

VIERNES, 17 DE DICIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 241

## AYUNTAMIENTO DE RIBAMONTÁN AL MAR

**CVE-2021-9957** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle del Solarón, en Castanedo. Expediente 155/2021.*

El Pleno de esta Corporación, en sesión extraordinaria de fecha 12 de noviembre de 2021, por unanimidad y con la mayoría legal exigida, adoptó el Acuerdo del tenor literal siguiente:

Visto que, mediante Resolución de Alcaldía de fecha 30 de agosto de 2021, se aprobó inicialmente el Estudio de Detalle presentado por Valgardena Directorship S. L., ubicado en el pueblo de Castanedo y redactado por el arquitecto D. José Martínez Marco, que ha sido sometido a información pública durante el plazo de veinte días hábiles, mediante anuncio publicado en el BOC nº 186, de fecha 27 de septiembre de 2021 y en el periódico Diario Montañés de fecha 2 de septiembre de 2021, así como practicada notificación personal a los propietarios interesados.

Visto que, en el período de información pública, no se ha presentado alegación alguna.

Visto el informe-propuesta de Secretaría y el dictamen de la Comisión Informativa de Obras y en virtud del artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, el Pleno, por unanimidad y con la mayoría legal exigida, adopta el siguiente:

### ACUERDA

PRIMERO. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle, redactado por el arquitecto D. José Martínez Marco, en el pueblo de Castanedo, sitio del Solarón.

SEGUNDO. Publicar el Acuerdo de aprobación definitiva, la Memoria del Estudio de Detalle y una relación pormenorizada y numerada de todos los documentos de que consta la misma en el Boletín Oficial de Cantabria.

TERCERO. 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.

CUARTO. Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para suscribir y firmar toda clase de documentos y en general para todo lo relacionado con este asunto.

Contra el presente Acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de Santander, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, según el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Ribamontán al Mar, 2 de octubre de 2021.

El alcalde,  
Francisco Asón Pérez.

### 1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

#### 1.1.- OBJETO DEL PROYECTO.

El presente proyecto tiene por objeto el Estudio de Detalle de la parcela catastral nº 39061A020002260000KU, situada en Castanedo, t.m. de Ribamontán al Mar (Cantabria).

Su situación, emplazamiento y calificación urbanística se señalan en los planos nº 1.1 y 1.3 de este proyecto, respectivamente.

CVE-2021-9957

VIERNES, 17 DE DICIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 241

La redacción del Estudio de Detalle se ha efectuado teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 61 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria 2/2001: Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versan.

Igualmente se han tenido presentes los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y las estipulaciones específicas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar que son de aplicación al caso.

Como elemento de planeamiento, tiene por objeto definir las alineaciones y rasantes del viario y de la edificación a construir en el ámbito del ED, de acuerdo con la específica normativa aplicable al área considerada.

#### 1.2.- ÁMBITO.

El ámbito al que hace referencia el presente Estudio de Detalle, está constituido por los terrenos pertenecientes a la parcela catastral 39061A020002260000KU. Tiene una superficie total real de nueve mil cuatrocientos cincuenta y seis metros cuadrados y cinco decímetros cuadrados (9.456,05 m<sup>2</sup>) y una superficie edificable de mil ochocientos noventa y un metros cuadrados y veintidós decímetros cuadrados (1.891,21 m<sup>2</sup>).

#### 1.3.- PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle del Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar (Cantabria) está promovida por la sociedad mercantil Valgardena Directorship, S. L., propietaria de los terrenos afectados, con CIF: B88124797 y domicilio a efectos de notificación en Glorieta de Rubén Darío 3, 1º izquierda, 28010, Madrid, actuando como representante D. David Martínez García con DNI nº \*\*\*6315\*\* e idéntico domicilio a efectos de notificación.

#### 1.4.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.

El Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar fue aprobado por la CROTU en sesión de 30 de octubre de 2020, siendo publicado en el BOC de 9 de marzo de 2021. En dicho PGOU, el ámbito del presente estudio de detalle está clasificado como suelo urbano consolidado y por la ordenanza de Barrio Tradicional. Dado que en la parcela se puede subdividir en más de 4 parcelas de acuerdo con el artículo 362 del PGOU es preciso redactar un estudio de detalle.

