

MARTES, 12 DE MAYO DE 2015 - BOC NÚM. 88

AYUNTAMIENTO DE AMPUERO

CVE-2015-5509 *Aprobación definitiva de Estudio de Detalle en parcela sita en barrio El Camino 38B.*

A efectos de lo dispuesto 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 parcela urbana de referencia catastral 6230445VP6060S, en el Bº/El Camino, 38B, de esta localidad.

I.- Parte dispositiva del acuerdo plenario de 27/11/14

1º.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle presentado, promovido por "Obras y Estructuras Ochoa, S. L.", en la parcela urbana de referencia catastral 6230445VP6060S en el barrio El Camino, 38B, redactado por el Estudio de Arquitectura y Urbanismo "Castañeda Hartmann & Asociados, S. L.P", de fecha enero 2014, en terreno que el planeamiento califica como edificación residencial unifamiliar dispersa (U-5), debiendo tener en cuenta los siguientes aspectos:

Se deberá presentar en el proyecto:

- Secciones transversales y longitudinales, que reflejen las rasantes naturales y las proyectadas, y los encuentros de las mismas en los lindes de la parcela.
- Plano de conexión servicios, localizando los mismos con precisión.
- La ubicación del espacio previsto para los contenedores de basura.

2º.- Publicar el presente acuerdo en el B.O.C., notificarle a la Comisión Regional de Urbanismo, al promotor y al resto de interesados comprendidos en el ámbito territorial del Estudio, con señalamiento de los recursos procedentes.

3º.- Comunicar al promotor que para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico será necesaria la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de urbanización, que deberá resolver las infraestructuras interiores del ámbito ordenado, sus conexiones con las redes del municipio, así como la ejecución de la urbanización, debiendo especificarse en dicho proyecto:

- Estudio sobre las infraestructuras existentes, en el que se compruebe si estas tienen capacidad para atender las nuevas demandas producidas por las infraestructuras proyectadas, conforme establece el artículo 42.5 de las NN.SS. Municipales.
- La localización de las cesiones obligatorias, debiendo elevarse a Escritura pública con carácter previo a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización (10,55 m² para viario)
- Las características del suelo y su estabilidad.

II.- Memoria

CAPITULO I.- MEMORIA INFORMATIVA

1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.

Las normas subsidiarias de Ampuero, cuyas normas y ordenanzas se publicaron en el Boletín Oficial de Cantabria el día 27 de febrero de 1996; exigen, en ciertos ámbitos, el desarrollo de los mismos mediante instrumentos de planeamiento.

Que a los efectos del presente Proyecto del Estudio de Detalle, se delimita un ámbito, que tiene una superficie de 820,00 m².

CVE-2015-5509

MARTES, 12 DE MAYO DE 2015 - BOC NÚM. 88

Que es necesaria la formulación del estudio de detalle del ámbito delimitado, con el fin de ser aprobado, si procede, por parte del excelentísimo Ayuntamiento de Ampuero, ajustándose a las determinaciones que establecen las Normas Subsidiarias, en concreto, en cuanto a las alineaciones a tener en cuenta con respecto al camino que discurre por el lindero este de la parcela.

1.1.- FORMULACIÓN.

Con base en las consideraciones precedentes se formula el presente estudio de detalle, de una parcela sita en el número 28 B del barrio El Camino en el Municipio de Ampuero, a iniciativa de "Obras y Estructuras Ochoa, S. L.", con C.I.F. número B-39507421 y con domicilio en Laredo (CP-39770), calle Garell y de la Cámara número 1-10º; que es la propietaria de la parcela, en virtud de la escritura de compraventa otorgada por el notario don Francisco Javier Martín Muñiz el 30 de junio de 2010 y con el número quinientos ocho de su protocolo.

En este acto, actúa como representante de la mercantil anteriormente, don Manuel Ochoa Incera, con D.N.I. número 13747860-R, en calidad de Administrador Único.

1.2.- PROPIETARIOS AFECTADOS.

Está directamente interesado en la formulación y desarrollo del presente Estudio de Detalle, el que formula, "Obras y Estructuras Ochoa, S. L.".

El excelentísimo Ayuntamiento de Ampuero 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 estudio de detalle el "Estudio de Arquitectura y Urbanismo Castañeda Hartmann & Asociados, S. L.P.", representado por el arquitecto don 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 Estudio de Detalle que ordena la parcela se posiciona en la zona noreste del municipio de Ampuero, próximo al límite con el municipio vecino de Limpas, cuya ubicación se indica en los planos de situación y emplazamiento que se acompañan.

2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

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

2.1.- LÍMITES Y SUPERFICIE.

Según se desprende de la Escritura de Compraventa y del Certificado del Registro de la Propiedad de Laredo, la finca tiene la siguiente descripción y linderos:

Finca en parte urbana y en parte rústica, en el barrio El Camino, Ayuntamiento de Ampuero sitio "El Caleruco", que mide setecientos treinta metros cuadrados (730,00 m2) según los títulos, y según reciente medición tiene una superficie de ochocientos trece metros y quinientos cinco centímetros cuadrados (813,505 m2), y linda: norte, doña María Luisa Rivas, don Agustín Rivas y MOPU Dirección Provincial; sur, finca B de don Marcelino Piedra; este, camino; y oeste, don Marcelino Piedra hoy carretera general de Limpas a Ampuero.

