

MIÉRCOLES, 1 DE MARZO DE 2023 - BOC NÚM. 42

AYUNTAMIENTO DE RIOTUERTO

CVE-2023-974 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en barrio de Arriba, avenida de Alisas, 39.*

El Pleno del Ayuntamiento de Riotuerto, en sesión ordinaria celebrada el día 1 de febrero de 2023 y en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 61, 78 y 84 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y art. 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, adoptó Acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle promovido por D. Ángel Guate Maza, en representación de la mercantil Finca Los Morteros S. L. y redactado por D. Francisco Javier Echevarría Herrera, que afecta a la parcela con referencia catastral de urbana 5393014VN-4959S0001AD sita en el barrio de Arriba, avenida de Alisas, n.º 39, de Riotuerto.

Contra dicho Acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, con sede en Santander, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación del presente Acuerdo. Podrá, no obstante, formularse cualquier otro recurso que se estime procedente.

La Cavada, 3 de febrero de 2023.

El alcalde,

Alfredo Madrazo Maza.

MIÉRCOLES, 1 DE MARZO DE 2023 - BOC NÚM. 42

ESTUDIO DE DETALLE Y DIVISIÓN HORIZONTAL DE FINCA URBANA
en Avenida de Alisas, nº 39, Bº. de Arriba –La Cavada– (Riotuerto)
para FINCA LOS MORTEROS, S.L.
Fco. Javier Echevarría Herrera, Arquitecto

Estudio de Detalle y División Horizontal de finca urbana
en Avenida de Alisas, nº 39, Bº. de Arriba –La Cavada– (Riotuerto),
para FINCA LOS MORTEROS, S.L.

INDICE

ÍNDICE

I. MEMORIA

1. DATOS GENERALES.	
1.1. Autor del encargo.....	pg. 4
1.2. Autor del proyecto.....	pg. 4
1.3. Objeto del encargo.....	pg. 4
2. DATOS RELATIVOS A LA PARCELA.	
2.1. Datos de la parcela.....	pg. 4
2.1.1. Ubicación: referencia al plano de situación.	
2.1.2. Dimensión superficial.	
2.1.3. Descripción de la parcela.	
2.1.4. Régimen de titularidad: límites de las parcelas, Escrituras presentadas por la Propiedad, referencias catastrales y servidumbres aparentes y administrativas.	
2.1.5. Procedencia del plano de la parcela.	
2.2. Edificaciones existentes.....	pg. 5
2.3. Condiciones urbanísticas. Planeamiento vigente. Legislación aplicable.....	pg 6
2.3.1. Situación urbanística de la parcela. Planeamiento y Ordenanzas que le afectar.	
2.3.2. Legislación aplicable.	
2.4. Servicios urbanos existentes.....	pg. 6
3. ESTUDIO DE DETALLE.	
3.1. Conveniencia y oportunidad.....	pg. 6
3.2. Alcance y contenido.....	pg. 7
3.3. Ordenación propuesta.....	pg. 7
3.3.1. Viario.	
3.3.1.1. Vial exterior.	
3.3.1.2. Vial interior.	
3.3.1.3. Dotación de aparcamientos.	
3.3.2. Alineaciones y rasantes.	
3.3.3. Condiciones de edificación.	
4. DIVISIÓN HORIZONTAL.	
4.1. Finca inicial.....	pg. 9
4.2. Solución adoptada.....	pg. 9
4.3. Fincas resultantes.....	pg. 9
4.4. Adecuación de las fincas resultantes a la normativa urbanística.....	pg 10

Fco. Javier Echevarría Herrera, Arquitecto

1

CVE-2023-974

MIÉRCOLES, 1 DE MARZO DE 2023 - BOC NÚM. 42

Estudio de Detalle y División Horizontal de finca urbana
en Avenida de Alisas, nº 39, Bº. de Arriba –La Cavada– (Riotuerto),
para FINCA LOS MORTEROS, S.L. ÍNDICE

II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Plano nº 1: SITUACIÓN RESPECTO AL TÉRMINO MUNICIPAL Y AL PLANEAMIENTO	pg. 12
Plano nº 2: PLANO TOPOGRÁFICO (con Delimitación del Suelo Urbano).....	pg. 13
Plano nº 3: CESIONES A VIARIO, VIAL INTERIOR Y ALINEACIONES	pg. 14
Plano nº 4: PERFILES Y RASANTES	pg. 15
Plano nº 5: FINCAS RESULTANTES.....	pg. 16
Plano nº 6: VIAL INTERIOR: CIRCULACIÓN Y APARCAMIENTOS	pg. 17