24. La realización de una parcelación y/o segregación de parcelas que implique la aparición de más de cuatro (4) parcelas obligará a la tramitación de un estudio de detalle y un proyecto de urbanización (este documento se presentará junto al proyecto de parcelación y/o segregación).

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 y las estipulaciones específicas contenidas en el PGOU de Ribamontán al Mar.

El artículo 61 de la LOTRUSC establece lo siguiente:

Artículo 61. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.

2. El contenido de los Estudios de Detalle se circunscribirá a los siguientes aspectos:

a) Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieran 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.

b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, en su caso, la red de comunicaciones con las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de de-

VIERNES, 17 DE DICIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 241

talle. c) En los ámbitos de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

3. Los Estudios de Detalle no pueden ser aprobados en ausencia de Plan General de Ordenación.

4. Con excepción de lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, los Estudios de Detalle no podrán alterar la ordenación efectuada por el Plan General. En concreto, no podrán alterar la clasificación o calificación del suelo, el aprovechamiento o edificabilidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. Tampoco podrán reducir el espacio destinado a espacios libres, originar aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni modificar los usos preestablecidos. En ningún caso podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos.

Por su parte, el artículo 22 del PGOU establece lo siguiente:

II.2.5. Estudios de Detalle.

1. Para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán redactarse, cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

b) Reajustar, adaptar o modificar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior necesario para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del Plan General en cuanto a ocupación del suelo, edificabilidad, alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan General o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del mismo, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las especificaciones que se señalan a continuación:

a) La Memoria comprenderá la descripción de la solución adoptada; la justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle y su procedencia para adaptar, reajustar o modificar las alineaciones y rasantes, o para ordenar volúmenes y establecer vías interiores; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes; y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad.

b) Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle.

c) Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

Las condiciones que serán de aplicación para el desarrollo de la parcela son las derivadas de la Ordenanza de Suelo Urbano, Barrio Tradicional, establecida en el Plan General, que se reproduce a continuación:

#### CAPÍTULO 5. ORDENANZA N<sup>º</sup> 4: BARRIO TRADICIONAL.

Artículo 359. Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

VIERNES, 17 DE DICIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 241

2. Responde a la tipología de vivienda tradicional unifamiliar aislada, pareada o en hilera (tres – cuatro viviendas), según definición del artículo 171 de las presentes Normas, situada en los núcleos de San Miguel y Linderrio, todos ellos situados en Galizano y a la tipología de vivienda tradicional unifamiliar aislada situada en el resto de los núcleos tradicionales delimitados en los planos y que se gestionan por el sistema de cesión de viales.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO. Artículo 360. Uso característico.

El uso característico es el uso residencial en edificio unifamiliar, en la tipología señalada en el punto 2 del art. 359.

Artículo 361. Usos compatibles.

1. Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	SITUACIÓN
Residencial	Residencia comunitaria	Edificio exclusivo
Productivo	Comercial, categoría I	En planta baja
	Hospedaje	Edificio exclusivo existente
	Turismo rural	Edificio exclusivo existente
Equipamientos	Todos	Cualquiera

2. El uso agrícola y el ganadero existente en el momento de aprobación del PGOU se considera compatible.

3. El uso residencial unifamiliar existente, construido en cualquier tipología es compatible en todos los barrios tradicionales.

4. El resto de usos se consideran usos prohibidos, incluidos los apartamentos turísticos y la vivienda agrupada.

Artículo 362. Condiciones de la edificación

1. Las edificaciones permitidas en este suelo son las vinculadas a los usos permitidos.

2. En San Miguel y Linderrio la parcela mínima por unidad de vivienda, a efectos de construcción y segregación de parcelas se establece en mil (1.000) metros cuadrados. En el resto de los núcleos la parcela mínima, por unidad de vivienda, a efectos de construcción y segregación de parcelas se establece en mil cuatrocientos (1.400) metros cuadrados.

3. Se establece un coeficiente de edificabilidad de cero con dos (0,2) metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo y un coeficiente de ocupación neta de la parcela del 20% de la misma.

