

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE LIMPIAS

CVE-2009-18418 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para Ordenación de Parcela en barrio Collado de Limpias.*

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 para Ordenación de Parcela en el Barrio Collado - Limpias. Referencia Catastral 6109120VP6060N0001HK", acordada por el Pleno de la Corporación del Ayuntamiento de Limpias, en sesión ordinaria celebrada con fecha 01 de diciembre de 2009.

Acuerdo de 1 de diciembre de 2009:

"Quinto: Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para Ordenación de Parcela en el barrio Collado de Limpias. Referencia catastral 6109120VP6060N0001HK: Interviene la señora alcaldesa, quien propone al pleno la aprobación definitiva del Estudio de Detalle a que se refiere este punto y, así

Visto que el Estudio de Detalle referido ha sido sometido a información pública tras su aprobación inicial, como dispone el art. 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 acuerda:

Primero: Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para Ordenación de Parcela en el barrio Collado de Limpias. Referencia catastral 6109120VP6060N0001HK, promovido por don Eduardo Fernández Tezanos (titular del D.N.I. nº 22216523-Y) en representación de don Víctor García Talledo (titular del D.N.I. nº 13614679-J), redactado por la arquitecta doña Joanna Lisowska y visado con fecha 14 de agosto de 2009 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria.

Segundo: Ordenar la publicación del presente acuerdo y de la Memoria del documento en el Boletín Oficial de Cantabria."

Limpias, 4 de diciembre de 2009.

La alcaldesa,
María del Mar Iglesias Arce.

JOANNA LISOWSKA

arquitecto

**REFORMADO DE
ESTUDIO DE DETALLE
DE PROMOCIÓN EN SOLAR URBANO**
Barrio Collado 1, Ayto. Limpias (Cantabria)
Referencia Catastral: 6109120VP6060N0001HK



Promotor:

FAMILIA GARCIA LOPEZ

Agosto de 2009

Juan de Herrera 5, 4ªzda, of.5 - 39002 Santander (Cantabria)
Tel. : 942 21 21 10
Fax : 942 21 24 64
E-mail: joanna@estudiojuandeherrera.com

LUNES, 1 DE FEBRERO DE 2010 - BOC NÚM. 20

INDICE

I	DATOS GENERALES
I.1	PROMOTOR Y AUTOR DEL PROYECTO.....
I.2	SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....
I.3	OBJETO DEL REFORMADO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....
II	DATOS GENERALES DE LA PARCELA
II.1	DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA
II.2	CONDICIONES TOPOGRÁFICAS
III	INFORMACIÓN URBANÍSTICA
III.1	NORMATIVA GENERAL APLICABLE
III.2	NORMATIVA PARTICULAR DE LA ZONA
IV	SOLUCIÓN PROPUESTA. JUSTIFICACIÓN
V	DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

I DATOS GENERALES

I.1 Promotor y autor del proyecto

El presente Reformado de Estudio de Detalle se redacta por encargo de **Victor García Talledo**, con D.N.I. 13.614.679-J, siendo su autor el Arquitecto **Joanna LISOWSKA**, adscrito al Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria con el número 2.292 de colegiado.

I.2 Situación y delimitación del Estudio de Detalle

La finca, objeto de este documento, se sitúa en el barrio Collado nº 1, perteneciente al municipio de Limpias.

Tras consultar con los Técnicos Municipales, se plantea la posibilidad de redactar el presente Estudio de Detalle para definir la ordenación de la parcela de manera que sea posible proyectar un conjunto de 3 viviendas aisladas, de acuerdo con las necesidades de la propiedad.

I.3 Objeto del Reformado del Estudio de Detalle

Se redacta el presente Reformado del Estudio de Detalle a instancia del Técnico Municipal, Don Francisco Sierra Bedia con el objetivo de reordenar las edificaciones en la parcela, y así resolver determinadas características del Estudio de Detalle previo, visado por el Colegio de Arquitectos de Cantabria el 26 de mayo de 2009, que a priori impedían la íntegra aplicación de las Normas Subsidiarias vigentes (Aprobación definitiva C.R.U. 15/Junio/89).

El presente Reformado de Estudio de Detalle recoge también las cesiones que la parcela debe realizar al vial público colindante, así como las alineaciones y zona afectada por la canalización de abastecimiento de agua del Plan Asón, en su modificación del trazado del tramo Ampuero-Limpias.

