

07/8411

AYUNTAMIENTO DE COLINDRES

Información pública de la aprobación inicial de Convenio Urbanístico.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria urgente celebrada el día 14 de mayo de 2007, acordó la aprobación inicial de Convenio Urbanístico entre los propietarios de los terrenos afectados por la apertura de la calle Cantabria, doña Isabel San Román Solana, comunidad de propietarios de la Inmaculada, doña María del Carmen Hoyos Expósito e hijo, comunidad de propietarios Cocha Espina, doña Pilar y don Dámaso Soler Matienzo, doña Pilar Soler Matienzo e hijo, doña María Begoña Uranga Fernández y herederos de doña Antonio Arce Solana, en que el objeto del mismo es la adquisición de los terrenos necesarios para la apertura de la calle Cantabria y fijar los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a los propietarios, por la referida intervención urbanística.

El expediente tramitado al efecto, permanecerá expuesto a información pública en la Secretaría de este Ayuntamiento, durante el plazo de un mes, a partir del siguiente al de publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria, a efectos de alegaciones y reclamaciones por los interesados, de conformidad con lo establecido en el artículo 261 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Colindres, 18 de mayo de 2007.–El alcalde, José Ángel Hierro Rebollar.

07/7792

AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

Información pública de solicitud de autorización para restauración de cuadra y cambio de uso a vivienda, en suelo rústico.

Por doña Ana María Herrero Fernández se solicita autorización, en suelo rústico, la restauración de una cuadra y cambio de uso para vivienda, de acuerdo con lo previsto en los artículos 108 a 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Lo que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 116.b) de la citada Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se somete a información pública por el plazo de un mes, a contar desde la inserción del presente edicto en el Boletín Oficial de Cantabria, durante el cual se podrán presentar las alegaciones que se consideren oportunas ante este Ayuntamiento.

Comillas, 9 de mayo de 2007.–La alcaldesa, María Teresa Noceda Llano.

07/7605

AYUNTAMIENTO DE LIMPIAS

Resolución aprobando el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UA-1 A 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 de la Unidad de Actuación UA-1 A de Limpias, acordada por el Pleno de la Corporación del Ayuntamiento de Limpias, en sesión extraordinaria celebrada con fecha 16 de mayo de 2007.

Acuerdo de 16 de mayo de 2007.

"SEGUNDO: APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA- 1 A DE LIMPIAS: Se inicia el punto con la intervención del señor presidente, quien comenta a los asistentes que el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UA- 1 A, fue aprobado inicialmente y sometido a información pública, habiéndose producido durante este período diversas alegaciones al instrumento, proponiendo al Pleno la desestimación de las mismas con base en los informes técnicos y jurídico obrantes en el expediente y, consiguientemente la aprobación definitiva del Estudio de Detalle. Indica el señor alcalde al señor secretario, que se de cuenta al Pleno de la propuesta de resolución en el sentido que ha señalado, procediéndose a la lectura de la misma por el señor secretario.

A continuación interviene la concejal señora Iglesias Arce, para indicar que entiende que se trata de dos propuestas, una que rechaza las alegaciones y otra que aprueba definitivamente el Estudio de Detalle. Comenta que su Grupo no va a aprobar dicho instrumento de ordenación, ni el rechazo de las alegaciones, considerando que la propuesta que hace la Alcaldía al Pleno en este sentido, es farragosa y difícil de entender. Añade que le parece tremendo que, a pocos días de las elecciones se plantee este tema y, señala que insiste en que las Normas Subsidiarias del municipio son obsoletas, exigiendo unas nuevas, máxime cuando en el próximo mes de julio entrará en vigor la nueva Ley del Suelo de carácter nacional. Indica también que, en relación al Estudio de Detalle cuya aprobación se propone, se refiere a la división de una Unidad de Actuación que no puede ser beneficiosa para el Ayuntamiento, y plantea que en lo referido a la defensa de los valores estéticos, patrimoniales y culturales que, según las Normas Subsidiarias de aplicación corresponde al Ayuntamiento, considera que el instrumento sometido a aprobación no desarrolla estos aspectos; concluyendo que por todo ello el Grupo Socialista votará en contra de su aprobación.

Después de realizarse las anteriores manifestaciones, el Pleno de la Corporación por mayoría de cinco votos a favor, correspondientes a los concejales del Grupo Municipal Popular y tres votos en contra, correspondientes a los concejales del Grupo Municipal Socialista ACUERDA:

VISTO el contenido de los escritos de alegaciones presentados en el Registro General del Ayuntamiento con fechas 16 de febrero de 2007 y 28 de febrero de 2007 (con números 273 y 331 de entrada respectivamente) por DON JESÚS SAN ROMÁN SOLANA y por DOÑA ROSARIO MAZA CANALES, mediante los que solicitan que se anule la aprobación inicial del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UA- 1-A, y mantienen que la misma es ilegal hasta que no se conteste por el Ayuntamiento a diversos escritos y denuncias, etc. por ellos formulados, con anterioridad a la aprobación inicial de referido Estudio de Detalle y se publiquen los mismos en el B.O.C.

VISTO el contenido del artículo 78 de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y el informe jurídico de fecha 29 de marzo de 2007 obrante en el expediente.

CONSIDERANDO que los Estudios de Detalle serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos y se someterán a información pública por plazo de veinte días, y que a la vista del resultado de la información pública el órgano municipal competente conforme a la legislación de Régimen local los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes.

RESULTANDO que en el trámite de información pública a la que se ha sometido el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UA-1 A de Limpias, por el señor San Román

Solana y por la Sra. Maza Canales se han formulado alegaciones a través de sus escritos anteriormente referidos y, del contenido de ninguno de ellos se desprende que formulen alegación alguna respecto del contenido del Estudio de Detalle, -instrumento de planeamiento sometido a información pública-, sin que la Ley de Cantabria 2/2001 disponga que, con anterioridad a dicha aprobación inicial el Ayuntamiento tenga que contestar a sus escritos y denuncias formulados antes de la misma, ni que éstos deban ser publicados en el Boletín Oficial de Cantabria.

EL PLENO DE LA CORPORACIÓN ACUERDA: Desestimar en su totalidad las alegaciones que mediante escritos presentados con fechas 16-02-2.007 y 28-02-2.007 en el Registro General de este Ayuntamiento (con núms. 273 y 331 de entrada respectivamente), formulan Don Jesús San Román Solana y Doña Rosario Maza Canales, en el trámite de información pública a que se ha sometido el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UA- 1-A de Limpias del expediente que se sigue en este Ayuntamiento para la aprobación del mismo. Y

VISTO el escrito de alegaciones presentado con fecha 12 de marzo de 2007 en la Delegación del Gobierno en Cantabria (con entrada de fecha 14 de marzo de 2007 en el Registro General de este Ayuntamiento, número 412 de entrada), que formula DOÑA EMILIA AYESTARÁN MARTÍNEZ en el expediente de referencia, con base en el cual, mantiene que el Ayuntamiento debe dictar resolución denegando la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UA-1 A de Limpias, pues el mismo ha sido presentado para su aprobación por la empresa CAPILSA, S.A., manteniendo que la misma no está legitimada para ello, porque no forma parte de la Asociación Administrativa de Cooperación de la Unidad de Actuación, ni ostenta poder de ninguno de los propietarios de fincas ubicadas en la Unidad de Ejecución.

VISTO el contenido del artículo 78 de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y el informe jurídico de fecha 29 de marzo de 2007 obrante en el expediente.

CONSIDERANDO que los Estudios de Detalle serán de iniciativa pública ó privada; que serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos y se someterán a información pública por plazo de veinte días; y que los Estudios de Detalle de iniciativa particular serán aprobados inicialmente particular por los Ayuntamientos competentes en el plazo de dos meses y se someterán al mismo trámite de información pública por plazo de veinte días.

RESULTANDO que del citado artículo 78 de la Ley de Cantabria 2/2001, que regula la Aprobación de los Estudios de Detalle, no se desprende la exigencia que la señora Ayestarán Martínez entiende infringida, pues dicho precepto no dispone que los Estudios de Detalle de iniciativa particular, deban ser presentados para su aprobación por los propietarios de fincas situadas en la Unidad de Ejecución ó por sus representantes legales; constando además en el expediente, escrito dirigido al Ayuntamiento por CAPILSA, S.A., declarándose responsable y titular del Estudio de Detalle cuya aprobación se tramita, y solicitando se le tenga parte interesada en el citado expediente administrativo.

EL PLENO DE LA CORPORACIÓN ACUERDA: Desestimar en su totalidad las alegaciones que mediante escrito presentado con fecha 12 de marzo de 2007 en la Delegación del Gobierno en Cantabria y fecha 14 de marzo de 2007 de entrada en el Registro General de este Ayuntamiento (con número 412 de entrada), formula doña Emilia Ayestarán Martínez, en el trámite de información pública a que se ha sometido el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UA- 1-A de Limpias, en el expediente para la aprobación del mismo. Y VISTO el escrito presentado con fecha 19 de marzo de 2007 en la Oficina de Correos y Telégrafos de Portugalete (Vizcaya) (con entrada de fecha 23 de marzo de 2007 en el Registro General de este Ayuntamiento, número 470 de entrada), que formula DOÑA SILVIA AYESTARÁN BARRIO en representación de ASOCIACIÓN CÍVICA

LIMPIAS 21 en el expediente de referencia, mediante el que alega, en el trámite de información pública del expediente para la aprobación del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UA-1-A de Limpias; que la memoria informativa de dicho documento resulta incompleta y distorsionada, por su contenido y porque omite los condicionamientos legales más proteccionistas y conservacionistas de las Normas Subsidiarias del término municipal de Limpias; que la memoria descriptiva y justificativa del Estudio de Detalle presenta graves deficiencias que la compareciente detalla en su escrito; manifestando además que el ámbito del Estudio de detalle ED-1, no puede dissociarse, debiendo desarrollarse todo el de la Unidad de Actuación correspondiente de forma única e irreversible, por así establecerse en las NNSS.

VISTO el contenido del artículo 61.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, artículo 65.5 del RD 2.159/1978, de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento y, el artículo 3.34 de las NNSS del término municipal de Limpias, así como el informe técnico de fecha 28 de marzo de 2007 y el informe jurídico de fecha 29 de marzo de 2007 obrantes en el expediente.

CONSIDERANDO que el contenido de los Estudios de Detalle se circunscribirá establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieran establecidas, así como a completar, adaptar, reajustar ó modificar las prefijadas en el planeamiento, motivando los supuestos de modificación y sin que ésta pueda afectar a la estructura del Plan General; y a ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

CONSIDERANDO que siendo el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UA- 1 A de Limpias un instrumento complementario de planeamiento, no puede contravenir las disposiciones que incluyen las NNSS del término municipal, sin que tampoco pueda excederse en su contenido de los aspectos a que lo circunscribe la Ley de Cantabria 2/2001 y el planeamiento municipal.

CONSIDERANDO que el texto refundido del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UA- 1-A de Limpias, define alineaciones con un carácter de máximos, determinando un área de movimiento a la que deberán sujetarse las edificaciones que se definan en el proyecto básico; define también las rasantes y alturas de las futuras edificaciones; determinaciones que se realizan respetando las especificaciones fijadas en la ordenanza correspondiente a esta zona en las NNSS de Limpias.

RESULTANDO que el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UA- 1 A de Limpias ajusta su contenido a lo dispuesto por la normativa de aplicación, definiendo alineaciones, rasantes y alturas de las futuras edificaciones del ámbito de la Unidad de Actuación UA-1-A, respetando lo previsto al respecto por las Normas Subsidiarias de Limpias; sin que dicho instrumento pueda excederse en las prescripciones que incluye, de aquellas que la Ley dispone ó señala el planeamiento municipal.