4. La altura máxima de la edificación residencial se establece en ocho (8) metros a la cumbre, seis (6,00) metros al alero y un máximo de dos (2) plantas.

5. El cierre de las parcelas se establecerá como mínimo a cuatro (4) metros del eje del camino al que de frente.

6. El cierre de las parcelas se podrá materializar en piedra de mampostería, en cuyo caso se podrá disponer una altura máxima ciega de ciento ochenta (180) centímetros, medidos desde la rasante de la calzada del camino al que dé frente.

7. En carreteras de dependencia estatal o autonómica los cierres se situarán fuera de la zona de servidumbre.

8. Las edificaciones se dispondrán con los siguientes retranqueos respecto a carreteras y caminos:

a) En carreteras de dependencia autonómica regirán las establecidas en la Ley 5/96 de Carreteras, de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria.

b) En el resto de carreteras, caminos y sendas será de diez (10) metros al eje de los mismos.

9. Las edificaciones aisladas se separarán de los linderos un mínimo de cinco (5) metros.

10. Las edificaciones pareadas o en hilera se podrán adosar a uno o dos de los linderos laterales en función de la tipología del barrio y de la posición de la edificación de las parcelas colindantes y con permiso del propietario de la parcela colindante.

11. Las edificaciones y cerramientos de parcelas cumplirán las condiciones estéticas y paisajísticas establecidas en el artículo 135 de estas Normas urbanísticas.

VIERNES, 17 DE DICIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 241

12. Las edificaciones y cierres de piedra existentes no quedaran fuera de ordenación por incumplir los retranqueos anteriormente señalados.

13. Las edificaciones con uso hospedaje y/o turismo rural deberán cumplir las siguientes condiciones:

— Disponer de una parcela con superficie igual o superior a dos mil (2.000) metros cuadrados,

— Con dos (2) plantas como máximo,

— Con una ocupación máxima sobre rasante del 30%

— Y una altura máxima a la cornisa de seis con cincuenta (6,50) metros y una altura máxima a la cumbre del edificio de nueve (9) metros.

14. Las edificaciones destinadas al uso ganadero podrán cambiar su uso por el residencial siempre que cumplan con las condiciones exigidas en los apartados anteriores.

15. Las condiciones no establecidas en la presente ordenanza se regirán por las correspondientes al grado 3 de la ordenanza nº3: Edificación unifamiliar.

16. Se autoriza la rehabilitación de las edificaciones existentes, admitiéndose en este caso la vivienda unifamiliar pareada o en hilera, en cualquiera de los barrios tradicionales.

17. El número de plantas será el existente, admitiéndose alcanzar el señalado como máximo en esta ordenanza siempre que se trate de edificación aislada.

18. Los retranqueos a los linderos serán los existentes y, en el caso de desear ampliar la edificación, por disponer de suelo y edificabilidad suficiente, las nuevas construcciones (adossadas o aisladas) deberán respetar lo indicado en este apartado.

19. Cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física entre sí, deberán respetar una separación mínima entre sus planos de fachada de doce (12) metros.

20. No se aprobarán instrumentos de planeamiento ni proyectos de edificación que contemplen la constitución de complejos inmobiliarios. Cada vivienda unifamiliar deberá disponer de parcela propia.

21. Se prohíbe la colocación de casetas prefabricadas.

22. Se admite la transformación de los usos siempre que se encuentren entre los compatibles recogidos en el artículo 360.

23. Caso de pretenderse transformar una edificación existente de cualquier uso y tipología, en edificación residencial unifamiliar, se deberá disponer la superficie mínima de parcela por cada una de las viviendas y el edificio en su conjunto deberá cumplir con las condiciones de ocupación de parcela.

24. La realización de una parcelación y/o segregación de parcelas que implique la aparición de más de cuatro (4) parcelas obligará a la tramitación de un estudio de detalle y un proyecto de urbanización (este documento se presentará junto al proyecto de parcelación y/o segregación).

25. Las parcelaciones no podrán generar estructuras repetitivas, ni parcelas iguales ni con los linderos paralelos. No se podrán generar parcelas cuyas edificaciones estén alineadas ni cuyos accesos dispongan de alineaciones rectas de dimensión superior a 30 metros.

