

## 7. OTROS ANUNCIOS

### 7.1. URBANISMO

#### AYUNTAMIENTO DE CABEZÓN DE LIÉBANA

**CVE-2018-3795** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para construcción de una vivienda unifamiliar en Cahecho.*

Por Acuerdo del Pleno de fecha 22 de marzo de 2018, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle para construcción de una vivienda unifamiliar en el pueblo de Cahecho, promovido por don José Antonio Galnares Lamadrid conforme al proyecto presentado, lo que se publica a los efectos del artículo 140 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

ESTUDIO DE  
DETALLE para:

### CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR



**RIIA**  
INGENIEROS

**AUTORES:**  
FRANCISCO JOSÉ LERA TOSTÓN  
**PROMOTOR:**  
JOSE ANTONIO GALNARES  
LAMADRID  
**EMPLAZAMIENTO:**  
CAHECHO - CABEZON DE LIÉBANA-  
CANTABRIA  
**FECHA:**  
JULIO 2017  
**Clave:** PBE 380/17

CVE-2018-3795

**INDICE DE DOCUMENTOS**

**MEMORIA**

1. AUTOR DEL ENCARGO.....	1
2. AUTOR DEL ESTUDIO.....	1
3. DEFINICIÓN DEL TRABAJO .....	1
4. ANTECEDENTES DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	1
5. OBJETO Y SITUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	1
6. OBJETIVOS Y PROPUESTAS .....	2
7. JUSTIFICACIÓN DE LA NO ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN GENERAL .....	3
8. RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS OBRAS .....	3
9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY .....	3
10. DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN PROYECTADA .....	6
11. FOTOGRAFÍAS .....	7

**PLANOS**

LUNES, 30 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 84

**MEMORIA**

Construcción de vivienda unifamiliar

PBE 380/17

ED

## **INTRODUCCIÓN:**

### **1. AUTOR DEL ENCARGO**

Se redacta el presente estudio de detalle por encargo de José Antonio Galnares Lamadrid con domicilio social en Bº Cahecho, s/n, Cabezón de Liébana. Cantabria.

### **2. AUTOR DEL ESTUDIO**

Memoria realizada por RHAA INGENIEROS S.C, concretamente, por el equipo redactor compuesto por D. Francisco José Lera Tostón, Arquitecto, COACAN (Nº colegiado 3250) CIF/NIF: 10.188.192-C; Dirección: C/Santa Engracia nº 21, bajo. León (León).

### **3. DEFINICIÓN DEL TRABAJO**

Se redacta el presente trabajo consistente en la redacción del Estudio de Detalle para la construcción de una vivienda unifamiliar, ubicada en la parcela urbana con referencia catastral nº 3700905UN7830S0001LI, de la localidad de Cahecho.

### **4. ANTECEDENTES DEL ESTUDIO DE DETALLE**

Según el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) del Ayuntamiento de Cabezón de Liébana, la parcela se ubica en suelo clasificado como edificación concentrada (EC) y se requiere un estudio de detalle para la obtención de la licencia.

### **5. OBJETO Y SITUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**

Se pretende realizar la construcción de una vivienda unifamiliar, para adaptarse a las necesidades actuales del promotor.

ED

Construcción de vivienda unifamiliar

PBE 380/17

La parcela se encuentra libre de edificaciones, únicamente, cuenta con los vestigios de una edificación antigua, tal y como se puede observar en las fotografías.

La nueva edificación se adosará a un edificio existente en parcela colindante por el oeste y, por el norte con un muro de contención de una calle del pueblo, que se considera como una alineación existente, cumpliendo lo establecido en el P.G.O.U.

En cuanto a las condiciones de edificabilidad y ocupación, el edificio proyectado cumple con todo lo establecido en el art. 325 del P.G.O.U.: la edificación es medianera y no existe limitación de ocupación ni de edificabilidad, salvo los parámetros del frente máximo de 10,00 m, fondo máximo de 15,00 m y número de alturas con un mínimo de dos, las cuales son respetadas.