EL PLENO DE LA CORPORACIÓN ACUERDA: Desestimar en su totalidad las alegaciones que mediante escrito presentado con fecha 19 de marzo de 2007 en la Oficina de Correos y Telégrafos de Portugalete, y fecha 23 de marzo de 2007 de entrada en el Registro General de este Ayuntamiento (con número 470 de entrada), formula doña Silvia Ayestarán Barrio en representación de Asociación Cívica Limpias 21, en el trámite de información pública a que se ha sometido el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UA- 1-A de Limpias, en el expediente para la aprobación del mismo. Y en consecuencia con lo anterior, el PLENO DE LA CORPORACIÓN por mayoría de cinco votos a favor, correspondientes a los concejales del Grupo Municipal Popular y tres votos en contra, correspondientes a los concejales del Grupo Municipal Socialista ACUERDA:

Primero.-Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UA- 1-A de Limpias, redactado por el arquitecto DON ALEJANDRO CASTAÑEDA HARTMANN y

visado por el Colegio de Arquitectos de Cantabria con fecha 2 de noviembre de 2006.

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

Tercero.- Informar a los interesados que contra el presente acto, que es definitivo en la vía administrativa, podrán interponer potestativamente recurso de reposición en el plazo de un mes ante el mismo órgano que lo ha dictado ó bien impugnarlo directamente ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Santander en el plazo de dos meses, computándose los plazos para recurrir a partir del día siguiente al de la notificación ó publicación del acto y todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro recurso que estimen procedente. En el caso de haber interpuesto recurso de reposición, no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente ó se haya producido la desestimación presunta del recurso interpuesto».

Limpias, 22 de mayo de 2007.-El alcalde, Miguel Ángel González Maza.

REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UA-1A DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE LIMPIAS.

INTRODUCCIÓN:

Por parte de la ASOCIACIÓN ADMINISTRATIVA DE COOPERACIÓN DE LA UA-1ª, se tramita ante el Excmo. Ayuntamiento de Limpias, PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UA-1A, redactado por el Estudio de Arquitectura que suscribe el presente documento y visado por el COACan con fecha 1 de agosto de 2006.

Previo a la Aprobación Inicial, por parte del Ayuntamiento de Limpias se imponen las siguientes condiciones:

PRIMERA: *Se deberá mantener el edificio existente en la parcela catastral 57101-4, denominada "PARCELA 4", en el Proyecto de Estudio de Detalle.*

SEGUNDA: *Se deberá reajustar la alineación de la Calle Altamira en el lindero suroeste de la unidad.*

El presente Documento corresponde a la *Refundido de Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación 1-A* de las vigentes Normas Subsidiarias de Limpias, cuyas Normas y Ordenanzas se publicaron en el Boletín Oficial de Cantabria del día 21 de julio de 1989; que formulado por las ASOCIACIÓN ADMINISTRATIVA DE COOPERACIÓN DE LA UA-1A., y redactado por el Estudio de Arquitectura y Urbanismo CASTAÑEDA HARTMANN & ASOCIADOS, se somete a la consideración y aprobación, si procede, del Excmo. Ayuntamiento de Limpias (Cantabria) en cumplimiento de lo establecido en las Normas y Ordenanzas Reguladoras del citado Instrumento Urbanístico Municipal y del art. 61 de la Ley de Cantabria 2/2001.

POR LA ASOCIACIÓN ADMINISTRATIVA DE COOPERACION

Fdo. D. José Ramón Cano Pila

POR CASTAÑEDA HARTMANN & ASOCIADOS,

Fdº: Alejandro Castañeda Hartmann.
Arquitecto

INTRODUCCIÓN	INDICE	DOCUMENTO NUMERO I.- MEMORIA
.....		
DOCUMENTO NUMERO I.- MEMORIA.		
CAPITULO I.- MEMORIA INFORMATIVA.		CAPITULO I.- MEMORIA INFORMATIVA.
1.-Consideraciones	previas	
.....		
1.1.- Formulación.		
1.2.- Propietarios afectados.		
1.3.- Redacción.		
1.4.- Localización.		
2.- Ambito de actuación:		
2.1.- Límites y superficies.		
2.2.- Entorno.		
2.3.- Accesibilidad.		
2.4.- Topografía.		
2.5.- Usos del suelo.		
2.6.- Vegetación.		
2.7.- Parcelario.		
2.8.- Construcciones e instalaciones.		
2.9.- Infraestructuras y Servicios.		
3.- Determinaciones generales:		
3.1.- Condiciones específicas de las Normas Subsidiarias		
3.2.- La Unidad de Actuación UA-1-A		
3.3.- Limitaciones y condicionantes.		
3.3.1.- Ley de Cantabria 2/2.001 de Ordenación Territorial y R.U. del Suelo.		
3.3.2.- Reglamentos de Urbanísticos.		
CAPITULO II.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA:		
1.- Iniciativa del Estudio de Detalle.		
2.- Particulares interesados.		
3.- Localización.		
4.- Exigencia legales.		
5.- Conveniencia y oportunidad de redactar el Estudio de Detalle.		
6.- Objetivos.		
7.- Diseño de la ordenación		
7.1.- Red viaria. Aparcamientos.		
7.2.- Cesiones obligatorias y gratuitas.		
7.3.- Disposición de la edificación.		
7.4.- Alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes		
7.4.1.- Alineaciones		
7.4.2.- Rasantes		
7.4.3.- Ordenación de Volúmenes		
7.5.- Usos proyectados.		
8.- Análisis comparativo NNSS - Estudio de Detalle.		
9.- Contenido del Estudio de Detalle.		
10.- Justificación del cumplimiento de los límites legales del Estudio de Detalle con relación a:		
10.1.- Las alineaciones y rasantes.		
10.2.- La ordenación de volúmenes.		
10.3.- Estructura General del Plan General.		
10.4.- Ordenación establecida por el Plan General.		
10.4.1.- Clasificación del suelo		
10.4.2.- Calificaciones urbanísticas.		
10.4.3.- Aprovechamiento y edificabilidad.		
10.5.- Mantenimiento de las superficies destinadas a Dotaciones Públicas		
10.6.- No alteración de las condiciones de:		
10.6.1.- Volumen (edificabilidad) máxima permitida.		
10.6.2.- Altura máxima.		
10.6.3.- Ocupación del suelo.		
10.6.4.- Usos permitidos.		
10.7.- Condiciones de ordenación de los predios colindantes.		
CAPITULO III.- NORMATIVA		
1.- Naturaleza del Estudio de Detalle		
2.- Alcance y contenido		
3.- Procedimiento		
4.- Resultado de la ordenación		
4.1.- Calificaciones urbanísticas.		
4.2.- Espacio privado - espacio público.		
4.3.- Tipologías edificatorias.		
4.4.- Alineaciones:		
4.4.1.- Al viario.		
4.4.2.- Entre edificios.		
4.4.3.- A los predios colindantes.		
4.5.- Rasantes.		
4.6.- Ordenación de volúmenes.		
5.- Cesiones obligatorias y gratuitas del Estudio de Detalle.		
6.- Desarrollo y ejecución.		
7.- Efectos del Estudio de Detalle.		
DOCUMENTO NUMERO II.- PLANOS.		
1.- DE INFORMACIÓN:		
1.- Situación y Emplazamiento.		
2.- Calificación Urbanística		
3.- Alineaciones y Viales según NNSS		
4.- Topográfico		
5.- Catastral		
6.- Determinación de la UA-1-A, según Proyecto de División		
2.- NORMATIVOS:		
1.- Ambito del Estudio de Detalle.		
2.- Zonificación y Usos del suelo.		
3.- Ordenación, Alineaciones y Rasantes.		
4.- Cesiones de suelo		

DOCUMENTO NUMERO I.- MEMORIA**CAPITULO I.- MEMORIA INFORMATIVA****DOCUMENTO NUMERO I.- MEMORIA****CAPITULO I.- MEMORIA INFORMATIVA.****1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.**

Las NNSS del municipio de Limpias, delimitan nueve Unidades de Actuación, dentro de los límites de suelo urbano, para su gestión.

El Ayuntamiento de Limpias, aprueba el PROYECTO DE DIVISIÓN DE LA UA-1, redactado por el arquitecto D. Mario Carrera Oviedo, siendo promovido el expediente por D. León Rabat Cuñado en representación de varios propietarios de parcelas incluidas en su ámbito de gestión.

Como consecuencia de dicho documento, resulta la delimitación y determinación de la UA-1A, con los siguientes parámetros:

AMBITO:	16.430,50m2
EDIFICABILIDAD:	2,00m2/m2
SUPERFICIE EDIFICABLE:	32.861,00m2
CESION ZONAS VERDES:	1.643,00m2
CESION APROVECHAMIENTO:	3.286,10m2
PORCENTAJE RESPECTO A LA SUPERFICIE DE UA-1 PRIMITIVA:	40%

La mayoría de los propietarios de la nueva unidad de actuación, inician los trámites de gestión de la unidad, llegando a un acuerdo con la Alcaldía y Servicios Técnicos Municipales:

Primero.- Mantener los edificios existentes en las parcelas de referencia catastral 57101-01.02 y 03, por interés de los propietarios y por no estar expresamente indicadas por las NNSS como fuera de ordenación.

Segundo.- Los edificios de nueva planta, tendrán una edificabilidad lucrativa equivalente a 1,10 m2/m2 del aprovechamiento medio de la unidad.

Posteriormente y por dificultades en la gestión de la unidad, se solicita ante el Excmo. Ayuntamiento de Limpias, el cambio de Sistema de Gestión, que pasa a ser de COOPERACIÓN, constituyéndose por la inmensa mayoría de propietarios afectos al desarrollo y gestión de la unidad, la ASOCIACIÓN ADMINISTRATIVA DE COOPERACIÓN DE LA UA-1/A, al amparo del artículo 158 de la Ley de Suelo de Cantabria 2/2001.

1.1.- FORMULACION.

Con base en las consideraciones precedentes se formula el presente Refundido de Estudio de Detalle, de la Unidad de Actuación 1-A por la ASOCIACIÓN ADMINISTRATIVA DE COOPERACIÓN DE LA UA-1/A., con domicilio a efecto de notificaciones en Pasaje de Peña 4-7º de Santander (CP 39008); actuando como representante legal D. José Ramón Cano Pila con D.N.I. nº 13.761.329-S.

Dicha sociedad comparece y promueve el presente expediente, por ser titular mayoritario de los terrenos afectos al desarrollo de la presente Unidad de Actuación.

1.2.- PROPIETARIOS AFECTADOS.

Está directamente interesada en la formulación, desarrollo y ejecución de la presente Unidad de Ejecución a la ASOCIACIÓN ADMINISTRATIVA DE COOPERACIÓN DE LA UA-1/A.

El Excmº. Ayuntamiento de Limpias valorará la conveniencia u oportunidad de citar en el expediente a los propietarios de parcelas colindantes con el ámbito de intervención.

1.3.- REDACCIÓN.

Es autor del REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE de la UA-1/A, de las NNSS del Municipio de Limpias (Cantabria) el Estudio de Arquitectura y Urbanismo CASTAÑEDA HARTMANN & ASOCIADOS, representado por el arquitecto D. Alejandro Castañeda Hartmann, colegiado número 1.231 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, con estudio abierto en Colindres (Cantabria), calle La Esperanza, 12-1º B.

1.4.- LOCALIZACIÓN.

