

MIÉRCOLES, 2 DE NOVIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 210

## 7. OTROS ANUNCIOS

### 7.1. URBANISMO

#### AYUNTAMIENTO DE CABEZÓN DE LA SAL

**CVE-2016-9350** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de parcela en La Pesa.*

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 La Pesa (Cabezón de la Sal), promovido por El Pernón, S. L., 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.

MIÉRCOLES, 2 DE NOVIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 210

I. Parte dispositiva del acuerdo plenario de 30 de septiembre de 2016.

**PRIMERO.-** Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de parcela en La Pesa (Cabezón de la Sal), redactado por el Arquitecto, D. José Luis Arroyo Sánchez, en representación de Arroyo Arquitectura, S.L.P., a instancia de El Pernón, S.L.

**SEGUNDO.-** Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de Cantabria, realizando notificación individual, con expresión de vías de recurso, al promotor y cuantos interesados aparezcan en el expediente.

**TERCERO.-** Dar traslado de la copia íntegra del expediente a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

II. Memoria.

Índice

1. Características de las parcelas
2. Justificación de la redacción
3. Propuesta de modificación de alineaciones
4. Normativa urbanística de aplicación
  - 4.1. Ficha Unidad de Ejecución n.º 26 del Plan Especial de Reforma Interior nº 1 "La Pesa"
  - 4.2. Ficha del catálogo de edificios y elementos protegidos del Plan Especial de Reforma Interior nº 1 "La Pesa"
5. Viales
6. Rasantes
7. Ordenación de volúmenes
8. Documentación gráfica.
  - 8.1 Situación y Emplazamiento
  - 8.2 Estado catastral actual del área de estudio
  - 8.3 Comparación ordenación PERI y ED
  - 8.4 Área de ordenación acotada
  - 8.5 Edificación catalogada existente
  - 8.6 Sección edificación nueva planta

#### 1.- Características de las parcelas

El solar en el que se pretende realizar el presente Estudio de Detalle se sitúa en el barrio de La Pesa, en la localidad de Cabezón de la Sal, T.M. del mismo nombre.

Según escrituras aportadas la descripción de los inmuebles es la siguiente:

1. (finca 5). URBANA.- UNA CASA en la Villa de CABEZON DE LA SAL, Ayuntamiento del mismo nombre, calle "SAN MIGUEL", hoy también sitio de "SAJON", señalada con el número "Nueve" de gobierno, de construcción alta, con balcón, ex-capilla, cuadra y pajar; mide por su fachada diecinueve metros y diez por la espalda con quince metros y cincuenta centímetros de fondo, y linda por la derecha entrando y espalda, con huerta de esta pertenencia, que se describe en esta escritura, por la izquierda con los vestigios del Palacio, que se describirá después igualmente en esta escritura, y por el frente, también con terreno de esta pertenencia que se describe en esta escritura, hoy, además, calle pública.  
INSCRIPCIÓN.- Registro de la Propiedad DOS de Torrelavega: Tomo 182, libro 63, folio 232, finca 4.037, 6ª.

MIÉRCOLES, 2 DE NOVIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 210

2. (finca 6). URBANA.- Los vestigios de una casa-palacio con parte de tres arcos en su fachada, sin número de gobierno, con parte del hastial del saliente, sitos en el barrio de "LA PESA", calle "SAN MIGUEL", hoy también sitio de "SAJON", de esta villa de CABEZON DE LA SAL, Ayuntamiento del mismo nombre, ocupan estos vestigios una superficie de doscientos veinticinco metros cuadrados, cuyos linderos son al mediodía o frente, con tránsito público y por los demás vientos, con fincas de esta pertenencia, que se describen en esta escritura.

INSCRIPCIÓN.- Registro de la Propiedad DOS de Torrelavega: Tomo 182, libro 63, folio 235, finca 4.038, 6ª.

3. (finca 7). URBANA.- UNA HUERTA en esta Villa de CABEZON DE LA SAL, Ayuntamiento del mismo nombre, al sitio de "SAN MIGUEL", hoy también sitio de "SAJON", de cinco áreas, treinta y siete centiáreas de cabida, que linda al poniente, con los vestigios del palacio reseñado precedentemente que es finca que se describe en esta escritura y por los demás vientos, con callejuelas de la población de esta Villa, hoy al Este, además del indicado, con don Gustavo González de Monterrubio.

INSCRIPCIÓN.- Registro de la Propiedad DOS de Torrelavega: Tomo 182, libro 63, folio 241, finca 4.040, 6ª.