III. ANEXOS A LA MEMORIA

FICHA CATASTRAL	pg. 19
COPIA DE LA NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS.....	pg. 21

MIÉRCOLES, 1 DE MARZO DE 2023 - BOC NÚM. 42

Estudio de Detalle y División Horizontal de finca urbana
en Avenida de Alisas, nº 39, Bº. de Arriba –La Cavada– (Riotuerto),
para FINCA LOS MORTEROS, S.L.

MEMORIA

MEMORIA

1. DATOS GENERALES.

1.1. Autor del Encargo.

La mercantil FINCA LOS MORTEROS, S.L., con C.I.F. nº B39884432.

Está representada por D. Ángel Guate Maza, con D.N.I. nº [REDACTED] S y domicilio en Paseo de Pérez Galdós, nº 14-C, portal 2, 5º Izquierda, de Santander (C.P.: 39005).

Lo hace, en calidad de Administrador solidario de la citada mercantil.

1.2. Autor del Proyecto.

Francisco Javier Echevarría Herrera, Arquitecto, inscrito en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, con el número 639, con N.I.F. nº [REDACTED] W y domicilio profesional en Calle Castilla, nº 1, 8º izquierda, de Santander (C.P.: 39002).

1.3. Objeto del Encargo.

La redacción de un Estudio de Detalle y División Horizontal en la zona clasificada como Suelo Urbano, que forma parte de una finca propiedad de la mercantil citada.

2. DATOS RELATIVOS A LA PARCELA.

2.1. Datos de la parcela.

2.1.1. Ubicación: referencia al plano de situación.

La parcela sobre la que se desarrolla el presente trabajo está ubicada en el Barrio de Arriba –La Cavada– Término municipal de Riotuerto. Está situada al Norte-Noreste de la Carretera autonómica CA-261, La Cavada-Ramales, y da frente a la misma.

Se corresponde con la zona clasificada como Suelo Urbano de una finca de mayor amplitud, resultado de la reciente agrupación de 4 fincas.

Su situación con respecto al Término municipal y al Planeamiento se recoge en el PLANO nº 1, de la DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

2.1.2. Dimensión superficial (m²).

La zona de Suelo Urbano sobre la que se actúa tiene una superficie, según el Catastro, de 6.220 m², y de 6.118,88 m², según el levantamiento topográfico realizado.

MIÉRCOLES, 1 DE MARZO DE 2023 - BOC NÚM. 42

Estudio de Detalle y División Horizontal de finca urbana
en Avenida de Alisas, nº 39, Bº. de Arriba –La Cavada– (Riotuerto),
para FINCA LOS MORTEROS, S.L.

MEMORIA

2.1.3. Descripción de la parcela.

Tiene forma sensiblemente trapezoidal y alargada (en cuanto a la proporción de sus bases con respecto a la altura), con dichas bases paralelas a la citada carretera autonómica. Su topografía se representa en el PLANO nº 2: PLANO TOPOGRÁFICO.

El lindero Sur-Suroeste, que da frente a la carretera CA-261, tiene una longitud aproximada de 109 metros y medio y es prácticamente horizontal, con 96,5 m de cota en los extremos y una ligera depresión en el centro, con 95,5 m de cota.

El lindero Norte-Noreste, que coincide con la línea de Delimitación de Suelo Urbano, tiene una longitud aproximada de 127 metros y medio y sigue un comportamiento similar; tiene una cota de 98,0 m en los extremos y una depresión en el primer tercio (en relación a la carretera municipal) con 96,5 m de cota.

El lindero Este-Sureste, de longitud aproximada 56 m, lo es con la carretera municipal y asciende desde la cota 96,5 m, en la CA-261, hasta la cota 98,0, en el encuentro con la línea de Delimitación del Suelo Urbano.

2.1.4. Régimen de titularidad: límites de la parcela, escritura presentada por la Propiedad, referencia catastral y servidumbres aparentes y administrativas.