El Refundido de Estudio de Detalle que ordena la Unidad de Actuación 1A se posiciona en la trama urbana consolidada de Limpias, cuya ubicación se indica en los planos de situación y emplazamiento que se acompañan.

2.- AMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito físico que ordena el presente documento viene condicionado por la presencia de los siguientes elementos:

2.1.- LIMITES Y SUPERFICIE.

Físicamente, los terrenos que ordena el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación 1-A, se delimita por :

PARCELA CATASTRAL	NUMERACIÓN PROYECTO	SUPERFICIE (m2)
57101-01	PARCELA 1	1.202,76
57101-02	PARCELA 2	1.083,46
57101-03	PARCELA 3	2.449,00
57101-04	PARCELA 4	5.216,66
57101-05	PARCELA 5	6.375,72
TOTAL AMBITO		16.327,60

La superficie obtenida de su realidad física conforme al levantamiento topográfico que se acompaña es de **16.327,60 m2**.

2.2.- EL ENTORNO.

El terreno a ordenar se posiciona en el centro del suelo urbano de la villa de Limpias, contando con todos los servicios urbanísticos disponibles en el municipio.

2.3- LA ACCESIBILIDAD.

El ámbito de intervención tiene acceso inmediato a la trama urbana del Municipio de Limpias, por la Calle Atalaya y su Travesía, y Calle del Rivero

2.4.- LA TOPOGRAFÍA.

La parcela que ordenará el Refundido de Estudio de Detalle de la UA-1-A es sensiblemente horizontal, con pequeñas diferencias de nivel, excepto en su lindero suroeste que presenta una diferencia de cota ascendente.

2.5.- USOS DEL SUELO.

Básicamente, el resultante de jardines y pequeñas huertas al servicio de las edificaciones principales, incluidas las parcelas baldías de edificaciones, que no tienen un uso concreto. Todo ello debido a su integración en la trama urbana existente.

2.6.- VEGETACIÓN.

No existe vegetación de ningún tipo salvo césped y plantas de jardín y árboles propios de jardines.

2.7.- PARCELARIO

La estructura parcelaria correspondiente a la UA-1-A queda conformada por cinco parcelas pertenecientes al Polígono 57101 de Urbana, con números que van del 01 al 05 (ambas incluidas) en el citado polígono.

En el ámbito de la unidad de actuación, no se incluyen parcelas públicas existentes, correspondientes a viario.

El ámbito, según levantamiento topográfico, arroja una superficie de 16.327,60 m2, coincidente sensiblemente con el descrito en el Proyecto de División de la UA-1, que era de una superficie de 16.430,50m2.

2.8.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

En el ámbito de la UA-1-A, existen varias edificaciones, de las cuales, se interesa mantener varias de ellas, derribándose otras, resultando que:

Parcela catastral	Parcela Proyecto	Uso principal	Superficie construida (m2)	Situación en el E. Detalle
57101-01	Parcela 1	Residencial y Local	608,00	A mantener
57101-02	Parcela 2	Residencial	481,00	A mantener
57101-03	Parcela 3	Residencial	658,00	A mantener
57101-04	Parcela 4	Residencial	694,00	A mantener
TOTAL EDIFICACIONES				2.441,00

Puesto que interesa mantener las edificaciones existentes en el ámbito de actuación; se deduce que éstas consumen una superficie edificable de 2.441,00m2, que se deberá tener en cuenta en el cómputo del aprovechamiento urbanístico.

2.9.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

En el ámbito del Estudio de Detalle se dispone de acometida a la red general municipal de agua potable, acometida a la red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y red de gas natural.

Los accesos se realizan por la Calle Atalaya y Calle del Rivero.

3.- DETERMINACIONES GENERALES.

La ordenación de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad de Actuación 1-A, mediante el presente documento, viene condicionada, de una parte, por los elementos físicos, ambientales, geomorfológicos y valorativos a que se ha hecho referencia en el apartado anterior y, de otra, por todo un elenco de disposiciones legales y reglamentarias, que por su carácter normativo, es necesario cumplir. Se destacan las siguientes:

3.1.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Las Normas Subsidiarias del Municipio de Limpias, cuyas Normas y Ordenanzas se publicaron en el Boletín Oficial de Cantabria el día 21 de julio de 1989 , contienen las siguientes Determinaciones genéricas, a pormenorizar en el Refundido de Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 1-A:

- Clasificación del Suelo: Urbano.
- Calificación Urbanística: Zona residencial Intensiva (SU-3)/ VL (Viario Local que se cede) y SL-EL (10% del ámbito de la Unidad)
- Uso característico: Residencial.
- Usos permitidos: Los especificados en la ordenanza.
- Tipología edificatoria: Manzana cerrada, agrupada, aislada.
- Edificabilidad sobre ámbito de intervención: 2,00 m2/m2.
- Altura de la edificación: 4 alturas/ 12,50 ml al alero
- Fondo máximo edificado no se especifica
- Frente mínimo de parcela: no se especifica
- Frente mínimo de edificación: no se especifica
- Ocupación máxima de parcela: 50%.
- Longitud máxima de fachada en edificación residencial: no se especifica
- Retranqueos a:
 - Viario: Según perfil de la calle que de frente la edificación.
 - A edificaciones de una misma parcela:
 - La semisuma de los aleros con un mínimo de 8,00 ml
 - Colindante:
 - La mitad del alero con un mínimo de 4,00 ml
- Segregación de parcelas: Mínimo 100,00m2, Máximo no exigible.
- Parcela mínima a efectos de edificación: no exigible.

3.2.- LA UNIDAD DE ACTUACION UA-1-A.

Para la Unidad de Actuación número 1-A, el PROYECTO DE DIVISIÓN DE LA UA-1 establece las siguientes determinaciones urbanísticas:

Determinaciones Urbanísticas:

- Uso pormenorizado: Zona Residencial Intensiva SU-3
- Ordenanzas de aplicación: SU-3, EL y Viario que se cede
- Planeamiento:
 - Instrumento de Ordenación: Estudio de Detalle
 - Iniciativa: Particular y subsidiariamente Pública
 - Programación: No se establece
- Gestión:
 - Sistema de Actuación: COMPENSACIÓN/ COOPERACION
 - Equidistribución, Cesión y Urbanización
 - Programación: No se establece
- Edificación:
 - Inicio: No se establece.
 - Terminación: Conforme establezca la licencia.

Alcance:

- Superficie total de la Unidad de Actuación (ST): 1.643 Ha
- Superficie Pública Aprovechamientos Lucrativos E.R.I.

Aprovechamientos urbanísticos máximos:

- Total de la Unidad de Ejecución (ET): 32.861,00m2
- Total Apropiable por los titulares de la UE 29.574,90m2
- Patrimonializable por el Ayuntamiento 3.286,10m2
- Número máximo de viviendas o apartamentos: no se establece

Reservas mínimas para dotaciones públicas en m2 de suelo:

- Cesión mínima cesión gratuita de suelo : 1.643,00 m2
 - Viario Local: 0,00 m2
 - Espacios Libres uso y dominio público 1.643,00 m2
 - Sistema Dotaciones Comunitarias Públicas 0,00m2

E.R.I.: Expediente de Reparcelación Interna.

3.3.- LIMITACIONES Y CONDICIONANTES.

El desarrollo y ejecución de la Unidad de Actuación 1-A y su ordenación mediante un Estudio de Detalle viene condicionado por las siguientes disposiciones:

3.3.1.- Ley de Cantabria 2/2.001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

a) Normativa aplicable al Planeamiento vigente:

En virtud de la Disposición Transitoria Primera relativa a la normativa aplicable a los Planes Urbanísticos Municipales se establece que: *"con carácter general serán de directa aplicación desde la entrada en vigor de esta Ley todas aquellas disposiciones que puedan aplicarse sin necesidad de la previa existencia o intermediación de un Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la misma. En particular, serán inmediatamente aplicables las normas contenidas en los artículos 32 a 37 y en los Títulos IV a VII de esta Ley"*.

De igual modo, la Disposición Transitoria Segunda de la citada Ley dispone que *"mientras no tenga lugar la adaptación de los Planes y Normas preexistentes, el régimen del suelo urbano en los municipios con Plan General o Normas Subsidiarias será el que se derive de las determinaciones de dicho planeamiento y de las Leyes 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones y Ley de Cantabria 1/1997, de 25 de abril, de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana."*

"Se considerará suelo urbano consolidado el clasificado conforme al Plan que cumpla con las condiciones del párrafo a) del apartado 1 del artículo 95¹ y no esté afectado por las circunstancias previstas en el apartado 1 del artículo 96²."

¹ Tendrán la consideración de Suelo Urbano: a) Los terrenos ya transformado que el Plan General incluya en esta clase de suelo por contar con, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; todo ello integrado en una malla urbana de características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permita el planeamiento.
² Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos del suelo urbano que el Plan General defina expresamente como tales por resultar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente distinta de la hasta entonces existente"

b) Instrumentos de Gestión Urbanística:

La Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Cantabria 2/2.001, determina que si *"no estuvieran en curso de ejecución de desarrollarán conforme a las previsiones de esta Ley, con sujeción en todo caso a lo previsto en la Disposición Transitoria Sexta."*

La Disposición Transitoria Sexta establece que: *"en tanto no se proceda a la revisión o adaptación del planeamiento anterior el régimen de cesiones y aprovechamientos privados será el previsto en los artículos 100, 106 y 126 de esta Ley aplicando el aprovechamiento que corresponda a cada parcela según el planeamiento y conforme a la normativa preexistente³."*

c) Instrumentos de Planeamiento:

Como Instrumento complementario del planeamiento municipal la vigente Ley de Cantabria 2/2001 configura los Estudios de Detalle que *"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."*

El artículo 61 de la citada Ley 2/2001 determina la naturaleza, alcance, contenido y limitaciones de los Estudios de Detalle.

Todo lo referente a la Gestión y Ejecución de la Unidad de Actuación, se resolverá, en expediente separado al del Estudio de Detalle, en desarrollo de las previsiones del Planeamiento Municipal y Capítulo VI del Título III de la vigente Ley del Suelo de Cantabria, mediante Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

3.3.2.- Reglamentos Urbanísticos:

En virtud de la Disposición Final Segunda de la Ley de Cantabria 2/2.001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, el Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio y el de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1979, de 25 de agosto, serán de aplicación en todo lo que no se opongan a la citada Ley 2/2.001.

³ El artículo 100 regula los deberes de los propietarios en suelo urbano no consolidado; el 106, los deberes en el suelo urbanizable; y el 126, el aprovechamiento privado.

CAPÍTULO II.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.- INICIATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Refundido de Estudio de Detalle, se formula por la ASOCIACIÓN ADMINISTRATIVA DE COOPERACIÓN DE LA UA-1-A como titular mayoritario de los terrenos incluidos en el ámbito de gestión de la Unidad de Actuación 1-A de las NNSS del Municipio de Limpias, al amparo del artículo 78.1 de la Ley de Cantabria 2/2.001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, siendo redactado el Proyecto de ordenación por el Estudio de Arquitectura y Urbanismo "Castañeda Hartmann & Asociados" representado por el Arquitecto D. Alejandro Castañeda Hartmann, colegiado número 1.231 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, con estudio abierto en Colindres (Cantabria), calle La Esperanza, 12-1º B.

2.- PARTICULARES INTERESADOS.

Está directamente interesado en la tramitación del presente expediente, los propietarios de parcelas incluidas en el ámbito de gestión.

El Excmº. Ayuntamiento de Limpias valorará la conveniencia u oportunidad de citar en el expediente a los propietarios de parcelas colindantes con el ámbito de intervención.