A continuación se procede al desarrollo del Reformado del Estudio de Detalle, donde se definen la totalidad de los apartados del Estudio inicial.

II DATOS GENERALES DE LA PARCELA

II.1 Descripción de la parcela

La parcela se encuentra delimitada por una vía pública al oeste, definida en las Normas Subsidiarias como viario tipo H, y otras parcelas privadas en el resto de linderos.

La parcela se compone de una zona calificada como "suelo urbano", y otra como "suelo rústico". El solar situado al oeste, con referencia catastral **6109120VP6060N**, clasificado como suelo urbano, linda al oeste con vial público, al norte y sur con otras parcelas privadas y al este con la parte de suelo rústico de la finca, perteneciente a la misma propiedad. La superficie de suelo urbano se ha obtenido a partir del eje del vial municipal, que ha sido marcado en su día por el Técnico municipal. El límite de suelo urbano se encuentra a 40 metros del eje del mencionado vial. Tiene, la parcela urbana, una superficie de 2.378,55 m².

La parte de la finca situada al este de la parcela, con referencia catastral **39038A00600206**, está clasificada como suelo rústico. Linda al oeste con la parte urbana de la finca, y al norte, sur y este con otras parcelas privadas. Tiene una superficie de 2.028,26 m².

Parcela urbana

La parcela cuenta con servicios en el vial público colindante, siendo estos de abastecimiento de agua, electricidad por tendido aéreo y red de saneamiento municipal.

La parcela es atravesada por una canalización de agua de hierro fundido del tramo Ampuero-Limpías que cruza la parcela urbana de este a oeste por el extremo sur. Dicha tubería de hierro fundido queda reflejada en el plano 1.0.3 del presente Estudio de Detalle, así como la servidumbre que genera.

II.2 Condiciones topográficas

La parcela urbana tiene una geometría trapezoidal con trazado curvo y una superficie de 2.378,55 m², según reciente medición topográfica.

El vial público discurre por la parte más baja del terreno y desciende en pendiente provocando un desnivel de casi dos metros entre los puntos extremos de la alineación principal de la parcela, en su sentido norte-sur, y de unos trece metros en la dirección este-oeste correspondiente al fondo de la parcela urbana. En resumen, la orografía del terreno presenta unas pendientes muy pronunciadas en ambas direcciones.

Las condiciones topográficas obligan a resolver la pendiente con muros de contención.

No existen elementos singulares topográficos dentro de la misma o su entorno inmediato, salvo la pendiente antes mencionada.

La superficie se encuentra despejada de arbolado o vegetación de importancia. Actualmente se dedica a pradería.

Se adjunta plano de levantamiento topográfico de la parcela (1.0.1), en el presente Estudio de Detalle.

III INFORMACIÓN URBANÍSTICA

III.1 Normativa general aplicable

El Estudio de Detalle se elabora teniendo en cuenta las determinaciones de las Normas Subsidiarias vigentes (Aprobación definitiva C.R.U. 15/Junio/89) del Ayuntamiento de Limpias, las Normas Urbanísticas Regionales (NUR) y la normativa de accesibilidad: decreto 61/1990, de 6 Julio de minusválidos, en su evitación y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

III.2 Normativa particular de la zona

La parcela referida se encuentra clasificada, dentro de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Limpias, como **Suelo Urbano**, de uso característico: **Suelo Extensivo Residencial (SU-1)**, destinado a tipología de edificación abierta, que podrá ser aislada, pareada y multifuncional.

Las Normas Subsidiarias establecen las siguientes:

▶ condiciones de la edificación:

- Edificabilidad: 0,50 m²/m²
- Ocupación: 40 % máxima
- Parcela mínima: 500 m²
- Altura máxima de la edificación: 6,5 m (PB+1)
- Alineación al vial: 3 m del eje
- Separación a lindero colindante: 3 m
- Frente mínimo de fachada: 6 m

▶ condiciones de urbanización:

- Altura máx. de muros de contención: 1 m
 - Altura máx. cerramientos de fábrica: 1 m
- (+ 1 m cerramiento diáfano)

Según las **Normas Urbanísticas Regionales (NUR)**, las condiciones urbanísticas son las siguientes:

▶ condiciones de urbanización:

- Altura máx. de muros de contención: 2 m (Art.36)
 - Distancia mínima entre los muros: 2 m (Art.36)
 - Altura máx. cerramientos de fábrica: 1,5 m (Art.84)
- (+0,5m cerramiento diáfano)

IV SOLUCIÓN PROPUESTA. JUSTIFICACIÓN

Una vez efectuada la cesión al Ayuntamiento para la ampliación del viario público que establece el planeamiento, definida para el viario tipo H, a una sección total de 6 metros de anchura, la parcela resultante neta de la parcela urbana es de 2.123,00 m².