Para una clarificación de la delimitación de la finca y sus linderos, transcribimos seguidamente el título que se consignará este particular vínculo a una de las fincas que fueron objeto de agrupación; Que la longitud de uno de los lindero es de "...treinta y tres metros (la línea) que parte del vértice sur-este, en dirección oeste, que constituye el lindero Sur...".

Inscrito al tomo 1279, libro 179, folio 41, finca 21.399.

Referencia catastral de las fincas de las que procede: 6203401VP6060S0001AE / 6203402VP6060S0001BE.

Dejo protocolizado con esta escritura un plano representativo de la finca anteriormente descrita.

CVE-2015-5509

Título.- Escritura de compraventa autorizada por el infraescrito notario, el día 25 de agosto de 1988, número 960 de protocolo; y posterior escritura de agrupación autorizada por mi compañero de residencia don Jesús-Elías Corral Delgado, el día 25 de junio de 2007, numero 1.443 de protocolo.

La realidad física actual, en cuanto a los linderos es distinta, ya que en la escritura descrita actualmente, no se han modificado los colindantes actuales, reflejando los originales, previos a las agrupaciones, expropiaciones y reversiones que ha sufrido la parcela.

Sin embargo el plano de la escritura anexo a la misma, si coincide con la realidad física y con su cabida.

Se ha realizado la completa reversión y anulación de las porciones expropiadas para al ejecución de la vía rápida. A tal efecto, se acompaña documento oficial fechado en mayo de 2012, correspondiente al acta complementaria número 2, de la variante de Limpias, Ampuero y Rasines, de la N-629 de Burgos a Santoña.

Estas modificaciones se han reflejado en el Catastro de Riqueza Urbana, acompañándose acuerdo de alteración de la descripción catastral, de fecha 22 de abril de 2013. Dicho documento, se acompaña como anexo.

En virtud de lo anteriormente expuesto, la finca objeto del presente estudio de Detalle y descrito anteriormente, tiene los siguientes linderos reales:

Norte, vial y excedente de vial público municipal; sur, parcela privada número 3 del polígono 62034 del Catastro de Riqueza Urbana; este, camino y oeste, travesía urbana de la N-629 transferido al Ayuntamiento de Ampuero.

Urbanísticamente, la parcela que ordena el estudio de detalle, se delimita por todos sus vientos con parcelas calificadas por las NN.SS. como Edificación Residencial de Baja Densidad.- U-5.

La superficie obtenida de su realidad física conforme al levantamiento topográfico que se acompaña es de 820,00 m2.

2.2.- EL ENTORNO.

El terreno a ordenar se posiciona en la zona norte del suelo urbano de Ampuero, próximo al término municipal de Limpias.

2.3- LA ACCESIBILIDAD.

El ámbito de intervención en la zona urbana se posiciona al este de la travesía urbana de la N-629, al sur de vial público municipal y al oeste de camino público.

2.4.- LA TOPOGRAFÍA.

La parcela que ordenará el estudio de detalle presenta una pendiente con sentido noreste (más alto) a suroeste (más bajo).

2.5.- USOS DEL SUELO.

El uso dominante es el de prado de hierba de diente y siega, y poca presencia de especies arbóreas sin interés.

Fruto de la poca aptitud de las fincas, influenciadas por la proximidad de la trama urbana del municipio, es la ausencia de estructuras e instalaciones agro-ganaderas aunque en el entorno se están realizando intervenciones urbanísticas de viviendas unifamiliares.

2.6.- VEGETACIÓN.

La especie vegetal dominante es la hierba utilizada como alimento del ganado bovino.

No existe vegetación digna de mención salvo arbustos altos y algún árbol sin interés autóctono.

2.7.- PARCELARIO

La estructura parcelaria correspondiente al ámbito del estudio de detalle se circunscribe a un único ente parcelario, correspondiente a la parcela anteriormente descrita.

La superficie total de parcela, arroja una superficie real de 820.00 m2, derivada del levantamiento topográfico, ajustado a las reversiones realizadas por el Ministerio de Fomento.

2.8.- ORGANISMOS SECTORIALES.

Como ya se comentó anteriormente, la parcela se sitúa al este de la N-629, cuya competencia fue transferida al Ayuntamiento de Ampuero el 8 de mayo del 2003, por lo que pasó a travesía urbana.

Consultas evacuadas a la Demarcación de Carreteras del Estado, indican que al haber transferido la competencia al Ayuntamiento de Ampuero, para la construcción de las futuras edificaciones no es necesario tramitar autorización alguna.

Prueba de ello, es que la propiedad, solicitó autorización para realizar el cierre de la parcela en dicho frente, y la respuesta de dicho Organismo se recoge en el anexo que se acompaña al final del presente documento.

Al norte de la parcela, y en el vial municipal de anchura variable que sirve de acceso a urbanizaciones colindantes, paralelo a éste lindero, se encuentra una canalización abierta parcialmente que según la Confederación Hidrográfica del Cantábrico está innominado.

Citado el Vigilante de dicho organismo, nos indica que para el proyecto de obra, será necesario el preceptivo permiso, ya que la parcela se encuentra en la zona de influencia de dicha canalización.

Consultados a los servicios técnicos de dicho organismo, se nos indica que para la aprobación del presente documento, no es necesario obtener la autorización.

Sin embargo, tal y como se observa en la documentación gráfica, la canalización discurre subterráneamente atravesando la finca en su lindero oeste, afectando gravemente las posibilidades edificatorias que otorgan las vigentes NN.SS. a la parcela, ya que aunque la Ley de Aguas establece una zona de servidumbre de 5,00 ml desde la arista superior del cauce, las NN.SS. van más allá, marcando 7,00 ml.