3.- LOCALIZACIÓN.

El terreno a ordenar se posiciona en el centro del suelo urbano de la villa de Limpias, contando con todos los servicios urbanísticos disponibles en el municipio.

En los planos correspondientes que integran la documentación gráfica del presente documento queda perfectamente identificada la zona del suelo urbano que se ordena.

4.- EXIGENCIAS LEGALES.

La obligación de formular, tramitar, aprobar y publicar el presente Estudio de Detalle es, en primer lugar, una exigencia establecida, con carácter general, por las NNSS de Limpias.

Es, así mismo, una exigencia legal la formulación y aprobación del Estudio de Detalle por cuanto el artículo 120 de la Ley de Cantabria 2/2.001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo requiere, con carácter previo a la ejecución del Planeamiento, la aprobación del Instrumento más detallado que sea exigible según las distintas clases de suelo.

El ámbito de la Unidad de Actuación nº 1-A, en Suelo Urbano, deja la puerta abierta a la ordenación pormenorizada en cuanto a ordenación de alineaciones y volúmenes, por lo que es obligatorio completar sus determinaciones mediante Estudio de Detalle para conseguir los objetivos y finalidades del artículo 61 de la citada Ley de Cantabria 2/2.001.

5.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE REDACTAR EL ESTUDIO DE DETALLE.

La conveniencia de redactar el presente Estudio de Detalle no nace sólo de una exigencia legal y reglamentaria, sino que es, al mismo tiempo, el Instrumento más idóneo para: a) pormenorizar la ordenación de la Unidad de Actuación número 1-A conforme a las condiciones específicas de edificación para la Ordenanza de Suelo Urbano "SU-3"; b) cumplir con lo establecido desde las conversaciones mantenidas con el ayuntamiento de Limpias.

El Estudio de Detalle permitirá al Ayuntamiento evaluar la ordenación propuesta y las soluciones adoptadas para la adaptación de las futuras edificaciones a las alineaciones previstas por las NNSS del Municipio de Limpias.

Conviene la tramitación del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación número 1-A a fin de iniciar el proceso de ejecución de las previsiones del Planeamiento Municipal que permitirá, una vez aprobado el mismo y gestionada la Unidad, presentar el Proyecto Técnico para la realización de las edificaciones de uso residencial y ampliación de viario previsto por el Planeamiento, así como la obtención del Sistema Local de Espacios Libre que se adscribe en el ámbito de la Unidad de Actuación.

6.- OBJETIVOS.

El marco en el que actúa el Estudio de Detalle⁴ viene prefijado en el artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001. El Estudio de Detalle atiende a los siguientes objetivos y finalidades, de acuerdo con los criterios establecidos por el Ayuntamiento de Limpias:

1.- Objetivos:

- Establecer las alineaciones y concretar rasantes de las futuras construcciones.
- Ordenar los volúmenes resultantes conforme a las específicas condiciones de edificación de las NNSS.

2.- Finalidades:

- Conseguir una ordenación integrada en el ambiente en que se localiza conforme a las Normas de Aplicación Directa establecidas en la Ley de Cantabria 2/2.001.
- Facilitar la justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- Completar la trama urbana existente.
- Adaptación de los nuevos edificios al entorno urbano.
- Justificar el cumplimiento de los deberes urbanísticos en el suelo urbano no consolidado.

3.- Limitaciones y condicionantes:

Como puede observarse, la medición topográfica incluida en el presente

documento del ámbito de la UA-1-A, no coincide exactamente con la expresada en el proyecto de división de la UA-1.

A todos los efectos, y puesto que el ámbito real, es inferior al expresado en el proyecto de división, se toma como válido para la obtención de las determinaciones urbanísticas de la unidad, la medición topográfica incluida en el presente documento, es decir, la superficie del ámbito real de la UA-1-A es de 16.327,60m².

La unidad de actuación, es atravesada, en sus linderos este y norte, por el Arroyo Bardales, habiéndose redactado Plan de Encauzamiento del mismo, por los titulares de las parcelas incluidas en el ámbito de gestión de la UA-1-B, afectando a los márgenes que atraviesan la UA-1-A.

Dicho Plan de Encauzamiento, ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Limpias, estando pendiente la Aprobación definitiva por parte de la Confederación Hidrográfica del Norte.

Los edificios de nueva planta que se proyecten en el ámbito de la presente Unidad de Actuación, deberán atender las disposiciones establecidas en el Plan de Encauzamiento.

⁴ El artículo 61.3 de la Ley de Cantabria 2/2001 establece que "Los Estudios de Detalle no pueden ser aprobados en ausencia de Plan General de Ordenación".

7.- DISEÑO DE LA ORDENACIÓN.

De los acuerdos de los particulares y el Ayuntamiento de Limpias, para el desarrollo de la UA-1-A, se fijan las siguientes premisas básicas:

Primero.- Mantener los edificios existentes en las parcelas de referencia catastral 57101-01,02 y 03, por interés de los propietarios y por no estar expresamente indicadas por las NNSS como fuera de ordenación.

Segundo.- Los edificios de nueva planta, tendrán una edificabilidad lucrativa equivalente a 1,10 m²/m² del aprovechamiento medio de la unidad.

Una vez tramitado el Primitivo Estudio de Detalle para la Aprobación Inicial, de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento de Limpias, además:

Tercero.- Se deberá mantener el edificio existente en la parcela 57101-04.

Cuarto.- Se deberá reajustar la alineación de la Calle Altamira en el lindero suroeste de la Unidad.

Estas acotaciones, marcan la pauta de la geometría de las edificaciones, entendiéndose que la posición de las edificaciones es libre, confinándose en las alineaciones exteriores y retranqueos a colindantes y el número de alturas, es el establecido por las Ordenanzas para la calificación SU-3, por lo que:

- a) Se mantienen las edificaciones contenidas en las parcelas 1, 2, 3, y 4 expresadas en los planos de ordenación del presente documento.
- b) El Espacio Libre de la Unidad, se proyecta a modo de franja a lo largo del margen izquierdo del Arroyo Bardales.
- c) Se realizan pequeños ajustes en el viario de la Calle Altamira, para evitar estrangulamientos, ampliando la sección establecida en las NNSS en su lindero suroeste.

En lo referente a la alineación a la Calle del Rivero, se atiende a lo establecido en los planos de ordenación de las NNSS.

2ª) El número de **alturas computables** para las nuevas edificaciones, es el de planta baja, tres plantas tipo, una planta bajo cubierta, dentro del gálibo de cubierta establecido desde las NNSS.

3ª) El desarrollo de las nuevas edificaciones, se plantean presentando frentes principales a los viarios públicos y zona verde en el ámbito de la unidad, delimitándose dos áreas de movimiento y unas condiciones de ocupación máxima en planta baja y edificabilidad computable sobre rasante.

Las específicas condiciones de edificación establecidas por las NNSS; los condicionantes físico-ambientales de la parcela sobre la que se actúa; las exigencias de la vigente Ley del Suelo; las limitaciones que se derivan de la Legislación Sectorial y el programa de necesidades anterior determinan la ordenación del presente Refundido de Estudio de Detalle.

7.1.- RED VIARIA. APARCAMIENTOS:

Desde el presente documento y de acuerdo con lo establecido en las NNSS, dentro del ámbito de la Unidad de Actuación los siguientes viales de cesión:

- a) En la zona norte de la unidad, se mantienen las alineaciones existentes, por estar de acuerdo con las NNSS.
- b) Al este de la unidad, ampliación de viario público correspondiente a la Calle del Rivero, estando de acuerdo con lo grafiado en los planos de alineaciones de las NNSS y con el vial de sección tipo Y.
- c) Al oeste de la unidad, y puesto que el acceso principal rodado a la unidad se realizará por la Calle Altamira, se plantea una cesión mayor que la indicada desde las NNSS, evitando estrangulamientos y no dejando en situación de fuera de ordenación a la vivienda unifamiliar existente en el lindero suroeste. El vial teórico definido por las NNSS es el tipo H, claramente insuficiente, para la previsión de viviendas a edificar. Se atiende a la sugerencia de modificar la alineación exterior en el lindero suroeste de la unidad.

Siendo la superficie bruta de la Unidad de Actuación nº 1-A de **16.327,60 m²** que se ordena en el presente Estudio de Detalle, **se deberán ceder al Excm^o. Ayuntamiento de Limpias con destino a Viario y Aparcamientos Públicos una superficie de 535,10 m²**, que son localizados en los planos que acompañan la presente memoria.

7.2.- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.

La obligación de cesión gratuita de suelo a favor del Excm^o. Ayuntamiento de Limpias procede de una doble vía y atiende a una doble finalidad:

- a) Suelo en donde el Ayuntamiento materializar el aprovechamiento urbanístico conferido por la Ley o el Planeamiento Urbanístico Municipal.
- b) Suelo en donde se amplía el viario público y se localiza el Sistema Local de Espacio Libre.

Con relación al apartado a), según art. 100 punto d) de la Ley de Suelo de Cantabria 2/2001, se fija la cesión del aprovechamiento medio del Sector en un 10% del total de la unidad materializable.

Reservas mínimas para dotaciones públicas en m² de suelo:

- Cesión mínima cesión gratuita de suelo :	2.168,10 m ²
Viario Local:	535,10 m ²
Espacios Libres uso y dominio público	1.633,00 m ²
Sistema Dotaciones Comunitarias Públicas	0,00m ²

Estas superficies de cesión estarán debidamente urbanizadas y acondicionadas respectivamente, a formalizar en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

7.3.- DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Ésta, viene condicionada por los acuerdos de los particulares con el Ayuntamiento de Limpias, materializándose de la siguiente forma:

Edificaciones a mantener:

Parcela catastral	Parcela Proyecto	Uso principal	Superficie construida (m ²)	Situación en el E. Detalle
57101-01	Parcela 1	Residencial y Local	608,00	A mantener
57101-02	Parcela 2	Residencial	481,00	A mantener
57101-03	Parcela 3	Residencial	658,00	A mantener
57101-04	Parcela 4	Residencial	694,00	A mantener
TOTAL EDIFICACIONES				2.441,00m ²

Edificaciones de nueva planta de uso lucrativo:

16.327,60m² x 1,0575m²/m²= 17.266,35 m²

Las NNSS, asignan una edificabilidad a los Espacios Libres de 0,01m²/m², por lo que :

Aprovechamientos urbanísticos máximos:

- Total de la Unidad de Ejecución . 19.723,68 m²

- *Aprovechamientos Lucrativos:* 19.707,35 m²
 Edificios a mantener 2.441,00 m²
 Edificios de nueva planta 17.266,35 m²
- *Aprovechamientos no lucrativos* 16,33 m²

La ordenación de los volúmenes edificatorios, quedan delimitados, por las edificaciones existentes y las alineaciones exteriores e interiores, definiéndose dos sólidos capaces que alberguen las futuras edificaciones, con las determinaciones derivadas de la ordenanza SU-3.

Superficie Delimitada Unidad de Actuación	Cesión Viario y Aparcamiento	Cesión Espacios Libres	Cesión sistema dotacional comunitario	Total Cesión	Parcela neta disponible
16.327,60 m ²	535,10m ²	1.633,00m ²	0,00	2.168,10m ²	14.159,50m ²
Instrumento		Sup. Construida		Ocupación (*)	
Normas Subsidiarias		32.655,20m ²		7.079,75m ²	
Estudio de Detalle		19.723,68m ²		<7.079,75m ²	

(*) Ocupación máxima calculada en base al ámbito total, deduciendo las cesiones de dotaciones públicas de Espacio Libre y ampliación de viales públicos.

