

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220

## 7. OTROS ANUNCIOS

### 7.1. URBANISMO

#### AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

**CVE-2012-14853** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para cuatro viviendas unifamiliares aisladas en Camino del Portillo.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se hace público el acuerdo adoptado por el Pleno de este Ayuntamiento de Argoños, en sesión celebrada el día 5 de octubre de 2012, de aprobación por mayoría absoluta legal del Estudio de Detalle para cuatro viviendas unifamiliares aisladas nº 84, 85, 86 y 87 del Camino del Portillo, de este municipio de Argoños, ubicadas en la parcela de referencia catastral 8919512VP5181N, promovido por este Ayuntamiento de Argoños y redactado por Dirsur, S. L., en julio de 2012, y cuyo contenido íntegro es el siguiente:

(...)

El Estudio de Detalle entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

Contra el acuerdo de aprobación, definitivo en vía administrativa, los interesados podrán interponer recurso de reposición en el plazo de un mes ante el mismo órgano que ha dictado el acto, que se entenderá desestimado si transcurre un mes desde su interposición sin que se dicte y notifique su resolución, así como que, si no interpone dicho recurso, o contra la resolución expresa o presunta del mismo, podrá interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses o seis meses, según sea expresa o presunta, a contar desde el día siguiente de la notificación de esta Resolución o de la resolución del recurso de reposición, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Santander, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente. Ello de conformidad con lo dispuesto en la LRBRL y en la LRJAP y PAC.

Argoños, 18 de octubre de 2012.

El alcalde,  
Juan José Barruetabeña.

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220

DIRSUR

DIWIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de "Estudio de Detalle para cuatro viviendas en el Camino del Portillo N° 84-87 (Argoños)", que consta de 37 Folios y 8 Planos, todos ellos debidamente firmados y sellados con el del Ayuntamiento, ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Argoños en sesión de fecha 5 de octubre de 2012.

Argoños a 5 de octubre de 2012.

EL SECRETARIO

Fdo. D. Jesús Nuñez Velasco.



**ESTUDIO DE DETALLE  
PARA CUATRO VIVIENDAS  
EN EL CAMINO DEL PORTILLO N° 84-87  
(ARGOÑOS)**

Emplazamiento:	ARGOÑOS	Promotor:	Ayuntamiento de Argoños
----------------	---------	-----------	-------------------------

Julio de 2012

Ref: 10-12

Avda. Reina Victoria, 25 bajo · 39004 Santander · Cantabria · España  
Tel.: 942 311 498 · Fax: 942 311 609  
e-mail: dirsur@dirsur.es

CVE-2012-14853

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220

*El presente documento tiene por objeto la redacción de un Estudio de Detalle para cuatro viviendas en una parcela situada en el Camino del Portillo nº 84-87 en Argoños.*

*El promotor, el Ayuntamiento de Argoños, procede al encargo de la redacción del presente Estudio de Detalle, cumpliendo de este modo las exigencias, en cuanto a trámites necesarios para desarrollar el área objeto de proyecto, definiendo alineaciones y rasantes, así como los volúmenes a establecer en la edificación futura.*

*El procedimiento que sigue se atiene a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, a la que también se ajusta el Estudio de Detalle en el resto de sus exigencias, tanto formales como de contenido.*

*Santander, julio de 2012*

*El Director del Trabajo,*



*Javier Leonardo Martín  
Ingeniero de Caminos*

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220

## ÍNDICE

### 1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.3. INICIATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU REDACCIÓN
- 1.5. EQUIPO REDACTOR
- 1.6. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS
- 1.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 1.8. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
- 1.9. PROCEDIMIENTO Y TITULARES INTERESADOS
- 1.10. NATURALEZA DEL ESTUDIO DE DETALLE

### 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 2.1. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 2.2. ZONIFICACIÓN
- 2.3. ORDENACIÓN.
- 2.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
- 2.5. COMPARACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

### ANEXO Nº1 : ORDENANZA Nº 8: EDIFICACIÓN EN LA LLAMA

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220

## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1. ANTECEDENTES

El planeamiento general vigente en el municipio de Argoños es el documento de: "Plan General de Ordenación Urbana de Argoños". Este documento fue aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, en sesión de 5 de Diciembre 2.006, siendo publicado en el Boletín Oficial de Cantabria nº 57 de fecha 16 de marzo de 2007.

El Plan General de Ordenación Urbana clasifica la parcela como Suelo Urbano Consolidado, estando calificada con las ordenanzas de Edificación en La Llama y Parques y jardines Públicos, amén del viario.

### 1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle, como elemento de planeamiento, tiene por objeto definir alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el PGOU de acuerdo con la normativa específica aplicable al área considerada.

Como ya se ha indicado, el presente Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con el artículo 61 de la Ley 2/2001, de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (R.D.2159/78, de 23 de junio), así como con las estipulaciones específicas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Argoños que son de aplicación al caso.

Los terrenos se encuentran calificados como Suelo Urbano según la memoria y Planos del PGOU del Ayuntamiento de Argoños, aprobado definitivamente.

El área de suelo urbano al que hace referencia el presente Estudio de Detalle, está ubicada en el área conocida como La Llama o Camino del Portillo de la localidad de Argoños, al Sur de la Carretera Autonómica CA-141 y al oeste del núcleo urbano.

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220

### 1.3. INICIATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se formula por iniciativa del Ayuntamiento de Argoños, formulación que se hace al amparo del artículo 140.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, publicado en los Boletines Oficiales del Estado números 221 y 222, de 15 y 16 de septiembre de 1.978; y artículo 78.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, publicada en el BOC número 128, de 4 de julio de 2001.