26. En la medida de lo posible, los nuevos viales conectarán viales existentes, de modo que se minimice la aparición de viales en fondo de saco. En caso de ser inevitables, estos fondos de saco se proyectarán a la manera de pequeñas plazas, evitando en todo caso el diseño de rotondas circulares ajenas por completo a estructuras viarias propias del medio rural.

27. Se minimizará la apertura de nuevos viales que, en todo caso, serán de coexistencia o tráfico compartido, evitando la aparición de bordillos resaltados.

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

El deseo de la propiedad de generar una parcelación, que permita crear seis nuevas parcelas edificables en las que ejecutar, de manera individual, seis viviendas, obliga a la redacción del Estudio de Detalle.

La necesidad de definir correctamente las rasantes de la futura edificación, así como el análisis de las diversas alineaciones posibles de la edificación en función de las diferentes circunstancias concurrentes (normativa urbanística, carretera local y carretera regional), exige la redacción de un estudio de detalle.

VIERNES, 17 DE DICIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 241

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 la parcela catastral 39061A020002260000KU Este mandato legal justifica plenamente la necesidad, conveniencia y oportunidad de su redacción.

#### 1.6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

El área objeto del presente proyecto, de acuerdo con la declaración del promotor, está compuesta por una única parcela catastral, del tamaño y morfología que se describen en el cuadro adjunto y en el plano de información. La parcela incluida es la que se recoge en el cuadro siguiente, correspondiendo su superficie a la medición topográfica:

Nº PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL (M2)	SUPERFICIE REAL (M2)
1	39061A020002260000KU	Valgardena Directorship, S.L.	9.360,00	9.456,05

#### 1.7.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.

Como ya se ha señalado la parcela catastral 39061A020002260000KU se encuentra en Castanedo, en la zona conocida como El Solarón, junto a la carretera regional CA-146 Hoznayo a Galizano frente a la estación de servicio existente en el núcleo, cerca de la iglesia de El Salvador.

Limita al Norte con la carretera CA-146, calle Cantabria, al Sur con la parcela catastral nº 39061A020002270000KH, al Este con la parcela catastral nº 39061A020002250000KZ, y al Oeste con la calle El Solarón.

La parcela se encuentra en una zona llana, con una ligera pendiente de oeste a este, en dirección al río Castanedo (situado a más de 250 metros del lindero oriental de la parcela), con una diferencia de cota de 5 metros, situándose la cota más alta en la zona Oeste de la parcela (cota +41,66 m) y la más baja en la zona Este (cota +36,62 m).

El terreno carece de otros elementos significativos de relieve (ver plano nº2 Estado actual. Topográfico).

El elemento más destacado de la parcela y su entorno inmediato está constituido por las trece encinas de gran porte, situadas a lo largo del lindero de la Calle El Solarón, las cuales habrá que integrar en la futura urbanización de la calle y que, en el estudio de detalle, se tienen muy presentes a la hora de definir el acceso al interior de la parcela.

En la actualidad, la parcela se utiliza para plantar maíz forrajero, no existiendo ningún otro cultivo.

La parcela dispone de todos los servicios urbanísticos y carece de acera perimetral en la calle El Solarón.

#### 1.8.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El sistema de actuación es el de compensación, por ser de propietario único y con el proyecto de parcelación se realizarán las cesiones exigidas por el PGOU para ampliación del viario con el que colinda la parcela.

#### 2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

##### 2.1.- OBJETO DELESTUDIO DE DETALLE.

Dado que el Plan General define las alineaciones de la carretera regional CA-146 y de la Calle El Solarón, vías a las que da frente la parcela, constitutiva del ámbito del presente estudio de detalle, el objeto del mismo es la definición de las alineaciones y rasantes para la edificación que se construya en la citada parcela, así como las alineaciones y rasantes del viario privado que es preciso construir para dar acceso a todas las nuevas edificaciones.

##### 2.2.- SOLUCIÓN ADOPTADA.

Con el fin de materializar el aprovechamiento lucrativo que el PGOU otorga a la parcela y a la vista de la superficie residencial existente, una vez efectuadas las cesiones para la ampliación del viario,

VIERNES, 17 DE DICIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 241

se propone definir seis áreas (que lógicamente en el proyecto de parcelación se corresponderán con seis parcelas diferentes) en las que construir una vivienda unifamiliar, aislada en cada una de ellas.