4. (finca 8). URBANA.- UN TERRENO en la Villa de CABEZON DE LA SAL, Ayuntamiento del mismo nombre, barrio de "LA PESA", al sitio de "SAJON", también conocido por la calle "SAN MIGUEL", que tiene una extensión superficial de cuatrocientos veintiocho metros, noventa y cinco decímetros cuadrados. Linda: Norte, fincas números "5" y "6" antes descritas, que son las fincas registrales 4037 y 4038 y con calle pública; Sur, vía pública; Este, fincas números "5", "6" y "7" antes descritas, que son las fincas registrales 4037, 4038 y 4040; y Oeste, vía pública.

INSCRIPCIÓN.- No figura inmatriculada. F. especial 12849.

REFERENCIA CATASTRAL.- Las fincas descritas con los números 5, 6, 7 y 8, forman la totalidad de la referencia catastral 9955801UN9995N0001AM.

El conjunto topográficamente tiene desniveles mínimos, con acceso desde el norte por la Avenida Sajón a través de un vial existente. Su superficie total es de 1.487 m<sup>2</sup>.

En la actualidad tiene asignada las referencias catastrales 9955801UN9995N0001AM, 9955806UN9995N0001PM, 9955808UN9995N0001TM y 9955807UN9995N0001LM (se adjuntan fichas catastrales) que se corresponden con la totalidad del conjunto.

Con arreglo al Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de la Sal, la parcela se corresponde con la Unidad de Ejecución nº26. Ordenanza nº2 (La Pesa). (Se adjunta Ficha urbanística).

La edificación existente dentro de la parcela, se encuentra catalogada dentro del Catálogo de edificios y elementos protegidos del Ayuntamiento de Cabezón de la Sal "PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº1 LA PESA".

La parcela 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 para la vivienda existente y zona verde sin urbanizar el resto de la parcela a excepción de dos casetos en planta baja destinados a almacén.

MIÉRCOLES, 2 DE NOVIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 210

Vista vivienda principal



CVE-2016-9350

MIÉRCOLES, 2 DE NOVIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 210

Vista vivienda principal



Almacenes existentes en parcela

CVE-2016-9350

MIÉRCOLES, 2 DE NOVIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 210

## 2.- Justificación de la redacción del Estudio de Detalle

El presente estudio de detalle tiene como doble finalidad la de “completar, adaptar, reajustar o modificar las alineaciones establecidas en el Plan” (artículo 61.2.a) Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria), así como la “ordenación de volúmenes” (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 del Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de la Sal, y nace de las necesidades de justificación de:

- Volumen de edificación existente a reformar.
- Volumen de edificación que se pretende construir.
- Definir alineaciones y rasantes de viales.

El ámbito, como se ha indicado anteriormente, se trata de la unidad de ejecución nº26 del plan especial reforma interior nº1 “La Pesa”. En su ficha se reflejan unas condiciones de edificabilidad que dicen:

*“La edificabilidad vendrá determinada por las alineaciones de fachada, alturas máximas definidas en los planos y ordenanzas del P.E.R.I. Superficie máxima ocupación en planta baja de las alineaciones de fachada (excluidos cuerpos volados”:* 666 m<sup>2</sup> incluida la edificación catalogada.

*Superficie de cesión obligatoria de espacios libres de uso público urbanizados:* 363 m<sup>2</sup>. El resto de la parcela, 458 m<sup>2</sup>, es un espacio libre de uso privado justificado en la protección de la edificación catalogada.

Al observar la alineación de la nueva edificación marcada por el P.E.R.I de la Pesa, se constata que dicha alineación coincide con los límites de propiedad al Sur y al Este de la parcela. Por ello, ante la imposibilidad de la apertura de huecos y creación de accesos sobre los colindantes, se considera imposible su ejecución, planteándose así la presente propuesta.



## 3.- Propuesta de modificación de alineaciones

Este Estudio de Detalle modifica dicha alineación de manera que, separándonos de los colindantes, plantea un edificio más pequeño en planta, lo que hace que aumente el espacio libre de uso público marcado; se pasa de trescientos sesenta y tres metros cuadrados (363 m<sup>2</sup>) a trescientos ochenta metros cuadrados (380 m<sup>2</sup>) y compensando esta pérdida de superficie con el aumento de una planta el edificio, obteniendo B+2+BC, hecho que no sería aislado ya que otras edificaciones incluidas en el P.E.R.I. tienen esta misma tipología.

Con esta propuesta, no se modifica en absoluto la edificabilidad de mil ciento siete metros cuadrados (1.107 m<sup>2</sup>) marcada por la ficha del P.E.R.I ya que esta viene dada por las alineaciones y alturas, se calcula la superficie que se puede edificar y esa misma es la que se lleva a cabo mediante este Estudio de Detalle, aumentando además los espacios de cesión de uso público que se unirán a su vez con la zona ajardinada existente y ampliándose por tanto este espacio al sur del conjunto.

