

MIÉRCOLES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2011 - BOC NÚM. 214

## AYUNTAMIENTO DE LIMPIAS

**CVE-2011-13903** *Aprobación definitiva de estudio de detalle para 55 apartamentos, trasteros y garajes en Barrio Collado de Limpías.*

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 55 apartamentos, trasteros y garajes en barrio Collado de Limpías", acordada por el pleno de la corporación del Ayuntamiento de Limpías, en sesión ordinaria celebrada con fecha 30 de septiembre de 2011.

Acuerdo de 30 de septiembre de 2011:

"Sexto.- Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para 55 apartamentos, trasteros y garajes en barrio Collado de Limpías:

Primero: Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para 55 apartamentos, trasteros y garajes en barrio Collado de Limpías, presentado para su tramitación por don Manuel López Gómez (titular del D.N.I. n.º 11364524-V) en representación de la mercantil "Loñara Promociones y Desarrollos 2006, S. L." (titular del C. I. F. n.º B-95435806), con domicilio en c/ Artecalle 2, esquina c/ mayor (Lonja) de Las Arenas-Getxo (Vizcaya), redactado por "Norte Sur Arquitectura y Urbanismo S. L. P." (arquitectos doña Irene Iparaguirre Dapena y don Carlos López Saralegui) y por "Arquitectos y Diseñadores Asociados Disaro, S. L. P." (arquitectos doña Marta Monreal Portella y don Héctor Garrido Ayo), visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria con fecha 3 de junio de 2010.

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

Limpías, 10 de octubre de 2011.

La alcaldesa.

María del Mar Iglesias Arce.

### ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 230-231-232 55 APARTAMENTOS, TRASTEROS Y GARAJES

abril 2010.

Parcela 230-231-232 del polígono 5 en el barrio de Collado del término municipal de Limpías en Cantabria.

Arquitectos:

"Norte sur Arquitectura y Urbanismo, S. L. P."

"Arquitectos y Diseñadores Asociados - Disaro S. L. P."

Promotor:

"Loñara Promociones y Desarrollos 2006, S. L."

Las Mercedes 32, Lonja. Getxo (Bizkaia).

CVE-2011-13903

MIÉRCOLES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2011 - BOC NÚM. 214

I Memoria.

II Documentación gráfica.

Índice:

1.- Memoria informativa.

1. Memoria informativa.

1.1. Antecedentes.

1.2. Objeto del encargo.

1.3. Agentes.

1.4. Ámbito de actuación.

1.5. Procedimiento y titulares interesados.

1.6. Determinaciones urbanísticas.

1.7. Limitaciones y condicionantes.

1.8. Marco normativo.

2.- Memoria descriptiva y justificativa.

2.1. Conveniencia y oportunidad de formular el estudio de detalle.

2.2. Objetivos del estudio de detalle.

2.3. Descripción de la ordenación propuesta.

2.4. Justificación del cumplimiento de las determinaciones urbanísticas.

3.- Fecha y firma.

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1. Memoria informativa.

1.1. Antecedentes.

El presente proyecto trata de aunar el desarrollo de la parcela, anteriormente separado en varios expedientes, en un solo edificio.

En el mes de agosto del año 2006 el presente equipo de arquitectos procedió al visado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria (expediente COACAN 76700) de un proyecto básico donde se recogía la definición de un edificio destinado a 32 apartamentos, trasteros y garajes. Esta edificación se desarrollaba en la misma ubicación que el edificio que aquí nos ocupa, conociéndose como "fase II".

Paralelamente, la anteriormente denominada "Fase I" de la misma parcela, fue objeto del desarrollo de un proyecto básico separado, elaborado por el equipo de arquitectos "L.G. & A., S. A.", estudio de arquitectura, urbanismo y diseño de Larraburu Bidea nº 2 de LOIU (Bizkaia), conteniendo en sus previsiones un total de 12 viviendas. Esta fase I se ubicaba en el extremo sur de la parcela, opuesto al emplazamiento de la "fase II".

Adicionalmente se presentó Plano de Urbanización exterior ajustado a las condiciones impuestas por la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria (plano 2). En el "Proyecto de Construcción de los Accesos a las Parcelas 230-231-232 del polígono 5", redactado por el Ingeniero de Caminos, don Miguel Tausia Álvarez, se presentó en el Ayuntamiento de Limpias y en el Ministerio de Fomento en febrero de 2007, habiéndose obtenido el correspondiente permiso de obras. Desde el punto de vista de la urbanización, el presente proyecto se adapta a la realidad existente, al haber pasado la carretera de acceso a ser de titularidad municipal.

A finales del año del 2009 y tras conversaciones mantenidas con los técnicos municipales, se consensuó una única actuación en la parcela, definiendo a través de un Estudio de Detalle, las características básicas de un único edificio, que finalmente sustituyera las propuestas anteriormente planteadas.

Se presenta por tanto este Estudio de Detalle en paralelo al desarrollo del correspondiente Proyecto Básico.