El presente Estudio de Detalle consiste en modificar la topografía de la parcela para poder cumplimentar la Normativa Urbanística correspondiente a la construcción de un conjunto residencial que se adapte a las características de la parcela.

Se proyecta un conjunto de tres viviendas unifamiliares aisladas respetando las condiciones urbanísticas de la parcela, tales como los retranqueos, la ocupación máxima, la edificabilidad, etc.

Primeramente se pretende construir una de las tres viviendas, ubicada en la finca denominada como Parcela 1, dejando prevista la urbanización para una futura construcción del resto del conjunto residencial.

Acceso a las viviendas, tanto peatonal como de tráfico rodado, se ejecutará desde el viario público.

Normas Urbanísticas Regionales. Dichos muros se pretenden ejecutar mediante escolleras de piedra, que se completan posteriormente con vegetación, para minimizar el impacto visual de los mismos. Estos alcanzarán una altura máxima de 2 metros y la distancia entre los mismos, será de 2 metros como mínimo. Además, toda la edificación separará su línea de fachada de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.

El movimiento de tierras que se plantea hace posible el cumplimiento de las **Normas Subsidiarias** en cuanto a las siguientes limitaciones:

1. El número de plantas de viviendas no supera en ningún caso las dos que limita la normativa, para ello se opta por una edificación escalonada.
2. La planta sótano de las viviendas no supera en ningún caso 1.00 metro sobre el nivel de rasante, desde el terreno a la cara inferior del forjado de la planta baja.
3. Todas las viviendas poseen su plano de planta baja por encima de la rasante planteada en el Estudio de Detalle.

Se presentan en este Estudio de Detalle las secciones tipo de las edificaciones, reflejando el cumplimiento de puntos anteriormente mencionados, tal y como se observa en el plano adjunto (1.0.4), tomando la altura máxima en la vertical del punto medio de la línea de la fachada.

Tras la aprobación del Presente Estudio de Detalle, y como hemos indicado anteriormente, se procederá al desarrollo de cada una de las viviendas

LUNES, 1 DE FEBRERO DE 2010 - BOC NÚM. 20

previstas, mediante la redacción de los proyectos básicos y de ejecución correspondientes.

Además se pretende fomentar y defender las condiciones generales estéticas y de protección del entorno establecidas por la Normativas Municipales en cuanto a los materiales. En el caso que nos ocupa, se van a ejecutar revestimientos de fábrica de piedra en algunas partes del cerramiento y la cubierta será a dos aguas y de teja cerámica.

CONCLUSIÓN

Con este Estudio de Detalle en el que se prevé la ejecución de un conjunto residencial, se pretende adaptar las nuevas edificaciones a la topografía del terreno, intentando respetar en lo posible tanto el medio ambiente como la imagen del espacio donde se edificará. Todo ello bajo el cumplimiento de las Normas Subsidiarias y las Normas Urbanísticas Regionales.

Firma en Santander, a 12 de agosto de 2009

Fdo.: **Joanna LISOWSKA**, arquitecto

LUNES, 1 DE FEBRERO DE 2010 - BOC NÚM. 20

V DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Foto. 1 Desnivel con parcela colindante al Norte.



Foto. 2 Zona acceso a la parcela.

CVE-2009-18418

LUNES, 1 DE FEBRERO DE 2010 - BOC NÚM. 20



Foto. 3 Muro colindante al Sur.

