

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Se faculta a la Concejalía de Salud, Inmigración y Cooperación al Desarrollo para adoptar las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución de las presentes bases.

DISPOSICIÓN FINAL

Tal y como señala el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, la presente disposición entrará en vigor una vez transcurrido el plazo de quince días a que se refiere el artículo 65.2 del citado cuerpo legal, a contar a partir de su publicación en el BOC.

Contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en el plazo de dos meses a contar a partir del día siguiente a su entrada en vigor, sin perjuicio de poder formular cualquier otro recurso que se estime procedente.

Santander, 29 de septiembre de 2008.—La concejala de Salud, Inmigración y Cooperación de Desarrollo, Carmen Martín Núñez.

08/13064

7. OTROS ANUNCIOS

7.1 URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE LIMPIAS

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para una parcela sita en la Travesía Conde Albox-Barrio del Río, número 11 de Limpias (Cantabria).

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 84 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, se hace pública la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de para una parcela sita en la Travesía Conde Albox-Barrio del Río, número 11 de Limpias (Cantabria), acordada por el Pleno de la Corporación del Ayuntamiento de Limpias, en sesión ordinaria celebrada con fecha 24 de junio de 2008.

Acuerdo de 24 de junio de 2008:

«SÉPTIMO: APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA UNA PARCELA SITA EN LA TRAVESÍA CONDE ALBOX-BARRIO DEL RÍO, NÚMERO 11 DE LIMPIAS, TRAMITADO A INSTANCIA DE «PAREDES SANTANDER DE CONSTRUCCIONES, S.L.»: A propuesta de la presidencia y visto que el Estudio de Detalle referido, ha sido sometido a información pública tras su aprobación inicial, como dispone el artículo 78.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, sin que en el plazo establecido para ello se haya producido ninguna alegación, la Corporación por unanimidad de los asistentes a la sesión plenaria ACUERDA:

Primero: Aprobar definitivamente el «Estudio de Detalle para ordenación de una Parcela sita en la Travesía Conde Albox-Barrio del Río, número 11 del término municipal de Limpias», promovido por DON GERARDO RUIZ PACHECO (DNI número 13.883.106-F) en nombre y representación de «PAREDES SANTANDER DE CONSTRUCCIONES, S.L.», redactado por los Arquitectos DOÑA MARÍA JOSÉ GÓMEZ RODRÍGUEZ Y DON LORENZO GUTIÉRREZ SERNA y visado con fecha 9 de abril de 2008 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria.

Segundo: Ordenar la publicación del presente acuerdo y del documento aprobado, en el BOC.

Limpias, 30 de junio de 2008.—El concejal de Urbanismo, Jesús Ramón Abascal Pérez.

FORMULACIÓN

El presente Estudio de Detalle que ordena una parcela situada en la Travesía del Conde Albox-Barrio del Río, 11 de Limpias, (Cantabria), se formula a instancia de:

«PAREDES SANTANDER DE CONSTRUCCIONES, S. L.».
Calle Camarreal, 130-Peñacastillo.
39011 Santander.

Quien actúa como propietaria de la finca, de referencia catastral número 6113134VP6061S0001TB, objeto del documento.

INTRODUCCIÓN

La parcela se encuentra ubicada dentro del suelo urbano de Limpias, y se regula por la Ordenanza SU-2 de las Normas Subsidiarias del término municipal de Limpias, aprobadas por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en sesión de fecha 16 de junio de 1989, y publicadas en el BOC de fecha 21 de julio de 1989.

Esta Ordenanza, tal como se define en las citadas NN.SS., es de aplicación en las superficies de suelo urbano de Limpias que componen la zona denominada residencial semiintensiva (o de grado 2) y grafiada en los planos como SU-2. La tipología de esta zona es la de edificación abierta.

El Estudio de Detalle se redacta con el fin de recoger la implantación de la edificación en la parcela y su relación con el entorno, así como definir las alineaciones y rasantes de la misma.