MIÉRCOLES, 2 DE NOVIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 210

Con todo ello, la ocupación es menor, el espacio libre de uso público es mayor y se respeta en todo lo momento la edificabilidad marcada en los parámetros de parcela según el P.E.R.I.

Por tanto, la definición de alineaciones y rasantes, así como los parámetros de ocupación y edificabilidad, se resuelven como se propone como en la documentación gráfica adjunta dentro de la totalidad de las parcelas registrales objeto del presente Estudio de Detalle

En cuanto a la edificación existente que como hemos dicho anteriormente, se encuentra catalogada dentro del Catálogo de edificios y elementos protegidos del Ayuntamiento de Cabezón de la Sal "PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N°1 LA PESA", se procederá a la rehabilitación de la misma respetando el volumen existente.

Por lo indicado anteriormente, se propone, y este estudio se plantea con una variación del trazado de las alineaciones marcadas por la ficha del P.E.R.I disminuyendo la superficie de ocupación, aumentando el espacio libre de uso público y respetando en todo momento, como se ha dicho anteriormente, la edificabilidad marcada en los parámetros de la parcela según el P.E.R.I.

#### 4.- Normativa urbanística de aplicación

La superficie del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra situada íntegramente en Suelo Urbano y afectada por la calificación de unidad de ejecución nº26 del plan especial reforma interior nº1 "La Pesa".

En cuanto a la edificación principal existente en la parcela, como se ha dicho anteriormente, esta se encuentra catalogada dentro del Catálogo de edificios y elementos protegidos del Ayuntamiento de Cabezón de la Sal "PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N°1 LA PESA".

Constituye el conjunto de las cuatro parcelas descritas anteriormente en el apartado "características de las parcelas".

El presente Estudio de Detalle se ajusta al Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Cabezón de la Sal que fija con exactitud suficiente los parámetros urbanísticos de distancias a ejes de viales y entre colindantes, ocupación, parcela mínima, altura máxima, ...

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

#### DEFINICIÓN PARÁMETROS PARCELA SEGÚN P.E.R.I.

Tipo de suelo	Unidad de Ejecución nº26, según Plan Especial de Reforma Interior "La Pesa" Urbano consolidado
Superficie de parcela objeto de estudio	1487 m2 (Superficie catastral)
Ocupación máxima (incluida edificación catalogada)	666 m2 (excluidos cuerpos volados)
Ocupación edificación catalogada	240 m2
Edificabilidad máxima para obra de nueva planta	$666 - 240 = 426 \times 2,6 = 1107 \text{ m}^2$
Ocupación propuesta de nueva planta (según ficha)	411 m2
Superficie de espacio libre de uso público	363 m2
Superficie de espacio libre de uso privado	458 m2

MIÉRCOLES, 2 DE NOVIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 210

DEFINICIÓN PARÁMETROS PARCELA SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

Tipo de suelo	Unidad de Ejecución nº26, según Plan Especial de Reforma Interior "La Pesa" Urbano consolidado
Superficie de parcela objeto de estudio	1417 m <sup>2</sup> (Superficie catastral)
Ocupación máxima (incluida edificación catalogada)	666 m <sup>2</sup> (excluidos cuerpos volados)
Ocupación edificación catalogada	240 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima para obra de nueva planta	307,5 x 3,6 = 1107 m <sup>2</sup>
Ocupación propuesta de nueva planta	287 m <sup>2</sup>
Superficie de espacio libre de uso público	380 m <sup>2</sup>
Superficie de espacio libre de uso privado	545 m <sup>2</sup> - Edificación de nueva planta: 249 m <sup>2</sup> - Edificación catalogada: 274 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.

4.1 Ficha Unidad de Ejecución n.º 26 del Plan Especial de Reforma Interior n.º 1 "La Pesa"

Excmo. Ayuntamiento de Cabezón de la Sal  
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N.º 1 "LA PESA"

UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 26



PLANTA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN REFERIDA

PARCELA CATASTRAL: 99558-01  
SUPERFICIE CATASTRAL: 1.487 m<sup>2</sup>  
INSTRUMENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE y PROYECTO DE URBANIZACIÓN

el plazo máximo para solicitar licencia de obras será de cuatro años, y el plazo máximo para la urbanización del solar y cesión gratuita y obligatoria de los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local, espacios libres de uso público, será de dos años.

CONDICIONES DE USO: Conforme Ordenanza n.º2 (La Pesa) de las N.N.S.S.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD: La edificabilidad vendrá determinada por las alineaciones de fachada y alturas máximas definidas en los planos y ordenanzas del P.E.R.I. .  
Superficie máxima ocupación en planta baja de las alineaciones de fachada(excluidos cuerpos volados): 666 m<sup>2</sup> incluida la edificación catalogada  
Superficie de cesión obligatoria de espacios libres de uso público urbanizados: 363 m<sup>2</sup> .  
El resto de la parcela, 458 m<sup>2</sup>, es un espacio libre de uso privado justificado en la protección de la edificación catalogada.