#### **MEMORIA VINCULANTE:**

#### **6. OBJETIVOS Y PROPUESTAS**

El artículo 327 del P.G.O.U establece que, con carácter previo a la concesión de licencia de obra nueva, se requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle en el que se justificarán los siguientes extremos:

- Establecimiento de alineaciones y rasantes resultantes, motivando en caso necesario las modificaciones que se hayan planteado respecto a los parámetros generales.
- Ordenación y posición y, en su caso, solución aportada para el acceso.

El presente Estudio de Detalle tiene como único objetivo fijar las condiciones de volumen, alineaciones y rasantes de la nueva edificación, ajustándose a las existentes en la medida de lo posible.

Las condiciones de edificación fijadas por el Estudio de Detalle permitirán que la nueva edificación, manteniendo las condiciones de edificabilidad de la construcción existente, se adapte a los requerimientos del Plan General y cumpla las condiciones fijadas en el CTE.

Construcción de vivienda unifamiliar

PBE 380/17

ED

## **7. JUSTIFICACIÓN DE LA NO ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN GENERAL**

El presente Estudio de Detalle no suprime, modifica, ni altera, de ninguna forma, las determinaciones de ordenación general vigentes. Respeto los objetivos y criterios del Plan General. Es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.

## **8. RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS OBRAS**

Según el Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de Liébana esta parcela está clasificada como Edificación Concentrada (EC), siendo el uso característico residencial de vivienda unifamiliar.

Se propone la construcción de una vivienda unifamiliar, manteniendo las alineaciones y rasantes de edificios colindantes. Para cumplir con la normativa municipal, se proyecta adosar a un edificio existente en parcela colindante por el oeste y, a un muro de contención por el norte. Para mayor aclaración ver documento planos.

Para acceder a la nueva edificación ya existe un acceso a la parcela desde la vía pública por el lado sur y este, por lo que no es necesario adoptar ninguna nueva solución.

Con todo lo indicado, se consigue un conjunto armónico de la manzana que forman los edificios existentes con el nuevo proyectado, manteniendo rasantes, alineaciones y volúmenes en un equilibrio arquitectónico adecuado y que no altera el valor del núcleo afectado por la nueva actuación.

## **9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY**

LEY 2/2001 del 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

De acuerdo con el Artículo 61, Estudio de Detalle que dice literalmente:

LUNES, 30 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 84

ED

Construcción de vivienda unifamiliar

PBE 380/17

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.

2. El contenido de los Estudios de Detalle se circunscribirá a los siguientes aspectos:

a) Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieren establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar las prefijadas en el planeamiento, motivando los supuestos de modificación y sin que ésta pueda afectar a la estructura general del Plan o a los aspectos señalados en los apartados 3 y 4 de este artículo.

b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, en su caso, la red de comunicaciones con las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de detalle.

3. Los Estudios de Detalle no pueden ser aprobados en ausencia de Plan General de Ordenación.

4. Con excepción de lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, los Estudios de Detalle no podrán alterar la ordenación efectuada por el Plan General. En concreto, no podrán alterar la clasificación o calificación del suelo, el aprovechamiento o edificabilidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. Tampoco podrán reducir el espacio destinado a espacios libres, originar aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni modificar los usos preestablecidos. En ningún caso podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos.

Pues bien, en lo referente al punto 2a), se establecen las rasantes y alineaciones de tal manera que se respetan en todo momento las actuales. Hay que hacer constar que la obra se emplaza en una zona llana, por lo que en lo referente a

LUNES, 30 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 84

ED

Construcción de vivienda unifamiliar

PBE 380/17

las rasantes quedan ya fijadas de inicio como las existentes. Únicamente, se proyecta la excavación necesaria para la cimentación de la obra.

Se respetan todas las alineaciones establecidas en el PGOU y se proyecta la prolongación del fondo de la edificación hasta que se encuentra con la línea de la parcela, respetando en todo caso el fondo máximo establecido en el PGOU.

En cuanto al cumplimiento del punto 2b), se mantendrá en todo momento las alturas a los aleros y a cumbre del colindante. Ver documento planos.

Tampoco se prevé ningún tipo de nuevo viario, ya que la nueva edificación se servirá por el vial existente, por lo que no es objeto del presente Estudio de Detalle.