Dado que la parcela solo puede tener un acceso rodado y peatonal, que compartan la totalidad de las seis nuevas viviendas y, teniendo en cuenta, que las autoridades responsables de la red regional de carreteras no autorizan nuevos accesos desde la citada red, se debe descartar crear el acceso desde la CA-146 y concentrarse en la calle El Solarón.

Si se analiza la posición del arbolado existente en la calle se observa que por el lugar al que en la actualidad se accede, existe una distancia de 7,35 metros entre dos ejemplares.

Es en este punto en el que se propone situar el acceso a la parcela. Para ello se crea un nuevo viario de tráfico compartido, como exige el PGOU, sin alineaciones rectas superiores a 30 metros de largo.

Esta nueva vía privada muere contra el lindero este de la parcela, y a cinco metros del mismo se crea un ensanchamiento a modo de pequeña plaza en el que se podrán ejecutar maniobras.

La nueva calle cae de oeste a este y las viviendas acompañarán esta caída mediante el ajuste de las rasantes, como se explica más adelante.

A lo largo de esta vía se disponen seis áreas edificables, cuatro al norte de la vía y dos al sur de la misma.

En cada una de las mismas se define el área de movimiento teórica de la edificación, definida por los retranqueos al viario y a los linderos de la parcela y, por otro lado, se define el espacio real que el estudio de detalle señala para la disposición de los futuros edificios.

### 2.3.- ORDENACIÓN DE USOS Y CESIONES.

En primer lugar, se dibujan las alineaciones del viario definidas por el Plan General, que delimitan el espacio público del privado y el uso de viario del uso residencial.

En el plano nº 8. Cesiones se recogen tramadas y superficiadas las cesiones para viario que asciendan a 180,50 metros cuadrados. El resto del espacio se dedica al uso residencial (9.275,75 m<sup>2</sup>), regulado con la ordenanza de Barrio Tradicional, cuyos condicionantes urbanísticos se han recogido en un apartado anterior.

Sobre este suelo residencial se dibuja el acceso a la calle El Solarón y su prolongación como calle privada, cuyo trazado se explica en el apartado siguiente. Apoyándose en esta calle de tráfico compartido y trazado sinuoso, y con el condicionante de disponer de 1.400 m<sup>2</sup> como mínimo, se definen seis áreas que soportan cada una de las seis viviendas unifamiliares aisladas que se podrán ejecutar, una vez se haya aprobado definitivamente el Estudio de Detalle, y obtenido la licencia de parcelación y aprobado el proyecto de urbanización.

### 2.4.- ALINEACIONES Y RASANTES.

Dada la forma de la parcela, su topografía y los condicionantes de acceso (obligación de acceder por un único punto que además debe situarse en la calle El Solarón y la existencia de encinas en la citada calle) la mejor solución urbanística para resolver el acceso y la circulación interna de la parcela es hacer coincidir el futuro acceso, con el actual, utilizando el único paso entre árboles que tiene una longitud superior a seis (6) metros.

A partir de este punto y con los condicionantes recogidos en los apartados 25, 26 y 27 del artículo 362. Condiciones de la Edificación de la Normativa Urbanística del PGOU, que a continuación se recogen, se dibuja el trazado de la calle interior de tráfico compartido

25. Las parcelaciones no podrán generar estructuras repetitivas, ni parcelas iguales ni con los linderos paralelos. No se podrán generar parcelas cuyas edificaciones estén alineadas ni cuyos accesos dispongan de alineaciones rectas de dimensión superior a 30 metros.

26. En la medida de lo posible, los nuevos viales conectarán viales existentes, de modo que se minimice la aparición de viales en fondo de saco. En caso de ser inevitables, estos fondos de saco se proyectarán a la manera de pequeñas plazas, evitando en todo caso el diseño de rotondas circulares ajenas por completo a estructuras viarias propias del medio rural.