Teniendo en cuenta, que la canalización tiene una sección de 120 cms de diámetro, se establece una servidumbre de 7,60 ml desde el eje de la canalización en la que no puede edificar.

2.9.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

En el ámbito del Estudio de Detalle se dispone de acometida a la red general municipal de agua potable; línea de energía eléctrica en baja tensión del municipio, red de saneamiento, así como acceso rodado y aceras en el frente de la Travesía Urbana de la N-629, por lo que a lo dispuesto en las LSC 2/2001, la parcela sobre la que se actúa, se considera solar.

El acceso principal existente a la parcela se realiza el vial público situado al norte de la parcela.

3.- DETERMINACIONES GENERALES.

La ordenación de los terrenos comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle, viene condicionado, 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 NN.SS. DEL AYUNTAMIENTO DE AMPUERO.

Las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Ampuero contienen las siguientes determinaciones genéricas, a pormenorizar en el Estudio de Detalle:

- Clasificación del Suelo: Urbano.
- Calificación Urbanística: Edificación Residencial de Baja Densidad (U-5).
- Uso característico: Residencial.
- Usos permitidos: Vivienda unifamiliar aislada o pareada consintiéndose el de pequeñas industrias artesanales de 1ª categoría en situación A.
- Tipología edificatoria: Aislada, pareada.
- Edificabilidad sobre parcela bruta: 0,40 m²/m².

MARTES, 12 DE MAYO DE 2015 - BOC NÚM. 88

— Altura de la edificación: 6,50 ml al alero correspondientes a planta baja, planta primera y aprovechamiento bajo-cubierta, con las condiciones establecidas para ésta en el artículo 95 del Capítulo 7 de las NN.SS.

— Fondo máximo edificado: no se establece.

— Frente mínimo de parcela: 13,00 ml.

— Frente mínimo de edificación: no se establece.

— Ocupación máxima de parcela neta: 30%.

— Longitud máxima de fachada en edificación residencial: no se establece.

— Retranqueos a:

· Viario: Cierre de parcela según plano de alineaciones y 8,00 ml de la edificación al cierre de parcela. Cuando en el plano de alineaciones la anchura de las calles no se fijen, las alineaciones se situarán a 6,00 ml del eje de vial.

· Colindante: 4,00 ml.

— Parcela mínima a efectos de edificación: 800,00 m².

— Las zonas señaladas como U-5 quedan sujetas a posterior desarrollo urbanístico mediante estudios de detalle o planes especiales de reforma interior, en el caso en el que en la parcela se pretenda la edificación de más de una vivienda.

3.2.- LIMITACIONES Y CONDICIONANTES.

El desarrollo y ejecución de la parcela y su ordenación mediante un Estudio de Detalle viene condicionado por las siguientes disposiciones:

3.2.1.- 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 95 y no esté afectado por las circunstancias previstas en el apartado 1 del artículo 96."

b) 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 Estudio 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.

3.2.2.- Reglamentos Urbanísticos:

En virtud de la Disposición Final Segunda de la Ley de Cantabria 2/2001, 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 2/2001.

MARTES, 12 DE MAYO DE 2015 - BOC NÚM. 88

CAPITULO II.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- INICIATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle, de iniciativa privada, se formula por "Obras y Estructuras Ochoa, S. L.", al amparo del artículo 78.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, 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 don 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.

Están directamente interesados en la tramitación del presente expediente, el promotor del mismo, puesto que el ámbito de delimitación del estudio de detalle concierne a un único ente registral.

3.- LOCALIZACIÓN.

El Estudio de Detalle que ordena la parcela se posiciona en la zona norte del municipio de Ampuero, próximo al municipio de Limpias, cuya ubicación se indica en los planos de situación y emplazamiento que se acompañan.

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 normas subsidiarias del Ayuntamiento de Ampuero, en cuanto al carácter del camino existente al este de la parcela.

Es, así mismo, una exigencia legal la formulación y aprobación del estudio de detalle por cuanto el artículo 120 de la Ley de Cantabria 2/2001, 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 parcela, en Suelo Urbano, deja la puerta abierta a la ordenación pormenorizada en cuanto a ordenación de volúmenes y rasantes, 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 2/2001.

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 parcela conforme a las condiciones específicas de edificación para la Ordenanza de Suelo Urbano U-5, teniendo en cuenta las servidumbres de la canalización del cauce que atraviesa la parcela; b) localizar las cesiones a viario público y concretar las alineaciones y retranqueos respecto al camino existente al este de la parcela.

El estudio de detalle permitirá al Ayuntamiento evaluar la ordenación propuesta y las soluciones adoptadas previstas por las normas subsidiarias de Ampuero.

Conviene la tramitación del estudio de detalle de la parcela a fin de iniciar el proceso de ejecución de las previsiones del planeamiento municipal.

6.- OBJETIVOS.

El marco en el que actúa el Estudio de Detalle viene prefijado en el artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001. El Estudio de Detalle atiende a los siguientes objetivos y finalidades, previstos en el Plan General:

CVE-2015-5509

1.- Objetivos:

a) Establecer las alineaciones y concretar rasantes de la futura construcción.

b) Ordenar el volumen resultante conforme a las específicas condiciones de edificación de las normas subsidiarias de Ampuero, para la calificación de edificación residencial unifamiliar dispersa U-5, con el condicionante de la servidumbre del cauce canalizado que discurre por el interior de la parcela.