Por lo tanto, y en base a la realidad física del ámbito, el presente documento, establece unos aprovechamientos lucrativos para los edificios de nueva planta que se indican a continuación:

Edificios	Edificabilidad max. Uso Residencial	Total Edificabilidad lucrativa asignada	Número máximo de viviendas y apartamentos
AREA A	13.987,00	13.987,00	No se establece
AREA B	3.279,35	3.279,35	No se establece
TOTALES	17.266,35 m ²	17.266,35m ²	No se establece

7.4.- ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

El Refundido de Estudio de Detalle de la UA-1-A, tiene entre sus objetivos básicos completar las alineaciones oficiales; completar las determinaciones de las NNSS, adaptando las rasantes y ordenando los volúmenes de la ordenación.

7.4.1.- ALINEACIONES.

Las NNSS establece las alineaciones exteriores de las edificaciones que han de conformar los viarios públicos.

El único reajuste que se hace es en la ampliación de la Calle Altamira, en la que se toma como referencia el bordillo y acera del edificio de viviendas existente al oeste de la unidad, regularizándose la traza de la calle, evitándose estrangulamientos y facilitando el tráfico de los vehículos.

Del mismo modo, y para no perjudicar a la vivienda existente en el lindero suroeste, se toma como criterio la ampliación de viario en esa zona, de tal modo, que su ampliación no deje en situación de fuera de ordenación a dicha edificación.

Las edificaciones existentes a mantener, no están grafiadas como fuera de ordenación en las NNSS, manteniéndose dentro de las alineaciones definidas en los planos de ordenación.

En las zonas de afección del Arroyo Bardales, la separación de las nuevas edificaciones a coronación de dicho arroyo, es mayor a las definidas en las NNSS, ya que se utiliza el margen oeste para ubicar un paseo de ribera que conformará el Espacio Libre Adscrito a la unidad de actuación.

Con respecto a las parcelas colindantes privadas, se fija una alineación interior equivalente a la mitad de la altura de alero máximo permitido, es decir, 6,25 ml.

7.4.2.- RASANTES.

Se toma como referencia, la cota de suelo existente en el edificio de viviendas al oeste de la unidad, necesitando realizar desmontes en el lindero suroeste.

Las rasantes del terreno, estarán referidos al viario existente cuyas cotas altimétricas son sensiblemente coincidentes, haciendo la salvedad del apartado anterior.

Con todo ello, se consigue una actuación integrada en el entorno.

7.4.3.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

La ordenación de volúmenes se orienta hacia el paradigma del desarrollo urbanístico defendido desde las NNSS, para éste área: zona de ensanche con conexión de la trama urbana existente.

Para las nuevas edificaciones, se determina dos áreas de movimiento, donde se posicionen dichos edificios, los cuales, deberán atender las alineaciones definidas en los planos de ordenación, así como las cotas de planta baja y, los parámetros de edificabilidad máxima computable y ocupación en planta baja.

AREA	OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	EDIFICABILIDAD COMPUTABLE
"A"	4.230,00m ²	13.987,00m ²
"B"	945,00m ²	3.279,35m ²
TOTAL	5.175,00m²	17.266,35m²

Las alturas y número de plantas computables asignadas a los futuros edificios, son las que se definen en los planos de ordenación del presente documento, y que se ajustan con las determinaciones establecidas en la ordenanza SU-3.

7.5.- USOS PROYECTADOS.

Los usos a que se podrán destinar las futuras construcciones serán los directamente relacionados con lo permitido en las NNSS, para la calificación SU-3.

Para la zona calificada por las NNSS, como Espacio Libre, se le asigna unos usos y edificabilidades, expresadas en los Art. 3.117 y 3.118.

8.- ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL Y EL ESTUDIO DE DETALLE.

La obligación de redactar el presente Estudio de Detalle de la UA-1-A viene impuesta por las NNSS del municipio de Limpas, en las determinaciones urbanísticas de instrumento de planeamiento.

El presente documento cumple con los objetivos y finalidades fijadas por el artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2.001, completando y adaptando, en su caso, determinaciones urbanísticas definidas en las NNSS y que afectan al ámbito de la UA-1-A.

9.- CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle de la UA-1-A contiene la documentación suficiente para justificar los objetivos y finalidades proyectados y queda integrado por los siguientes documentos:

DOCUMENTO NUMERO I.- MEMORIA.

CAPITULO I.- MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.- Consideraciones previas
 - 1.1.- Formulación.
 - 1.2.- Propietarios afectados.
 - 1.3.- Redacción.
 - 1.4.- Localización.
- 2.- Ambito de actuación:
 - 2.1.- Límites y superficies.
 - 2.2.- Entorno.
 - 2.3.- Accesibilidad.
 - 2.4.- Topografía.
 - 2.5.- Usos del suelo.
 - 2.6.- Vegetación.
 - 2.7.- Parcelario.
 - 2.8.- Construcciones e instalaciones.
 - 2.9.- Infraestructuras y Servicios.
- 3.- Determinaciones generales:
 - 3.1.- Condiciones específicas del Plan General.
 - 3.2.- La Unidad de Actuación 1-A
 - 3.3.- Limitaciones y condicionantes.
 - 3.3.1.- Ley de Cantabria 2/2.001 de Ordenación Territorial y R.U. del Suelo.
 - 3.3.2.- Reglamentos de Urbanísticos.

CAPITULO II.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA:

- 1.- Iniciativa del Estudio de Detalle.
- 2.- Particulares interesados.
- 3.- Localización.
- 4.- Exigencia legales.
- 5.- Conveniencia y oportunidad de redactar el Estudio de Detalle.
- 6.- Objetivos.
- 7.- Diseño de la ordenación
 - 7.1.- Red viaria. Aparcamientos.
 - 7.2.- Cesiones obligatorias y gratuitas.
 - 7.3.- Disposición de la edificación.
 - 7.4.- Alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes
 - 7.4.1.- Alineaciones

- 7.4.2.- Rasantes
- 7.4.3.- Ordenación de Volúmenes
- 7.5.- Usos proyectados.
- 8.- Análisis comparativo NNSS - Estudio de Detalle.
- 9.- Contenido del Estudio de Detalle.
- 10.- Justificación del cumplimiento de los límites legales del Estudio de Detalle con relación a:
 - 10.1.- Las alineaciones y rasantes.
 - 10.2.- La ordenación de volúmenes.
 - 10.3.- Estructura General del Plan General.
 - 10.4.- Ordenación establecida por el Plan General.
 - 10.4.1.- Clasificación del suelo
 - 10.4.2.- Calificaciones urbanísticas.
 - 10.4.3.- Aprovechamiento y edificabilidad.
 - 10.5.- Mantenimiento de las superficies destinadas a Dotaciones Públicas
 - 10.6.- No alteración de las condiciones de:
 - 10.6.1.- Volumen (edificabilidad) máxima permitida.
 - 10.6.2.- Altura máxima.
 - 10.6.3.- Ocupación del suelo.
 - 10.6.4.- Usos permitidos.
 - 10.7.- Condiciones de ordenación de los predios colindantes.

CAPITULO III.- NORMATIVA

- 1.- Naturaleza del Estudio de Detalle
- 2.- Alcance y contenido
- 3.- Procedimiento
- 4.- Resultado de la ordenación
 - 4.1.- Calificaciones urbanísticas.
 - 4.2.- Espacio privado - espacio público.
 - 4.3.- Tipologías edificatorias.
 - 4.4.- Alineaciones:
 - 4.4.1.- Al viario.
 - 4.4.2.- Entre edificios.
 - 4.4.3.- A los predios colindantes.
 - 4.5.- Rasantes.
 - 4.6.- Ordenación de volúmenes.
- 5.- Cesiones obligatorias y gratuitas del Estudio de Detalle.
- 6.- Desarrollo y ejecución.
- 7.- Efectos del Estudio de Detalle.

DOCUMENTO NUMERO II.- PLANOS.

1.- DE INFORMACIÓN:

- 1.- Situación y Emplazamiento.
- 2.- Calificación Urbanística
- 3.- Alineaciones y Viales según NNSS
- 4.- Topográfico
- 5.- Catastral
- 6.- Determinación de la UA-1-A, según Proyecto de División

2.- NORMATIVOS:

- 1.- Ambito del Estudio de Detalle.
- 2.- Zonificación y Usos del suelo.
- 3.- Ordenación, Alineaciones y Rasantes.
- 4.- Cesiones de suelo

10.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES LEGALES DEL ESTUDIO DE DETALLE CON RELACION A:

La Ley de Cantabria 2/2.001 incluye los Estudios de Detalle dentro de la Sección 6ª: Otros Instrumentos complementarios de Planeamiento, del Capítulo III: Planeamiento Urbanístico, Título I relativo al Planeamiento Territorial y Urbanístico: Instrumentos de Ordenación, reforzando su carácter como Instrumentos de Ordenación.

No obstante, como Instrumentos subordinados del Planeamiento General, su margen de actuación está muy condicionado, por lo que es procedente realizar un examen pormenorizado del cumplimiento de los límites legalmente establecidos puestos en correspondencia con el contenido material del Estudio de Detalle.

10.1.- ALINEACIONES Y RASANTES.

DETERMINACION	NNSS	ESTUDIO DE DETALLE
ALINEACIONES AL VIARIO OFICIAL	Las Edificaciones, como máximo, se ajustarán a la alineación oficial en relación al viario proyectado.	Las alineaciones se ajustan a lo establecido en las NNSS.
	Las secciones de viario previstas son del tipo T y H en la calle Altamira y Y en la Calle del Rivero.	Los viales se ajustan a lo establecido en los planos de Ordenación de las NNSS, ampliándose en el lindero oeste.
ALINEACIONES ENTRE COLINDANTES	La separación de fachadas de edificios a edificar a colindantes es de ½ H, pero siempre >4,00 ml.	Se cumple ésta condición.

DETERMINACION	NNSS	ESTUDIO DE DETALLE
RASANTES	Ordenanza genérica SU-3 y planos grafiados de las NNSS	Se referencias todas las rasantes de los edificios en sus diferentes plantas computables a los viales previstos. Se distinguen las cotas del terreno natural y cota de planta baja de edificios de nueva planta

10.2.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

DETERMINACION	NNSS	ESTUDIO DE DETALLE
VOLUMENES	El Estudio de Detalle podrá ordenar libremente las alineaciones y ordenar los volúmenes resultantes	Para las nuevas edificaciones, se definen dos áreas de movimiento, confinadas por las alineaciones definidas en los planos de ordenación.

10.3.- ESTRUCTURA GENERAL DE LAS NNSS

DETERMINACION	NNSS	ESTUDIO DE DETALLE
ESTRUCTURA	Normas de Aplicación Directa de la Ley de Cantabria 2/2.001.	Cumplimiento de las condiciones sobre Protección del Medio Ambiente; Paisaje; límites de edificabilidad y densidad.
	Viario Local y Sistema Dotacional Público	Cumplimiento de las condiciones de accesibilidad.

10.4.- ORDENACION ESTABLECIDA POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Las NNSS del Municipio de Limpias, no definió con exactitud el área de implantación de las edificaciones, viarios y sistemas generales de espacios libres, por lo que el presente documento fija y cuantifica.