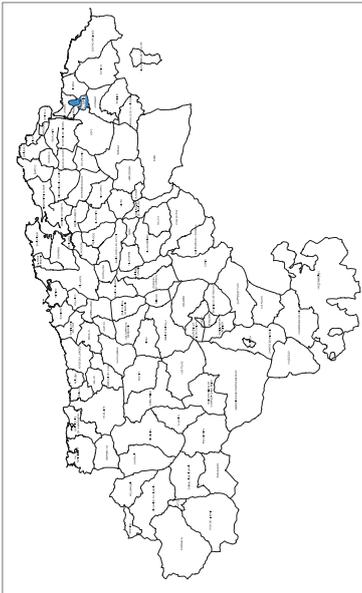
LUNES, 1 DE FEBRERO DE 2010 - BOC NÚM. 20



PLANO NORMATIVA URBANÍSTICA



PLANO CATASTRAL



SITUACION

PROPIEDAD: FAMILIA GARCIA LOPEZ	FECHA: agosto 2009
ESTUDIO DE DETALLE DE: PROMOCIÓN EN SOLAR URBANO Referencia Catastral: 6109120VP6060N0001HK Barrio Colgado 1., Ayto. Llimpás (Cantabria)	ESCALA: 1:2000
	DIBUJADO: Joanna Lisowska
PLANO: SITUACION Y EMPLAZAMIENTO	PLANO Nº: 0.0.1
NORMATIVA URBANÍSTICA	FIRMA: Joanna Lisowska IIT de Colegiado: 2.292

Este plano no debe ser facilitado ni mostrado a terceros personas sin autorización expresa de Joanna Lisowska

JOANNA LISOWSKA
arquitecto

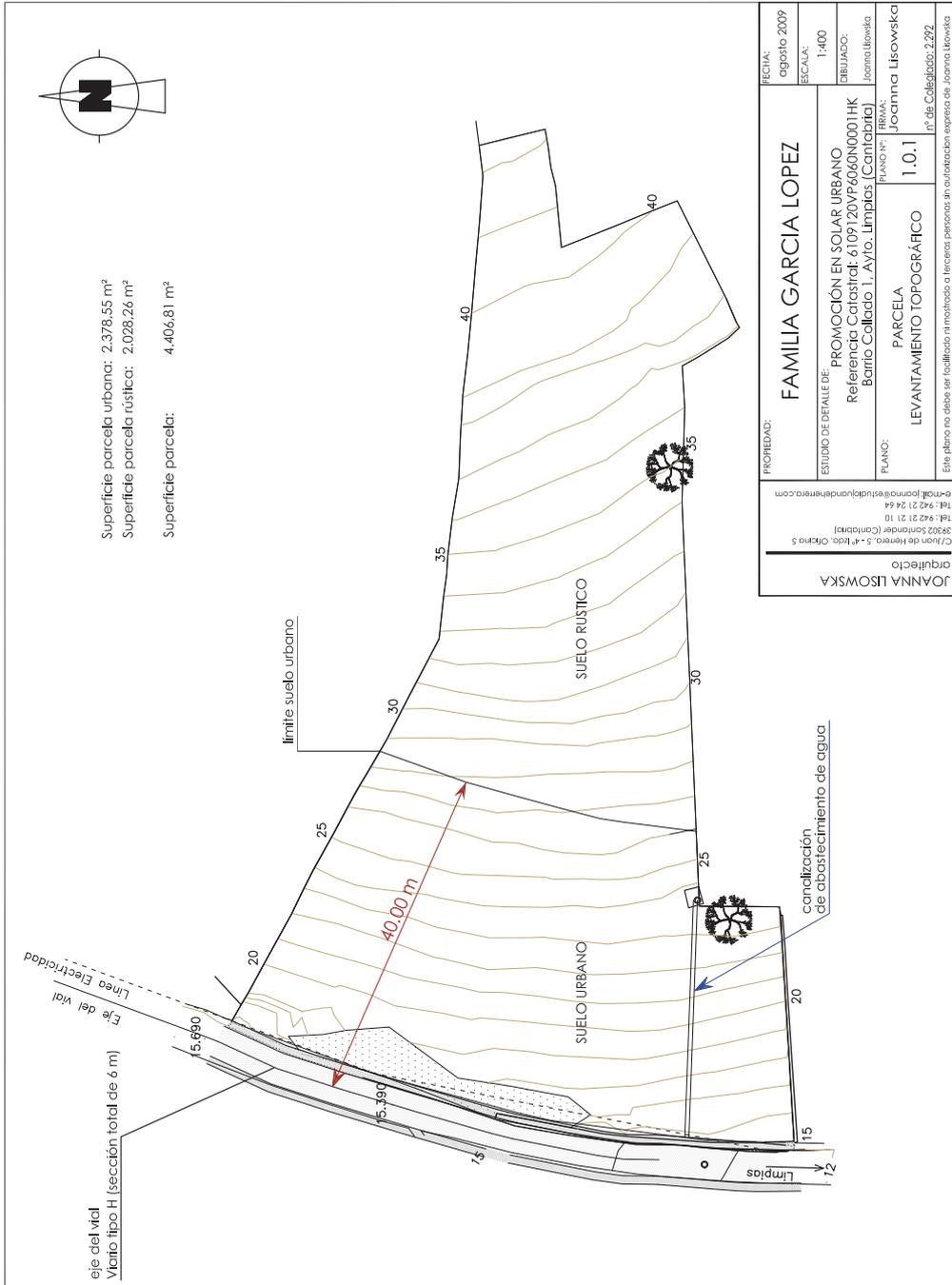
C/Leon de Herrera, 5 - 4º Edto. Oficina 5
39022 Santander (Cantabria)
Tel: +34 942 21 21 10
E-mail: jponom@tudiponondherrenro.com