Con arreglo a los antecedentes que se exponen, se redacta el Estudio de Detalle para su consideración y tramitación por el Ayuntamiento de Limpias, a fin de obtener la aprobación definitiva.

CAPÍTULO 1 INFORMACIÓN

1.1. LOCALIZACIÓN Y LÍMITES DE LA ACTUACIÓN.

La parcela se encuentra ubicada en el pueblo de Limpias, término municipal de Limpias, al que se accede, desde la autovía A-8, a través de la carretera nacional N-629, que comunica con la carretera autonómica CA-501, Liendo-Limpias, que la da acceso.

La referencia catastral de la parcela se corresponde con la 6113134VP6061S0001TB.

A efectos de identificar su ubicación, señalamos los siguientes linderos:

- Norte y Este, fincas particulares.
- Oeste, arroyo Borrico y finca particular (Casona).
- Sur, camino vecinal por donde se accede y finca particular (Casona).

1.2. SUPERFICIE.

La superficie es de 6.013 m², según medición topográfica realizada recientemente por técnico cualificado, quedando vinculada en su totalidad a la edificación a construir en ella.

1.3. BASES CARTOGRÁFICAS.

Se ha utilizado para el desarrollo de este documento el levantamiento topográfico realizado a tal efecto, que ha de considerarse, por tanto, como estado real de los terrenos.

1.4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA PARCELA.

La parcela tiene forma irregular, con pendiente en sentido Suroeste-Noreste, linda al Oeste con el arroyo Borrico que discurre paralelo a la carretera, tal como se puede comprobar en la documentación gráfica que se acompaña.

En el entorno próximo a la parcela se localizan edificaciones de vivienda colectiva, fundamentalmente, que consolidan la zona urbana en la que se ubican, así como algunas edificaciones unifamiliares, destacándose la

casona situada en la finca, que recientemente ha sido segregada de la parcela objeto de la actuación.

Todas estas condiciones mencionadas anteriormente, junto con el asoleamiento, determinan la disposición de la edificación en la parcela, y están presentes en las razones de su tipología y ordenación interna.

La parcela tiene en la actualidad un uso de pradería, no existiendo ninguna edificación en ella.

No existen en la parcela ningún tipo de servidumbre de paso, luces o servicios públicos que graven la libre disposición de las edificaciones en la misma, con la excepción de las que origina el arroyo Borrico, que hace preceptiva la autorización de la Confederación Hidrográfica del Norte, para la ordenación propuesta.

Se dispone de todos los servicios urbanísticos como son suministro de energía eléctrica, agua, saneamiento municipal, acceso rodado, etc.

Para el desarrollo del futuro proyecto de edificación, cuyas líneas generales quedan suficientemente definidas en el presente estudio, se han tomado como rasantes, las del camino vecinal existente y los condicionantes topográficos de la parcela, tal como se recoge en la documentación gráfica que se acompaña en este documento, así como las determinaciones del Estudio Integral para la recuperación Hidráulico-Ambiental del arroyo Borrico en Limpias (Cantabria), que ha sido realizado por el departamento de Grupo de Emisarios Submarinos e Hidráulica Ambiental de la Universidad de Cantabria.

1.5. CONDICIONES LEGALES PARA SU REDACCIÓN.

La redacción del Estudio de detalle se ha efectuado según lo dispuesto en las determinaciones legales de aplicación de las siguientes normativas:

- Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

- Normas Subsidiarias del término municipal de Limpias, aprobadas por Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en sesión de fecha 16 de junio de 1989, y publicadas en el BOC de fecha 21 de julio de 1989.

- Correcciones de errores por la C.R.U. de fechas 28 de marzo de 1995 y 30 de abril de 1996, correspondientes a los suelos calificados como SU-2 y SU-3, que modifican la edificabilidad (1,50 m²/m² y 2,00 m²/m²) y ocupación de parcela de ambas categorías (50%).

- Ley de Aguas y Reglamento para la Protección del Dominio Público Hidráulico.