2.- Finalidades:

a) Conseguir una ordenación integrada en el ambiente en que se localiza conforme a las normas de aplicación directa establecidas en la Ley de Cantabria 2/2001.

b) Adaptación de la nueva edificación al entorno urbano, al ser la única parcela vacante de edificación en el entorno circundante.

3.- Limitaciones y condicionantes:

Las derivadas de las normas urbanísticas de las NN.SS. de Ampuero y de la Ley de Aguas, en cuanto a las servidumbres que afectan seriamente a los aprovechamientos otorgados por las NN.SS. de Ampuero.

Cabe decir, que las porciones adscritas a la parcela original y que ahora forman la parcela objeto del presente documento, descritas en puntos anteriores, no consumieron su edificabilidad al realizarse la urbanización ubicada al norte de la parcela, ya que fueron en su día expropiadas por Carreteras del Estado al realizar la Vía Rápida de la CN-629.

Observando el estudio de detalle, promovido por la mercantil Residencial Ugarte XXI s.l., aprobado inicialmente el 8 de octubre de 2004 (B.O.C. 21/10/2004) y con carácter definitivo por el pleno el 30 de diciembre de 2004 (B.O.C. 01/03/2005); se deduce que dichas porciones no fueron incluidas para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos de la urbanización de viviendas realizadas. Como consecuencia, la parcela sobre la que se versa este proyecto, mantiene inalterable los aprovechamientos urbanísticos otorgados por las NN.SS.

Del mismo modo, la urbanización existente al este del ámbito, se desarrolló por medio de Estudio de Detalle, promovido por la mercantil "Promociones Bahía de Laredo, S. L.", redactado por los arquitectos doña Sara López Blanco y don Sergio Adelantado Álvarez, con fecha de visado de 2 de diciembre de 1999. Entre sus determinaciones, no considera dicho camino como un vial urbanístico, por lo que se establece un retranqueo de las edificaciones proyectadas igual que la de un colindante.

El carácter de dicho camino, se puede observar en las fotografías, siendo en realidad una pista de tierra, que no sirve de acceso a ninguna de las parcelas a las que presenta frente, no siendo, por lo tanto, necesario para que ninguna parcela adquiriera la condición de solar. Del mismo modo, no discurre por él, ninguna infraestructura urbana, estando hoy día en desuso.

Por lo tanto, siguiendo el mismo criterio que se estableció en el estudio de detalle promovido por "Promociones Bahía de Laredo, S. L." y aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Ampuero con fecha 5 de junio de 2000 y publicado en el B.O.C. del día 3 de julio de 2000, desde el presente documento, se considera el frente este de la parcela, como consolidada y la separación de la edificación a proyectar como la de un colindante.

7.- DISEÑO DE LA ORDENACIÓN.

Desde el presente proyecto de estudio de detalle, se propone ordenar el volumen de una vivienda unifamiliar aislada; todo ello de acuerdo con los parámetros edificatorios establecidos en la ordenanza U-5.

El número de alturas es el de planta baja, planta primera, y aprovechamiento bajo-cubierta, dentro del gálibo de cubierta establecido desde las NN.SS., es decir, altura máxima del alero de 6,50ml, altura máxima de la edificación delimitado por la altura de coronación de cubierta de 4,50 ml sobre la cara superior del forjado techo de la planta primera y gálibo de cubierta comprendido entre el vuelo máximo del alero con la línea de fachada (1,00 ml) y una pendiente máxima de 30º hasta encontrarse con la rasante de máxima altura de la edificación.

Del mismo modo, se prevé, que si es necesario, la construcción de una planta semisótano dentro del galibo marcado por los planos de ordenación, con los condicionantes de ocupación en planta marcado por las NN.SS.

Cabe decir, que en los planos, se grafían los gálibos de los volúmenes máximos permitidos por las NN.SS. Por lo que la edificación a definir en el proyecto de edificación, deberá quedar inscrita en dicho volumen máximo.

Las específicas condiciones de edificación establecidas por las normas subsidiarias; 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 estudio de detalle.

7.1.- RED VIARIA:

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores y según plano de alineaciones de las NN.SS., las cesiones se deducen de la siguiente forma:

1.- Frente Travesía Urbana de la N-629. Los planos de ordenación de las NN.SS., establece una alineación de cierre de parcela a 6,00 ml, respecto al eje de la citada vía. A pesar que recientemente se ha ejecutado una acera y cierre en dicho frente, en previsión de lo marcado en las NN.SS., se deberán ceder 9,60 m2. Cabe decir, que este frente, es el acceso rodado ideal a la parcela, pero al existir otro acceso posible, la Demarcación de Carreteras del Estado, no permite realizar dicho acceso rodado por este frente.

2.- Frente camino sito al este de la parcela. Como ya se dijo anteriormente, no se considera dicho camino como vial a los efectos urbanísticos, por lo que de acuerdo con lo ya establecido en su día en el desarrollo de la Urbanización Atalaya, se considera este frente como alineación consolidada, estableciéndose un retranqueo de la edificación con respecto a la alineación de 4,00 ml, igual a la establecida en el citado Estudio de Detalle.