A3
PLANO CAD
NO ACCIONAR
MANUSCRITO

CVE-2009-18418



LUNES, 1 DE FEBRERO DE 2010 - BOC NÚM. 20



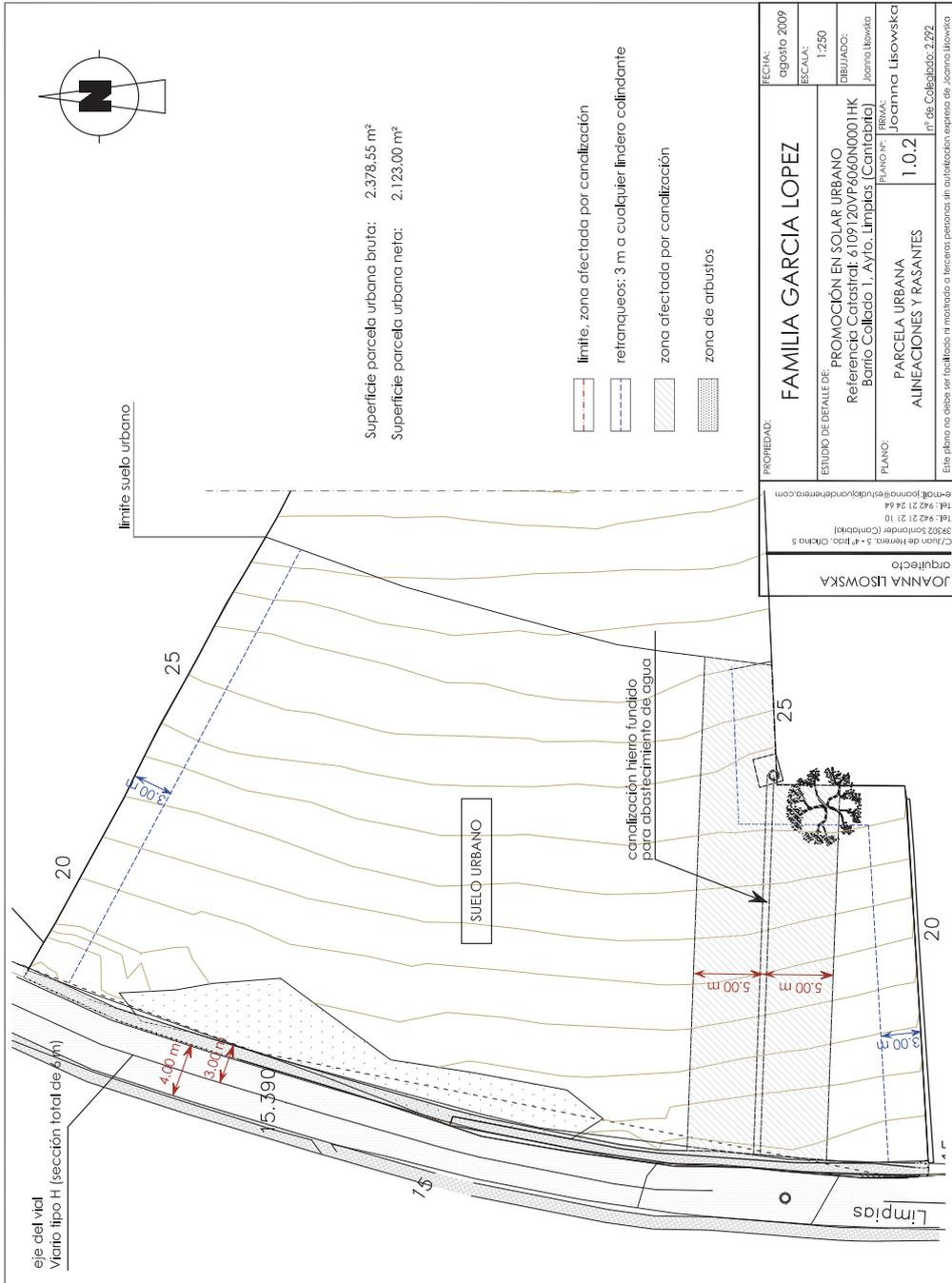
PROPIEDAD:	FAMILIA GARCIA LOPEZ	FECHA:	agosto 2009
ESTUDIO DE DETALLE DE:	PROMOCIÓN EN SOLAR URBANO	ESCALA:	1:400
Referencia Catastral:	6109120VP606N0001HK	DIBUJADO:	Joanna Lisowska
Barrio Colgado:	1. Avto. Limpas (Cantabrial)	PLANO Nº:	1.0.1
PLANO:	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	FRMA:	Joanna Lisowska
Este plano no debe ser facilitado ni modificado a terceros personas sin autorización expresa de Joanna Lisowska		nº de Colegiado:	2.272