1.6 . DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

La parcela está ubicada dentro del suelo urbano de Limpias, regulado por la Ordenanza SU-2, cuyo uso es residencial semiintensiva y tipología de edificación abierta, aislada o agrupada y de uso multifuncional.

Los parámetros de aplicación para esta Ordenanza son los siguientes:

Ordenanza de aplicación SU-2:

Uso	Residencial
Tipología	Edificación Abierta

El área de movimiento está constituida por: La totalidad de la parcela; menos los espacios correspondientes a separación entre edificios, separación a frente de parcela, separación a colindantes, servidumbre del arroyo Borrico, etc.

Parámetros:

Parcela mínima	100 m ²
Nº de plantas máximo	PB+2+Bajo Cubierta (60%)
Altura máxima de la edificación	9,50 m.
Edificabilidad máxima	1,50 m ² /m ² s/ Parcela Bruta
Ocupación máxima	50% s/ Parcela Bruta

Separación a linderos	H/2; mínimo 4,00 m.
Separación entre edificios	H.

Resumen Justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos:

PARÁMETROS	NN.SS	ESTUDIO DE DETALLE
Parcela mínima	100 m ²	6.013,00 m ²
Nº de plantas máx.	PB+2+BC (60%)	PB+2+BC (60%)
Altura de comisa	9,50 m.	8,70 m.
Edificabilidad	1,50 m ² /m ² (9.019,50 m ²)	<1,50 m ² /m ² (7.405,00 m ² aprox.)
Ocupación	50% (3.006,50 m ²)	<50% (2.075 m ² aprox.)
Sep. linderos	H/2; min 4,00 m.	4,35 m.
Sep. Edificaciones	H = 8,70 m.	< 8,70 m.

CAPÍTULO 2 MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1. OBJETO Y FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Su objeto es la ordenación de las edificaciones en la parcela, su relación con el arroyo, el vial de acceso y parcelas colindantes, así como el establecimiento de alineaciones y rasantes, etc.

2.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU REDACCIÓN.

Aunque las NN.SS. no establecen con claridad, la conveniencia de redactar un Estudio de Detalle, para una parcela como la que nos ocupa, clasificada como suelo urbano de gestión directa, (por no estar incluida en ninguna de las 9 Unidades de Ejecución que se establecen en las NN.SS., para áreas menos consolidadas), la parcela está regulada por la Ordenanza SU-2, cuya tipología, como ya se ha comentado con anterioridad, es la de edificación abierta; entendemos que el Estudio de Detalle, es el mejor instrumento para fijar las alineaciones interiores, tal como podemos extraer del artículo 1.85.- Alineaciones y del artículo 1.113.- Tipología de la edificación; en el que se define Edificación Abierta como: «aquellos edificios cuyas líneas de fachada vienen definidas por alineaciones interiores y se encuentran por lo tanto retranqueada de las vías públicas o espacios libres».

Igualmente, entendemos la oportunidad de su redacción, ante la resolución desfavorable de fecha 30 de enero de 2008, para el otorgamiento de licencia, al proyecto básico presentado, de construcción de 84 viviendas y garajes, en la parcela que nos ocupa.

De la conclusión del informe técnico municipal, que acompaña a esta resolución, se pueden extraer las condiciones necesarias, para poder hacer viable la edificación en la parcela y que se pueden resumir en:

1º.- Autorización de la Confederación Hidrográfica del Norte, porque el informe de este organismo es previo al otorgamiento de la licencia.

2º.- Presentar un Estudio de Detalle y

3º.- Incumplimiento del artículo 3.92, sobre condiciones para el uso de vivienda.

Este Estudio de Detalle, quiere ser el instrumento, con el que se puedan resolver los condicionantes citados y proponer a su vez una ordenación que haga viable el futuro desarrollo de la parcela según los planteamientos que a continuación se exponen.

2.3. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

2.3.1. ANTECEDENTES.

Antes de proceder a describir la ordenación que se propone, se hace necesario referirse a los condicionantes del informe técnico municipal, que se han expuesto en el apartado anterior.