En Anexo a esta Memoria se adjunta copia de la Nota Simple informativa de Título y Cargas, obtenida del Registro de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares, donde se recogen y detallan todos estos extremos.

Su referencia catastral actual es: **5393014VN4959S0001AD**.

Se adjunta, igualmente, en Anexo a esta Memoria, Consulta Descriptiva y Gráfica correspondiente a la referencia citada.

2.1.5. Procedencia del plano de la parcela.

La documentación gráfica que se aporta, se desarrolla sobre el plano topográfico que ha sido elaborado por JMGI, Delineación y Topografía.

2.2. Edificaciones existentes.

Está libre de edificaciones.

Estudio de Detalle y División Horizontal de finca urbana
en Avenida de Alisas, nº 39, Bº. de Arriba –La Cavada– (Riotuerto),
para FINCA LOS MORTEROS, S.L.

MEMORIA

2.3. Condiciones urbanísticas. Planeamiento vigente. Legislación aplicable.

2.3.1. Situación urbanística de la parcela. Planeamiento y Ordenanzas que le afectan.

Está afectada por las Normas Subsidiarias de Riotuerto, cuya Aprobación definitiva tuvo lugar el 27 de Noviembre de 1990 y fue publicada en el B.O.C. el 3 de Enero de 1991.

La parcela está dentro de la Delimitación de Suelo Urbano correspondiente al Barrio de Arriba. La línea recta que define en la parcela dicha delimitación, viene determinada por la situación de una de las esquinas de cada una de las dos construcciones auxiliares pertenecientes a sendos edificios próximos a la parcela, al Oeste de la misma, tal como se indica en el Plano nº 1: SITUACIÓN CON RESPECTO AL MUNICIPIO Y AL PLANEAMIENTO (N.N.S.S.). Su posición viene incorporada en el Plano nº 2: PLANO TOPOGRÁFICO y está definida por las coordenadas georreferenciadas de dos de los puntos del perímetro de la citada finca agrupada.

Le es de aplicación la ordenanza correspondiente a *Zona residencial dispersa (epígrafe 3.6.1.)*, dentro de la ordenanza 3.6. ZONAS RESIDENCIALES.

2.3.2. Legislación aplicable.

Son de aplicación las siguientes disposiciones legales:

- Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria,
- Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio,
- Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y
- Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria.

2.4. Servicios urbanos existentes.

Cuenta con acceso rodado asfaltado y existen redes municipales de saneamiento, alumbrado, suministro eléctrico, abastecimiento de agua y teléfono.

3. ESTUDIO DE DETALLE.

3.1. Conveniencia y oportunidad.

Se redacta como paso previo para llevar a cabo la División Horizontal del Suelo Urbano de la finca en una serie de fincas menores, con el fin de ponerlas a la venta reservándose la Propiedad, en principio, varias de ellas.

MIÉRCOLES, 1 DE MARZO DE 2023 - BOC NÚM. 42

Estudio de Detalle y División Horizontal de finca urbana
en Avenida de Alisas, nº 39, Bº. de Arriba –La Cavada– (Riotuerto),
para FINCA LOS MORTEROS, S.L.

MEMORIA

El presente Estudio de Detalle recoge la definición del vial interior necesario, alineaciones y rasantes.

3.2. Alcance y contenido.

Es el previsto en el Artículo 61, de la Ley 2/2001, de 25 de Junio, para los Estudios de Detalle.

Los documentos que lo integran son:

- Memoria, que justifica las soluciones que se adoptan, y
- Planos, que recogen la ordenación propuesta.

3.3. Ordenación propuesta.

3.3.1. Viario.

3.3.1.1. Viales exteriores.

La parcela está afectada por dos viales públicos: uno, al que da frente, es la carretera autonómica CA-261 La Cavada-Ramales; el otro, en el lateral de la parcela, es un vial municipal, que da acceso a diversas fincas.

A la carretera autonómica le corresponde el perfil llamado "TRAVESÍA" en las Normas Subsidiarias, que fija en 9,00 m la distancia del cierre de parcela con respecto al eje del vial. Ello supone una cesión a dicho vial de 521,23 m².

Al vial municipal le corresponde el perfil llamado "A" (SU y SNU), que fija en 5,50 m la distancia del cierre de parcela con respecto al eje del vial, lo que supone una cesión al vial de 181,80 m².