Con todo ello, consigue un edificio estéticamente equilibrado e integrado con el resto de la manzana, la cual quedará perfectamente delimitada y que cumplirá con lo establecido en el P.G.O.U. del Ayuntamiento de Cabezón de Liébana.

Resumen de la justificación urbanística:

Categorización, clasificación y régimen del suelo			
Clasificación del suelo	Urbano		
Planeamiento de aplicación	Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. Ley de Cantabria 3/2012, de 21 de junio, por la que modifica la Ley 2/2001, de 25 de junio. Ley de Cantabria 4/2000, de 13 de noviembre, de Modernización y desarrollo agrario. Decreto 65/2010, de 30 de septiembre, por la que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales de Cantabria. Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de Liébana		
Normativa Básica y Sectorial de aplicación			
Otros planes de aplicación	No es de aplicación		
Parámetros volumétricos (condiciones de ocupación y edificabilidad)			
Parámetro	Referencia a:	Planeamiento	Proyecto
Ocupación	PGOU, art 325	No se limita	70.52%
Nº Plantas	PGOU. art 325	Predominante	2 plantas
Grados pdte	PGOU. art 326	entre 15 y 30	19.00
Fondo máximo	PGOU. art 325	15	7.72
Frente máximo	PGOU. art 325	10	9.50

ED

Construcción de vivienda unifamiliar

PBE 380/17

## 10. DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN PROYECTADA

La edificación proyectada dispone de dos plantas rectangulares y la cubierta será a dos aguas. El diseño de la construcción se orienta desde su inicio a la tipología de vivienda unifamiliar. Se adosará por su parte oeste a un edificio medianero, y por el norte a un muro de contención.

El uso será residencial de vivienda unifamiliar.

Cuadro de superficies.

TABLA DE SUPERFICIES PROPUESTAS				
Nivel	Nombre	Área util m2	Sup. Const m2	Ocupación
Planta baja				
	Garaje	49,50	57,00	
Planta primera				
	Balcon	16,37		
	Salón-cocina	21,11		
	Habitación 1	6,82		
	Habitación 2	13,60		
	Baño 1	3,00		
	Baño 2	3,00	73,34	73,34
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>110,40</b>	<b>130,34</b>	<b>73,34</b>