10.4.1 CLASIFICACION DEL SUELO.

DETERMINACION	NNSS	ESTUDIO DE DETALLE
CLASIFICACION DEL SUELO	Todo el ámbito de la UA-1-A se clasifica como Suelo Urbano	Todo el ámbito de la UA-1-A se clasifica como Suelo Urbano

10.4.2. CALIFICACIONES URBANÍSTICAS.

DETERMINACION	NNSS	ESTUDIO DE DETALLE
CALIFICACIONES URBANÍSTICAS	Definen las siguientes calificaciones: Viario local.	Se respetan las calificaciones urbanísticas. Derivado del levantamiento topográfico la superficie destinada a viales públicos es de 535,10m2.
	Suelo Residencial Neto: SU-3	Se ordenan los edificios en el suelo residencial neto disponible conforme a las NNSS, arrojando una superficie de 14.159,50m2
	Sistema Local de Espacio Libre	Dentro del ámbito de la unidad, se destinan 1.633,00m2 para este uso.

10.4.3.- APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD.

DETERMINACION	NNSS	ESTUDIO DE DETALLE
APROVECHAMIENTO/EDIFICABILIDAD	Aprovechamiento urbanístico=edificabilidad Permiten una edificabilidad total de 32.655,20m2 incluidos los 16,33m2 de dotaciones públicas	Aprovechamiento urbanístico=edificabilidad La edificabilidad total es de 19.723,68 m2, incluidos 16,33 m2 de dotaciones públicas y 2.441,00 de edificios a mantener.
	Ocupación máxima del suelo en planta baja: 7.079,75m2	Ocupación máxima de suelo en planta baja inferior a 7.079,75m2

10.5.- MANTENIMIENTO DE LAS SUPERFICIES DESTINADAS A DOTACIONES IBLICAS

DETERMINACION	NNSS	ESTUDIO DE DETALLE
RESERVAS MINIMAS DE SUELO	Exigen una reserva mínima de la superficie bruta a ordenar: 1.643,00 m2 indicados en el Proyecto de División, para un ámbito de unidad de 16.430,50m2	De la superficie bruta a ordenar de 16.327,60m2. se reservan para cesión al Ayuntamiento: 2.168,10m2 que se corresponden con 1.633,00 m2 de EL y 515,10m2 de ampliación de viario público.

10.6.- NO ALTERACIÓN DE LAS CONDICIONES DE.

DETERMINACION	PLAN GENERAL	ESTUDIO DE DETALLE
VOLUMENES	Edificabilidad total: 32.655,20 m2	Edificabilidad total utilizada: 19.723,68 m2
ALTURA MÁXIMA	Ordenanza SU-3, VL, EL	Ordenanza SU-3, VL, EL
OCUPACIÓN SUELO	Ocupación total en planta baja : 7.079,75 m2	Ocupación total en planta baja inferior a 7.079,75 m2
USOS PERMITIDOS	Los establecidos en las NNSS para la ordenanza SU-3 y EL.	Los establecidos en las NNSS para la ordenanza SU-3 y EL.

10.7.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LOS PREDIOS COLINDANTES.

No se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes manteniéndose lo establecido en las NNSS.

CAPITULO III.- MEMORIA NORMATIVA

1.- NATURALEZA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle de la UA-1-A, localizado en la Villa de Limpias, de naturaleza normativa, subordinada y complementaria del Planeamiento Municipal, se formula al amparo del artículo 78.1 de la Ley de Cantabria 2/2.001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, publicada en el Boletín Oficial de Cantabria número 128, de 4 de julio (corrección de errores de 21 de agosto), por iniciativa de la ASOCIACIÓN ADMINISTRATIVA DE COOPERACIÓN DE LA UA-1-A, como titular mayoritaria de los terrenos afectos por el desarrollo de la unidad, en cumplimiento de las previsiones establecidas en las NNSS del municipio de Limpias.

2.- ALCANCE Y CONTENIDO.

De conformidad con el artículo 61 de la citada Ley de Cantabria 2/2.001, el Estudio de Detalle de la UA-1-A, proyecta alcanzar los siguientes objetivos y finalidades:

1.- Objetivos:

- Establecer las alineaciones y concretar rasantes de las futuras construcciones.
- Ordenar los volúmenes resultantes conforme a las específicas condiciones de edificación de las NNSS.

2.- Finalidades:

- Conseguir una ordenación integrada en el ambiente en que se localiza conforme a las Normas de Aplicación Directa establecidas en la Ley de Cantabria 2/2.001.
- Facilitar la justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.
Completar la trama urbana existente.
- Adaptación de los nuevos edificios al entorno urbano.
- Justificar el cumplimiento de los deberes urbanísticos en el suelo urbano no consolidado.

El contenido material del Estudio de Detalle es congruente con los aspectos que regula, estructurándose en dos Documentos: Memoria y Planos. La Memoria aborda aspectos meramente informativos; descriptivos y justificativos y normativos. Los Planos son a la vez, informativos y normativos.

3.- PROCEDIMIENTO.

Conforme al artículo 78.3 de la Ley de Cantabria 2/2.001, el Estudio de Detalle será aprobado inicialmente, si procede, por el Ayuntamiento, en el plazo máximo de dos meses, sometiéndolo a información pública por plazo de veinte días.

A la vista del resultado de la información pública el órgano municipal competente conforme a la legislación de Régimen Local lo aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes.

En todo caso, el plazo para dicha aprobación definitiva será de dos meses desde que se inicie el periodo de información pública tras la aprobación inicial. Transcurrido dicho plazo sin haberse producido resolución expresa el Estudio de Detalle se entenderá aprobado definitivamente por silencio administrativo.

Una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle, el Ayuntamiento de Colindres efectuará la publicación de su aprobación y de la parte normativa, en el Boletín Oficial de Cantabria, a los efectos de la entrada en vigor del mismo.

4.- RESULTADO DE LA ORDENACIÓN.

En virtud de las consideraciones expuestas en la Memoria Informativa y Descriptiva y Justificativa del presente Documento; las condiciones específicas de edificación establecidas por las NNSS y Proyecto de División de la UA-1, los condicionantes físico-ambientales y lo establecido en el art. 61 de la Ley de Cantabria 2/2.001, dan como resultado la siguiente ordenación:

4.1.- CALIFICACIONES URBANÍSTICAS.-

Se mantienen las clasificaciones y calificaciones urbanísticas fijadas por las NNSS del Municipio de Limpias.

El cuadro siguiente muestra las superficies desagregadas en el ámbito de la UA-1-A:

Superficie Delimitada Unidad de Actuación	Cesión Vial y Aparcamiento	Cesión Espacios Libres	Cesión sistema dotacional comunitario	Total Cesión	Parcela neta disponible
16.327,60 m ²	535,10m ²	1.633,00m ²	0,00	2.168,10m ²	14.159,50m ²
Instrumento		Sup. Construida		Ocupación (*)	
Normas Subsidiarias		32.655,20m ²		7.079,75m ²	
Estudio de Detalle		19.723,68m ²		<7.079,75m ²	

(*) Ocupación máxima calculada en base al ámbito total, deduciendo las cesiones de dotaciones públicas de Espacio Libre y ampliación de viales públicos.

Por lo tanto, y en base a la realidad física del ámbito, el presente documento, establece unos aprovechamientos lucrativos para los edificios de nueva planta que se indican a continuación:

Edificios	Edificabilidad max. Uso Residencial	Total Edificabilidad lucrativa asignada	Número máximo de viviendas y apartamentos
AREA A	13.987,00	13.987,00	No se establece
AREA B	3.279,35	3.279,35	No se establece
TOTALES	17.266,35 m ²	17.266,35m ²	No se establece

4.2. ESPACIO PRIVADO - ESPACIO PUBLICO.

Reservas mínimas para dotaciones públicas en m² de suelo:

- Cesión mínima cesión gratuita de suelo : 2.168,10 m²

Vial Local:	535,10 m ²
Espacios Libres uso y dominio público	1.633,00 m ²
Sistema Dotaciones Comunitarias Públicas	0,00m ²

Estas superficies de cesión estarán debidamente urbanizadas y acondicionadas respectivamente, a formalizar en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

4.3.- TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

Las construcciones en la Unidad de Actuación responderá a las tipologías permitidas en las NNSS. La configuración, edificabilidad y ocupación de las futuras edificaciones, así como su ubicación en el ámbito de la Unidad de Actuación, viene expresada en los planos correspondientes de este Estudio de Detalle.

4.4.- ALINEACIONES.

En el presente Estudio de Detalle se establecen los siguientes tipos de Alineaciones:

4.4.1.- AL VIARIO PÚBLICO.

Las NNSS establece las alineaciones exteriores de las edificaciones que han de conformar los viarios públicos.

El único reajuste que se hace es en la ampliación de la Calle Altamira, en la que se toma como referencia el bordillo y acerca del edificio de viviendas existente al oeste de la unidad, regularizándose la traza de la calle, evitándose estrangulamientos y facilitando el tráfico de los vehículos.

Del mismo modo, y para no perjudicar a la vivienda existente en el lindero suroeste, se toma como criterio la ampliación de viario en esa zona, de tal modo, que su ampliación no deje en situación de fuera de ordenación a dicha edificación.

4.4.2.- ENTRE EDIFICIOS.

La separación entre edificios de nueva construcción, será la que resulte de la semisuma de las alturas de sus aleros, con un mínimo de 8,00 ml.

4.4.3.- A LOS PREDIOS COLINDANTES.

Los marcados en los planos normativos del presente Estudio de Detalle.

Con relación al Arroyo Bardales, la separación de las nuevas edificaciones a coronación de dicho arroyo, es mayor a las definidas en las NNSS, ya que se utiliza el margen oeste para ubicar un paseo de ribera que conformará el Espacio Libre Adscrito a la unidad de actuación.

4.5.- RASANTES.

Se toma como referencia, la cota de suelo existente en el edificio de viviendas al oeste de la unidad, necesitando realizar desmontes en el lindero suroeste.

Las rasantes del terreno, estarán referidos al viario existente cuyas cotas alimétricas son sensiblemente coincidentes, haciendo la salvedad del apartado anterior.

Con todo ello, se consigue una actuación integrada en el entorno.

4.6.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

Esta, viene condicionada por los acuerdos de los particulares con el Ayuntamiento de Limpias, materializándose de la siguiente forma:

Edificaciones a mantener:

Parcela catastral	Parcela Proyecto	Uso principal	Superficie construida (m ²)	Situación en E. Detalle
57101-01	Parcela 1	Residencial y Local	608,00	A mantener
57101-02	Parcela 2	Residencial	481,00	A mantener
57101-03	Parcela 3	Residencial	658,00	A mantener
57101-04	Parcela 4	Residencial	694,00	A mantener
TOTAL EDIFICACIONES				2.441,00m ²

Edificaciones de nueva planta de uso lucrativo:

16.327,60m² x 1,0575m²/m²= 17.266,35 m²

Las NNSS, asignan una edificabilidad a los Espacios Libres de 0,01m2/m2, por lo que :

Aprovechamientos urbanísticos máximos:

- *Total de la Unidad de Ejecución .* 19.723,68 m2

- *Aprovechamientos Lucrativos:* 19.707,35 m2
 - Edificios a mantener 2.441,00 m2
 - Edificios de nueva planta 17.266,35 m2

- *Aprovechamientos no lucrativos* 16,33 m2

Para las nuevas edificaciones, se determina dos áreas de movimiento, donde se posicionen dichos edificios, los cuales, deberán atender las alineaciones definidas en los planos de ordenación, así como las cotas de planta baja y, los parámetros de edificabilidad máxima computable y ocupación en planta baja.

AREA	OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	EDIFICABILIDAD COMPUTABLE
"A"	4.230,00m2	13.987,00m2
"B"	945,00m2	3.279,35m2
TOTAL	5.175,00m2	17.266,35m2

Las alturas y número de plantas computables asignadas a los futuros edificios, son las que se definen en los planos de ordenación del presente documento, y que se ajustan con las determinaciones establecidas en la ordenanza SU-3.

