

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE CABEZÓN DE LA SAL

CVE-2019-4909 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de parcela en Vernejo.*

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 Vernejo (Cabezón de la Sal), promovido por D. Eloy Fernández Crespo, 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.

VIERNES, 7 DE JUNIO DE 2019 - BOC NÚM. 109

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES EN BºVERNEJO 142, CABEZON DE LA SAL, CANTABRIA

INFORMACIÓN PREVIA

1.1 Antecedentes y condicionantes de partida

Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción de un estudio de volúmenes edificatorios dentro de la superficie de una parcela en la que se pretende construir una vivienda unifamiliar

1.2 Emplazamiento

La parcela se encuentra en el BºVernejo nº142 de Cabezón de la Sal.

1.3 Entorno físico

La parcela en la que se desarrolla el proyecto está situada en el borde del suelo Urbano al Este del Municipio de Cabezón de la Sal.

Próxima a la carretera N-634 que bordea la costa Cantábrica y comunica Cantabria y Asturias.

La parcela está en una zona de viviendas unifamiliares y algunos comercios de hostelería en las inmediaciones en suelo urbano.

Se accede a la misma por una carretera interior a la que se accede a su vez por la N-634. A través de este vial (Vernejo-Ontoria) se accede a la parcela. La parcela tiene todos los servicios necesarios en su proximidad.

Se trata de una parcela de 910 metros cuadrados en una franja de suelo urbano con los linderos:

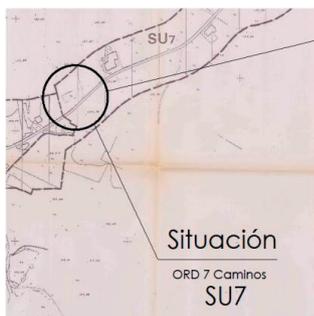
- Norte: Suelo Urbanizable de Vernejo
- Sur: Carretera de acceso
- Este: Suelo urbano (Viviendas unifamiliares)
- Oeste: Suelo urbano (Viviendas unifamiliares)

En la misma parcela donde se desarrolla el proyecto se ubica una vivienda unifamiliar de dos plantas y bajo cubierta con una superficie construida según Catastro de 237 metros cuadrados.

1.4 Normativa urbanística

El Municipio de Cabezón de la Sal se encuentra regulado urbanísticamente por las Normas Subsidiarias (NNSS) de Abril del año 1.997, pendientes de aprobación del Plan General de Cabezón de la Sal en desarrollo.

La finca está clasificada como Suelo Urbano (SU7) Ordenanza 7, Caminos, cuyas determinaciones se reflejan en el siguiente cuadro:



SU7	
Densidad	15 viv/Ha
Parcela mínima	500 m²
Frente mín. de parcela	20 m
Edificabilidad máxima	0.50 m²/m²
Ocupación suelo máx	25 %
Separación mín. linderos	5 m
Altura máxima edificación	6m (2P)
Aprovechamiento BC	60%
Pendiente máx. cubierta	30°
Altura máxima cubierta	4.5 m
Fondo edificable máx.	12 m
Alineaciones	14 m (EjeV.)
Cierre parcela	8 m (EjeV.)
Longitud máx.fachada	20 m

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONVENIENCIA DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE Y DE LA PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La conveniencia del presente Estudio de Detalle está motivada por lo siguiente:

1º Ajustar alineaciones y rasantes de acuerdo a las Normas Subsidiarias y a las características del terreno.

2º Establecer las alturas, fondo edificatorio y volúmenes ajustados a las Normas Subsidiarias y en concreto a la zona calificada como Suelo Urbano **SU7** que es la que afecta el planeamiento a la parcela objeto del presente

A estos efectos se adjunta el cuadro resumen de los datos comparativos de las Normas Subsidiarias y del Estudio de Detalle.

Datos comparativos:

VIERNES, 7 DE JUNIO DE 2019 - BOC NÚM. 109

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES EN BºVERNEJO 142, CABEZON DE LA SAL, CANTABRIA

El solar objeto del proyecto se encuentra clasificado según las Normas Subsidiarias de Cabezón de la Sal como Suelo Urbano SU7.

	N.N.S.S.	E.Detalle
Densidad	15 viv/Ha	15,7 viv/Ha
Parcela mínima	500 m ²	500 m ²
Frente mín. de parcela	20 m	20 m
Edificabilidad máxima	0,50 m ² /m ²	0,50 m ² /m ²
Ocupación suelo máx	25 %	25 %
Separación mín. linderos	5 m	5 m
Altura máxima edificación	6m (2P)	6m (2P)
Aprovechamiento BC	60%	60%
Pendiente máx. cubierta	30°	30°
Altura máxima cubierta	4,5 m	4,5 m
Fondo edificable máx.	12 m	12 m
Alineaciones	14 m (EjeV.)	10 m (EjeV.)
Cierre parcela	8 m (EjeV.)	5 m (EjeV.)
Longitud máx.fachada	20 m	20 m

A la vista de los números indicados como resultado del cálculo y observados en el párrafo anterior, se entiende que el presente Estudio de Detalle, se ajusta a las Normas Subsidiarias del planeamiento y a las ordenanzas reguladoras vigentes.

Justificación del Estudio de Detalle

El reajuste ejecutado en tres parámetros de la ordenanza SU7 se justifica dada la necesidad de obtener un área de movimiento mínimo para el desarrollo de una vivienda unifamiliar en esta parcela y poder distanciar esta vivienda 6 metros de la existente.

De esta forma se plantea la reducción de la distancia al eje del vial a 10 metros, con el fin de separar los dos volúmenes de edificación resultantes en la misma parcela.

Este ajuste promovido en el Estudio de Detalle, se ratifica en la próxima propuesta de ordenación de la zona (Plan General) en la que la distancia al eje de vial de las edificaciones se reducirá de 14 a 10 m.

El parámetro de distancia de 8m al cierre de la parcela, se refleja en el Estudio de Detalle como la realidad consolidada en todo el Bº Vernejo donde los cierres se ubican a 5m del eje de vial.

Por último, la densidad de la parcela se obtiene con la relación de las dos viviendas en la parcela bruta de 1.268 m², esto proporciona una densidad de 15,7viv/Ha frente a los 15viv/Ha de las NNSS Este parámetro es muy aproximado al de las NNSS que lo define como una variable más indicativa que normativa. (8.3.3.7 Ordenanza 7 (caminos))

3. CONCLUSIONES

Se considera necesario el ajuste de alineaciones mediante el presente Estudio de Detalle con el fin de ordenar el volumen de dos viviendas unifamiliares en la misma parcela, Estos ajustes se consideran compatibles con las Normas Subsidiarias que determinan las condiciones de la parcela y se plantea modificar estrictamente los parámetros necesarios para el desarrollo de la misma.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS

MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

PLANOS:

01 Plano de situación

02 Plano de NNSS/E.Detalle

En Cabezón de la Sal, a 31 de Enero de 2019