Fernández solicitó en fecha 2.05.2002 licencia para la rehabilitación de una construcción existente dado que "...tiene la estructura de cubierta en muy mal estado y al objeto de consolidar la misma, sin modificar su disposición, altura etc.....".

En 31.07.2002 se presentó solicitud en similares términos adjuntando proyecto básico y de ejecución suscrito por el arquitecto D. Miguel Ángel Sainz de Varanda

Finalmente, el Alcalde de Ruiloba, mediante resolución de 19.09.2002 otorgó licencia de obras, advirtiendo que "...por su proximidad a la carretera autonómica y con independencia de la licencia municipal será necesaria la autorización de carreteras para las obras objeto".

SEGUNDO.- Con fecha 4.08.2004, y a la vista de otra serie de circunstancias, se solicitó por mi mandante nueva licencia para un proyecto básico más ambicioso, por cuanto incluía otra parcela y, además, de la rehabilitación del edificio existente, se contemplaba un aparcamiento y una ampliación de la construcción existente.

Con fecha 15.11.2004 se emitió informe por el técnico municipal requiriendo aportar una serie de documentación.

Tras el oportuno requerimiento, la documentación solicitada fue aportada por mi representado con fecha 7.02.2005 y a la vista de ello, se emitió nuevo informe el 11.04.2005 en el que se señala lo siguiente

"Que a tenor de lo dispuesto en la normativa urbanística vigente en este Ayuntamiento las obras propuestas son legalizables sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de aplicación de la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras de la

CVE-2014-9931

LUNES, 11 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 40

Consejería de Obras Públicas y Vivienda del Gobierno de Cantabria para la realización de las obras correspondientes al aparcamiento así como la construcción del hotel.”

Tras un largo periodo de inactividad, mediante Resolución de la Alcaldía de 13.12.007 se nos comunicó que ya obraba en el expediente el plano topográfico solicitado, y se nos requirió para la presentación de un Proyecto de Ejecución. Respecto de los permisos de la Dirección General de Carreteras, el Ayuntamiento entiende que no es necesaria su aportación pues “**queda fuera de sus competencias**”.

A la vista de que constaba informe favorable de los técnicos municipales en el expediente y de que se habían obtenido las pertinentes autorizaciones de la Dirección General de Carreteras para las obras de ampliación del hotel y del aparcamiento, con fecha 14.02.2008 se requirió al Ayuntamiento para que de forma urgente otorgara la licencia solicitada el 4.08.2004.

En aquel escrito de 14.02.2008 se señalaba que por diversas circunstancias ajenas a esta parte se había demorado la tramitación de los expedientes ante la Dirección General de Carreteras, y se aprovechaba para incorporar:

“1.- Resolución de 16 de septiembre de 2004 del Director General de Carreteras por la que se notifica que no se precisa autorización para la ampliación del hotel al quedar fuera de la zona de influencia de la carretera (Documento Número UNO)

2.- Resolución del Director General de Carreteras de 14 de diciembre de 2007 por la que se autoriza la construcción de aparcamiento. (Documento Número DOS”

TERCERO.- Finalmente, el Ayuntamiento de Ruiloba otorgó la licencia mediante resolución de 18.02.2008. Y con fecha 19.02.2008 se ingresó por Dña. Eudoxia Diego Fernández la cantidad de 14.340€ en concepto liquidación provisional de tasa por licencia urbanística y la cantidad de 21.510€ en concepto de liquidación provisional del impuesto de construcciones instalaciones y obras

CUARTO.- Con fecha 31.07.2008 se interpuso por D. Fernando Montiaga Núñez recurso judicial contra las licencias otorgadas en 2002 y 2008, y tras la tramitación del pertinente proceso judicial, se dictó con fecha 11.06.2012 sentencia judicial que estimó parcialmente la demanda y anuló la licencia otorgada el 18.02.2008, cuya firmeza se declaró por diligencia de ordenación de 30.07.2012.

El citado Señor también recurrió el acuerdo plenario de 14.02.2004 por el que se había aprobado Estudio de Detalle promovido por mi mandante. La Sala de lo C.A. del TSJ de Cantabria en sentencia de 18.07.2011 dictada en el recurso 214-2009 anulo

LUNES, 11 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 40

el referido estudio de detalle, si bien, desestimó el grueso de argumentos de fondos que esgrimía la parte actora.

QUINTO.- A lo largo de estos años, el Ayuntamiento ha venido manteniendo dudas respecto a la delimitación de las parcelas de mi mandante en relación a las expropiaciones llevadas a cabo por el Gobierno de Cantabria, y especialmente respecto si las fincas estaban unidas y colindaban entre sí.