JOANNA LISOWSKA
arquitecto
C/Alfonso de Herrera, 5 - 4º piso. Oficina 5
39002 Santander (Cantabria)
Tel: 942 21 21 10
Tel: 942 21 24 64
e-mail: jlopmo@estudiojlopmoherencia.com

A3
PLANO CAD
NO MODIFICAR
NIVELAMENTE

CVE-2009-18418

LUNES, 1 DE FEBRERO DE 2010 - BOC NÚM. 20



Superficie parcela urbana bruta: 2.378,55 m²
 Superficie parcela urbana neta: 2.123,00 m²

- límite, zona afectada por canalización
- retranqueos: 3 m a cualquier lindero colindante
- zona afectada por canalización
- zona de arbustos

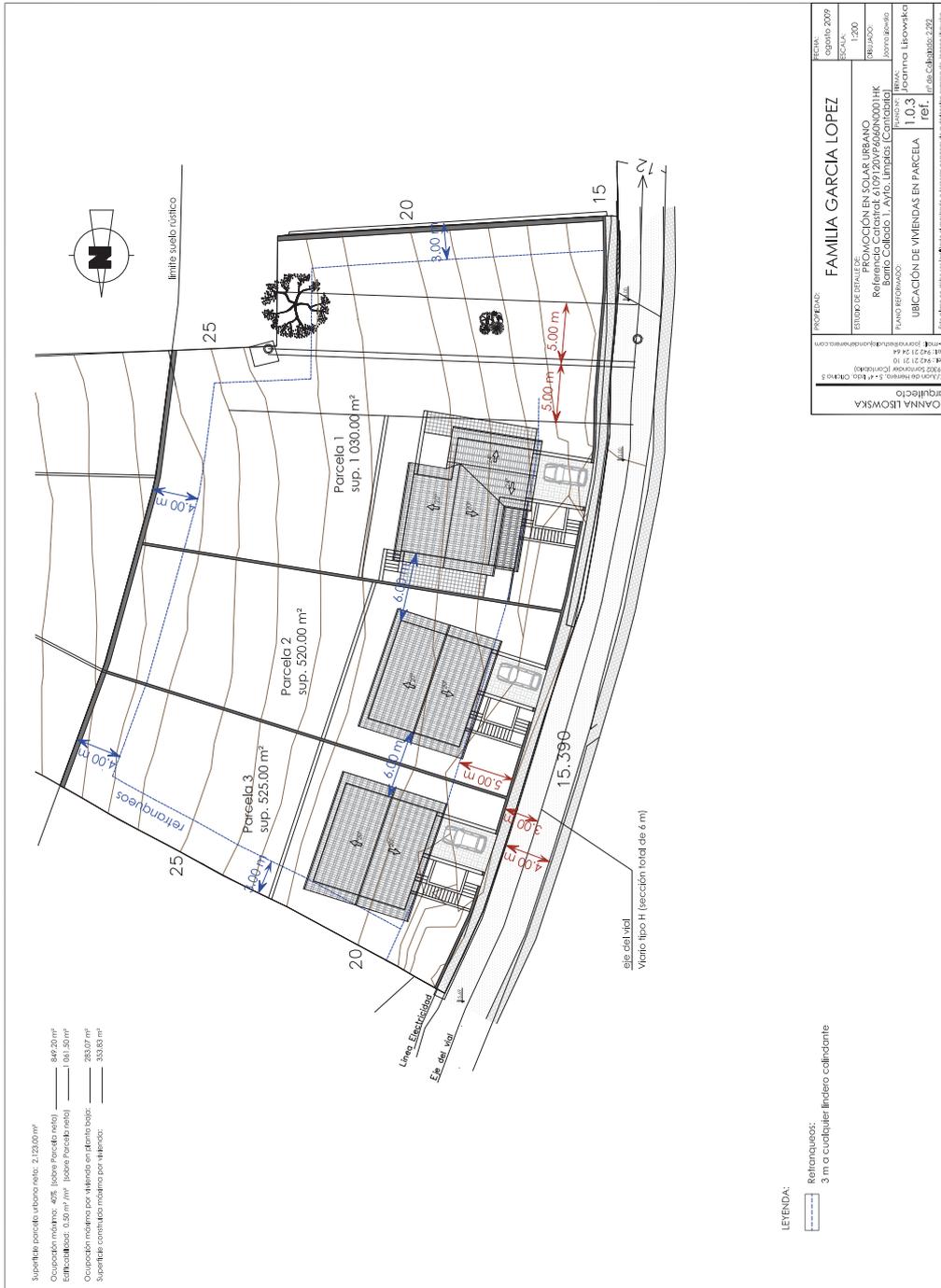
PROPIEDAD:		FAMILIA GARCIA LOPEZ	
FECHA:	agosto 2009	ESTUDIO DE DETALLE DE:	PROMOCIÓN EN SOLAR URBANO
ESCALA:	1:250	Referencia Catastral:	6109120VP6060ND001HK
DIBUJADO:	Joanna Lisowska	Barrio Colgado 1., Ayto. Limpias (Cantabria)	
PLANO:	PARCELA URBANA ALINEACIONES Y RASANTES	PLANO Nº:	1.0.2
		FIRMA:	Joanna Lisowska
		Nº de Colegiado:	2.292

Este plano no debe ser fotocopiado ni modificado o terceros personas sin autorización expresa de Joanna Lisowska

A3
 PLANO CAD