5.- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

En el Proyecto de Reparcelación de la UA-1-A se procederá a formalizar las cesiones obligatorias y gratuitas que se identifican y cuantifican en el presente Estudio de Detalle.

Dichas cesiones se entregarán al Excmº. Ayuntamiento de Limpias debidamente urbanizadas o acondicionadas.

6.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

El presente Estudio de Detalle cumple con las previsiones de las NNSS en cuanto a la necesidad de pormenorizar la ordenación de la UA-1-A y sirve de presupuesto básico para la ejecución y desarrollo del mismo.

7.- EFECTOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Aprobado definitivamente y publicado el Estudio de Detalle, de conformidad con el artículo 120 de la Ley de Cantabria 2/2.001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo se podrá iniciar la gestión urbanística de la UA-1-A presentando ante el Excmº. Ayuntamiento de Limpias el Proyecto de Reparcelación.

El expediente de solicitud de la licencia de construcción y actividad clasificada se iniciará una vez tramitado y aprobado el Proyecto de Reparcelación.

Limpias, Octubre de 2006.

POR LA ASOCIACIÓN ADMINISTRATIVA DE COOPERACION

Fdo. D. José Ramón Cano Pila

Fdº: Alejandro Castañeda Hartmann.
Arquitecto

DOCUMENTO NÚMERO II. - PLANOS

REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE LA UA-1-A DE LAS NNSS DEL AYUNTAMIENTO DE LIMPIAS

El presente Documento se integra por dos series de Planos: los de Información y los Normativos. Los primeros carecen de fuerza normativa; los segundos tienen carácter vinculante para la ordenación proyectada en el Estudio de Detalle.

PLANOS DE INFORMACION			
Nº Plano	Denominación	Escala	Contenido
1	Situación y emplazamiento		Ubicación en el Término Municipal de Limpias
2	Calificación del suelo según NNSS	1/2000	Calificación del suelo del ámbito de la Unidad de Actuación según las NNSS
3	Alineaciones y Viales según NNSS	1/2000	Alineaciones, edificios fuera de ordenación y viales tipos de las NNSS
4	Levantamiento topográfico	1/500	Plano topográfico con parcelario afectado, delimitación de la Unidad de Actuación y edificaciones existentes.
5	Catastral		Plano parcelario del ámbito de la unidad según Catastro de Urbana.
6	Determinación de la UA-1-A según Proyecto de División	1/500	Plano de división de la UA-1 y determinación de la UA-1-A

PLANOS NORMATIVOS			
Nº Plano	Denominación	Escala	Contenido
1	Ámbito del Estudio de Detalle	1/500	Límite físico real, de la Unidad de Actuación
2	Zonificación y usos del suelo	1/500	Plano pormenorizado de los usos del suelo adscritos a la unidad de actuación
3	Ordenación ,alineaciones y rasantes	1/500	Plano de alineaciones oficiales y retranqueos a colindantes Planos pormenorizando en cada caso: áreas de movimiento, rasantes, alturas computables.
4	Cesiones de suelo obligatorias y gratuitas	1/500	Se establecen las cesiones a viario y Espacio Libre, asignados a esta Unidad de Actuación

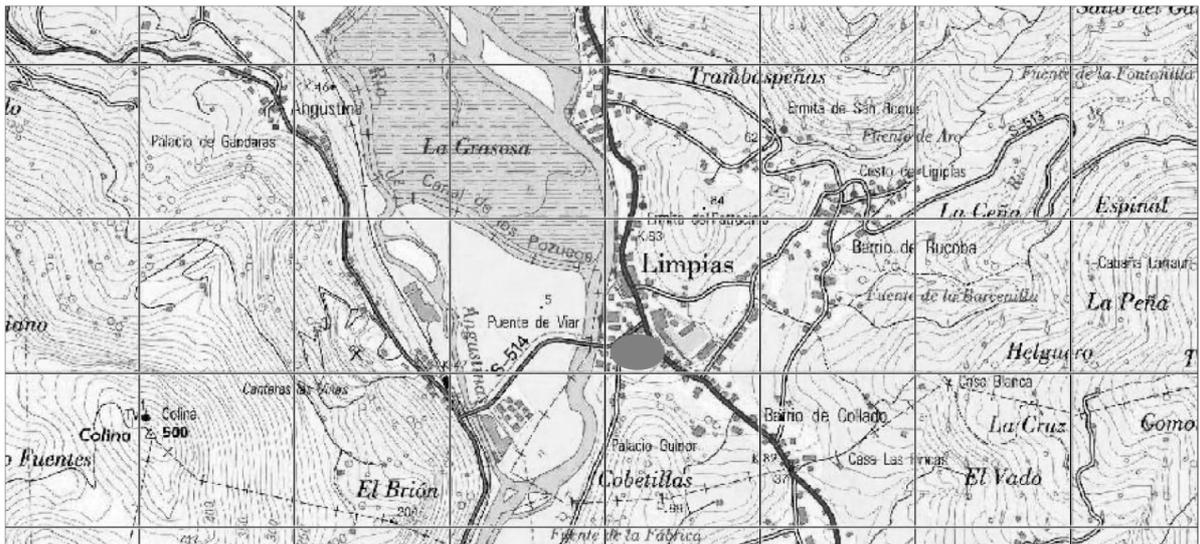
Limpias, octubre de 2006.

POR CASTAÑEDA HARTMANN & ASOCIADOS,

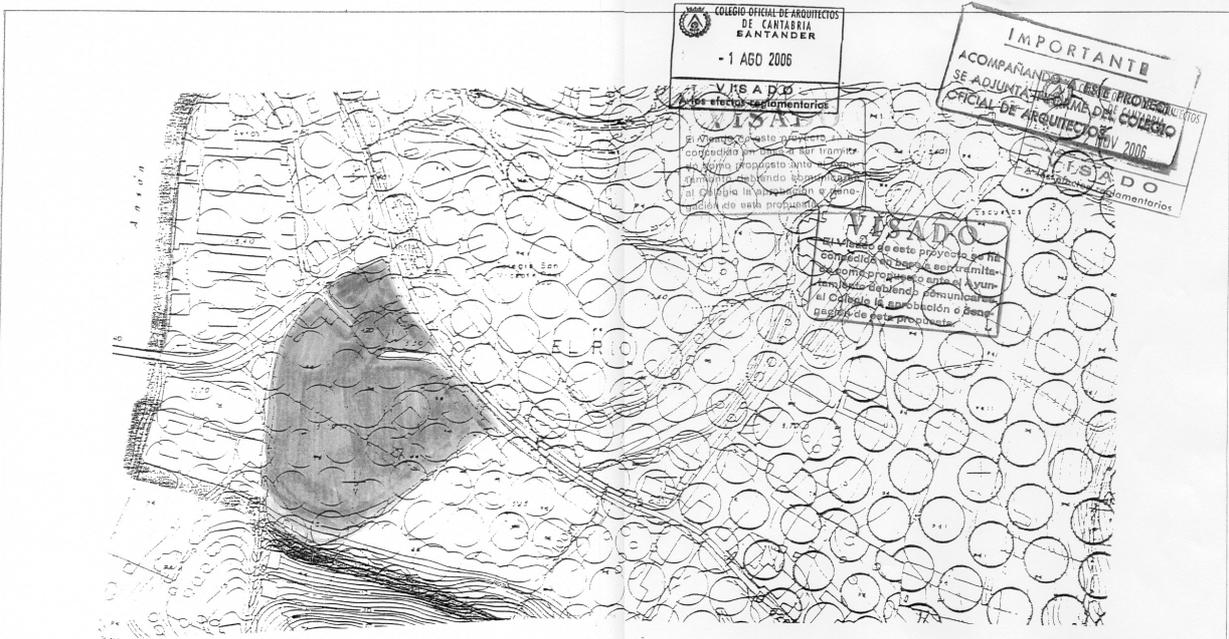
Fdº: Alejandro Castañeda Hartmann.
Arquitecto



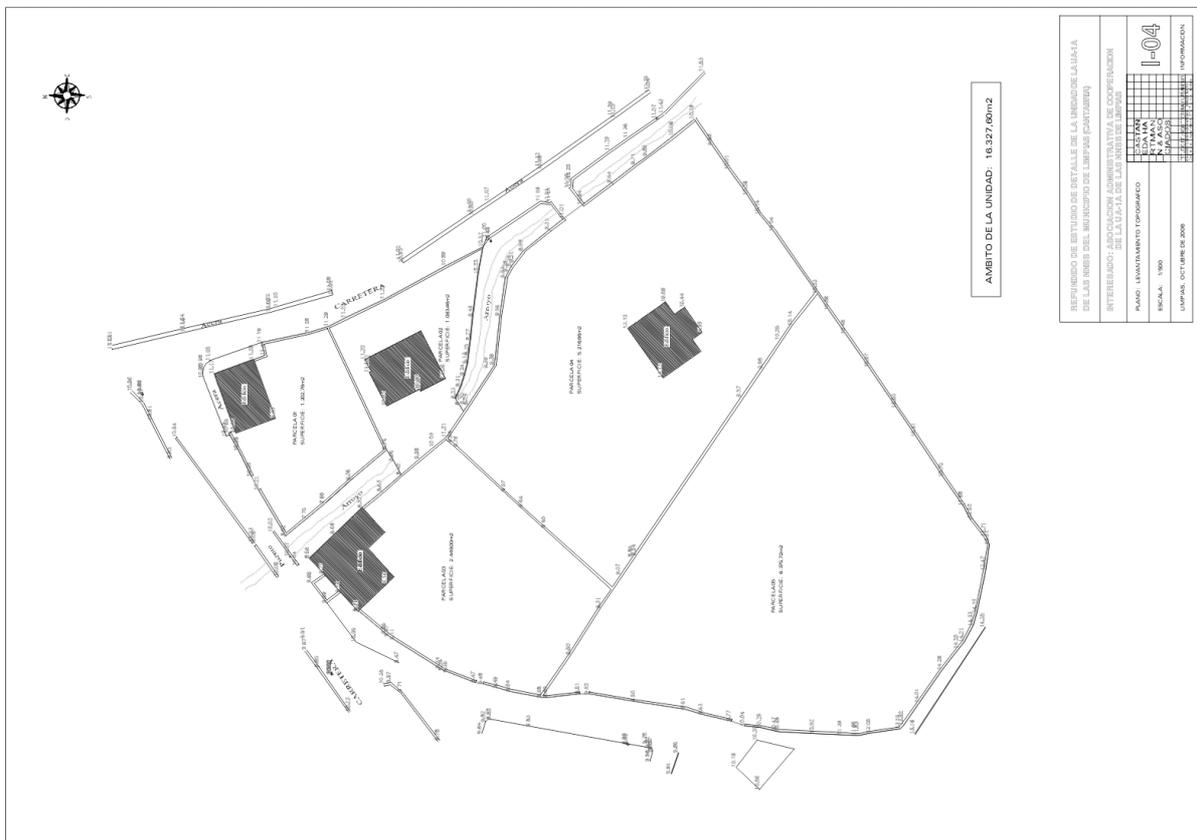
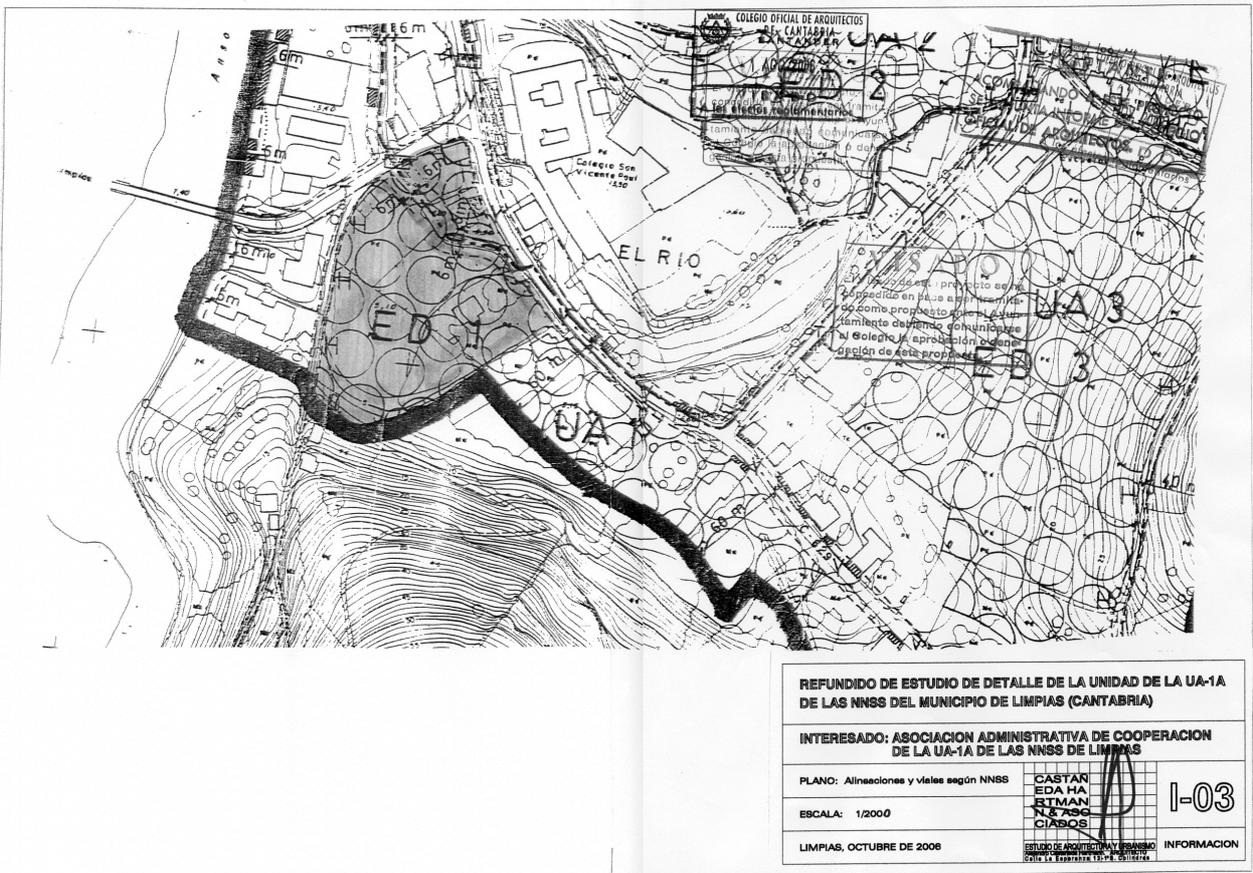
99AUTOR DEL PROYECTO: ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO "CASTAÑEDA HARTMANN & ASOCIADOS" FORMULADO POR LA ASOCIACIÓN ADMINISTRATIVA DE COOPERACIÓN DE LA UA-1A DE LAS NNSS DE LIMPIAS