CVE-2011-13903

MIÉRCOLES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2011 - BOC NÚM. 214

La solución reúne en un solo edificio, a modo de solución única, las anteriores denominaciones de Fases I y II, así como la solución de accesos desde la vía pública.

#### 1.2. Objeto del encargo.

El presente Estudio de Detalle se redacta con el objeto de definir las alineaciones, alturas y demás parámetros urbanísticos del/los volumen/es correspondientes a la edificación sita en la Parcela 230-231-232 del polígono 5 en el barrio de Collado del término municipal de Limpias en

#### 1.3. Agentes.

El presente Estudio de Detalle se redacta por iniciativa de: Don Manuel López Gómez con D. N. I. número 11364524V, con domicilio, a estos efectos, en la calle de las Mercedes n.º 32, lonja. Las Arenas, Getxo, provincia de Bizkaia.

En representación de la sociedad propietaria de la parcela: "Loñara Promociones y Desarrollo 2006, S. L.", provista de C. I. F. B-95435806, y mismo domicilio que su representante.

Los técnicos redactores del presente documento son:

Los arquitectos doña Irene Iparraguirre Dapena con D.N.I. n.º 44554248-M y don Carlos López Saralegui con N. I. F. n.º 30652328-K colegiados n.º 2.935 y 2.798 respectivamente, en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

En representación de la sociedad: "Norte Sur Arquitectura y Urbanismo, S. L. P.", provista de C. I. F.: B20936852 con domicilio en c/ mayor n.º 12, 3º, Hondarribia (Guipúzcoa). Inscrita en el registro de Sociedades Profesionales del COAVN con n.º de registro 950489 y los arquitectos doña Marta Monreal Portella con D. N. I. n.º 40581669P y don Héctor Garrido Ayo, con D. N. I. 11914248 H, colegiados n.º 2.062 y 1.362 respectivamente, en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

En representación de la sociedad: "Arquitectos y Diseñadores Asociados Disaro, S. L. P.", provista de C. I. F.: B48490510, con domicilio en la calle Bidearte, 6 2º izda. Las Arenas, Getxo, provincia de Bizkaia. Inscrita en el registro de Sociedades Profesionales del COAVN con n.º de Registro 950018.

#### 1.4. Ámbito de actuación.

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle comprende únicamente la clasificación como urbana de la Parcela 230-231-232 del polígono 5 en el barrio de Collado.

Esto es:

Superficie total de la parcela 230-231-232: 6.197,73 m<sup>2</sup>.

Este total se encuentra clasificado de la siguiente manera:

— Superficie en Suelo Urbano: 1.803,84 m<sup>2</sup>

— Superficie en Suelo no urbanizable: 4.393,89 m<sup>2</sup>

Superficie bruta clasificada como urbana: 1.803,84 m<sup>2</sup>

#### 1.5. Procedimiento y titulares interesados.

De acuerdo con el artículo 78 de la vigente Ley del Suelo de Cantabria y 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Limpias la aprobación inicial del presente Estudio en un plazo de dos meses, debiéndose someter a información pública por un plazo de 20 días.

A la vista del resultado de la información pública, el Pleno de la Corporación Municipal lo aprobará definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes. El plazo para la aprobación definitiva será de dos meses desde que se inicie el periodo de información pública tras su aprobación inicial. Transcurrido dicho plazo sin haberse producido resolución expresa,

MIÉRCOLES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2011 - BOC NÚM. 214

el Estudio de Detalle de la Parcela 230-231-232 del polígono 5 del municipio de Limpias se entenderá aprobado definitivamente por silencio administrativo.

Conforme al artículo 84 de la Ley del Suelo de Cantabria, el Estudio de Detalle parcela 230-231-232 del polígono 5 de Limpias entrará en vigor una vez que el excmo. Ayuntamiento de Limpias lo publique en el Boletín Oficial de Cantabria el acuerdo de aprobación definitiva conjuntamente con el índice de documentos que integran el Estudio y sus Memorias Descriptivas, Justificativas y Normativas.

Como persona directamente interesada se tiene al promotor de este Estudio de Detalle y propietario de la parcela, don Manuel López Gómez, en representación de la sociedad propietaria de la parcela, "Loñara Promociones y Desarrollo 2006, S. L."

No obstante, durante el periodo de información pública el expediente podrá ser examinado por cualquier persona y formarse las alegaciones que procedan.

#### 1.6. Determinaciones urbanísticas.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Limpias, aprobadas definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo (CRU) en sesión celebrada el día 19 de junio de 1989, publicadas en el B. O. C. del 21 de julio de 1989, y correcciones de errores aprobados por la CRU en sesiones del 28 de marzo de 1995 y 30 de abril de 1996, establecieron como Suelo urbano, calificación SU-2 (residencial semi-intensivo) a la parcela objeto del presente estudio de detalle.