 NO COPIAR
 MANUAMENTE

CVE-2009-18418

LUNES, 1 DE FEBRERO DE 2010 - BOC NÚM. 20



A2
 PLANO CAD

CVE-2009-18418

LUNES, 1 DE FEBRERO DE 2010 - BOC NÚM. 20

Parcela 3 sup. 525.00 m²

Parcela 2 sup. 520.00 m²

Parcela 1 sup. 1 030.00 m²

Alzado principal

Alzado lateral norte

Sección A-A', alzado lateral sur

22
21
20
19
18
17
16
15

JOANNA LISOWSKA
arquitecto

C/Alfonso Herrera, s/n - 4º Edificio, Oficina 5
3902 Santander (Cantabria)
Tel: +34 942 21 21 10
Tel: +34 942 21 24 44
E-mail: joanna@estudiojandeherrera.com

PROPIEDAD:	FAMILIA GARCIA LOPEZ	FECHA:	agosto 2009
ESTUDIO DE DETALLE DE:	PROMOCIÓN EN SOLAR URBANO	ESCALA:	1:200
Referencia Catastral:	6109120VP6060ND0001HK	DIBUJADO:	Joanna Lisowska
Barrio:	Collado I. Ayto. Limpias (Cantabria)	PLANO Nº:	Joanna Lisowska
PLANO REFORMADO:	SECCIONES Y ALZADOS	FRMA:	1,0,4
		ref. nº de Colegiado:	2.972

Este plano no debe ser facilitado ni modificado a terceros personal sin autorización expresa de Joanna Lisowska

A3
PLANO CAD
NO AUTORIZADO
PARA IMPRIMIR

2009/18418