### 1.4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU REDACCIÓN

Debido a la necesidad de establecer alineaciones y rasantes de las edificaciones, así como ordenar los volúmenes, y tal y como recoge el apartado 2.a) del Artículo 61 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico de Suelo de Cantabria, se hace necesaria la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, por tanto, se redacta el mismo a fin de definir alineaciones y rasantes, así como áreas de movimiento y volúmenes de las edificaciones.

Al no encontrarse incluidas las alineaciones y rasantes de la parcela dentro del anejo 3 del PGOU, correspondiente a la ordenación detallada del SUNC-1 y establecer la ordenanza nº 8 de Edificación en La Llama que es aplicable a las Unidades de Actuación nº 1 y 2, en las cuales no se incluye el ámbito estudiado, es necesario redactar el presente Estudio de Detalle.

Consiguientemente, el documento que aquí se presenta constituye una premisa indispensable, por imperativo legal y de los servicios técnicos municipales, para la materialización del aprovechamiento urbanístico de los terrenos comprendidos en dicha área. Este mandato justifica plenamente la necesidad, conveniencia y oportunidad de su redacción.

### 1.5. EQUIPO REDACTOR

El presente proyecto ha sido elaborado por la empresa Dirsur, S.L., habiendo intervenido en su redacción:

- Javier Leonardo Martín, Ingeniero de Caminos, Colegiado nº 7.236.
- Camilo Martínez, delineación
- Felipe Sebastián Sañudo, delineación y edición

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220

#### 1.6. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

El área de suelo urbano al que hace referencia el presente Estudio de Detalle, está ubicada en el barrio de La Llama, en la calle Camino del Portillo nº 84-87 de la localidad de Argoños, al oeste del núcleo y al sur de la Carretera Autonómica CA-141.

El área que está afectada por el presente estudio de detalle, es parte de la parcela catastral 8919512VP5181N.

El área estudiada linda por el Norte, con el resto de la misma parcela catastral; por el Sur, con la parcela catastral: 39005A00300013; por el Este, con la parcela catastral 8919513VP5181N; y por el Oeste, con las fincas catastrales: 8919511VP5181N y 8919518VP5181N.

El presente proyecto establece una superficie afectada de 3.845,25 m<sup>2</sup> de acuerdo con la medición topográfica realizada para el desarrollo del proyecto de edificación (ver plano nº 4 Delimitación y Topografía).

Los planos 1. "Situación", 2. "Emplazamiento" y 3. "Calificación del suelo según el PGOU" muestran la situación y emplazamiento de los terrenos, así como la calificación urbanística que les otorga el Planeamiento vigente del municipio.

La parcela que se ordena no se ve afectada por ningún tipo de servidumbre de conducción de agua; saneamiento, energía eléctrica, o gas; tampoco discurre ningún curso de agua por la parcela, ni en las inmediaciones de la misma.

En cuanto a los accesos, existen dos accesos desde la calle Camino del Portillo, que garantizan el acceso directo a vía pública de todas las parcelas aportadas.

En el interior de la parcela existen hoy OCHO viviendas sin incidencias y otras cuatro que no se consideran a efectos de este Estudio de Detalle al estar anulada su licencia por Sentencia judicial. Las viviendas se sitúan en cotas de altitud variables. Las dos situadas más al oeste se encuentran a mayor altitud, entre los 40 y 42 metros sobre el nivel del mar. Las dos ubicadas más al este están en una cota más baja, entorno a los 36 metros de altura.

Dada su situación, en la ladera del Monte Cueto, la orientación de las parcelas es claramente norte.

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220

Las pendientes, más allá de las zonas aterrazadas sobre las que se han edificado las viviendas, son relativamente importantes: entre 6 y 12° de inclinación, no obstante, un valor mucho más reducido que en las urbanizaciones de Las Llamas.

Actuando como fondo panorámico de las viviendas, aparece el **Encinar** que se localiza principalmente en el Monte Cueto, y constituye el límite sur de nuestra área de estudio.



Los encinares le dan al paisaje un carácter de naturalidad, ya que se trata de una formación vegetal climax con una alta cobertura y que contrasta ampliamente con el paisaje de las unidades que los rodean, en este caso prados de siega y urbanizaciones, de marcado carácter antrópico, como ya se ha comentado.

Los encinares costeros crecen desde el nivel del mar hasta unos 600 metros aproximadamente aunque a veces suben a mayor altura, sin mostrar preferencia por ninguna orientación determinada en las laderas que ocupan. Se ubican en la mayor parte de los casos en zonas muy rocosas, de naturaleza calcárea, en suelos que retienen mal el agua, con lo que compensar así la elevada humedad del clima cantábrico.

Las especies de arbustos que viven bajo el dosel arbóreo de las encinas son muy numerosas, especialmente cuando el bosque se aclara, pues sino las encinas dejan pasar poca luz al suelo y no dejan desarrollarse este tipo de formaciones.

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220

Muchos de estos arbustos son, como la misma encina, de hoja perenne. Tal es el caso del Laurel (*Laurus nobilis*), el madroño (*Arbutus unedo*) el Aladierno (*Rhamnus alaternus*), el acebuche (*Olea europaea*), el durillo (*Viburnum tinus*) y *Phyllirea latifolia*. También están presentes los arbustos caducifolios como el endrino (*Prunus spinosa*), el majuelo (*Crataegus monogyna*) o el avellano (*Corylus avellana*).