LUNES, 30 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 84

Construcción de vivienda unifamiliar

PBE 380/17

ED

11.FOTOGRAFÍAS



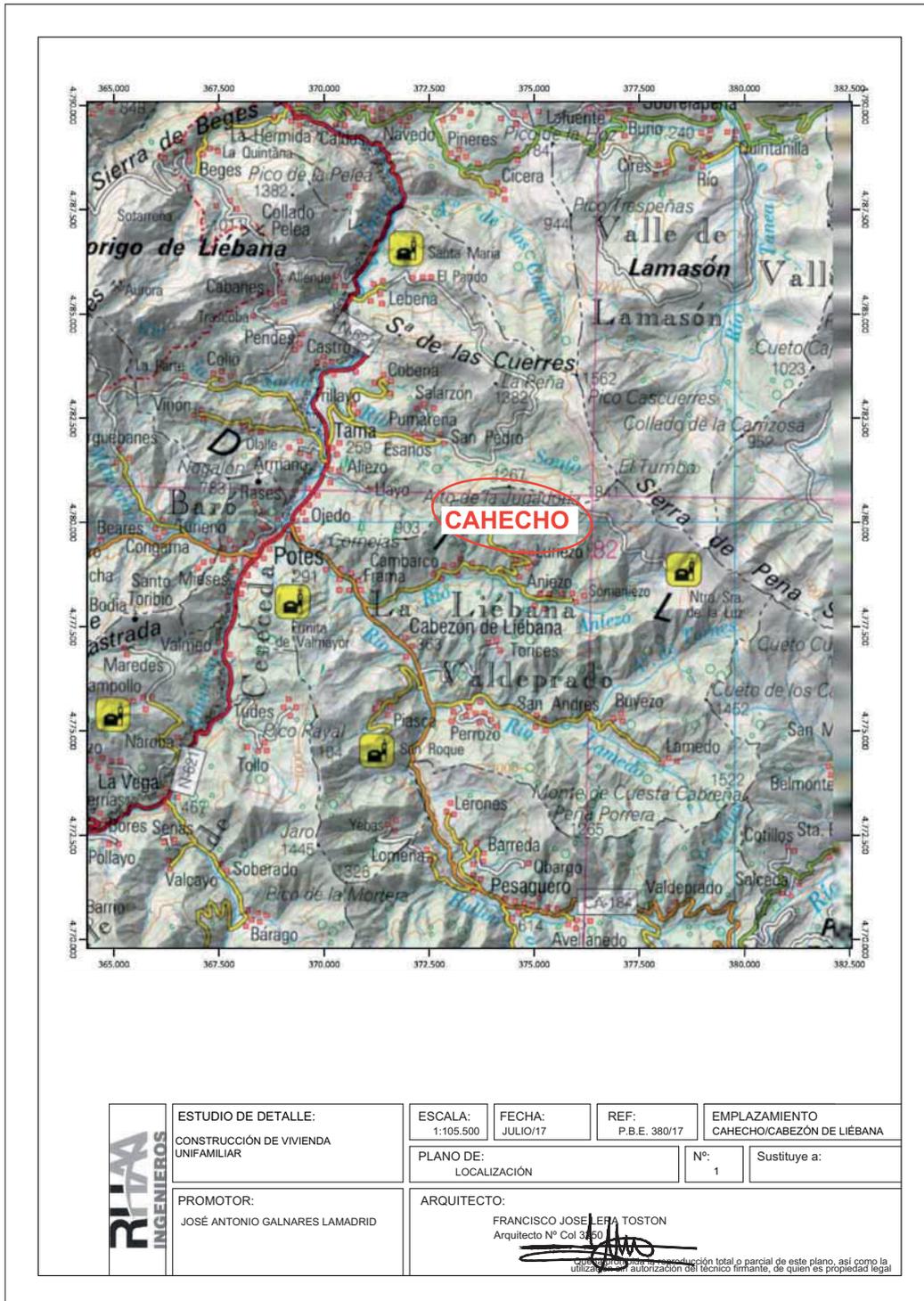
En Camaleño, a 25 de Julio de 2017

Fdo.: Francisco José Lera Tostón  
Arquitecto

LUNES, 30 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 84

**PLANOS**

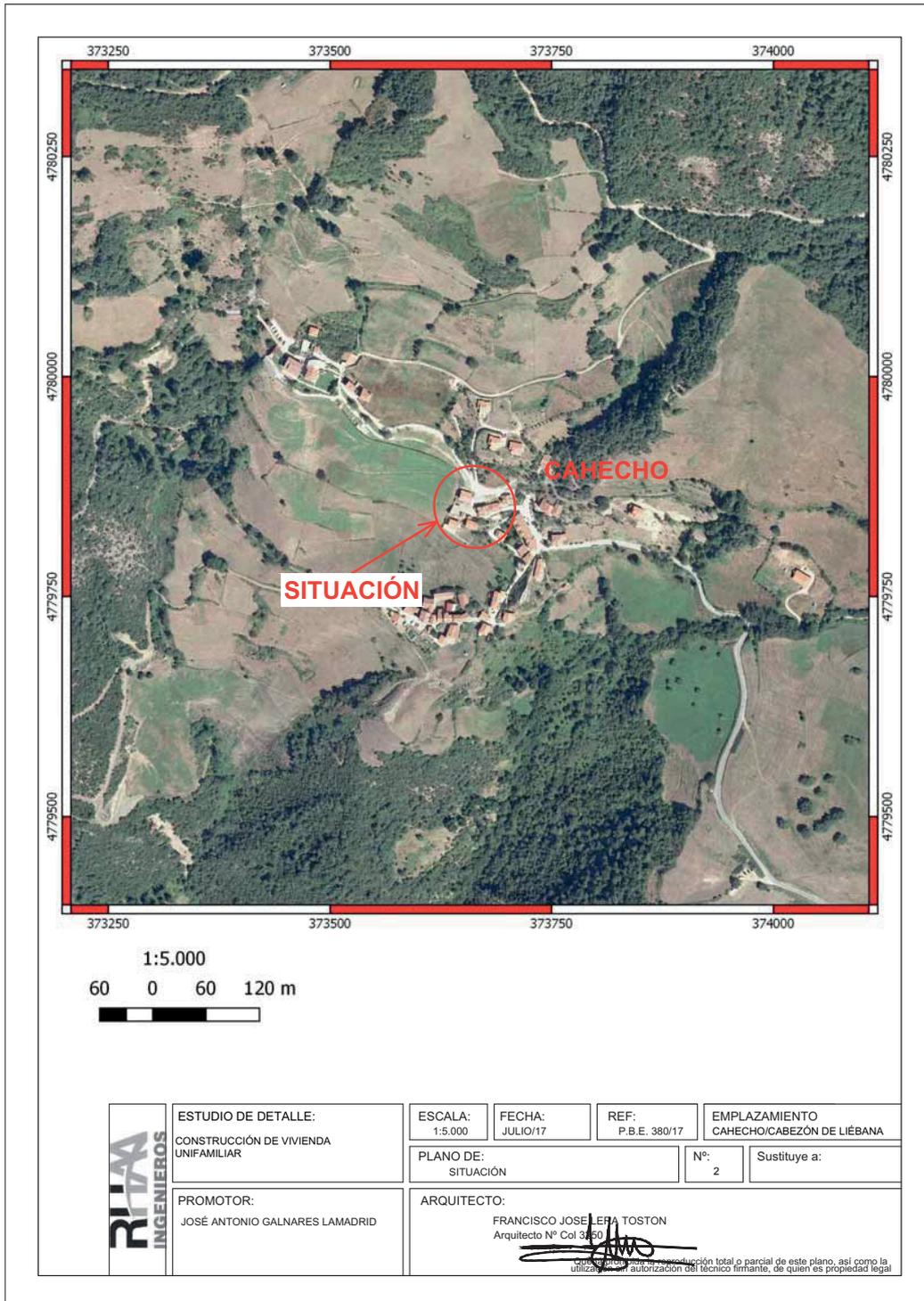
LUNES, 30 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 84



<b>RIMA</b> INGENIEROS	ESTUDIO DE DETALLE:	ESCALA:	FECHA:	REF:	EMPLAZAMIENTO
	CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR	1:105.500	JULIO/17	P.B.E. 380/17	CAHECHO/CABEZÓN DE LIÉBANA
	PROMOTOR:	PLANO DE:		Nº:	Sustituye a:
JOSÉ ANTONIO GALNARES LAMADRID	LOCALIZACIÓN		1		
	ARQUITECTO:				
	FRANCISCO JOSÉ LEFIA TOSTON Arquitecto Nº Col 3150				
	 <small>Con esta firma se autoriza la reproducción total o parcial de este plano, así como la utilización sin autorización del técnico firmante, de quien es propiedad legal</small>				