Las determinaciones básicas recogidas en las NNSS son las siguientes:

1.- Clasificación: Suelo urbano SU-2 (residencial semi-intensivo)

2.- Condiciones específicas de la edificación:

1. Edificación:

- Tipología de la edificación: edificación abierta aislada.
- Edificabilidad máxima: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima de la parcela: 50%.
- Altura máxima de la edificación: 9,5 m. o PB+2.
- Separación mínima a borde de calle: alineación oficial.
- Separación mínima a colindantes: h/2 o 4 m.
- Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.

#### 1.7. Limitaciones y condicionantes.

La ordenación de las parcelas sobre las que se pretende intervenir viene limitada y condicionada por una serie de elementos físicos, urbanísticos y jurídico-administrativos que se detallan a continuación:

##### 1.7.1. Físicos.

La mayor limitación a la que se enfrenta la propuesta de edificación contenida en este Estudio de Detalle la representa la topografía de la parcela.

Tal y como se puede apreciar en el plano topográfico incluido en la documentación gráfica, el terreno presenta una fuerte pendiente descendente en sentido transversal, desde el límite de suelo urbano, al oeste de la parcela, hacia el lindero de acceso a las parcelas, desde el vial al este de la parcela. Entre los que hay un desnivel máximo de unos 5,5 m. en el caso de la sección presentada (SE-2) y de unos 4,25 en el caso de la sección denominada SE-1.

La parcela presenta también una marcada pendiente en sentido longitudinal, presentando un desnivel total de 5,75m. entre sus extremos norte y sur,

MIÉRCOLES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2011 - BOC NÚM. 214

#### 1.7.2. Urbanísticos.

Las limitaciones a las que se ve sometido el Estudio de Detalle por disposiciones urbanísticas son las que se derivan:

1.- Del cumplimiento de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias del Municipio de Limpias para su desarrollo y ejecución relativo a condiciones específicas sobre la edificación y parcelación para el suelo calificado como apto para urbanizar.

2.- De la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico de Cantabria 2/2001 relativo a su alcance, contenido y procedimiento.

3. Del reglamento de Planeamiento Urbanístico, relativo a completar el alcance y contenido determinado por la Ley 2/2001.

#### 1.8. Marco normativo.

Conforme al artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo de Cantabria, los estudios de detalle son Instrumentos Complementarios del Planeamiento que pueden formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el planeamiento municipal.

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

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

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. Según los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Real Decreto 2159 / 1978), Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento o proyecto de delimitación de suelo urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes parciales.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan general o de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definida en el Plan o norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan general, normas complementarias y subsidiarias, Plan parcial o proyecto de delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de

CVE-2011-13903

MIÉRCOLES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2011 - BOC NÚM. 214

alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan. En ningún caso podrá producir perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento y Plan parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Conforme a los preceptos señalados anteriormente, los Estudios de Detalle son, además, documentos de naturaleza normativa, subordinados y complementarios del Planeamiento General Municipal, no pudiendo modificar sus determinaciones básicas y fundamentales, sino "interpretarlas para suplir lagunas, antinomias o detalles de su aplicación a puntos concretos" conforme a la abundante jurisprudencia del Tribunal supremo, siendo la única forma legal con un procedimiento sencillo de corregir los desajustes, contradicciones y omisiones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal convirtiéndose así en un instrumento de adaptación y complemento del Planeamiento Municipal.

## 2 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

### 2.1. Conveniencia y oportunidad de formular el Estudio De detalle.

Tal y como se ha puesto de manifiesto en el apartado de Antecedentes de la Memoria Informativa, ante los cambios acaecidos en cuanto a la propiedad de la parcela, así como la designación de los técnicos intervinientes, se ha procedido a unificar en un solo edificio las dos fases anteriormente presentadas. En vistas a definir adecuadamente las diferentes alturas y rasantes a que la topografía exige al proyecto, se redacta el presente estudio de detalle a instancias de los técnicos municipales para:

a) Sentar unos criterios arquitectónicos básicos a los que deberán ceñirse el edificio resultante, garantizando que la construcción final sea acorde a los parámetros urbanísticos y ordenanzas contenidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Excmo. Ayuntamiento de Limpias.

b) Plantear imprecisiones, contradicciones u omisiones en la aplicación de algunos preceptos normativos de las normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, proponiéndose su solución para el caso concreto que nos ocupa.

### 2.2. Objetivos del Estudio de Detalle.

Los objetivos de este Estudio de Detalle son los siguientes:

El edificio resultante de la propuesta planteada en este Estudio de Detalle parte de la base de las limitaciones y ordenanzas establecidas en las NNSS de Limpias, concretamente en el capítulo II - Ordenanzas Particulares de Suelo Urbano - Ap. 3 - Ordenanzas Particulares para la zona residencial semi intensiva.