Estas dos cesiones sucesivas, 703,03 m² en total, suponen que la parcela inicial, de 6.118,88 m² de superficie bruta, quede reducida a 5.415,85 m² de superficie neta (Plano nº 3; CESIONES A VIARIO, VIAL INTERIOR Y ALINEACIONES).

3.3.1.2. Vial interior.

Se proyecta un vial interior, de tráfico compartido, con una anchura de 8,50 m, con entrada desde el vial municipal, al Este-Sureste de la parcela, que avanza hacia el Oeste-Noroeste de la misma, hasta la finca nº 4, dando acceso a todas las fincas resultantes a cada lado del mismo. Discurre paralelo al lindero Norte-Noreste, que coincide con la línea de Delimitación del Suelo Urbano.

Se dota a este vial de una rotonda, de Ø13 m, con su centro en el eje del vial, en la prolongación de las separaciones entre las fincas 2 y 3, y 5 y 6.

Tiene este vial interior una superficie de 793,35 m².

La anchura de 8,50 m permite una zona central de circulación, con una anchura de 3,50 m, y dos bandas laterales, para posibles aparcamientos, de 2,50 m de ancho,

MIÉRCOLES, 1 DE MARZO DE 2023 - BOC NÚM. 42

Estudio de Detalle y División Horizontal de finca urbana
en Avenida de Alisas, nº 39, Bº. de Arriba –La Cavada– (Riotuerto),
para FINCA LOS MORTEROS, S.L.

MEMORIA

cada una, en los espacios que dejen libres las entradas peatonales y de vehículos de cada una de las viviendas que se proyecten.

El diámetro de la rotonda permite el giro completo de los vehículos automóviles habituales y, en cualquier caso, su espacio permitiría la realización de maniobra, si ello fuese necesario, en algún caso excepcional.

3.3.1.3. Dotación de aparcamientos.

Cada una de las fincas resultantes deberá asegurar, en el correspondiente proyecto de edificación, una plaza de aparcamiento en el interior de las mismas y otra en el vial interior, en el frente que le corresponde, quedando libre, por supuesto, el círculo de Ø13 m, correspondiente a la rotonda, que afecta a las fincas 2, 3, 5 y 6.

Las fincas 3 y 5 deberán asegurar, además, que la finca 4 dispone, o queda en condiciones de disponer de una plaza de aparcamiento en el vial interior, en su frente al mismo.

En dichos proyectos quedarán delimitadas las zonas de aparcamiento que den cumplimiento a los mencionados requisitos, en el vial interior.

En el Plano nº 6: VIAL INTERIOR: CIRCULACIÓN Y APARCAMIENTOS, se presenta una de las posibles soluciones a adoptar, con indicación de la zona de circulación, así como de las bandas destinadas, en principio, a aparcamientos

3.3.2. Alineaciones y rasantes.

Se mantienen las alineaciones establecidas por las N.N.S.S. para la parcela inicial; es decir, tanto las que corresponden a los viales públicos existentes, como las de los linderos con otras parcelas y que se concretan en las siguientes distancias:

- 4 m de retranqueo para las alineaciones que corresponden con las parcelas colindantes;
- 3 m para las que corresponden al vial tipo "TRAVESÍA" [carretera autonómica CA-261]; y
- 2,5 m para las del perfil tipo "A" (SU y SNU) [vial municipal].

Se establecen nuevas alineaciones en relación al vial interior que se proyecta, y se fijan en 3 m (Plano nº 3 CESIONES A VIARIO, VIAL INTERIOR Y ALINEACIONES).

En el Plano nº 4: PERFILES Y RASANTES se reflejan las rasantes correspondientes.

3.3.3. Condiciones de edificación.

No se modifica en nada lo establecido por las N.N.S.S. para la Ordenanza correspondiente a *Zona residencial dispersa* (epígrafe 3.6.1.), dentro de la ordenanza 3.6. ZONAS RESIDENCIALES, que le es de aplicación.

Estudio de Detalle y División Horizontal de finca urbana
en Avenida de Alisas, nº 39, Bº de Arriba –La Cavada– (Riotuerto),
para FINCA LOS MORTEROS, S.L.