3.- Frente vial y excedente vía pública al Norte de la parcela. De acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales, al ser un vial de anchura variable y consolidado, se considera esta alineación consolidada, por lo que no se establecía en principio cesión alguna. Una vez trazado el eje de dicho vial, se acuerda una pequeñísima porción deducida del trazado de alineaciones de cierre de parcela de 6,00 ml que asciende a 0,95 m2. A la vista del plano topográfico con las cotas altimétricas, se propone que el acceso rodado, se realice por este frente, junto a la parada de autobús recientemente ejecutada, por ser el acceso más viable y menos conflictivo para el tráfico peonil y rodado. Dicho acceso es compatible con la servidumbre establecida por la canalización del cauce existente, al no considerarse la ejecución dicho acceso como construcción, sino como obras de urbanización, de igual carácter que tiene su paso soterrado por el vial público al norte del ámbito y el cruce que realiza por la travesía urbana de la N-629.

Asimismo, como criterio municipal, se establece en el cierre de parcela una zona de retranqueo hacia el interior de parcela abierta al exterior, para ubicar los contenedores de basura, junto al acceso anteriormente referido.

Siendo la superficie bruta de la parcela 820,00 m2. que se ordena en el presente estudio de detalle, se destinarán 10,55 m2 para ampliación de viario público.

7.2.- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.

Derivado del plano de alineaciones de las NN.SS., las únicas cesiones de suelo, son las previstas en el punto anterior referente exclusivamente a la ampliación de viario municipal.

7.3.- DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

La ordenación de los volúmenes edificatorios, quedan perfectamente definidos en los planos de la serie de ordenación del presente documento.

Desde el presente proyecto de estudio de detalle, se propone una vivienda unifamiliar aislada, dentro de las alineaciones establecidas en las NN.SS.

Tal y como puede observarse, la ordenación queda condicionada por la servidumbre del cauce soterrado que atraviesa la parcela. Este hecho es fundamental, ya que urbanísticamente, las NN.SS., permitirían la construcción de dos viviendas pareadas, pero físicamente es

MARTES, 12 DE MAYO DE 2015 - BOC NÚM. 88

imposible por las condiciones de servidumbres establecidas en las NN.SS. que van más allá de las exigencias de la Ley de Aguas.

Estas acotaciones, marcan la pauta de la geometría de la edificación a proyectar, entendiéndose que las alineaciones y ubicación, son las que a las áreas de movimiento y el número de alturas, es el establecido por las Ordenanzas para la calificación U-5.

Superficie Delimitada Estudio de Detalle	Cesión Viario y Aparcamiento público	Cesión Espacios Libres	Total Cesión	Parcela neta disponible
820,00 m2.	10,55 m2	0,00 m2.	10,55 m2	809,45 m2
Instrumento	Edificabilidad		Ocupación	
Normas Subsidiarias	328,00 m2		242,85 m2	
Estudio de Detalle	328,00 m2		188,90 m2	

7.4.- ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

El estudio de detalle de parcela tiene entre sus objetivos básicos completar las alineaciones oficiales; completar las determinaciones de las NN.SS., adaptando las rasantes y ordenando los volúmenes de la ordenación conforme a las específicas condiciones de edificación del Planeamiento Municipal.

7.4.1.- ALINEACIONES.

Las normas subsidiarias establecen las alineaciones exteriores de la parcela privatizable que han de conformar los viarios públicos, permitiéndose la libre ubicación de la edificación en el interior de dicha parcela privatizable.

La edificación que existirá en la parcela se posiciona de la siguiente manera:

Se posiciona al frente de la alineación exterior a viario, a más de 8,00 ml del cierre de parcela consolidado y el resultante de la cesión de la Travesía Urbana de la N-629 al Oeste de la parcela y del vial al norte de la misma. Al frente de la travesía, la edificación queda gravemente condicionada por la servidumbre del cauce soterrado que se fija en 7,60 ml desde el eje de dicha canalización, yendo mucho más allá de los 8,00 ml que fija la alineación del cierre de parcela en este frente.

Al colindante privado, Sur de la parcela, y el cierre consolidado al camino sito al Este de la parcela se establece un retranqueo mínimo de 4,00 ml.

En los planos de ordenación, se establecen las alineaciones del sólido capaz donde la edificación de nueva planta deberá estar inscrita.

7.4.2.- RASANTES.

La altura de las edificaciones proyectadas, sigue lo establecido en la ordenanza general Edificación Residencial de Baja Densidad U-5.

7.4.3.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

La ordenación de volúmenes se orienta hacia el paradigma del desarrollo urbanístico defendido desde las normas subsidiarias para éste área: zona urbana de edificación de viviendas unifamiliares en parcelas de tamaño medio, que constituyen junto con las zonas calificadas como "edificación residencial unifamiliar dispersa".

Las alturas y número de plantas asignada al edificio de nueva planta, son las que a continuación se detallan:

Edificio: tipo.

Número de plantas máximo computables: II+1.

Altura a cornisa máxima: 6.50 ml.

7.5.- USOS PROYECTADOS.

Los usos a que se podrá destinar la edificación de nueva planta será el de vivienda unifamiliar aislada.

CVE-2015-5509

En el espacio no ocupado por las edificaciones, se destinará al ocio, recreo y circulación rodada y peatonal de los residentes de la edificación.

8.- ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y EL ESTUDIO DE DETALLE.

La obligación de redactar el presente Estudio de Detalle de la parcela viene impuesta por las NN.SS. del Ayuntamiento de Ampuero en las determinaciones urbanísticas de instrumento de planeamiento.

El presente Estudio de Detalle cumple con los objetivos y finalidades fijadas por el artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001, completando y adaptando, en su caso, determinaciones urbanísticas definidas desde las NN.SS., para esta parcela.

9.- CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

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

CAPITULO I.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.-Consideraciones previas

1.1.- Formulación.

1.2.- Propietarios afectados.