Como se puede apreciar en el plano 02: Ordenación propuesta, la nueva propuesta constaría básicamente de un único volumen edificatorio de dimensiones máximas de 24 por 15,25 m. Atendiendo a la fuerte pendiente que presenta el terreno original en ambos sentidos, se implementan sendos saltos en la configuración de las alturas del edificio, resultando en cuatro zonas diferenciadas. Este planteamiento resulta de un edificio de planta baja + 2 en todos sus puntos, minimizando el impacto sobre la parcela.

#### 2.3.1. Garajes de viviendas.

Se han previsto dos niveles de sótano dedicados al estacionamiento de vehículos ubicados bajo el propio edificio. La superficie de sótano que trasciende el perímetro de edificación con

MIÉRCOLES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2011 - BOC NÚM. 214

computa ocupación al estar ubicada bajo rasante. El acceso a los mismos se produciría a través de dos rampas ubicadas en las zonas más bajas del inmueble.

#### 2.3.2. Tipología de cubiertas.

Dada la forma alargada de los volúmenes principales del edificio, se plantea una tipología de cubierta a dos aguas con la línea de cumbrera situada alineada al eje principal de la planta. Las zonas interiores de la misma, se ha diseñado respetando las alturas previstas como cubierta de ático, resultando una imagen acorde a la arquitectura tradicional de la zona y en la intención de minimizar en lo posible la altura de la edificación en la fachada para reducir el impacto visual de las viviendas y poder cumplir con los parámetros establecidos en las N.N.S.S.

Con la disposición de cubiertas que se plantea esto es posible ya que permite reducir la altura de dicha fachada, desplazando la línea de cumbrera hacia un extremo o hacia el otro de la planta mientras que de otro modo la altura de la fachada posterior aumentaría inevitablemente respecto de la fachada delantera al descender el terreno debido a la pendiente de la parcela.

Por otra parte, se establece para las cubiertas un grado de inclinación del 60% acorde con la estética de las arquitecturas tradicionales de la zona.

#### 2.3.3. Alineaciones.

Las fachadas de ambos cuerpos de vivienda quedarían alineadas y a una distancia de 3,5 metros al borde de la calle, cumpliendo holgadamente lo que se establece en las N.N.S.S. Las fachadas posteriores quedarán igualmente separadas del límite de suelo urbano en al menos, 3,5 metros. Los vuelos previstos respetan las determinaciones de las NN.SS., estableciéndose un máximo de 1,20m.

#### 2.3.4. Rasantes.

El parámetro verdaderamente vinculante a este respecto, es el plano superior del forjado de techo de la última planta de piso (coincidente con la altura del alero máxima), tal y como se desprende de la definición del concepto de altura máxima de las NN.SS. Una vez establecido el nivel máximo de alero, el nivel máximo de rasante de plantas bajas guarda relación directa con la altura entre plantas del edificio proyectado. En ese sentido, se presenta una propuesta mostrando el resultado de implantar un edificio con alturas entre plantas de 3m. Atendiendo a lo escarpado del terreno, se ha previsto el establecimiento de saltos de altura adaptados a la pendiente, que representen una altura de planta completa, es decir, las diferentes zonas previstas deben tener diferencias de altura entre ellas de múltiplos de 3 metros.

De estas dos determinaciones (establecimiento de altura entre plantas 3 metros, y salto entre zonas), se deduce el planteamiento previsto, que se encuentra en todo momento por debajo de las alturas máximas permitidas. Según se puede observar en la documentación gráfica, el edificio previsto se adapta al terreno limitando los saltos a 2, presentando las zonas A2 y B1 el mismo nivel de emplazamiento. Las rasantes previstas, cumplen por tanto lo dispuesto en las NN.SS. con los siguientes niveles de emplazamiento de suelo de planta baja terminada:

- Zona A1: +101.
- Zona A2: +104.
- Zona B1: +104.
- Zona B2: +107.

Desde este momento se puede comprobar como el edificio previsto, presenta 3 niveles diferenciados (la Zona A2 y la Zona B1 se han previsto al mismo nivel), siendo su altura en todo momento de planta baja + 2:

MIÉRCOLES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2011 - BOC NÚM. 214

	Zona A-1	Zona A-2	Zona B-1	Zona B-2
Nivel 0	Planta Baja	Sótano	Sótano	Sótano
Nivel 1	Planta 1	Planta Baja	Planta Baja	Sótano
Nivel 2	Planta 2	Planta 1	Planta 1	Planta Baja
Nivel 3	Bajo Cubierta	Planta 2	Planta 2	Planta 1
Nivel 4	N/A	Bajo Cubierta	Bajo Cubierta	Planta 2
Nivel 5	N/A	N/A	N/A	Bajo Cubierta

Las rasantes de la ordenación propuesta quedan definidas en el plano 04 "Ordenación Propuesta: Secciones", donde se indican igualmente las rasantes naturales del terreno y las definitivas, así como los muros de contención y/o cierre de parcela. El número máximo de plantas de PB+2 con una altura máxima en fachada igual o inferior a 9,50 m.