#### 1.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

En la parcela se incluyen bienes de los siguientes propietarios privados :

1. JOSE LUIS BLANCO ZAMORA Y MARÍA ROSA QUINTERO ESTEBANEZ  
C/ Padre Esteban Pernet, nº 16, 3º E.  
48004, Bilbao.
2. JOSE LUIS PEREDA ARNAIZ Y ABILIA MARTINEZ RUIZ  
Avda Zugazarte (Areeta), nº 56, 5.  
48930, Getxo.
3. FRANCISCO REDONDO ORTIZ DE GUINEZ  
C/ Jon de Arrospide, nº 30, 3º D.  
48014, Bilbao.
4. HEREDEROS MARTÍN GUTIERREZ EGUIZABAL  
C/ Abacholo, nº 25, 7º B.  
48920, Portugalete.

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220

#### 1.8. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Argoños regula el ámbito territorial al que afecta el presente Documento por medio de la Ordenanza N° 8.- EDIFICACIÓN EN LA LLAMA que establece, para el ámbito que se ordena, las siguientes determinaciones urbanísticas:

- Tipología: vivienda unifamiliar aislada o pareada.
- Longitud mínima de lindero frontal: seis (6) metros.
- Superficie mínima de parcela (por unidad de vivienda, descontadas cesiones y viario): trescientos (300) metros cuadrados
- Separación a linderos: La nueva edificación deberá situarse en relación a los linderos de acuerdo con el plano de alineaciones y rasantes del anejo n° 3: desarrollo del SUNC-1.

Es preciso señalar que el Anejo n° 3 del PGOU no incluyó esta parcela, por lo que la separación a linderos, no está definida en la ordenanza. Como referencia, se puede señalar que en el anejo, el retranqueo dibujado varía entre tres (3) metros y cinco (5) metros.

Al no encontrarse incluidas las alineaciones y rasantes dentro del anejo del SUNC-1, anejo 3 del PGOU, y establecer la ordenanza de edificación en La Llama que es aplicable a las Unidades de Actuación n° 1 y 2, en las cuales no se incluye el ámbito estudiado, es necesario redactar el presente Estudio de Detalle.

La Ordenanza N° 3 de Edificación Unifamiliar aplicable supletoriamente establece en el artículo X.4.7 Separación a Linderos; lo siguiente:

*“La línea frontal deberá, en todos sus grados, retranquearse en relación a la alineación exterior (4) metros. No obstante, si alguna de las parcelas colindantes está construida, la nueva edificación, con informe favorable de los Técnicos Municipales, podrá adoptar como retranqueo el de la edificación existente en caso de ser menor, y cuando no existiera retranqueo, la nueva edificación podrá adosarse a la alineación exterior para ocultar medianería o mantener la imagen actual de la calle”.*

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220

Las edificaciones que se consideran a los efectos anteriores existentes en el ámbito ordenado en el Estudio de Detalle, cumplen igualmente el Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 29 de marzo de 2001, que ha sido considerado igualmente al ordenar alineaciones y rasantes en este Estudio de Detalle.

- Separación entre edificios: igual o superior a la altura de cornisa del más alto, con un mínimo de seis (6) metros.
- Ocupación de la parcela: La edificación no podrá rebasar un coeficiente de ocupación del veinticinco por ciento (25%) de la superficie neta de parcela.
- No se autorizan las plantas bajo rasante.
- Coeficiente de edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad bruta máximo por parcela será treinta centésimas de metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de parcela (0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
- Profundidad y longitud máxima de fachada: veintiséis (26) metros.
- Altura de la edificación dos plantas (baja más una), sin aprovechamiento bajo cubierta.
- La altura máxima de cornisa: de seis (6) metros.
- La altura máxima a la línea de cumbrera será de siete metros cincuenta centímetros (7,50).

Igualmente el área ordenada por el Estudio de Detalle está afectada por las condiciones impuestas en el artículo III.4.7 Áreas de Integración paisajística (AIP), dado que forma parte del área denominada en el PGOU como AIP La Maza.

Un resumen de las principales condiciones que deben cumplir las nuevas edificaciones así como la rehabilitación, modernización o conservación de las existentes se recoge a continuación:

a) Cerramientos: deberán realizarse en piedra, con las alturas señaladas en el artículo VIII.5.14 y completados si fuera necesario con pantallas vegetales.

b) Fachadas y cubiertas: los materiales empleados en la construcción de las fachadas deberán ser elegidos atendiendo a la calidad de los

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220

revestimientos, textura y color, de manera que se adecuen a las características del entorno.

c) Arbolado: En los jardines interiores de las parcelas privativas se plantarán las siguientes especies arbóreas autóctonas: encinas, robles, tejos, hayas y acebos y las asociaciones vegetales de estrato arbustivo, subarbustivo, herbáceo y epífítico mencionados en la memoria (apartado 13. Protección del medio ambiente)

e) Solución de banquetes: Las diferencias de cota entre viario y parcelas privativas y las existentes entre las parcelas, se resolverán preferiblemente mediante taludes vegetales combinados con muretes de escollera, que deben tener un tratamiento vegetal que haga posible su integración en el entorno.

f) Las nuevas construcciones deberían prever, en su diseño, la posibilidad de colocación posterior de aparatos e instalaciones con elementos exteriores, como captadores de energía solar, evaporadores, etc. Para ello deberán disponer en su fachada de los elementos necesarios que posibiliten, llegado el caso, la colocación de estos elementos sin romper la armonía de la fachada y cubierta, ni resultar excesivamente visibles desde la vía pública.

i) Las construcciones en laderas evitarán la aparición de las estructuras del edificio y pilares debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, e incluso cubiertos por vegetación y por tanto previstos desde los alzados del proyecto.

j) A fin de reducir el impacto paisajístico, atenuar la contaminación visual y anular la formación de brillos y destellos, los materiales empelados en las viviendas presentarán un acabado en colores mates.

k) Aquellos elementos que sean metálicos y sea imposible sustituirlos por otros, deberán mimetizarse mediante pintura con colores semejantes al entorno próximo.

l) Queda prohibida la instalación de antenas parabólicas y/o antenas de grandes dimensiones o aparatos similares en las cubiertas de las viviendas.

