

## 7. OTROS ANUNCIOS

### 7.1. URBANISMO

#### AYUNTAMIENTO DE CABEZÓN DE LA SAL

**CVE-2019-5292** *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. Manuel Echevarría Noval y D. Jesús Maestegui Gómez, 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, 4 de junio de 2019.

El alcalde en funciones,  
Víctor Manuel Reinoso Ortiz.

VIERNES, 14 DE JUNIO DE 2019 - BOC NÚM. 114

## ESTUDIO DE DETALLE

Promotor

**MAESTEGUI ECHEVARRIA, S.L.**

Arquitecto

**JOSÉ LUIS ARROYO SÁNCHEZ** en representación de  
**ARROYO ARQUITECTURA, S.L.**

Fecha

**Febrero 2019**

### INDICE

- **AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE**
- **AUTOR DEL ENCARGO**
- **CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA**
- **JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**
- **PROPUESTA DE FIJACIÓN DE ALINEACIONES**
- **NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN**
- **ORDENACIÓN DE VOLÚMENES**
- **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**
- **01\_SITUACION\_SE**
- **02\_PARCELA MATRIZ**
- **03\_AREA DE MOVIMIENTO**
- **04\_PARCELA RESULTANTE 1**
- **05\_PARCELA RESULTANTE 2**
- **06\_PARCELA RESULTANTE 3**
- **07\_PARCELA RESULTANTE 4**

#### **AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE**

D. JOSÉ LUIS ARROYO SÁNCHEZ, Arquitecto perteneciente al COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANTABRIA, con el número de colegiado 824, en representación de ARROYO ARQUITECTURA S.L., número de colegiado 9148, ha sido requerido para efectuar la redacción del presente Estudio de Detalle.

#### **AUTOR DEL ENCARGO**

Dicho encargo lo realiza D. MANUEL JESÚS ECHEVARRÍA NOVAL y D. JESÚS MAESTEGUI GÓMEZ, en representación de MAESTEGUI ECHEVARRIA, S.L., y domicilio en C/ El Carmen, nº1, 39500 Cabezón de la Sal (Cantabria).

#### **CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA**

El solar en el que se pretende realizar el presente Estudio de Detalle se sitúa en la localidad de Vernejo, T.M. de Cabezón de la Sal.

Topográficamente la parcela puede considerarse horizontal, con acceso desde el suroeste por vial existente. **Su superficie neta es de 1.863 m<sup>2</sup> más una cesión ya realizada lo que hace un total de 2.180 m<sup>2</sup> brutos, (se adjunta copia de escrituras).**

En la actualidad tiene asignada la referencia catastral 0857046VN0905N0001HU (se adjunta ficha catastral).

Con arreglo a las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Cabezón de la Sal, la parcela está clasificada como Suelo urbano, y su calificación la de SU7, esto es, Suelo Urbano Ordenanza 7 (camino). Según los parámetros urbanísticos marcados para este tipo de suelo, los parámetros, en lo referido a distancia de la edificación y colindantes serían los siguientes:

DISTANCIAS

Nueva edificación: 10 m.

Colindante: 5 m.

Se trata de una zona consolidada, sólo falta el desarrollo en las tres parcelas. Cuenta con la totalidad de los servicios urbanísticos requeridos para su consideración como solar edificable, tales como acceso rodado, abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y red de saneamiento municipal.

El terreno no cuenta con ninguna servidumbre aparentemente visible y su uso actual es el residencial puesto que ya existe constituido un complejo inmobiliario en la parcela.

VIERNES, 14 DE JUNIO DE 2019 - BOC NÚM. 114

**JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El presente estudio de detalle tiene como finalidad la "ordenación de volúmenes y rasantes" (artículo 61.2.b) Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria.

Se desarrolla según los artículos de la Ley de Cantabria 2/2002, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, según el Reglamento de Planeamiento y de las Normas Subsidiarias de Cabezón de la Sal, y nace de las necesidades de justificación de:

- Definir alineaciones y rasantes de viales.
- Volumen de las edificaciones que se pretenden construir.

**PROPUESTA DE FIJACIÓN DE ALINEACIONES**

Con este estudio de detalle, se fijan las alineaciones existentes en la parcela con respecto al frente del vial y con los colindantes.

Por tanto, la definición de alineaciones y rasantes, así como los parámetros de ocupación y alturas, se resuelven como se indica en la documentación gráfica adjunta dentro de la totalidad de la parcela bruta objeto del presente Estudio de Detalle.

Por lo indicado anteriormente, se propone, y este estudio se plantea para fijar el trazado de la alineación en el frente del vial marcada por la documentación gráfica de las NNSS respetando en todo momento, la ocupación y la altura marcada en los parámetros de la parcela según las NNSS de Cabezón de la Sal.

**NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN**

La superficie del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra situada íntegramente en Suelo Urbano y afectada por la calificación Suelo Urbano Ordenanza 7 (caminos).

El presente Estudio de Detalle se ajusta a las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Cabezón de la Sal que fijan con exactitud suficiente los parámetros urbanísticos en lo referido a la distancia a eje de vial.

La justificación urbanística para este estudio de detalle es la siguiente:

NORMATIVA	NNSS	ESTUDIO DETALLE
<b>CLASE DE SUELO</b>	URBANO ORDENANZA 7 (CAMINOS)	URBANO ORDENANZA 7 (CAMINOS)
<b>SUPERFICIE PARCELA</b>	500 m <sup>2</sup>	2.180 m <sup>2</sup>
<b>DISTANCIA A COLINDANTES</b>	5 m.	5 m.
<b>FRENTE MINIMO DE PARCELA</b>	20 m.	20,17 m.
<b>DISTANCIA EJE VIALES</b>	10 m. Cierre finca 5 m.	10 m. Cierre finca 5 m.
<b>EDIFICABILIDAD</b>	0.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.090 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>OCUPACIÓN</b>	25%	545 m <sup>2</sup>

La justificación de los anteriores parámetros y un correcto aprovechamiento de la futura parcela son lo que nos lleva a la disposición y características del presente Estudio de Detalle, tal y como se define en la documentación gráfica adjunta.

**ORDENACIÓN DE VOLÚMENES**

El volumen de las nuevas edificaciones cumple los parámetros establecidos en relación al número de plantas, edificabilidad y ocupación.

La tipología constructiva será acorde al núcleo urbano en el que se enclava.

En Vernejo a febrero de 2019.



EL ARQUITECTO  
Fdo. José Luis Arroyo Sánchez