En cuanto a la 1ª condición, es claro, que se necesita un informe y autorización de la Confederación Hidrográfica del Norte para edificar en la parcela.

Con respecto a este punto, se ha realizado una propuesta de edificación dividida en dos fases, tal como en adelante se explicará. La 1ª fase, situada al Este de la parcela, que corresponde a los bloques de los portales 1,

2, 3 y 4, que no está afectada por la avenida de 500 años, en el estado actual del arroyo Borrigo y la 2ª fase, situada al Oeste de la parcela, que corresponde a los portales de los bloques 5 y 6, que sí está afectada por la avenida actual de 500 años, en el estado actual del arroyo Borrigo.

Hay que señalar, que se ha redactado un Estudio Integral para la recuperación Hidráulico-Ambiental del arroyo Borrigo en Limpias (Cantabria), realizado por el Departamento de Grupo de Emisarios Submarinos e Hidráulica Ambiental de la Universidad de Cantabria, que contempla el encauzamiento del arroyo, y que afecta a la parcela que nos ocupa, por lo que, cuando se produzca su aprobación, la parcela quedaría liberada en su totalidad tal como se desprende de la documentación gráfica que se aporta y a nuestro juicio, con el informe preceptivo de la Confederación Hidrográfica, la 2ª fase se podría llevar a cabo igualmente.

Este Estudio de Detalle contempla el trazado del encauzamiento, en el tramo que nos afecta, para lo cual se ha volcado la geometría del mismo, sobre la topografía realizada en la parcela.

Para poder comparar, si se considera necesario, la altimetría del encauzamiento, en los perfiles transversales de situación futura (788 a 928 del Estudio Integral), con la topografía de la parcela, no hay más que sumar la cifra de 82,90 a las cotas del proyecto de encauzamiento, para poderlas comparar con las cotas del levantamiento topográfico de la parcela, que se aporta como plano U02-02. Como ejemplo, con respecto al perfil transversal 788, la línea de inundación T=5 años, correspondiente a la avenida ordinaria, tiene una cota de 14,08 m, lo que en el levantamiento topográfico de la parcela, equivaldría a la cota 96,98 m.

En cuanto a la 2ª condición, ya se ha comentado que se considera conveniente la redacción de un Estudio de Detalle, por lo que sirva este documento para su aclaración.

En cuanto a la 3ª condición, en la que se hace referencia al incumplimiento del artículo 3.92, cuya redacción dice: "Toda vivienda o apartamento ha de tener al menos una pieza habitable abierta a la vía pública, y consecuentemente habrá de cumplir lo señalado en el artículo 3.76 Su mínimo frente de fachada a la vía pública será de 6 m».

En nuestra modesta opinión, entendemos, que el planeador de las NN.SS. quiere evitar, como sería evidente, que las viviendas no den en su totalidad a patios de parcela cerrados, pretendiendo a nuestro juicio, que al menos una de las piezas habitables de cada vivienda de al exterior, entendiendo por exterior, vías públicas, espacios libres de uso público, viales privados, espacios libres de uso privado, patios de manzana, etc. En el caso que nos ocupa, lo expuesto en el citado artículo sería imposible de cumplir, porque la Ordenanza de aplicación SU-2 establece como tipología de edificación, la edificación abierta, definida por alineaciones interiores, retranqueadas por tanto de las vías públicas y o espacios libres.

En la ordenación propuesta, todas las viviendas pueden considerarse exteriores, ya que todas sus piezas habitables (dormitorios, estares, etc.), dan al exterior, es decir a los espacios libres privados de la parcela, que restan sin edificar, y en ningún caso a patios de parcela cerrados (utilizados en la edificación cerrada, con alineación de fachada a vía pública).

Por tanto, según lo anteriormente expuesto, aquí existiría una antinomia o contradicción entre dos artículos, que obliga a una interpretación, y creemos que el sentido de ésta, es que hay que entender que las viviendas en tipología de edificación abierta (aquellas que sus fachadas dan a espacios libres de la parcela que no se edifican), cumplen con lo que a nuestro juicio se ha querido regular en este artículo 3.92.