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220

#### 1.9. PROCEDIMIENTO Y TITULARES INTERESADOS

De conformidad con el artículo 78 de la vigente Ley del Suelo de Cantabria y 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Argoños la aprobación inicial del presente Proyecto en el plazo de dos meses, debiéndose someter a información pública por plazo de veinte 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 período de información pública tras su aprobación inicial. Transcurrido dicho plazo sin haberse producido resolución expresa, el Proyecto de Estudio de Detalle se entenderá aprobado definitivamente por silencio administrativo.

Conforme al artículo 84 de la Ley del Suelo de Cantabria, el Proyecto de Estudio de Detalle de parcela entrará en vigor una vez que el Excmo. Ayuntamiento de Argoños efectúe la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria del acuerdo de aprobación definitiva conjuntamente con el índice de los Documentos que integran el Proyecto y sus Memorias Descriptivas, Justificativas y Normativas.

Como personas directamente interesadas se tiene a los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación. No obstante, durante el periodo de información pública, el expediente podrá ser examinado por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220

#### 1.10. NATURALEZA DEL ESTUDIO DE DETALLE

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 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.

Un mayor desarrollo del precepto anterior viene recogido en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En este marco, los Estudios de Detalle, son Instrumentos de desarrollo que reajustan, pormenorizan, concretan y acotan, en detalle, las determinaciones del Planeamiento Municipal.

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220

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 reiteradísima Jurisprudencia del Tribunal Supremo, siendo la única forma legal, con un procedimiento sencillo, de corregir los desajustes, contradicciones y omisiones del mismo; convirtiéndose así, el Estudio de Detalle, en un humilde Instrumento de adaptación y complemento del Planeamiento Municipal.

Por ser el Estudio de Detalle "algo más" que un simple documento administrativo ya que puede servir de complemento, reajuste o acotación de las determinaciones del Planeamiento Municipal, debe ser sometido, por ministerio de Ley, a Información Pública, con publicación en el Boletín Oficial de Cantabria y en un diario Regional, previa aprobación inicial por el Ayuntamiento, para que una vez resueltas las alegaciones, si se formularan, sea aprobado por el Pleno Corporativo, remitiéndose a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su conocimiento, y publicándose en el Boletín Oficial de Cantabria su aprobación definitiva conjuntamente con la Memoria del Estudio de Detalle y una relación pormenorizada y numerada de todos los documentos de que consta el Estudio de Detalle.

## 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 2.1. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

Son objetivos básicos del presente Estudio de Detalle:

1. Dar cumplimiento a las exigencias del Planeamiento Municipal vigente en el municipio de Argoños.
2. Establecer, de manera pormenorizada, todas las alineaciones y rasantes de las edificaciones, puestas en correspondencia con las del viario actual y proyectado y perfiles naturales del terreno en que se localizan.
3. Ordenar, de manera pormenorizada, los volúmenes resultantes por aplicación de las específicas condiciones de edificación.

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220

## 2.2. ZONIFICACIÓN

Según las especificaciones del Plan General del municipio de Argoños, la ordenanza en los terrenos objeto del presente documento es la **Ordenanza N° 8.- Edificación en La Llama y en cuanto no se encuentra regulado en ésta, se aplica la Ordenanza N°3 "Edificación Unifamiliar" por ser la tipología admitida.**

La correspondiente zonificación, se recoge en el plano 4."Zonificación", de acuerdo con la propuesta en el Plan General de Ordenación Urbana, con los resultados numéricos son los que se reflejan en el cuadro adjunto.

PARCELA	SUPERFICIE PARCELA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	USO
I	726,95	218,09	Residencial. Ordenanza 3
II	2235,15	670,55	Residencial. Ordenanza 3
III	740,25	0,00	Espacio Libre
V-1	109,80	0,00	Viarío peatonal
V-2	33,10	0,00	Viarío rodado
<b>TOTAL</b>	<b>3845,25</b>	<b>888,64</b>	

La superficie edificable máxima sería el resultado de multiplicar el coeficiente de edificabilidad bruta máximo (0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) por la superficie bruta (3.845,25 m<sup>2</sup>) para obtener 1.153,77 m<sup>2</sup> edificables. Sin embargo se propone aplicar la edificabilidad sobre la parcela neta calificada como Edificación en La Llama.

Tal como se recoge en el plano 6."Cesiones", los propietarios de los terrenos deberán ceder al Ayuntamiento las superficies que el planeamiento destina a viario rodado y peatonal así como el espacio libre de uso público, debidamente urbanizados y libres de toda carga gravamen o servidumbre.

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220

### 2.3. ORDENACIÓN.

Partiendo de la zonificación definida anteriormente, se plantea una ordenación del ámbito del estudio de detalle, que viene determinada por tres elementos o factores:

- En primer lugar, es preciso tener en cuenta la situación de la parcela en la ladera norte del Monte Cueto.
- En segundo lugar, la existencia de dos primeras líneas de edificación unifamiliar de igual proyecto constructivo, consolidadas y sin sentencias de derribo.
- En tercer lugar, la disposición de los accesos de vehículos a la parcela desde el Camino del Portillo.