MEMORIA

Para el ámbito de actuación que nos ocupa, se concreta en lo siguiente:

- Superficie total de la finca urbana: 6.118,88 m²;
- Edificabilidad total (0,5 m²/m²):..... 3.059,44 m²;
- Cesiones a viario público: 703,03 m²;
- Superficie total a la que se aplica la División Horizontal: 5.415,85 m²;
- Vial interior: 793,35 m²;
- Superficie total neta de las fincas resultantes: 4.622,50 m²;
- Ocupación total (30% s/ parcela neta): 1.386,75 m²;
- Retranqueos de la edificación a:
 - Linderos de fincas colindantes con la finca inicial: ≥ 4 m;
 - Lindero con CA-261: ≥ 3 m;
 - Lindero con vial municipal: ≥ 2,5 m;
 - Vial interior: ≥ 3 m;
- Altura máxima de la edificación:
 - En metros: 6,50 m;
 - En número de plantas: 2 (B+1)

4. DIVISIÓN HORIZONTAL.

4.1. Finca inicial.

Tendrá una superficie de 5.415,85 m², tras la cesión a viario público de 703,03 m².

4.2. Solución adoptada.

Se plantean, en consonancia con las pretensiones expresadas por la Propiedad, 3 fincas a cada lado del vial interior, con una superficie similar, la mayoría de ellas, y una más, al fondo del vial, con una superficie mayor. En total 7 parcelas.

4.3. Parcelas resultantes.

	Superficie neta	Ocupación máx. (30% s/sup. neta)	Edificabilidad máx. (0,661858 m ² /m ² de sup. neta) ⁽¹⁾
Finca nº 1:	722,65 m ²	216,79 m ²	478,28 m ²
Finca nº 2:	589,71 m ²	176,91 m ²	390,35 m ²
Finca nº 3:	521,14 m ²	156,34 m ²	344,91 m ²
Finca nº 4:	1.160,59 m ²	348,18 m ²	768,15 m ²
Finca nº 5:	541,91 m ²	162,57 m ²	358,66 m ²
Finca nº 6:	541,91 m ²	162,57 m ²	358,66 m ²
Finca nº 7:	544,59 m ²	163,38 m ²	360,43 m ²
Vial interior:	793,35 m ²		
Total finca	5.415,85 m²	1.386,75 m²	3.059,44 m²

⁽¹⁾ El coeficiente 0,661858, es el que se obtiene de dividir la superficie edificable a que da derecho la parcela bruta inicial, entre la superficie neta de las fincas resultantes (3.059,44 / 4.622,50 = 0,661858)

MIÉRCOLES, 1 DE MARZO DE 2023 - BOC NÚM. 42

Estudio de Detalle y División Horizontal de finca urbana
en Avenida de Alisas, nº 39, Bº de Arriba –La Cavada– (Riotuerto),
para FINCA LOS MORTEROS, S.L.

MEMORIA

4.4. Adecuación de las fincas resultantes a la normativa urbanística.

Todas las fincas se adecúan a la normativa urbanística tanto en superficie como en dimensiones y forma. La superficie bruta de cada una de ellas, superior a los 600 m², permitirá, de acuerdo con la Ordenanza vigente, la edificación de viviendas aisladas (EA).

Santander, Agosto de 2022.

**ECHEVARRIA
HERRERA FRANCISCO
JAVIER [REDACTED] W**

Firmado digitalmente por
ECHEVARRIA HERRERA FRANCISCO
JAVIER [REDACTED] W
Fecha: 2022.08.25 12:22:58 +02'00'