#### 2.3.5. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de PB+2 o de 9,50 m. Las Normas Subsidiarias en el artículo 1.104 de sus ordenanzas define el término de la siguiente forma:

"Distancia en vertical desde el nivel de la acera o del terreno hasta la arista de encuentro de la línea de fachada con el plano superior del forjado de techo de la última planta de piso".

Por tanto, como se ha mencionado anteriormente, el plano superior del forjado de techo de la última planta de piso se convierte en el verdadero aspecto a tener en cuenta en el establecimiento de la altura, y consecuentemente, del nivel de emplazamiento de la planta baja.

Parece evidente que una edificación de planta baja más dos alturas, con cubierta inclinada, ubicada en una parcela con una importante pendiente adquirirá mayor altura en la fachada situada ladera abajo frente a la altura de la fachada ladera arriba en relación directa con el desnivel del terreno entre ambos planos. Dada la escala de la edificación prevista parece razonable exigir un escalonamiento de volúmenes o un aterrazamiento de los mismos, estrategias éstas propias de la escala de la edificación de vivienda.

Atendiendo a la topografía original, y de acuerdo a lo establecido en las NN.SS., se ha previsto un escalonamiento de la edificación en ambos sentidos de la pendiente, resultando un edificio muy adaptado al terreno original en el que se asienta. Debido a la longitud de las fachadas, para el establecimiento de los distintos niveles de emplazamiento se han representado las secciones más relevantes, en aquellos puntos en los que se mide la altura de las mismas. Estos puntos se han situado a 8 metros del punto más bajo de cada fachada, de acuerdo a las determinaciones de las NNSS.

#### 2.3.6. Ocupación máxima de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela no excederá en ningún caso el 50% establecido en las N.N.S.S. Para las dimensiones de la edificación contempladas, se prevé una ocupación máxima de inferior a la contemplada en la normativa, «901,92 m<sup>2</sup>

#### 2.3.7. Edificabilidad máxima.

Con las regulaciones establecidas la edificabilidad máxima en ningún caso superará los 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela establecido en las N.N.S.S.

#### 2.3.8. Cesiones de suelo para ampliación de viario.

En cumplimiento de lo establecido en las N.N.S.S. en materia de secciones de viales, la carretera CN926, lindero norte del solar, ha de adecuarse al perfil marcado en la normativa

MIÉRCOLES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2011 - BOC NÚM. 214

como "Y". Esta cesión se materializa en una franja de terreno formada por el límite actual de la parcela con el vial y por una línea a siete metros y medio del eje actual de la mencionada carretera. La superficie de cesión es de 197,59 m<sup>2</sup>

#### 2.3.9. Cierres de parcela.

Los cerramientos de parcela estarán formados como máximo por seto vegetal y tela o verja metálica con una altura máxima de 2 m. de la cual hasta 1 m. podrá ser de obra de fábrica. En el caso de cierres de parcela que contengan tierras con los colindantes o los viales, no levantarán más de un metro de altura respecto del terreno natural de los mismos, ni se plantearán terraplenes o taludes de más de 30° de inclinación.

#### 2.4. Justificación del cumplimiento de las determinaciones urbanísticas.

El artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001, establece que los Estudios de Detalle no podrán alterar la ordenación efectuada por el Plan General o Normas Subsidiarias. 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 no reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos. A continuación se da cumplida justificación de las limitaciones anteriormente expuestas por la Ley del Suelo de Cantabria al presente Estudio de Detalle en cuanto a:

##### 2.4.1. No alteración de la ordenación efectuada por las N.N.S.S.

Las NNSS de Planeamiento del Municipio de Limpias no plantean ordenación alguna para la parcela objeto del estudio de detalle, más allá de las ordenanzas generales de edificación de modo que el presente estudio de detalle no altera la ordenación prevista por las mismas.

##### 2.4.2. No alteración de la clasificación y calificación urbanística.

No se modifica ni la clasificación ni la calificación urbanística de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle respecto a lo establecido en las N.N.S.S. de Planeamiento del Municipio de Limpias.

##### 2.4.3. No reducción de la anchura del espacio destinado a viales.

No sólo no se reduce la anchura destinada a viales sino que se amplía.

Esta cesión se materializa en una franja de terreno formada por el límite actual de la parcela con el vial y por una línea a siete metros y medio del eje actual de la mencionada carretera.

La superficie de cesión es de 197,59 m<sup>2</sup>

##### 2.4.4. No minoración de las superficies destinadas a espacios libres.

En la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, ni las N.N.S.S. de Planeamiento Municipal ni establecen ningún tipo de calificación urbanística de Espacios Libres Públicos ni de Equipamiento Comunitario. No se minoran superficies alguna destinada a Espacios Libres Públicos.

##### 2.4.5. No aumento de volumen a causa de la adaptación o reajuste.

La ordenación contenida en el presente Estudio de Detalle mantiene la edificabilidad máxima permitida por las N.N.S.S. de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, pudiéndose materializar con la nueva ordenación propuesta una superficie computable de 2.075,76 m<sup>2</sup>. Tal y como se ha justificado en apartados anteriores, no se aumenta el volumen máximo permitido por las N.N.S.S.