En la foto que se recoge en la página siguiente se observan los elementos de ordenación señalados.

#### ORDENACIÓN DE LOS VOLÚMENES:

Como ya se ha dicho, el fondo del paisaje de la presente parcela está constituido por el encinar que cubre el Monte Cueto.

En consecuencia, las edificaciones deberán evitar reducir de manera significativa dicho fondo de paisaje, ocultándose en gran medida tras las edificaciones de primera fila, para lo cual deberán adaptar su volumen a las características de las edificaciones situadas en la parte baja de la parcela matriz.

En segundo lugar, la disposición de estos edificios con alturas de edificación de planta baja y bajo cubierta (PB+BC) condiciona tanto el volumen de las edificaciones de la que se puede llamar tercera línea, como su disposición en el terreno.

Las alineaciones se explican en el siguiente apartado, pero la rasante de las edificaciones se debe adaptar a la topografía existente para minimizar los movimientos de tierras y desniveles, así como la elevación excesiva de las cumbres.

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220

La cuestión no es solo el límite de la ordenanza (7,50 metros) sino desde que punto se mide (o sea, cual es la rasante definitiva de la edificación).

Por ello se establece unas rasantes que son las que figuran en el plano de Alineaciones y Rasantes, que garantizan el enmascaramiento de las edificaciones de la tercera fila, cumpliendo con lo establecido en el artículo III.4.7. del PGOU.



CVE-2012-14853

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220

#### ALINEACIONES:

Las alineaciones interiores de la edificación se acomodan a:

- Las mínimas establecidas por las Ordenanzas del PGOU, fijando retranqueos a colindantes iguales o superiores a 5,00 metros, a frente de parcela iguales o superiores a 4,00 metros, 3,00 metros a viario y entre edificaciones iguales o superiores a 6,00 metros.
- La edificación alineada existente en la parte baja de la parcela.

Como se observa en el plano de alineaciones y rasantes, se proyectan las alineaciones de la parte norte (la más baja) hacia la parte sur (la más elevada topográficamente) y al cruzarse con los retranqueos fijados por el PGOU dan como resultado cuatro (4) áreas de movimiento de la edificación, destinadas a otras tantas viviendas unifamiliares aisladas.

Con este criterio la edificación queda oculta en su mayor parte y desde casi todas las visuales habituales que se puedan dar

#### RASANTES:

- Se define, en los planos "7. Alineaciones y rasantes" y "9. Secciones", las rasantes de planta baja de los edificios, con las rasantes naturales del terreno y las definitivas de viario, indicando muros de contención y/o cierre de parcela.
- El número máximo de plantas es de PB+BC.

#### SUELO PARA AMPLIACIÓN DEL VIARIO:

Con destino a viario público (rodado) se señala una superficie de 33,10 m<sup>2</sup>.

Además para viario peatonal (acceso al monte Cueto) se destina un pasillo de 109,80 m<sup>2</sup>. que atraviesa el espacio libre urbano hasta alcanzar el suelo rústico.

El plano "8. Cesiones" recoge las cesiones que deben realizar los propietarios de los terrenos para cumplir con el planeamiento.

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220

#### 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. 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.

Corresponde en este apartado dar cumplida justificación a las limitaciones impuestas por la Ley del Suelo de Cantabria a los Estudios de Detalle en cuanto a:

- No alteración de la ordenación efectuada por el PGOU.

El Plan General de Ordenación Urbana establece la calificación urbanística sin detallar una ordenación concreta para el ámbito en el que se actúa.

- Mantenimiento de la clasificación y calificación urbanística.

El presente Estudio de Detalle de parcela mantiene la clasificación de Suelo Urbano y la calificación urbanística de la parcela con ordenanza Edificación en la Llama.

- No reducción de la anchura del espacio destinado a viales.

Se cede obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento de Argoños una superficie de 33,10 m<sup>2</sup> con destino a la ampliación del viario público y 109,80 m<sup>2</sup> con destino a viario peatonal, conforme a las secciones tipo del viario determinadas por el PGOU vigente en el Municipio de Argoños. No se reduce ni la anchura ni la superficie del viario público municipal.

- No minoración de las superficies destinadas a Espacios Libres.

El planeamiento municipal establece una zona destinada a Espacio Libre, que el presente estudio de detalle respeta y fija en 740,25 m<sup>2</sup>.

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220

- No reducción del espacio global de cesión por todos los conceptos.

No se minorará ninguna de las superficies de cesión recogidas en el planeamiento vigente.

- No aumento del volumen a causa de la adaptación o reajuste.

La ordenación contenida en el presente Estudio de Detalle respeta la edificabilidad máxima permitida por el PGOU, ya que minorará el máximo posible (1.153,77m<sup>2</sup>) pudiéndose materializar una superficie computable de 888,64 m<sup>2</sup>. Conforme se ha justificado en los apartados anteriores, no se aumenta el volumen máximo permitido por el PGOU.

- No incremento de las alturas máximas establecidas por el PGOU.

Las alturas de las edificaciones existentes y ejecutadas, tanto en número de plantas como distancia a cornisa, se ajusta a las permitidas por el Planeamiento General.

- No incremento de la densidad de población.