Fdo.: El Arquitecto

MIÉRCOLES, 1 DE MARZO DE 2023 - BOC NÚM. 42

SITUACIÓN RESPECTO AL MUNICIPIO



Escala 1:4000

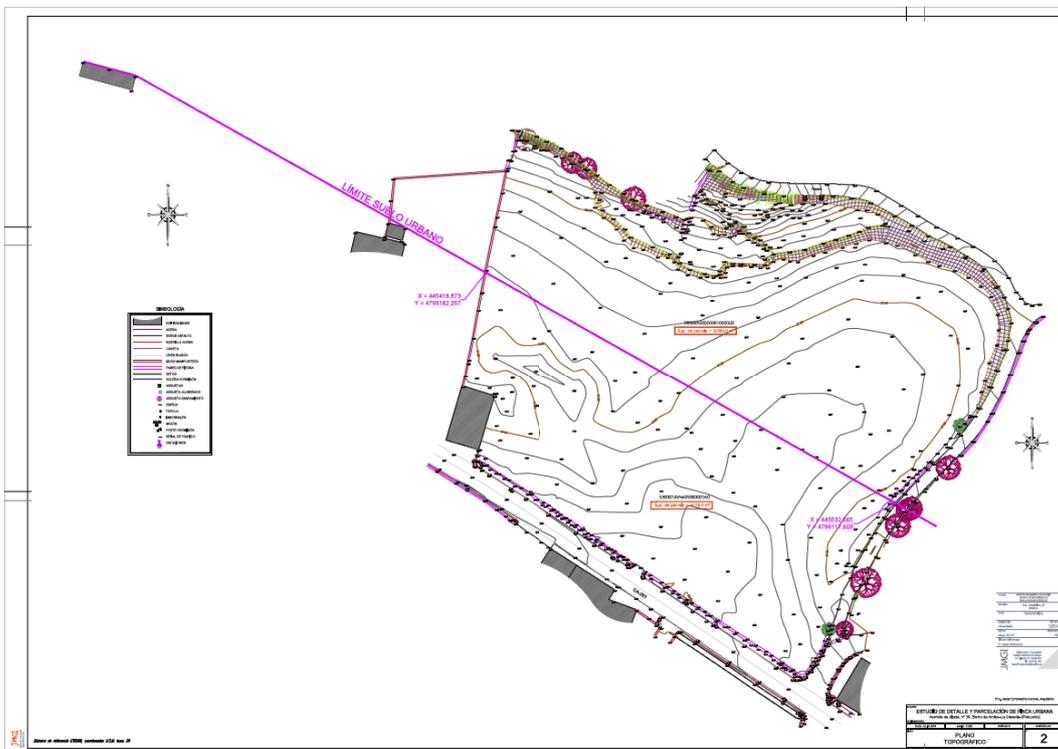
SITUACIÓN RESPECTO AL PLANEAMIENTO (N.N.S.S.)
(con indicación de las referencias que determinan la ubicación de la línea de Delimitación del Suelo Urbano, que afecta a la parcela)