2.3.1. ORDENACIÓN PROPUESTA.

Partiendo de los antecedentes que se han expuesto en los párrafos anteriores, se propone una nueva solución que intenta resolver los condicionantes requeridos.

Esta ordenación contempla la edificación en la parcela, a realizar en dos fases; la 1ª fase se desarrollaría en primer lugar y se correspondería con un cuatro bloques unidos, situados al Este de la parcela y fuera de la línea de afección de la avenida de 500 años actual; y la 2ª fase se desarrollaría cuando haya sido aprobado el proyecto de encauzamiento, que liberaría la totalidad de la parcela, y se correspondería con dos bloques unidos, situados al oeste de la parcela.

Entre las dos fases se ha proyectado un viario peatonal que da acceso a los distintos portales, con anchura suficiente, para que pueda usarse, como viario rodado, en casos excepcionales (bomberos, ambulancias, etc.), pero en ningún caso para el tráfico rodado de los vehículos de los futuros adquirentes de las viviendas. Para estos últimos, se ha dispuesto de una rampa, justo a la derecha del acceso a la parcela, que conecta, con el sótano de la edificación, situado bajo los bloques y la zona restante entre ellos, en el que se ubicarán las plazas de aparcamiento, requeridas para cada vivienda.

Entendemos que con esta solución, se libera la parcela, del tráfico rodado y se la dota de mayor calidad de vida, que sin duda redundará en beneficio de los nuevos vecinos.

Cada uno de los bloques, se desarrollará en cuatro plantas sobre la rasante del terreno, es decir planta baja, dos plantas de piso y una planta bajo cubierta con superficie igual o menor al 60% de la superficie útil de la planta inferior y una planta bajo la rasante o sótano, común para los 6 bloques, igualmente desarrollada en dos fases.

La planta baja de cada uno de los bloques, dispone de portal, núcleo de escalera y ascensor, cuarto de basuras, armarios contadores, etc., y 4 viviendas, las dos plantas de piso, de 4 viviendas cada una y de núcleo de escalera y ascensor y por último la planta bajo cubierta de 2 viviendas y núcleo de escalera y ascensor, por tanto, cada bloque, dispondrá de 14 viviendas con sus respectivos servicios, lo que totaliza 84 viviendas, de las que 56 se realizarían en la 1ª fase y 28 en la 2ª fase.

Como se puede comprobar, en la ordenación proyectada, se han tenido en cuenta: Tanto, la topografía del terreno existente, como su relación con las parcelas colindantes, el acceso desde el viario público, el futuro encauzamiento del arroyo Borrigo y la servidumbre que generará y la avenida de los 500 años actual, por lo que ésta se ha proyectado en dos fases.

La edificación se ha adaptado, en la medida de lo posible, a la topografía del terreno, para conseguir una relación adecuada entre la superficie libre de la parcela y la ocupada por la edificación.

Los bloques se desarrollan con una modulación fija y repetitiva, adecuándose al vial interior proyectado, con la doble intención de adecuar la edificación al terreno y conseguir una imagen más articulada de todo el conjunto, resultando como cotas de suelo acabado de la planta baja de cada bloque las siguientes:

Planta baja bloque 1	Cota de suelo acabado + 100,50
Planta baja bloque 2	Cota de suelo acabado + 101,25
Planta baja bloque 3	Cota de suelo acabado + 102,00
Planta baja bloque 4	Cota de suelo acabado + 102,75
Planta baja bloque 5	Cota de suelo acabado + 101,00
Planta baja bloque 6	Cota de suelo acabado + 101,00

En la documentación gráfica que acompaña a esta memoria, quedan recogidas de manera exhaustiva, tanto las alineaciones de la edificación, los retiros a colindantes, las distancias entre edificaciones, servidumbres, etc., así como las rasantes de la edificación, del viario peatonal y su relación con el resto de la parcela y su acceso, en cumplimiento de la normativa que le es de aplicación.