MIÉRCOLES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2011 - BOC NÚM. 214

2.4.6. No aumento de la ocupación máxima permitida por las N.N.S.S.

Se mantiene el valor de ocupación máxima de parcela indicado tanto en las NN.SS. del 50%.

2.4.7. No incremento de las alturas máximas establecidas por las N.N.S.S.

La altura máxima de la edificación proyectada mantiene en todo momento los parámetros establecidos en las NN.SS., tanto en lo referente al número de plantas (PB+2) como en lo referente al límite de 9,5 m.

2.4.8. Mantenimiento del uso exclusivo o predominante fijado por las N.N.S.S.

Se mantiene en el Estudio de Detalle como uso característico el de Residencial, compatible con los establecidos por las N.N.S.S. de Planeamiento Municipal.

2.4.9. No causar perjuicio ni alterar las condiciones de los predios colindantes.

No se alteran las condiciones de ordenación de las parcelas colindantes al no modificarse las rasantes del terreno fuera del ámbito de las parcelas a que se refiere el presente Estudio de Detalle y al disponerse los volúmenes resultantes conforme a las condiciones de edificación establecidas en las Ordenanzas de las N.N.S.S. de Planeamiento de Limpias.

3.- FECHA Y FIRMA.

3. Fecha y firma.

Los arquitectos, en representación de la sociedad,

"Norte sur Arquitectura y Urbanismo, S. L. P."

Doña Irene Iparraguirre Dapena.

Don Carlos López Saralegui.

"Arquitectos y Diseñadores Asociados Disaro, S. L. P."

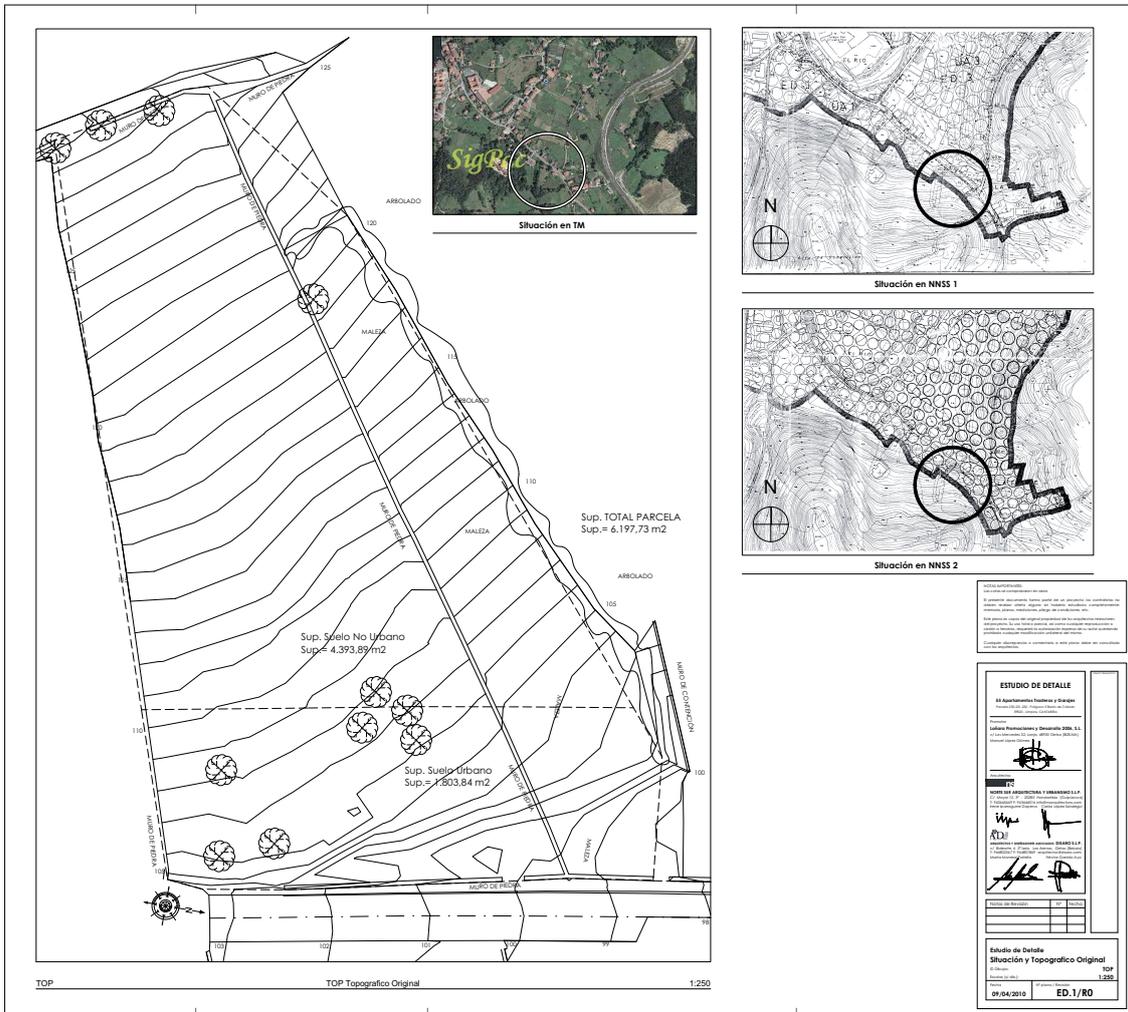
Doña Marta Monreal Portella.