CVE-2018-3795

LUNES, 30 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 84



CVE-2018-3795

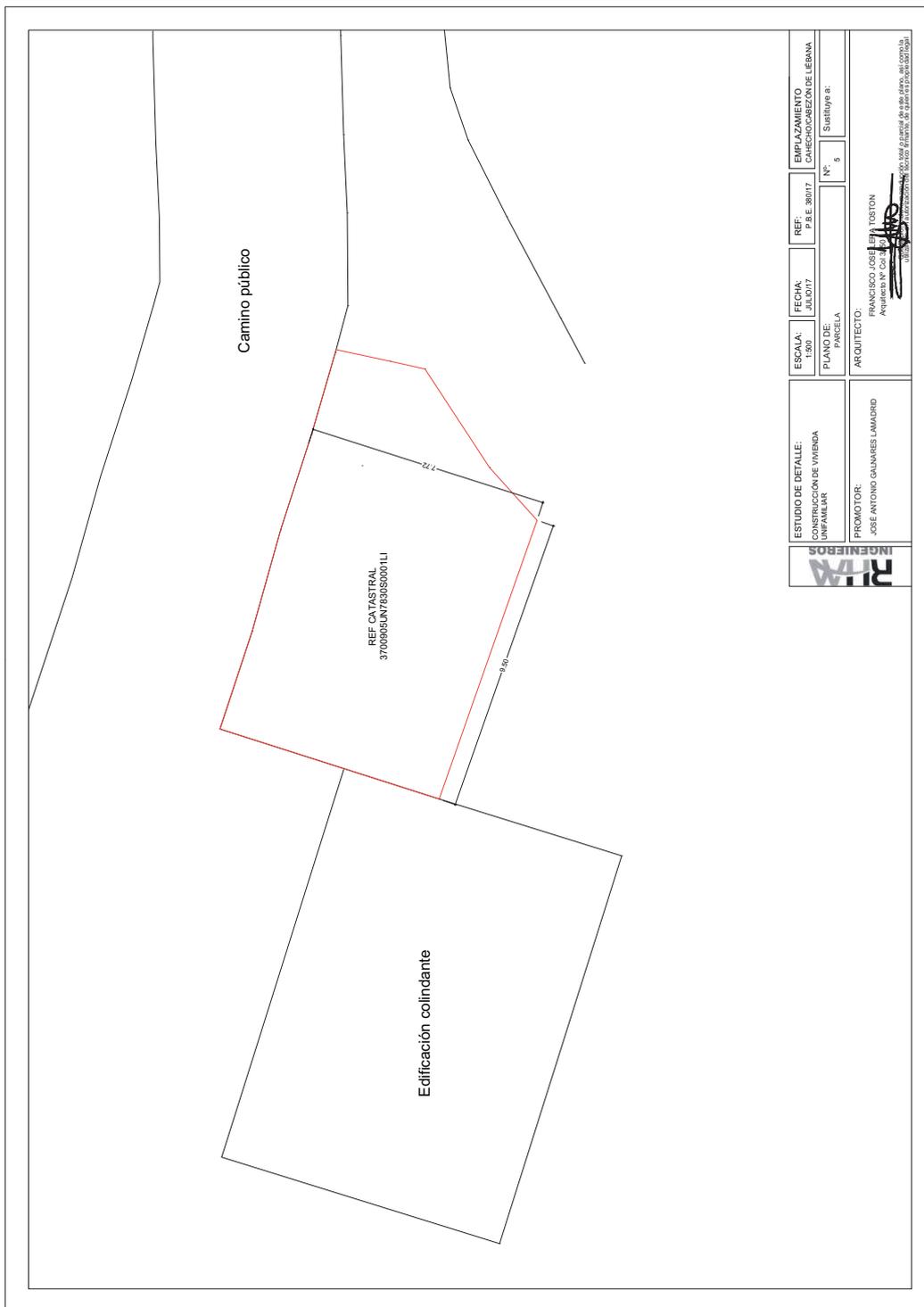


LUNES, 30 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 84



CVE-2018-3795

LUNES, 30 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 84



CVE-2018-3795



LUNES, 30 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 84

**PLANTA PRIMERA**

**PLANTA BAJA**

**SECCIÓN A-A'**

TABLA DE SUPERFICIES PROPUESTAS			
Nivel	Nombre	Area Util (m²) Sup.	Constr. m² Ocupación
Planta baja	Garaje	49,50	57,00
Planta primera	Balcon	16,37	
	Salón-cocina	21,11	
	Habitación 1	6,82	
	Habitación 2	13,80	
	Baño 1	3,24	
	Baño 2	3,00	
		73,34	73,34
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>110,40</b>	<b>130,34</b>

ESTADO DEBANTE	ESCALA	FECHA	EMPLAZAMIENTO
CONSTRUCCIÓN DE FUNDAMENTOS	PLANO	P.F.E. 30017	CLASIFICACIÓN/PROYECTO
REPARAR	PLANO		Nº
PROYECTO	PLANO		Subtipo B
PROYECTOR	ARQUITECTO	FRANCISCO JOSÉ MARTÍN	
PROYECTOR	ARQUITECTO	JOSE ANTONIO RAMIREZ LAMARCA	

CVE-2018-3795

LUNES, 30 DE ABRIL DE 2018 - BOC NÚM. 84

Contra el presente Acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Cabezón de Liébana, 2 de abril de 2018.

El alcalde,  
Jesús Fuente Briz.

2018/3795

CVE-2018-3795