A efectos de clarificar de forma definitiva esta cuestión, esta parte prosiguió, como venía haciendo desde hace varios años, con su labor de determinar la verdadera superficie expropiada por el Gobierno de Cantabria, gestiones que han culminado con la presentación de un escrito en 7.03.2012 ante la Consejería de Obras Públicas y Vivienda solicitando la reversión de terrenos de la parcela 283 afectada por el proyecto de mejora de trazado de la carretera Oreña-Comillas. (Se adjunta copia como Documento Número UNO).

Más adelante, y a la vista de la nueva documentación aparecida, se instó con fecha 19.09.2012 la incoación de expediente de reversión complementario de la parcela número 284, afectada por el proyecto de mejora de trazado de la carretera Oreña-Comillas. (Se adjunta copia como Documento Número DOS). Igualmente, se adjunta como Documento Número TRES copia de la resolución del Consejero de Obras Públicas de 14.11.2007 por la que se estimó la solicitud inicial de reversión de 290m² en la parcela 284.

SEXTO.- Tras la pertinente tramitación, con fecha 17.12.2012 se notificó resolución del Consejero de Obras Públicas y Vivienda de 11.12.2012 por la que, entre otros extremos, se declara la reversión de 58m² de la finca n. 284 (AMP), previo pago de 853,34€. (Se adjunta copia como Documento Número CUATRO)

Y en la misma fecha se notificó resolución del Consejero de Obras Públicas y Vivienda de 11.12.2012 por la que, entre otros extremos, se declara la reversión de 127,67m² de la finca n. 283 (AMP), previo pago de 1.780,83€. (Se adjunta copia como Documento Número CINCO)

Además, a la resolución se acompaña plano topográfico en el que se ubican las parcelas de terreno revertido, y a partir del cual se comprueba la colindancia o continuidad entre las fincas de mi mandante. (Se aporta como Documento Número SEIS); más en concreto, en la parte dispositiva de ambas resoluciones se decía que "...La superficie a revertir se refleja en el plano que se adjunta a la presente resolución..."

LUNES, 11 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 40

SEPTIMO.- En fecha 18.02.2013 se acreditó el pago de las reversiones otorgadas, y de conformidad con lo que se disponía en dichas resoluciones, se solicitó que por parte del Servicio de Carreteras Autonómicas, y partiendo de los informes ya obrantes en el expediente, se tramitase expediente contradictorio para el mantenimiento o establecimiento de una servidumbre de acceso a la finca con referencia catastral 9151536UP9095S0001QI. (Se adjunta como Documento Número SIETE)

El 15.04.2013 se acordó el inicio del expediente (Se aporta como Documento Número OCHO) que fue resuelto por resolución de 31.05.2013 del Director General de Carreteras (Se adjunta como Documento Número NUEVE) por virtud de la cual se desestiman las alegaciones formuladas por D. Fernando Montiaga y se acuerda "proceder a la declaración administrativa del acceso a las fincas en su modalidad de servidumbre de paso, sin que dicha resolución genere derecho a indemnización alguno a favor del titular de la autorización dictada el 31 de mayo de 1994 en sede del expediente de explotación 232/1994 (condición 6ª de dicho título autorizador)".

OCTAVO.- En definitiva, a partir de los documentos aportados con este escrito, queda acreditado, sin margen alguno a error, por una parte, la exacta delimitación entre los terrenos de mi mandante y los terrenos expropiados por el Gobierno de Cantabria, y, por otra parte, que los terrenos de mi mandante colindan entre sí, habiéndose establecido por la administración un derecho de paso a favor de la finca de D. Fernando Montiaga, al no existir justificación alguna para expropiar los terrenos.

Por lo expuesto, **SUPLICO**

AL AYUNTAMIENTO DE RUILOBA que tenga por presentado en tiempo y forma este escrito junto con los documentos que se acompañan, y por realizadas las anteriores manifestaciones a efectos de dejar acreditado la nueva configuración de las fincas tras las resoluciones del Gobierno de Cantabria relativas a reversión de terrenos en las fincas 283 y 284 del proyecto de mejora de trazado de la carretera Oreña-Comillas, y la resolución del expediente de servidumbre de paso a favor de la finca de D. Fernando Montiaga Nuñez.

Es Justicia que pido en Santander a 21 de noviembre de 2013.



JAVIER CALVO SÁNCHEZ
Lic. 2.028