

MIÉRCOLES, 5 DE JUNIO DE 2019 - BOC NÚM. 107

AYUNTAMIENTO DE CABEZÓN DE LA SAL

CVE-2019-4908 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de parcela en Santibáñez.*

A efectos de lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se hace pública la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de parcela en Santibáñez (Cabezón de la Sal), promovido por don Juan Manuel Herrero Puente, el cual se desarrolla según los artículos de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, el Reglamento de Planeamiento y las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Cabezón de la Sal.

Cabezón de la Sal, 23 de mayo de 2019.

El alcalde,

Víctor Manuel Reinoso Ortiz.

MIÉRCOLES, 5 DE JUNIO DE 2019 - BOC NÚM. 107

ESTUDIO DE DETALLE EN Bº CARREJO 10
CABEZÓN DE LA SAL (CANTABRIA)

PROMOTOR: JUAN MANUEL HERRERO PUENTE

AUTORA DEL PROYECTO: **PAULA ANDRÉS FERNÁNDEZ**

I. ESTUDIO DE DETALLE

1. INTRODUCCIÓN

1.1. AGENTES

1.1.1. PROMOTOR

Juan Manuel Herrero Puente, con domicilio en Carrejo, 93, Cabezón de la Sal (Cantabria).

1.1.2. PROYECTISTA

ARQUITECTO: Paula Andrés Fernández, colegiado nº 2435, COACAN. DOMICILIO PROFESIONAL: C/ Vista Alegre 23 bajo de Cabezón de la Sal, Cantabria. Teléfono 629 915 666. Correo electrónico: 02435@coacan.es // paula@paulaandres.com

1.1.3. OTROS TÉCNICOS

No intervienen

1.2. INFORMACIÓN PREVIA

1.2.1. ANTECEDENTES

Por encargo del promotor, en nombre propio y en calidad de propietario, se redacta el presente Estudio de Detalle de Parcela. La parcela sita en Barrio Carrejo 102, Cabezón de la Sal, está calificada como suelo urbano por las Normas Subsidiarias Municipales de Cabezón de la Sal (NN.SS. a partir de ahora), aprobadas definitivamente el 7 de Noviembre de 1997. Se trata de definir o ajustar la ordenación detallada de un área ya ordenada de suelo urbano consolidado, y calificada como Residencial. En la propia ordenanza, en el punto 2.5 "Estudios de Detalle" del Cap.2: "Desarrollo de las Normas Subsidiarias", se hace referencia a esta posibilidad de:

- Establecer alineaciones y rasantes, completando las señaladas en estas Normas para el Suelo Urbano.
- Ajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en estas NNSS en Suelo Urbano.
- Ordenar los volúmenes en Suelo Urbano.
- Completar la red viaria con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación se establezca en el propio Estudio de Detalle.

1.2.2. OBJETO Y MOTIVACIONES

Dadas las características del solar, se ha visto conveniente su uso para la construcción de varias viviendas, debido al elevado coste que supone la construcción de una única vivienda en una parcela de este tamaño. Además, se considera más oportuno establecer un vial de acceso privado que no entorpezca el tráfico de la carretera CA-180.

El estudio de detalle es el instrumento que tanto la Ley del Suelo de Cantabria (Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria) como las propias NN.SS. proponen para modificar algunos parámetros del planeamiento, lo cual es necesario para poder proceder a establecer la constitución de complejo inmobiliario.

2. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

La ordenación detallada de este Estudio de Detalle coincide con los criterios con los que las propias NN.SS. posibilitan generar viviendas en el ámbito de la Ordenanza de Edificación Residencial (ORDENANZA 7 CAMINOS).

3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

La parcela que trata este Estudio de Detalle corresponde a suelo residencial correspondiente a la Ordenanza 7 (CAMINOS). En este tipo de suelo, las NN.SS. permiten la construcción de vivienda en edificación unifamiliar, vivienda en edificación colectiva o vivienda rural.

Para ello se hace necesario este Estudio de Detalle según las NN.SS.

ORDENANZA 7 (CAMINOS)

ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:

MIÉRCOLES, 5 DE JUNIO DE 2019 - BOC NÚM. 107

Vivienda unifamiliar aislada, adosada o pareada.

Podrán realizarse edificaciones adosadas siempre que exista una medianería o se realice un proyecto conjunto de toda la edificación incluida en un bloque continuo. En este caso, la parcela mínima se entenderá referida al conjunto del proyecto, y deberá ser dividida, si es necesario, hasta un frente máximo a vía pública de 20 metros.

USOS:

Se autoriza sólo el uso residencial.

ALINEACIONES:

Esta zona se ordenará mediante las alineaciones varias señaladas en los planos.

PARÁMETROS REGULADORES:

Densidad: 15 viviendas por hectárea.

Parcela mínima: 500 m².

Frente mínimo de parcela: 20 metros.

Edificabilidad máxima: 0,50 m²/m

Ocupación del suelo: 25% máximo.

Separación mínima a linderos: 5 metros, si bien en el caso de edificar junto a un colindante que ha edificado hasta el lindero, podrá adosarse la edificación al solar colindante si las edificaciones se hacen conjuntamente y previo acuerdo de que se adosen entre sí.

Altura máxima de la edificación: 6 metros al alero, correspondiente a dos plantas.

Aprovechamiento del espacio bajo cubierta: la planta bajocubierta tendrá las siguientes condiciones:

-La pendiente máxima de cubierta será de 30 grados.

-Superficie máxima construida del 60 % de la planta inmediatamente inferior.

-El diseño de la cubierta será libre, manteniendo únicamente la altura máxima prescrita en el capítulo 6.

-Se admiten buhardillas limitadas por paramentos verticales y cubierta a dos o tres aguas, con una anchura máxima total de 1,70 m y sin sobresalir ninguno de sus elementos por encima de la cumbrera de la cubierta general del edificio. La distancia mínima entre buhardillas será de 1,70 metros.

-Su uso será cualquiera de los permitidos por la Ordenanza.

Fondo edificable máximo: 12 metros.

Alineaciones: La alineación oficial se establece a 14 metros del eje del vial y el cierre de la finca a 8 metros del mismo.

Dimensiones de las fachadas: Tendrán una longitud máxima de 20 metros.

Vuelos: No se limitan, pero los vuelos cerrados se miden formando parte del cómputo de la superficie construida y las distancias a colindantes se medirán a partir de los mismos.

PARÁMETROS A MODIFICAR DE LA ORDENANZA:

NUEVOS PARÁMETROS REGULADORES:

Separación mínima a linderos: 5 metros en todos los linderos salvo 4 metros en el lindero oeste y si bien en el caso de edificar junto a un colindante que ha edificado hasta el lindero, podrá adosarse la edificación al solar colindante si las edificaciones se hacen conjuntamente y previo acuerdo de que se adosen entre sí.

Alineaciones: La alineación oficial se establece a 12 metros del eje del vial y el cierre de la finca a 6 metros del mismo.

En Cabezón de la Sal, a 11 de Diciembre de 2018.

EL ARQUITECTO



PAULA ANDRÉS FERNÁNDEZ

II. PLANOS

4. INDICE DE PLANOS

ED01	SITUACIÓN	s/e
ED02	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	e 1/200
ED03	ESTUDIO DE DETALLE	e 1/200