CONDICIONES DE VOLUMEN: Conforme las alineaciones de fachada y alturas máximas definidas en los planos y ordenanzas del P.E.R.I. .

Observaciones: El proyecto de urbanización del espacio de cesión será redactado por el Ayuntamiento.

CVE-2016-9350

MIÉRCOLES, 2 DE NOVIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 210

4.2 Ficha del catálogo de edificios y elementos protegidos del Plan Especial de Reforma Interior nº 1 "La Pesa"

Excmo. Ayuntamiento de Cabezón de la Sal  
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR nº 1 "LA PESA"

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS		TIPO	CASA	APROBADO por el Consejo de Regencia de Cantabria el día 11 de Noviembre de 2016	
MUNICIPIO	CABEZÓN DE LA SAL	PROPIEDAD	PRIVADA	ELABORADO en el Boletín	El Secretario,
BARRIO LA PESA	C/SAJÓN 2	VEHÍCULO	VEHÍCULO	Publicado en el Boletín de Cantabria de fecha	13-A-0-96
PLANEAMIENTO	P.E.R.I. nº 1 "LA PESA"	INTERÉS	INTERÉS		
Nº PLANTAS	2	ELEMENTOS DIFERENCIABLES			
ACCESIBILIDAD	BUENA	PEATONAL			
ESTILO		HISTÓRICO			
EPOCAS		ARQUITECTÓNICO			
		AMBIENTAL		X	
		REPRESENTATIVO			
USO ACTUAL	VIVIENDA				
USO RECOMENDADO	VIVIENDA				
					
ESTADO CONSERVACIÓN	REGULAR				
ELEMENTOS POSITIVOS	CIERRE PARCELA Y FACHADA				
ELEMENTOS NEGATIVOS					
ACTUACIÓN RECOMENDADA	CONSERVACIÓN CIERRE PARCELA Y FACHADA				
REGIMEN DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	CALIFICACIÓN CAMPO	2		
OBSERVACIONES		CALIFICACIÓN FINAL	3		
FECHA: NOVIEMBRE 1.996					

Equipo Redactor: Marco A. Pelayo Trueba & Moises Castro Oporto. Arquitectos

5.- Viales

No existen viales interiores de nueva creación.

6.- Rasantes

Se cumplirá lo establecido en el artículo 68 del PGOU de Cabezón de la Sal, "rasantes":

No estará por debajo de la rasante de la alineación exterior inferior.

No estará por encima de la rasante de la alineación exterior superior.

MIÉRCOLES, 2 DE NOVIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 210

El encuentro con la línea que une la alineación exterior inferior con la rasante de proyecto en la alineación de fachada del edificio proyectado no supera la rasante teórica, o una pendiente de 30 grados sexagesimales sobre la horizontal si fuera mayor.

El encuentro con la línea que une la alineación exterior superior con la rasante de proyecto en la alineación de fachada del edificio proyectado no es inferior a la rasante teórica, o una pendiente de 30 grados sexagesimales bajo la horizontal si fuera menor.

Los encuentros entre las distintas superficies de la rasante en el interior de la parcela se resolverán bien mediante muros de contención cuya altura no supere el metro y medio (1,5) o bien mediante taludes cuya pendiente no supere los veinte (20) grados sexagesimales respecto a la horizontal.

#### 7.- Ordenación de volúmenes.

Como se ha indicado anteriormente, la ordenación de volúmenes contempla la rehabilitación de una vivienda unifamiliar existente.

El volumen de la nueva edificación propuesta se plantea en planta baja más dos más bajocubierta (B+2+BC)

La tipología constructiva será acorde al núcleo urbano en el que se enclava (se adjunta documentación gráfica).

#### 8.- Documentación gráfica.

- 8.1 Situación y Emplazamiento
- 8.2 Estado catastral actual del área de estudio
- 8.3 Comparación ordenación PERI y ED
- 8.4 Área de ordenación acotada
- 8.5 Edificación catalogada existente
- 8.6 Sección edificación nueva planta

El Estudio de Detalle entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOC. Contra el acuerdo de aprobación, definitivo en vía administrativa, los interesados podrán interponer, en el plazo de dos meses, contado a partir del siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOC recurso contencioso-administrativo ante el órgano competente de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y, potestativamente, recurso de reposición, en el plazo de un mes, ante el órgano que dictó el acto. No obstante, podrá interponerse cualquier otro si se estima conveniente.

Cabezón de la Sal, 14 de octubre de 2016.

La alcaldesa,

M<sup>a</sup> Isabel Fernández Gutiérrez.

2016/9350

CVE-2016-9350