1.3.- Redacción.

1.4.- Localización.

2.- Ámbito 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.- Organismos Sectoriales. Afecciones.

2.9.- Infraestructuras y Servicios.

3.- Determinaciones generales:

3.1.- Condiciones específicas de las NN.SS. del Ayuntamiento de Ampuero.

3.2.- Limitaciones y condicionantes.

3.2.1.- Ley de Cantabria 2/2.001 de Ordenación Territorial y R.U. del Suelo.

3.2.2.- Reglamentos de Urbanísticos.

CAPITULO II.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA:

1.- Iniciativa del Estudio de Detalle.

2.- Particulares interesados.

3.- Localización.

4.- Exigencias legales.

5.- Conveniencia y oportunidad de redactar el Estudio de Detalle.

6.- Objetivos.

7.- Diseño de la ordenación

7.1.- Red viaria.

7.2.- Cesiones obligatorias y gratuitas.

MARTES, 12 DE MAYO DE 2015 - BOC NÚM. 88

- 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 Normas Subsidiarias - 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.- Ordenación establecida por las NN.SS.
 - 10.3.1.- Clasificación del suelo
 - 10.3.2.- Calificaciones urbanísticas.
 - 10.3.3.- Aprovechamiento y edificabilidad.
 - 10.4.- Mantenimiento de las superficies destinadas a Viario.
 - 10.5.- No alteración de las condiciones de:
 - 10.5.1.- Volumen (edificabilidad) máxima permitida.
 - 10.5.2.- Altura máxima.
 - 10.5.3.- Ocupación del suelo.
 - 10.5.4.- Usos permitidos.
 - 10.6.- 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
 - 2.- Emplazamiento.
 - 3.- Calificación Urbanística.

CVE-2015-5509

MARTES, 12 DE MAYO DE 2015 - BOC NÚM. 88

4.- Levantamiento topográfico.

2.- NORMATIVOS:

5.- Ambito del Estudio de Detalle.

6.- Zonificación y Usos del suelo.

7.- Ordenación de Volúmenes. Alineaciones

8.- Ordenación de Volúmenes. Rasantes

9.- Cesiones de Suelo

DOCUMENTO NUMERO III.-ANEXOS

Escritura de propiedad

Planos catastrales y alteración catastral.

Informe de la Demarcación de Carreteras

Reversión de porciones del Ministerio de Fomento

Planos de Estudio de Detalle de Urbanización Atalaya

10.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS LIMITES 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.

MARTES, 12 DE MAYO DE 2015 - BOC NÚM. 88

10.1.- ALINEACIONES Y RASANTES.

DETERMINACION	NORMAS SUBSIDIARIAS	ESTUDIO DE DETALLE
ALINEACIONES AL VIARIO OFICIAL	Las Edificaciones se posicionarán libremente en la zona neta edificable pero separadas 8,00 ml del cierre de alineaciones de parcela. Los cierres de parcela se posicionarán de acuerdo con lo establecido en el plano de alineaciones	Las alineaciones se posicionan cumpliendo lo establecido en las NN.SS. Se cumple esta condición.
ALINEACIONES ENTRE COLINDANTES	La separación a colindantes es de 4,00 ml	Se cumple ésta condición. Se incluye en esta condición el camino sito al Este de la parcela.
SERVIDUMBRE CAUCE SOTERRADO	7,00 ml desde borde exterior de la canalización	Se cumple esta condición

DETERMINACIÓN	NORMAS SUBSIDIARIAS	ESTUDIO DE DETALLE
RASANTES	Ordenanza genérica U-5	Se referencias todas las rasantes de los edificios en sus diferentes plantas a las rasantes previstas.

10.2.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

DETERMINACIÓN	NORMAS SUBSIDIARIAS	ESTUDIO DE DETALLE
VOLÚMENES	Tipología aislada, pareada	Tipología aislada para la nueva edificación a proyectar

10.3.-ORDENACIÓN ESTABLECIDA LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

10.3.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

DETERMINACIÓN	NORMAS SUBSIDIARIAS	ESTUDIO DE DETALLE
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	La zona de parcela sobre la que se actúa es urbana	La zona de parcela sobre la que se actúa es urbana

10.3.2. CALIFICACIONES URBANÍSTICAS.

DETERMINACIÓN	NORMAS SUBSIDIARIAS	ESTUDIO DE DETALLE
CALIFICACIONES URBANÍSTICAS	Definen las siguientes calificaciones: Viario local. Suelo Residencial Neto: U-5	Se respetan las calificaciones urbanísticas. Derivado del levantamiento topográfico y secciones de las NN.SS., se establecen 10,55 m2 de cesión. Se ordenan los edificios en el suelo residencial neto disponible conforme a las NN.SS., existiendo una parcela privatizable de 809,45 m2 .

10.3.3.- APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD.

DETERMINACIÓN	NORMAS SUBSIDIARIAS	ESTUDIO DE DETALLE
APROVECHAMIENTO/ EDIFICABILIDAD	Aprovechamiento urbanístico=edificabilidad Permiten una edificabilidad de 328,00 m2 Ocupación del suelo: 242,85 m2.	Aprovechamiento urbanístico=edificabilidad La edificabilidad máxima será 328,00 m2 Ocupación máxima del suelo será 188,90 m2

10.4.-MANTENIMIENTO DE LAS SUPERFICIES DESTINADAS A VIARIO.