Escala 1:2000

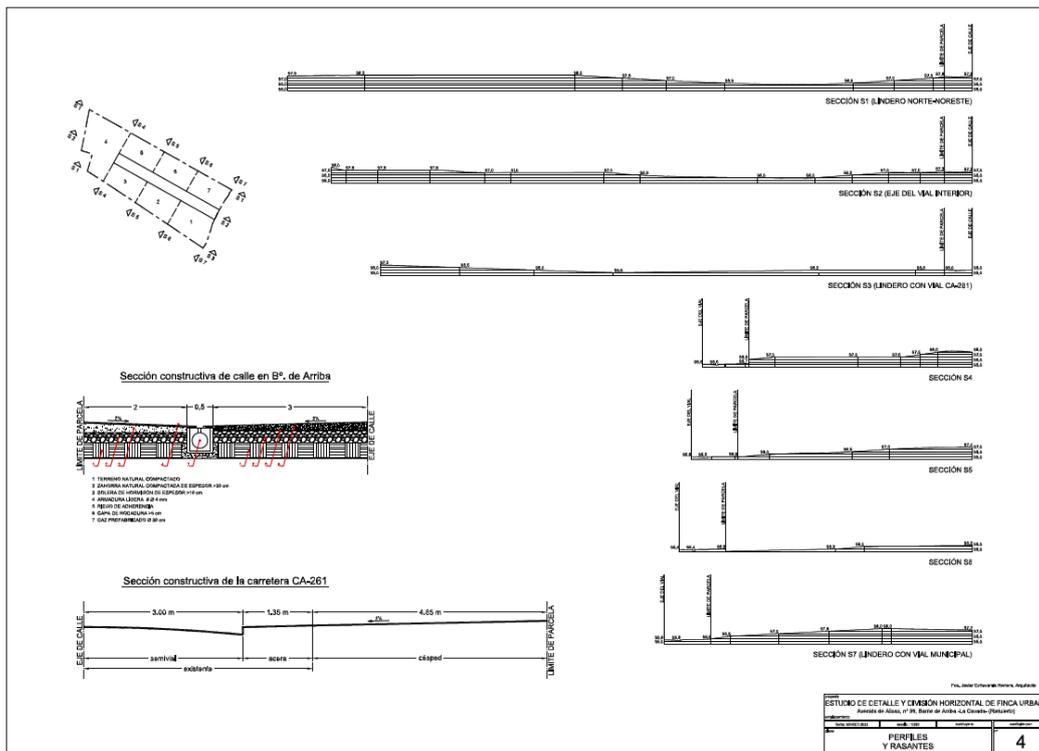
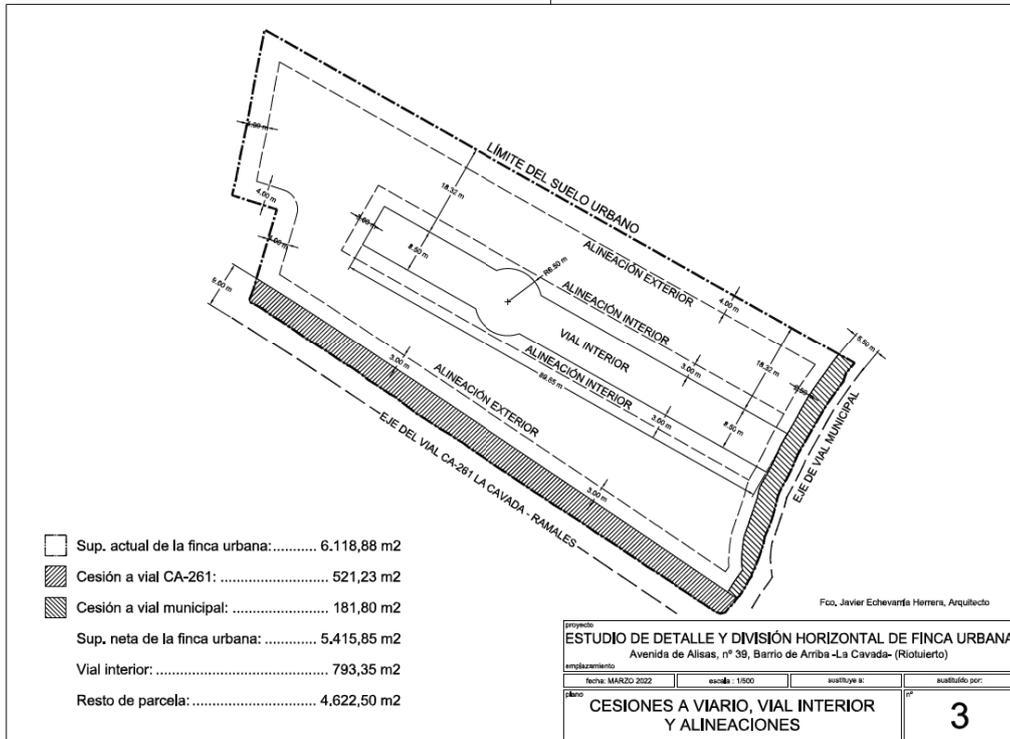
Fco. Javier Echevarría Herrera, Arquitecto

proyecto			
ESTUDIO DE DETALLE Y DIVISIÓN HORIZONTAL DE FINCA URBANA			
Avenida de Alisas, nº 39, Barrio de Arriba-La Cavada- (Riotuerto)			
fecha:	escalas:	sustituye a:	sustituido por:
MARZO 2022	1:5000 y 1:2000		
plano			nº
SITUACIÓN RESPECTO AL MUNICIPIO Y AL PLANEAMIENTO (N.N.S.S.)			1