Determinación no aplicable al no contener previsión alguna sobre densidad de población en el PGOU, aunque al fijar el Estudio de Detalle en cuatro (4) el número máximo de viviendas, se está reduciendo la densidad máxima posible, ya que con la ordenanza de aplicación se podrían haber definido hasta 9 parcelas, con sus correspondientes viviendas.

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220

## 2.5. COMPARACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

El Estudio de Detalle así definido, como ya se ha enumerado en apartados anteriores, no altera la ordenación efectuada por el PGOU, en cuanto:

- No modifica la clasificación o calificación del suelo, ni el aprovechamiento que corresponde a los terrenos incluidos en su ámbito.
- No modifica los usos preestablecidos.
- No altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reduce el espacio global de cesión.

El siguiente cuadro muestra comparativamente, a modo de resumen general, las determinaciones fundamentales de las Ordenanzas del Planeamiento Municipal de Argoños y el Estudio de Detalle.

Determinación	P.G.O.U.	Estudio de Detalle
Uso característico	Residencial	Residencial
Uso compatible	Los del PGOU.	Los del PGOU.
Edificabilidad máxima	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máx. edificio	6,00 ml	6,00 ml
Número máx. plantas	PB+I	PB+BC
Retranqueo colindante	>= 5,00 ml.	5,00 ml.
Retranqueo frente parcela	>=4,00 ml	4,00 ml
Retranqueo a viario	>=3,00 ml (*)	3,00 ml
Cesiones	Viario rodado (**)	Viario rodado 33,10 m <sup>2</sup>
	Viario peatonal (**)	Viario peatonal 109,80 m <sup>2</sup>

(\*) retranqueo mínimo fijado en el Anejo -3- SUNC-1 del Plan General

(\*\*) el PGOU dibuja el viario pero no establece numéricamente la superficie exacta a ceder.

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220

### 3. PLANOS

El Estudio de Detalle consta de los siguientes Planos:

1.	SITUACIÓN	Escala S/E
2.	EMPLAZAMIENTO	Escala 1:3.000
3.	CALIFICACION DEL SUELO SEGÚN P.G.O.U.	Escala 1:3.000
4.	DELIMITACION Y TOPOGRAFÍA	Escala 1:2.000
5.	PARCELARIO CATASTRAL	Escala 1:500
6.	ZONIFICACIÓN	Escala 1:500
7.	ALINEACIONES Y RASANTES	Escala 1:500
8.	CESIONES	Escala 1:500

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220

## ANEXO Nº 1: ORDENANZA Nº 8: EDIFICACIÓN EN LA LLAMA

### X.9.1. Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano 3.2 de la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, correspondiente a las unidades de actuación nº 1 y nº 2.
2. Responde a la tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada, según definición del apartado VIII.1.15 de las presentes Normas. La edificación deberá ser aterrizada.

### SECCIÓN 1 : CONDICIONES DE USO

#### X.9.2. Uso característico

El uso característico es el uso residencial en edificio unifamiliar.

#### X.9.3. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	SITUACIÓN
Residencial	Residencia comunitaria	Edificio exclusivo
Productivo	Oficinas	Cualquiera
	Hospedaje	Edificio exclusivo
Equipamientos	Todos	Cualquiera

### SECCIÓN 2ª : CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

#### X.9.4. Condiciones de la parcela

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones, segregaciones o divisiones horizontales de propiedad de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:
  - a) Longitud mínima de lindero frontal: seis (6) metros.
  - b) Superficie mínima de parcela (por unidad de vivienda, descontadas cesiones y viario): trescientos (300) metros cuadrados, salvo para el caso de tratarse de viviendas de promoción pública que será de doscientos (200) metros cuadrados.

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220

- c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.
  - d) En el caso de tratarse de una parcela catastral existente en el momento de aprobación del Plan General, de tamaño inferior a la mínima, solo se autoriza la edificación de una vivienda.
2. A todos los efectos, se considerarán inedificables aquellas parcelas, existentes o de nueva creación, cuyo acceso a vía pública sea inferior a seis (6) metros o tengan un a superficie inferior a cien (100) metros cuadrados. El acceso a vía pública se podrá conseguir por cualquiera de los medios siguientes:
- Tener lindero frontal en contacto directo con dicha vía
  - Acceder a la misma a través de calle particular o servidumbre debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, de anchura no inferior a seis (6) metros.

#### X.9.5. Posición de la edificación en la parcela

1. La posición de la edificación se define en base a:

- a) La separación de linderos.
- b) La separación entre planos de fachada de edificios situados en una misma parcela.

#### X.9.6. Separación a linderos

La nueva edificación deberá situarse en relación a los linderos de acuerdo con el plano de alineaciones y rasantes del anejo nº 3: desarrollo del SUNC-1.

#### X.9.7. Separación entre edificios

1. Cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física entre sí como es el caso de los bloques en U, en L, etc., deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la altura de cornisa del más alto, con un mínimo de seis (6) metros.

#### X.9.8. Ocupación de la parcela

1. La edificación no podrá rebasar un coeficiente de ocupación del veinticinco por ciento (25%) de la superficie neta de parcela, salvo que se trate de una parcela adosada a una medianera, en donde se permitirá cubrir la medianera existente, con un fondo igual al existente y como máximo de 12 metros. Se permitirá hasta una longitud máxima de fachada de 15 metros.

En el caso de destinarse a viviendas de promoción pública la ocupación podrá alcanzar el sesenta por ciento (60%) de la superficie neta de la parcela.

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220

3. No se autorizan las plantas bajo rasante.

X.9.9. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad bruta máximo por parcela será treinta centésimas de metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de parcela (0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
2. En el cómputo de la superficie edificable se incluirá la totalidad de la superficie construida.