Don Héctor Garrido Ayo.

En Santander, abril 2010.

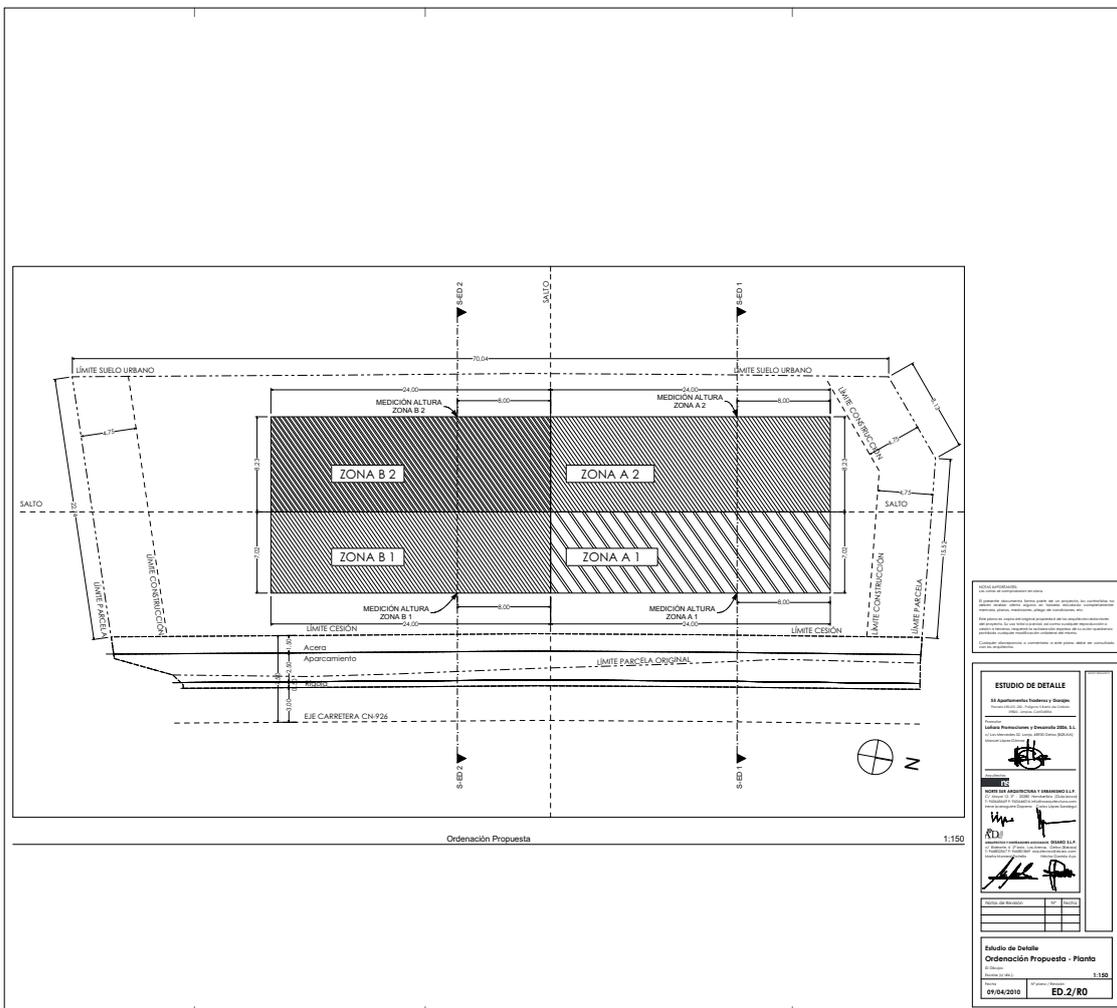
	Laminado	
	ID	Nombre de lámina
Estudio de Detalle	ED. 1	Situación y topográfico original
	ED. 2	Ordenación propuesta-planta
	ED. 3	Estado actual-secciones
	ED. 4	Ordenación propuesta-secciones

MIÉRCOLES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2011 - BOC NÚM. 214



CVE-2011-13903

MIÉRCOLES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2011 - BOC NÚM. 214