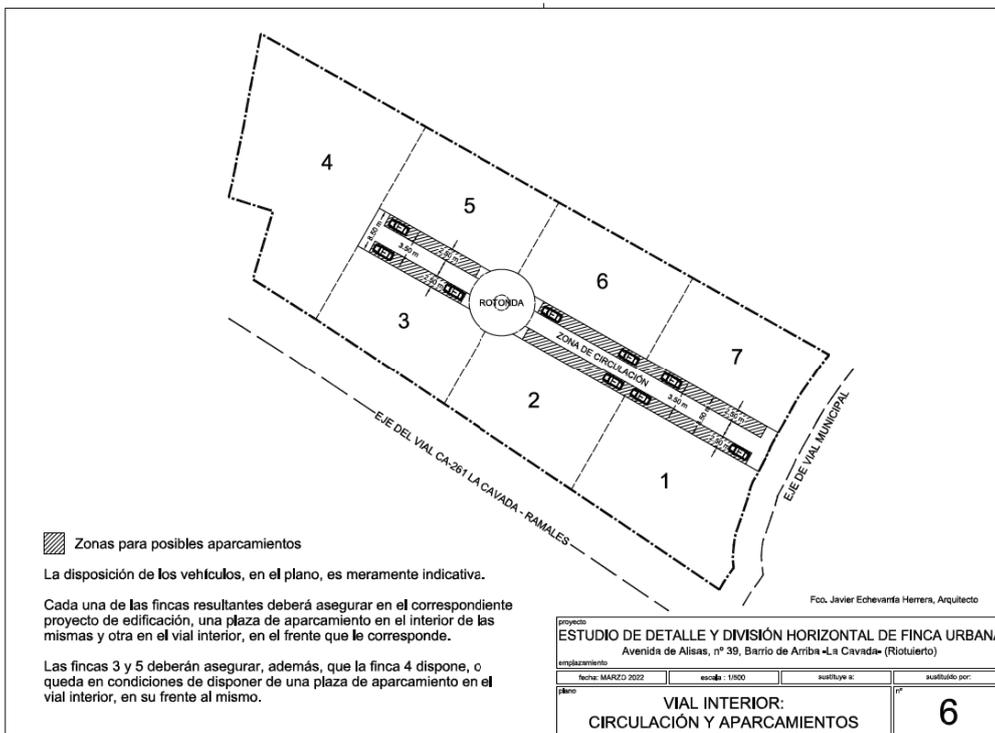
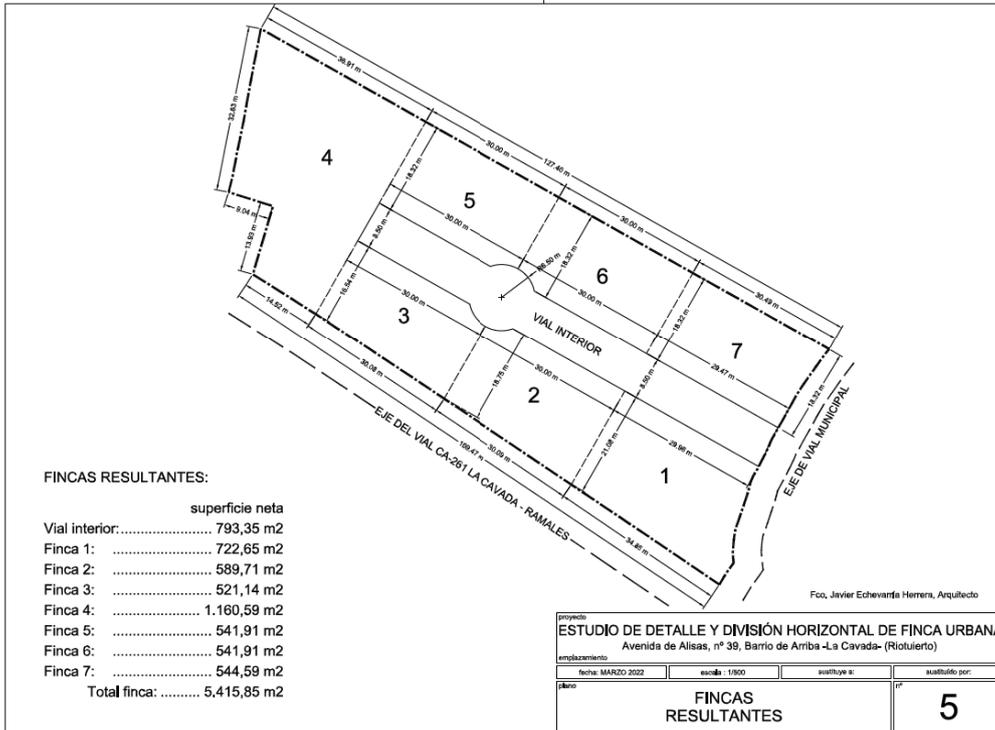
CVE-2023-974

MIÉRCOLES, 1 DE MARZO DE 2023 - BOC NÚM. 42



CVE-2023-974

MIÉRCOLES, 1 DE MARZO DE 2023 - BOC NÚM. 42



2023/974

CVE-2023-974