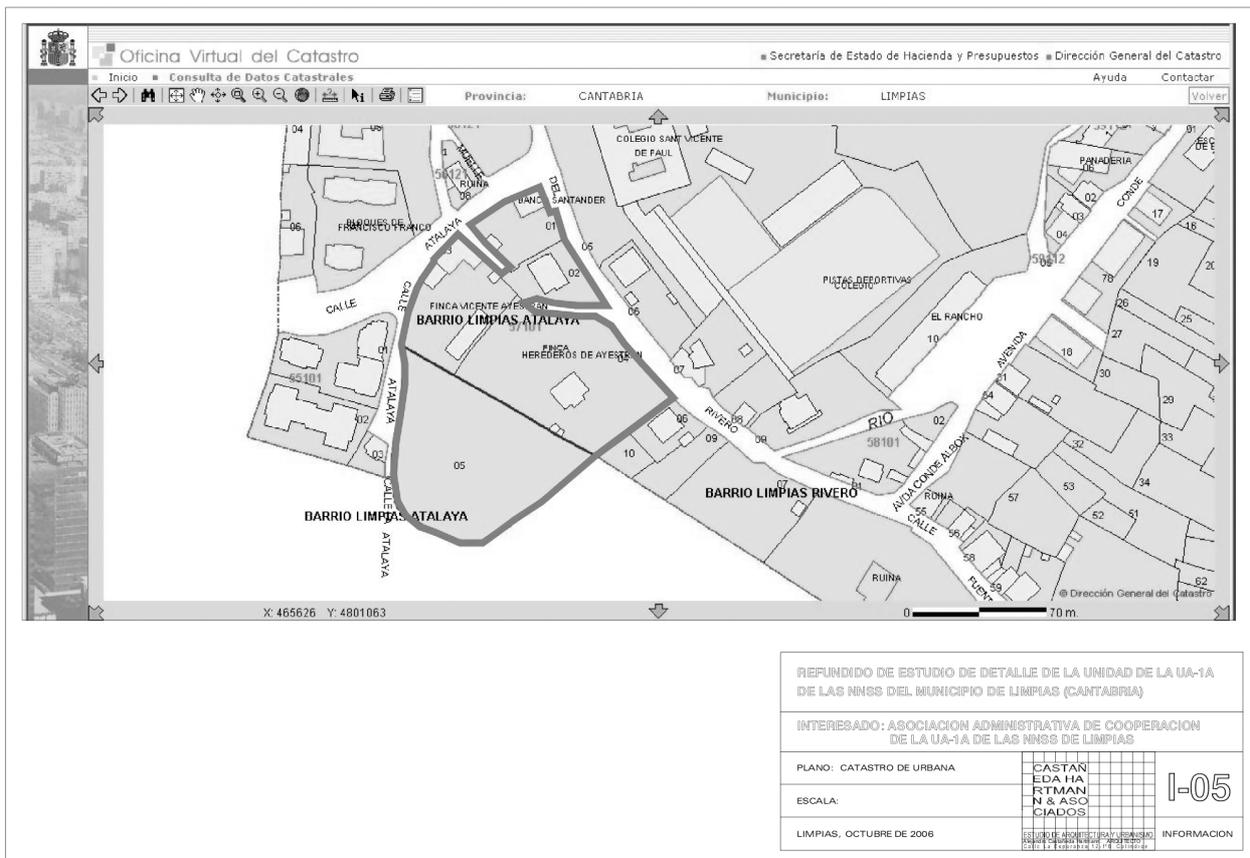


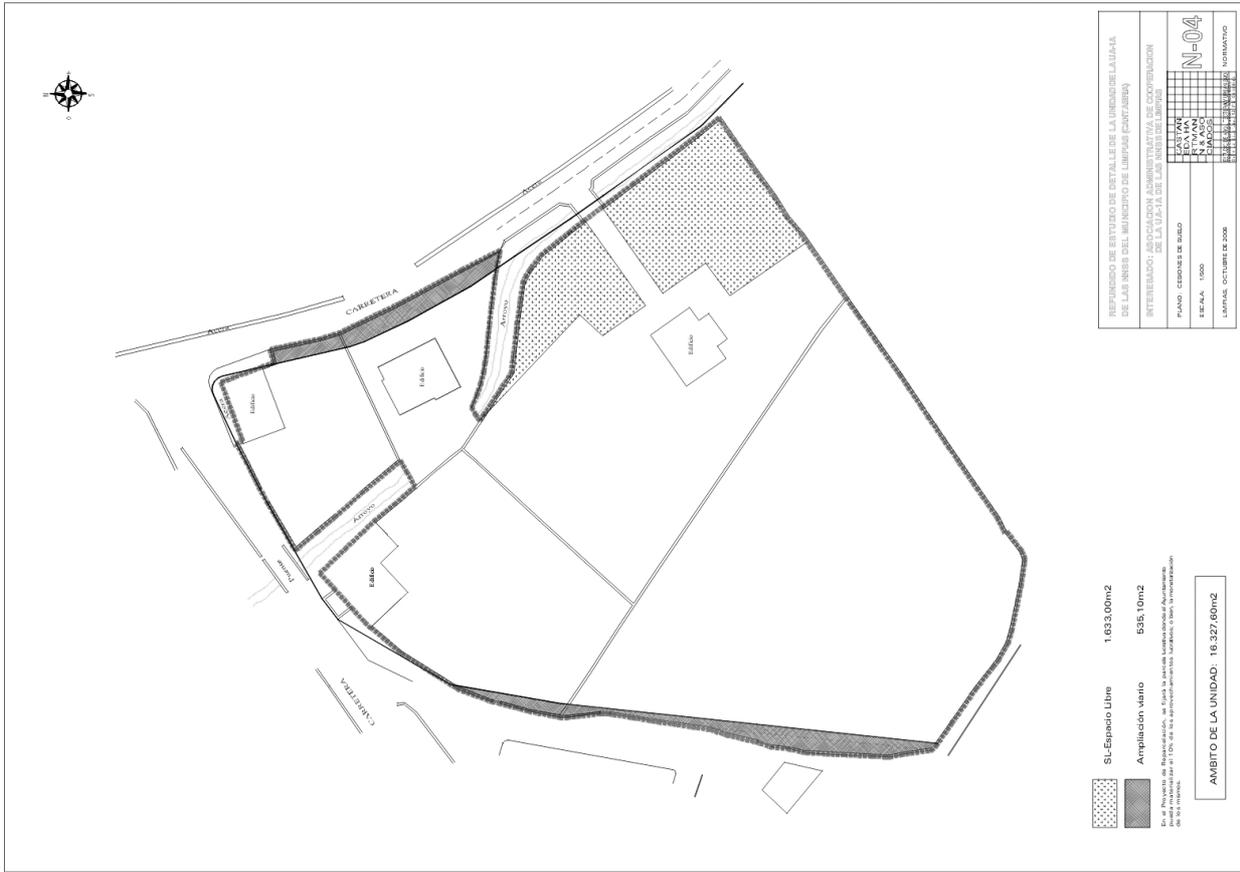
REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE LA UA-1A DE LAS NNSS DEL MUNICIPIO DE LIMPIAS (CANTABRIA)	
INTERESADO: ASOCIACION ADMINISTRATIVA DE COOPERACION DE LA UA-1A DE LAS NNSS DE LIMPIAS	
PLANO: SITUACION Y EMPLAZAMIENTO	CASTAN EDA HA RTMAN N & ASC CIADOS
ESCALA:	I-01
LIMPIAS, OCTUBRE DE 2006	ESTUDIO DE ARQUITECTURA URBANISTICA REDACTADO POR: CASTAN EDA HA RTMAN N & ASC CIADOS



REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE LA UA-1A DE LAS NNSS DEL MUNICIPIO DE LIMPIAS (CANTABRIA)	
INTERESADO: ASOCIACION ADMINISTRATIVA DE COOPERACION DE LA UA-1A DE LAS NNSS DE LIMPIAS	
PLANO: CALIFICACION URBANISTICA	CASTAN EDA HA RTMAN N & ASC CIADOS
ESCALA: 1/2000	I-02
LIMPIAS, OCTUBRE DE 2006	ESTUDIO DE ARQUITECTURA URBANISTICA REDACTADO POR: CASTAN EDA HA RTMAN N & ASC CIADOS







077865