VIERNES, 17 DE DICIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 241

27. Se minimizará la apertura de nuevos viales que, en todo caso, serán de coexistencia o tráfico compartido, evitando la aparición de bordillos resaltados.

Con estas condiciones se arranca de la calle El Solarón, con un tramo recto de 30 metros, para a continuación unir sucesivos tramos curvos que permiten un recorrido paisajístico de la calle.

La nueva vía de seis (6) metros de anchura finaliza contra el lindero oriental de la parcela, habiendo definido previamente un espacio a modo de pequeña plaza, que puede servir de aparcamiento o para realizar maniobras. En total, se destinan 761,12 m<sup>2</sup> a la red viaria interior.

En el plano 7.2. "Alineaciones y rasantes del viario. Perfil longitudinal@", se recoge la definición geométrica del viario, en planta y perfil. Apoyándose en esta calle, se definen seis áreas edificables, todas superiores a 1.400 m<sup>2</sup> (superficie bruta, incluida parte proporcional de viario privado compartido). En estas áreas se dibujan cuáles son las alineaciones máximas derivadas del planeamiento y las leyes sectoriales.

A partir de estas alienaciones máximas, se dibujan áreas de movimiento más reducidas, que tienen por objeto ordenar las futuras edificaciones, de forma que se dote de continuidad a la imagen urbana, creando una cierta fachada que acompaña la forma del viario.

Las rasantes en cada una de estas áreas se establecen, de acuerdo con la normativa del PGOU.

En el plano 7.1. Alineaciones y rasantes de la edificación, se recoge la definición geométrica de las áreas de movimiento, así como las rasantes de las plantas bajas de las futuras edificaciones.

#### 2.5.- APROVECHAMIENTOS.

La superficie total de la parcela es de 9.456,05 m<sup>2</sup>, con un aprovechamiento edificable sobre rasante de  $9.456,05 \times 0,2 = 1.891,21$  m<sup>2</sup>.

Este aprovechamiento se distribuye proporcionalmente a la superficie de cada parcela.