DETERMINACIÓN	NORMAS SUBSIDIARIAS	ESTUDIO DE DETALLE
RESERVAS MÍNIMAS DE SUELO	De los planos de ordenación, de la ordenanza reguladora y de los criterios de los Servicios Técnicos Municipales, se establece una cesión a viales de 10,55 m2	En los planos de ordenación, se grafían las cesiones destinadas a la ampliación de viario local, con una superficie de 10,55 m2, que se cederán libres de cargas y debidamente urbanizados.

10.5.- NO ALTERACIÓN DE LAS CONDICIONES DE.

DETERMINACIÓN	NORMAS SUBSIDIARIAS	ESTUDIO DE DETALLE
VOLÚMENES	Edificabilidad máxima computable en parcela: 328,00 m2	Edificabilidad máxima computable en parcela 328,00 m2
ALTURA MÁXIMA	6,50 ml al alero	6,50 ml al alero
OCUPACIÓN SUELO	Ocupación máxima en parcela, no será superior a 242,85 m2	La ocupación máxima en parcela será 188,90 m2.
USOS PERMITIDOS	Los expresados en el Art. 130 de las NN.SS.	Para las nuevas edificaciones, se prevé un uso de una vivienda unifamiliar aislada.

MARTES, 12 DE MAYO DE 2015 - BOC NÚM. 88

10.6.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LOS PREDIOS COLINDANTES.

No se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes manteniéndose lo establecido en las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Ampuero.

CAPITULO III.- MEMORIA NORMATIVA

1.- NATURALEZA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El estudio de detalle de la parcela, localizada en el municipio de Ampuero, de naturaleza normativa, subordinada y complementaria del planeamiento municipal, se formula al amparo del artículo 78.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, 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 "Obras y Estructuras Ochoa, S. L.", en cumplimiento de las previsiones establecidas en las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Ampuero, publicado con carácter definitivo en el B.O.C. con fecha 27 de febrero de 1996.

2.- ALCANCE Y CONTENIDO.

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

1.- Objetivos:

- a) Establecer las alineaciones y concretar rasantes de la futura construcción.
- b) Ordenar el volumen resultante conforme a las específicas condiciones de edificación de las Normas subsidiarias de Ampuero, para la calificación de Edificación Residencial Unifamiliar Dispersa U-5, con el condicionante de la servidumbre del cauce canalizado que discurre por el interior de la parcela.

2.- Finalidades:

- c) 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.
- d) Adaptación de la nueva edificación al entorno urbano, al ser la única parcela vacante de edificación en el entorno circundante.

3.- Limitaciones y condicionantes:

Las derivadas de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Ampuero y de la Ley de Aguas, en cuanto a las servidumbres que afectan seriamente a los aprovechamientos otorgados por las NN.SS. de Ampuero.

Cabe decir, que las porciones adscritas a la parcela original y que ahora forman la parcela objeto del presente documento, descritas en puntos anteriores, no consumieron su edificabilidad al realizarse la urbanización ubicada al norte de la parcela, ya que fueron en su día expropiadas por Carreteras del Estado al realizar la vía rápida de la CN-629.

Observando el estudio de detalle, promovido por la mercantil "Residencial Ugarte XXI, S. L.", aprobado inicialmente el 8 de octubre de 2004 (B.O.C. 21/10/2004) y con carácter definitivo por el pleno el 30 de diciembre de 2004 (B.O.C. 01/03/2005); se deduce que dichas porciones no fueron incluidas para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos de la urbanización de viviendas realizadas. Como consecuencia, la parcela sobre la que se versa este proyecto, mantiene inalterable los aprovechamientos urbanísticos otorgados por las NN.SS.

Del mismo modo, la urbanización existente al este del ámbito, se desarrolló por medio de estudio de detalle, promovido por la mercantil "Promociones Bahía de Laredo, S. L.", redactado por los arquitectos doña Sara López Blanco y don Sergio Adelantado Álvarez, con fecha de visado de 2 de diciembre de 1999. Entre sus determinaciones, no considera dicho camino como un vial urbanístico, por lo que se establece un retranqueo de las edificaciones proyectadas igual que la de un colindante.

CVE-2015-5509

El carácter de dicho camino, se puede observar en las fotografías, siendo en realidad una pista de tierra, que no sirve de acceso a ninguna de las parcelas a las que presenta frente, no siendo, por lo tanto, necesario para que ninguna parcela adquiera la condición de solar. Del mismo modo, no discurre por él, ninguna infraestructura urbana, estando hoy día en desuso.

Por lo tanto, siguiendo el mismo criterio que se estableció en el estudio de detalle promovido por "Promociones Bahía de Laredo, S. L." y aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Ampuero con fecha 5 de junio de 2000 y publicado en el B.O.C. del día 3 de julio de 2000, desde el presente documento, se considera el frente Este de la parcela, como consolidada y la separación de la edificación a proyectar como la de un colindante.

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 Ampuero 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 normas subsidiarias; los condicionantes físico-ambientales y lo establecido en el artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001, dan como resultado la ordenación, que se expresa en los planos de ordenación que acompañan a la presente memoria.

4.1.- CALIFICACIONES URBANÍSTICAS.-

Se mantienen las clasificaciones y calificaciones urbanísticas fijadas por las Normas Subsidiarias.