X.9.10. Profundidad y longitud máxima del edificio

1. A efectos de la aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los salientes o vuelos permitidos.
2. La edificación residencial no podrá rebasar la medida de veintiséis (26) metros de profundidad ni de longitud máxima de fachadas.
3. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque o solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad edificada se medirá independientemente en cada uno de ellos, si la longitud del solape es inferior a la mitad (1/2) de la profundidad. Si la longitud de solape es superior a ese valor, la profundidad edificada, en el espacio de contacto entre cuerpos de edificación, no podrá rebasar los veintiséis (26) metros.
4. La dimensión máxima de las nuevas edificaciones para usos hoteleros, medida en cualquier dirección, no podrá superar los treinta (30) metros.

X.9.11. Altura de la edificación

1. La altura de la edificación se establece en dos plantas (baja más una), sin aprovechamiento bajo cubierta.
2. La altura máxima de cornisa será de seis (6) metros, medida como se indica en el apartado VIII.2.5.
4. La altura máxima a la línea de cumbrera será de siete metros cincuenta centímetros (7,50).
5. La altura máxima entre la cara superior del forjado de techo de la última planta piso y la cumbrera no podrá superar los trescientos cincuenta (350) centímetros.

X.9.12. Plantaciones en los espacios libres de parcela

1. En todas las parcelas en que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas de porte medio, con un mínimo de una (1) por cada cien (100) metros cuadrados de espacio libre. Así mismo no se pavimentará más del sesenta por ciento (60%) del espacio libre de parcela.

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220

## PLANOS

### ÍNDICE DE PLANOS

1.	SITUACIÓN	Escala S/E
2.	EMPLAZAMIENTO	Escala 1:3.000
3.	CALIFICACION DEL SUELO SEGÚN P.G.O.U.	Escala 1:3.000
4.	DELIMITACION Y TOPOGRAFÍA	Escala 1:2.000
5.	PARCELARIO CATASTRAL	Escala 1:500
6.	ZONIFICACIÓN	Escala 1:500
7.	ALINEACIONES Y RASANTES	Escala 1:500
8.	CESIONES	Escala 1:500

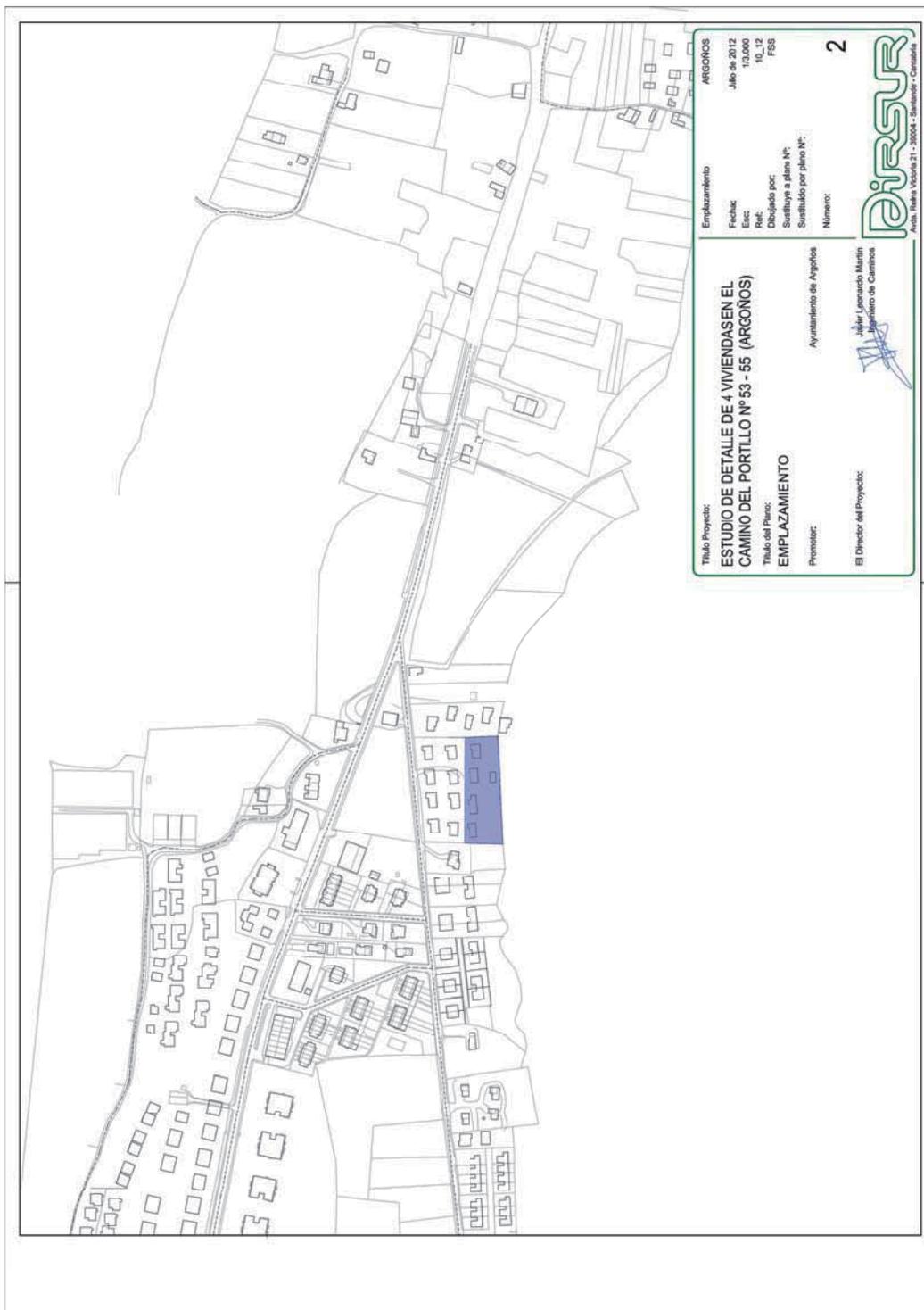
MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220