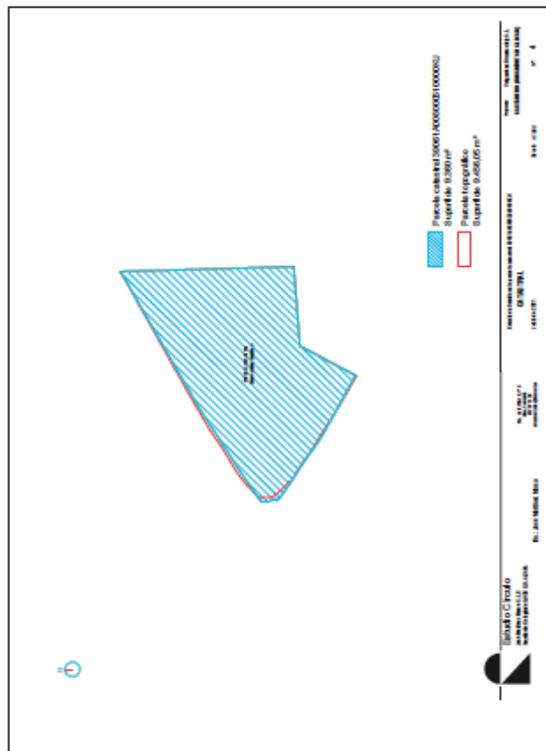
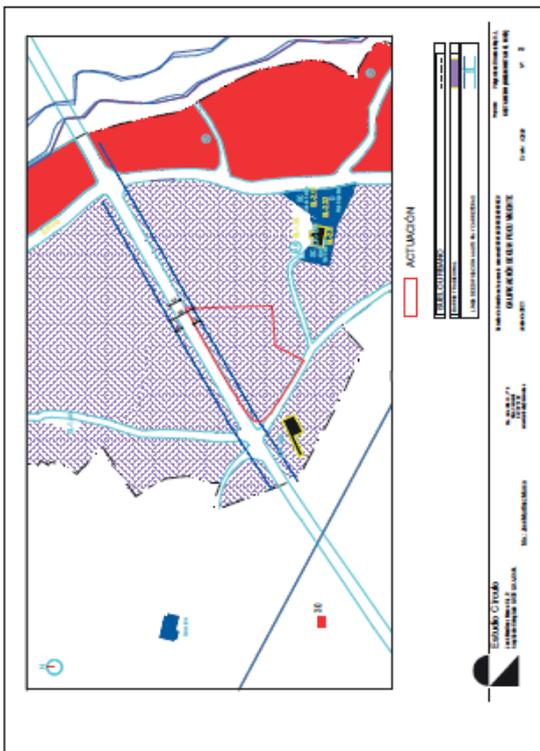
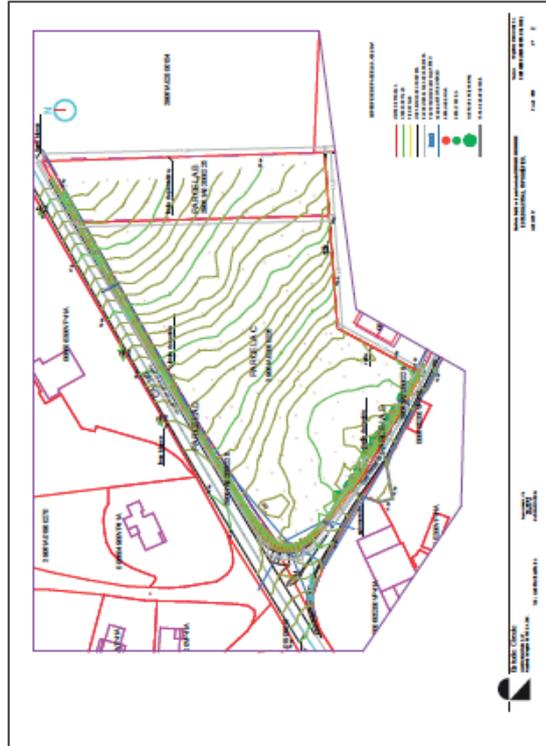
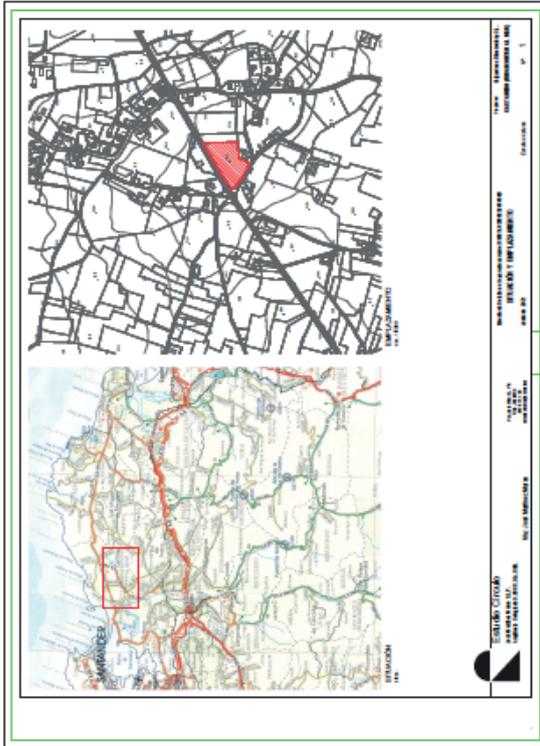
PARCELA Nº	SUPERFICIE (M2)	SUPERFICIE DE VIARIO PRIVADO (M2)	SUPERFICIE DEL AREA DE MOVIMIENTO (M2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (M2)
P1	1.540,45	81,85	1.458,350	314,08
P2	1.542,35	97,35	1.455,00	314,47
P3	1.547,95	89,95	1.457,80	315,61
P4	1.555,85	70,05	1.485,75	317,22
P5	1.495,75	173,35	1.322,80	304,96
P6	1.593,40	248,60	1.344,70	324,87
TOTAL	9.275,75	761,15	8.524,40	1891,21

#### 2.6. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.

El Estudio de Detalle así definido no altera la ordenación efectuada por el Plan General de Ordenación Urbana, en cuanto:

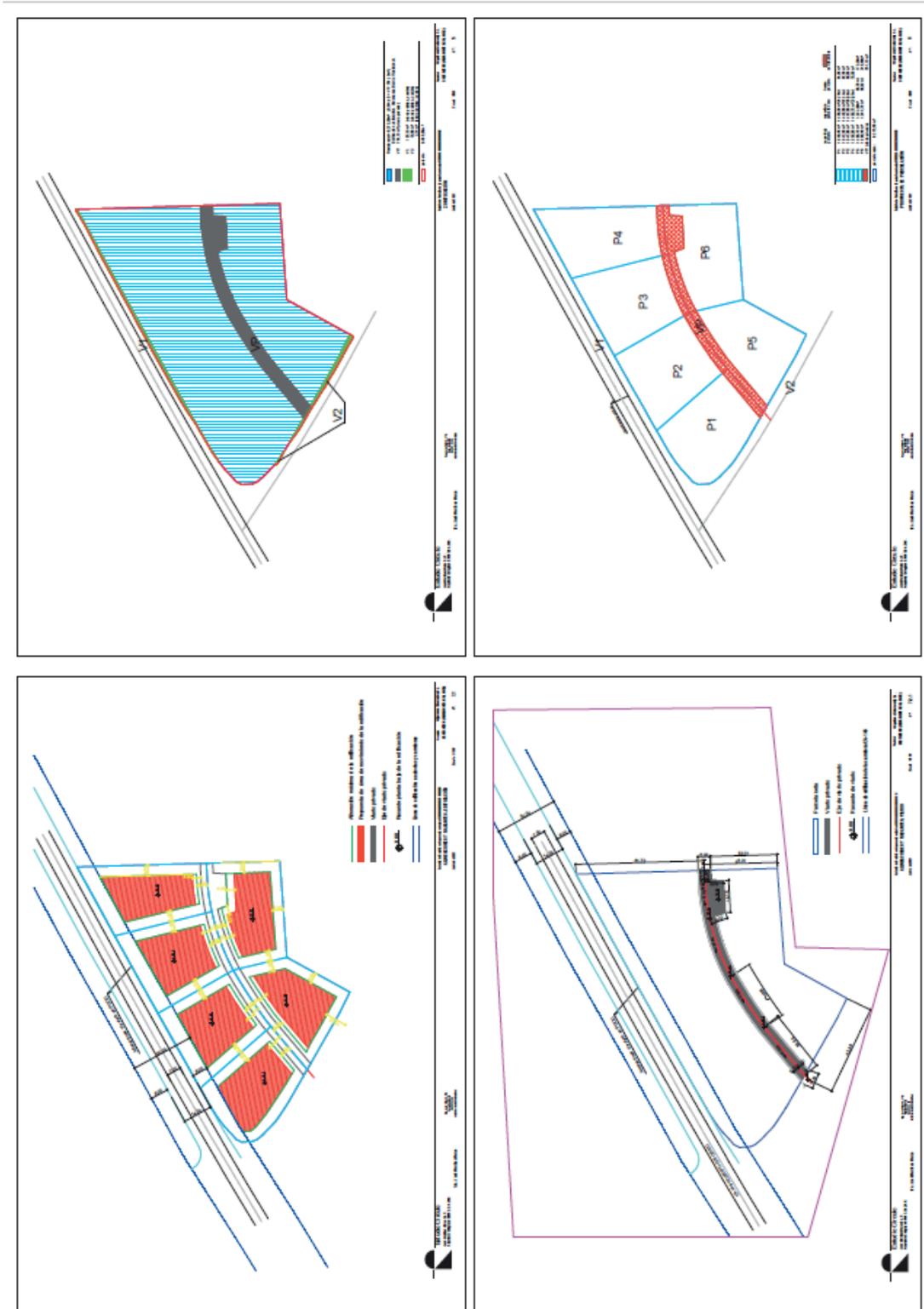
- No modifica la clasificación ni la calificación del ámbito al que afecta el estudio de detalle presente.
- Tampoco modifica el aprovechamiento lucrativo que corresponde a los terrenos incluidos en su ámbito.
- No modifica los usos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar.
- No altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reduce el espacio global de cesión.

VIERNES, 17 DE DICIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 241



CVE-2021-9957

VIERNES, 17 DE DICIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 241



CVE-2021-9957