El cuadro siguiente muestra las superficies desagregadas en el ámbito:

Superficie Delimitada	Cesión Viario y	Cesión Espacios Libres	Total Cesión	Parcela neta disponible
Estudio de Detalle	Aparcamiento público			
820,00 m2.	10,55 m2	0,00 m2.	10,55 m2	809,45 m2
Instrumento		Edificabilidad		Ocupación
Normas Subsidiarias		328,00 m2		242,85 m2
Estudio de Detalle		328,00 m2		188,90 m2

4.2. ESPACIO PRIVADO - ESPACIO PUBLICO.

Siendo la superficie bruta de la parcela 820,00 m2. que se ordena en el presente estudio de detalle, se destinarán 10,55 m2 para ampliación de viario público.

Asimismo, como criterio municipal, se establece en el cierre de parcela una zona de retranqueo hacia el interior de parcela abierta al exterior, para ubicar los contenedores de basura.

El resto de la superficie del ámbito de intervención tendrá uso privativo.

4.3.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

Desde el presente documento, se prevé la edificación en la parcela de dos viviendas unifamiliares pareadas, dentro de las alineaciones que definen las NN.SS.

4.4.- ALINEACIONES.

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

4.4.1.- AL VIARIO PÚBLICO.

Las edificaciones a proyectar, se posicionan al frente de las alineaciones exterior a viario, es decir, a 8,00 ml del cierre de parcela resultante.

En los planos de ordenación, se establecen las alineaciones del sólido capaz donde la edificación de nueva planta deberá estar inscrita.

4.4.2.- SERVIDUMBRE CAUCE CANALIZADO.

Al frente de la travesía, la edificación queda gravemente condicionada por la servidumbre del cauce soterrado que se fija en 7,60 ml desde el eje de dicha canalización, yendo mucho más allá de los 8,00 ml que fija la alineación del cierre de parcela en este frente.

4.4.3.- A LOS PREDIOS COLINDANTES.

Al colindante privado, Sur de la parcela, y el cierre consolidado al camino sito al Este de la parcela se establece un retranqueo mínimo de 4,00 ml.

4.5.- RASANTES.

Las alturas y número de plantas asignadas al edificio a proyectar, son las que a continuación se detallan:

Edificio: tipo.

Número de plantas computables máximo: II+1.

Altura a cornisa máxima: 6.50 ml.

Las rasantes del terreno se ajustarán a los perfiles que se indican en el plano normativo del presente Estudio de Detalle, que es el resultado de la intervención mínima sobre las rasantes naturales, solo reajustadas en casos muy necesarios, ubicándose las edificaciones en las cotas inferiores de la parcela.

4.6.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

La ordenación de volúmenes se ajustará a las determinaciones anteriores incorporadas en el plano normativo correspondiente.

5.- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS A VIARIO.

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores y según plano de alineaciones de las NN.SS., las cesiones se deducen de la siguiente forma:

1.- Frente Travesía Urbana de la N-629. Los planos de ordenación de las NN.SS., establece una alineación de cierre de parcela a 6,00 ml, respecto al eje de la citada vía. A pesar que recientemente se ha ejecutado una acera y cierre en dicho frente, en previsión de lo marcado en las NN.SS., se deberán ceder 9,60 m2.

2.- Frente camino sito al este de la parcela. Como ya se dijo anteriormente, no se considera dicho camino como vial a los efectos urbanísticos, por lo que de acuerdo con lo ya establecido en su día en el desarrollo de la Urbanización Atalaya, se considera este frente como alineación consolidada, igual a la establecida en el citado Estudio de Detalle.

3.- Frente vial y excedente vía pública al Norte de la parcela. De acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales, al ser un vial de anchura variable y consolidado, se consideró esta alineación consolidada, por lo que no se establecía en principio cesión alguna. Una vez trazado el eje de dicho vial, se acuerda una pequeñísima porción deducida del trazado de alineaciones de cierre de parcela de 6,00 ml que asciende a 0,95 m2. A la vista del plano topográfico con las cotas altimétricas, se propone que el acceso rodado, se realice por este frente, junto a la parada de autobús recientemente ejecutada, por ser el acceso más viable y menos conflictivo

MARTES, 12 DE MAYO DE 2015 - BOC NÚM. 88

para el tráfico peonil y rodado. Dicho acceso es compatible con la servidumbre establecida por la canalización del cauce existente, al no considerarse la ejecución dicho acceso como construcción, sino como obras de urbanización, de igual carácter que tiene su paso soterrado por el vial público al Norte del ámbito y el cruce que realiza por la Travesía Urbana de la N-629.

Asimismo, como criterio municipal, se establece en el cierre de parcela una zona de retranqueo hacia el interior de parcela abierta al exterior, para ubicar los contenedores de basura, junto al acceso anteriormente referido.

Siendo la superficie bruta de la parcela 820,00 m2. que se ordena en el presente Estudio de Detalle, se destinarán 10,55 m2 para ampliación de viario público.

6.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

El presente Estudio de Detalle cumple con las previsiones de las Normas Subsidiarias de Ampuero en cuanto a la necesidad de pormenorizar la ordenación de la parcela 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 presentar el preceptivo proyecto de la vivienda y obtener Licencia Municipal de Obras.

III.- Relación de documentos que contiene

Según se indica en el apartado 9 del Capítulo II.- Memoria descriptiva y justificativa.

El estudio de detalle entrará en vigor el día siguiente de su publicación. Contra el acuerdo de aprobación definitiva en vía administrativa, los interesados podrán interponer en el plazo de dos meses recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Cantabria y potestativamente recurso de reposición, en el plazo de un mes ante el órgano que dictó el acto.

Ampuero, 23 de marzo de 2015.

El concejal delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Desarrollo Rural,
Leopoldo de la Peña Cano.

2015/5509

CVE-2015-5509