<b>Título Proyecto:</b> ESTUDIO DE DETALLE DE 4 VIVIENDAS EN EL CAMINO DEL PORTILLO Nº 53 - 55 (ARGONOS)	<b>Enlaceamiento:</b> Fecha: Julio de 2012 Ejec: 10_L12 Rel: FSS	<b>ARGONOS</b>
<b>Título del Plano:</b> SITUACIÓN	<b>Dibujado por:</b> Sustituye a plan Nº:	
<b>Promotor:</b>	<b>Sustituido por plano Nº:</b>	
<b>El Director del Proyecto:</b>	<b>Número:</b> 1	
	<b>Ayuntamiento de Argosos</b>	
	 Javier Latorrado Martín Ayuntamiento de Argosos	 Dirsur Avda. Reina Victoria 21 - 20014 - Santander - Cantabria

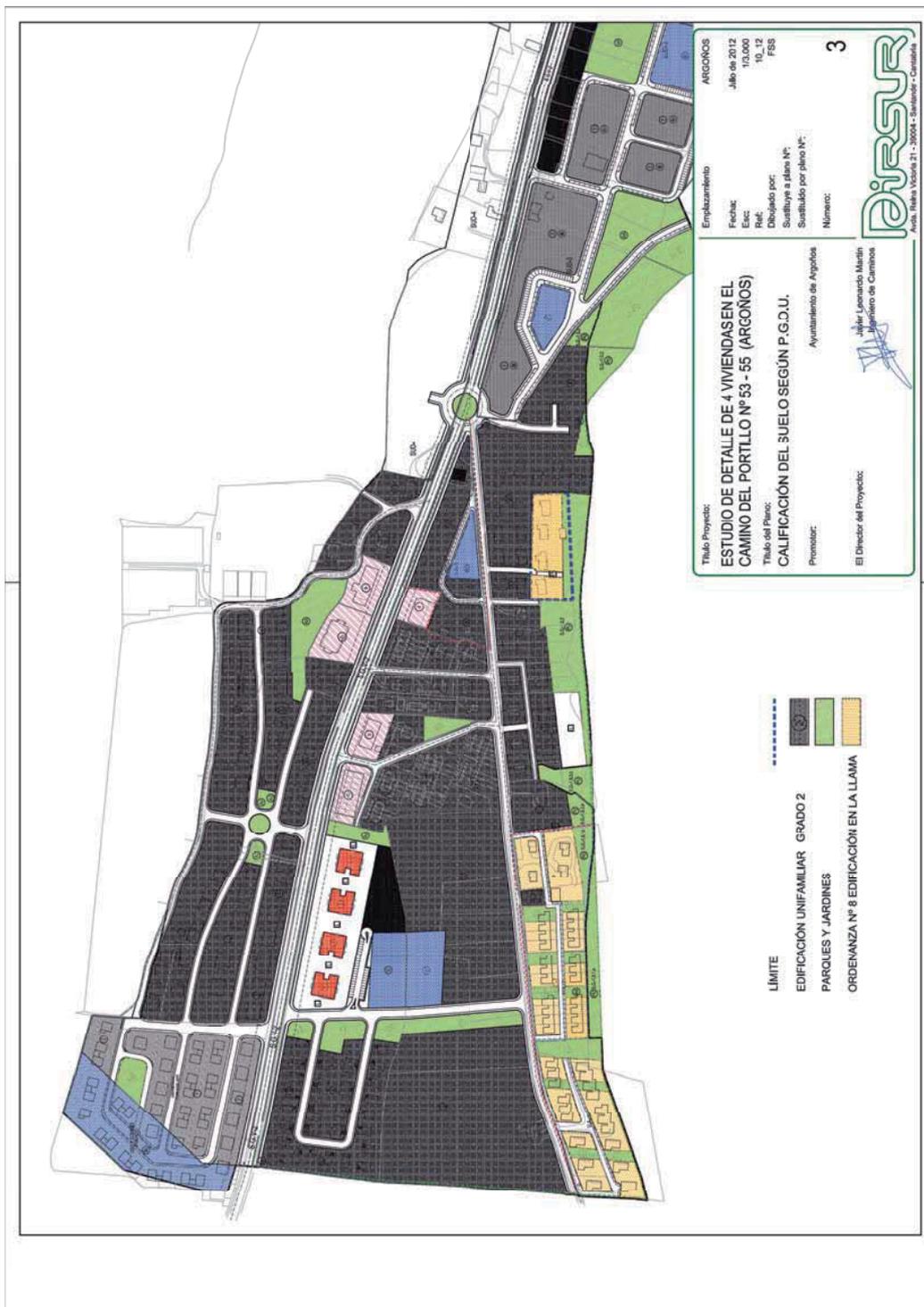
CVE-2012-14853

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220



CVE-2012-14853

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220



CVE-2012-14853



MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220



CVE-2012-14853

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220



CVE-2012-14853

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220



CVE-2012-14853

MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 220



2012/14853

CVE-2012-14853