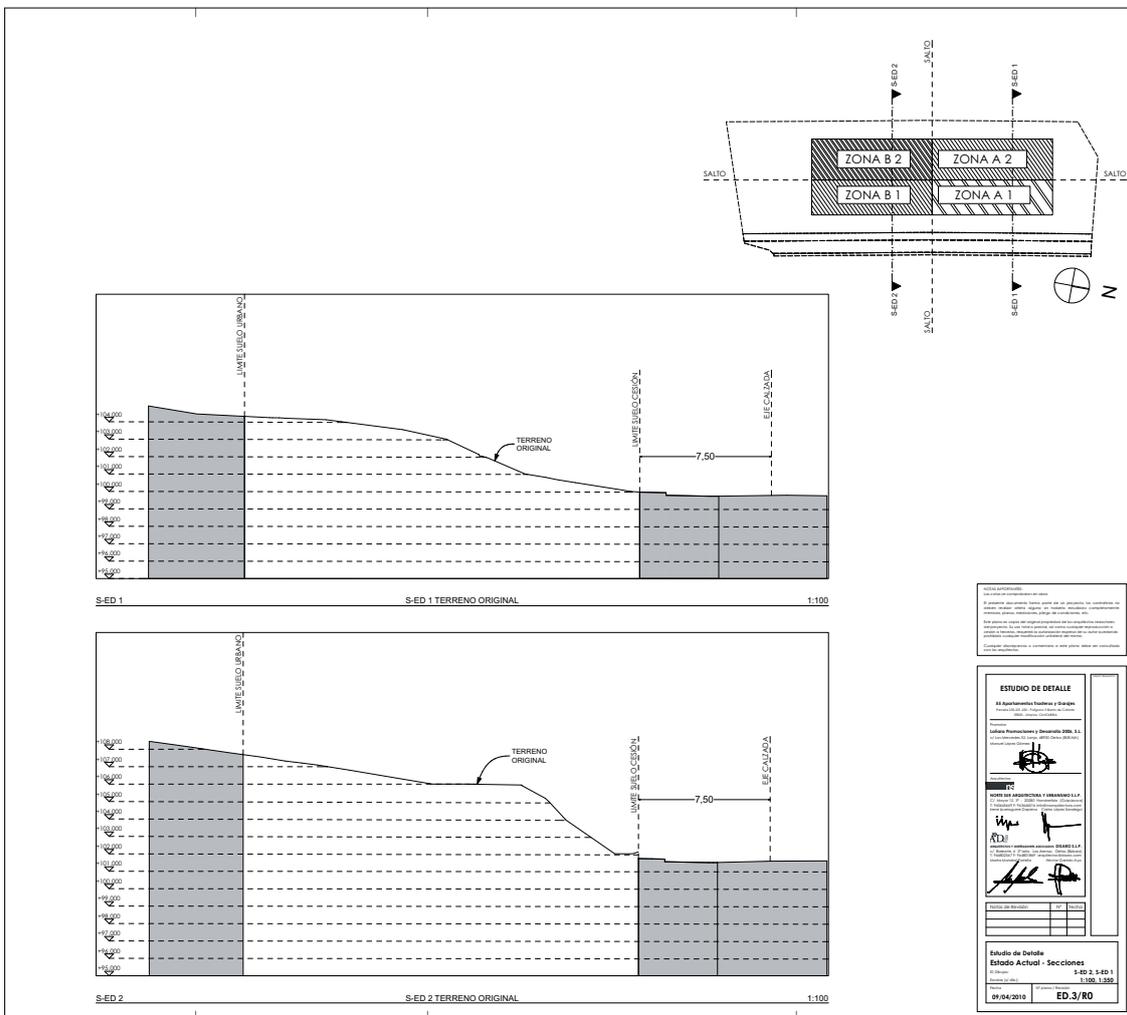
NOTA PRELIMINAR  
 El presente documento es un estudio de detalle de un proyecto de ordenación urbanística. No constituye un proyecto definitivo ni garantiza la ejecución de las obras ni el cumplimiento de las condiciones de ejecución. El presente documento es un estudio de detalle de un proyecto de ordenación urbanística. No constituye un proyecto definitivo ni garantiza la ejecución de las obras ni el cumplimiento de las condiciones de ejecución.

**ESTUDIO DE DETALLE**  
 El Ayuntamiento de Cantabria y Dirección General de Urbanismo y Desarrollo S.L.  
 Cantabria, 41001 Cantabria, Cantabria, S.L.  
 Cantabria, 41001 Cantabria, Cantabria, S.L.

**NOTA DE AUTENTICIDAD Y ORIGINALIDAD**  
 Este documento es una copia auténtica y original del documento original. El presente documento es un estudio de detalle de un proyecto de ordenación urbanística. No constituye un proyecto definitivo ni garantiza la ejecución de las obras ni el cumplimiento de las condiciones de ejecución.

**ESTUDIO DE DETALLE**  
 Ordenación Propuesta - Plano  
 09/04/2010 ED.2/R0

MIÉRCOLES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2011 - BOC NÚM. 214



CVE-2011-13903

