

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE CABEZÓN DE LA SAL

CVE-2019-4461 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de parcela en Ontoria.*

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 Ontoria (Cabezón de la Sal), promovido por Dña. Sandra García García, 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.

I. Parte dispositiva del acuerdo plenario de 28 de marzo de 2019.

Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de parcela en Ontoria (Cabezón de la Sal), redactado por la Arquitecta, Dña. María Teresa Moreno Fuente, a instancia de Dña. Sandra García García.

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.

Cabezón de la Sal, 7 de mayo de 2019.

El alcalde,

Víctor Manuel Reinoso Ortiz.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA

Índice General

I. MEMORIA

1. Objeto del Estudio de Detalle
2. Encargo y autor del Estudio de Detalle
3. Marco normativo
4. Soporte físico
5. Planeamiento aplicable
6. Justificación y conveniencia de la solución adoptada

II. PLANOS

- PLANO 000 Situación esc. 1/5000
PLANO 001 Levantamiento Topográfico esc. 1/150
PLANO 002 Perfiles del Terreno esc. 1/100
PLANO 003 Área de Movimiento Propuesta esc. 1/150
PLANO 004 Posición de la Vivienda propuesta esc. 1/50
PLANO 005 Perfiles del Terreno con la Vivienda Propuesta sc. 1/50

MEMORIA

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el presente Estudio de Detalle de Parcela para solicitar la aceptación de las siguientes modificaciones en las alineaciones y otros parámetros respecto de los reflejados en las Normas Subsidiarias del municipio de Cabezón de la Sal:

- Alineación oficial de la edificación respecto del eje del vial
- Fondo edificable
- Alineación oficial del cierre de la finca respecto del eje del vial

2. ENCARGO Y AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

Dn. Adán Díaz Higuera, con D.N.I. ****818-Q, y Dña. Sandra García García, con D.N.I. ****726-B, ambos con domicilio en Paseo General Dávila, nº 131, portal 3, 3º derecha, 39010 - Santander (Cantabria), encargan a la arquitecta Dña. M^a Teresa Moreno Fuente, colegiada en el Colegio Oficial de Cantabria con el nº 1799, el Estudio de Detalle de Parcela sita en Bº Ontoria – Cabezón de la Sal (Cantabria), según programa de necesidades que presentan al efecto.

3. MARCO NORMATIVO

Normas Subsidiarias municipales de planeamiento del municipio de Cabezón de la Sal
Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA)

4. SOPORTE FÍSICO

La parcela para la que se elabora el Estudio de Detalle está situada en el Barrio de Ontoria, en el municipio de Cabezón de la Sal, junto a la carretera CA-814 que une los núcleos de Cabezón de la Sal y Ontoria.

La parcela ya realizó cesión gratuita al Ayuntamiento a lo largo de su lindero al Sureste para el ensanchamiento de la carretera CA-814 y la ejecución de acera peatonal. Actualmente cuenta con una superficie de 873,00 m², parte de los cuales están afectados por una servidumbre de paso que ocupa una franja de 2 metros a lo largo de todo su lindero Suroeste, que supone una superficie de 55,83 m².

La parcela es una finca sensiblemente trapezoidal y cuyos linderos son los siguientes:

- Noreste: Parcela colindante.
- Noroeste: Parcela colindante.
- Sureste: CA-814.
- Suroeste: Parcela colindante (servidumbre de paso).

La parcela presenta una topografía sensiblemente plana, existiendo una diferencia de cotas máxima en la parcela de 67 cm.

5. PLANEAMIENTO APLICABLE

La figura de planeamiento vigente son las Normas Subsidiarias municipales de planeamiento del municipio de Cabezón de la Sal.

La parcela se encuentra dentro de la delimitación de Suelo Urbano_Ordenanza 7 (caminos).

Por otro lado, en este momento se está tramitando un P.G.O.U. para el municipio, según el cual la parcela se encontraría en Suelo Urbano Consolidado, Zona de Edificación Unifamiliar, categoría Extensiva tipo 4 (U4).

Los parámetros afectados por el presente Estudio de Detalle recogidos en las N.N.S.S. en vigor son los siguientes:

MARTES, 21 DE MAYO DE 2019 - BOC NÚM. 96

CUADRO COMPARATIVO

	N.N.S.S.	ESTUDIO DE DETALLE
DISTANCIA MÍNIMA A EJE DE VIAL	14 m	9,50 m
DISTANCIA MÍNIMA DE CIERRE DE LA FINCA A EJE DE VIAL	8 m	Existente (4,30 m)
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	12 m	Definido por el área de movimiento (17,80 m)

- Alineación oficial de la edificación respecto del eje del vial:
9,50 metros (frente a los 14 metros indicados por las N.N.S.S., y siendo coincidente con la línea de edificación grafiada en los planos del P.G.O.U. actualmente en tramitación).
- Fondo edificable:
El que tenga cabida en el área de movimiento de la parcela, en este caso 17,80 metros (frente a los 12 metros indicados por las N.N.S.S., no estableciéndose limitación para este parámetro en el P.G.O.U. actualmente en tramitación).
- Alineación oficial del cierre de la finca respecto del eje del vial:
La existente, 4,30 metros (frente a los 8 metros indicados por las N.N.S.S., no estableciéndose indicación para este parámetro en el P.G.O.U. actualmente en tramitación para la parcela con calificación de Suelo Urbano Consolidado U4). Dado que el vial ya fue ensanchado mediante cesiones gratuitas de la propiedad de las fincas al Ayuntamiento (entre ellas la finca objeto del presente Estudio de Detalle), y la calzada cuenta con anchura suficiente y aceras peatonales a ambos lados. Así mismo, existe una continuidad en las parcelas edificadas en el entorno, manteniendo citada distancia al eje del vial.

6. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El motivo de la elaboración del presente Estudio de Detalle se justifica en la intención de proyectar una vivienda unifamiliar aislada en una parcela en Suelo Urbano, de acuerdo con las determinaciones de la Ordenanza 7 (caminos), de las N.N.S.S. de Cabezón de la Sal.

- Alineación oficial de la edificación respecto del eje del vial
- Fondo edificable

En base a lo dispuesto en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA), según el art. 61.1 "Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, **modificar** determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal"

Atendiendo a lo dispuesto en el punto 2. de citado art. los contenidos de los Estudios de Detalle se circunscribirán 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"

Todo ello sin alterar parámetros urbanísticos descritos en el art. 61.4, referentes a la clasificación o calificación urbanística, aumento de edificabilidad, ocupación, volúmenes, alturas...

Por tanto, la alineación oficial de la edificación respecto del eje del vial y fondo edificable se consideran parámetros dentro de las circunscritas en el art. 61 de la LOTRUSCA.

- Alineación oficial del cierre de la finca respecto del eje del vial

En relación a la modificación del cierre de parcela se justifica según el art. 8.3.1.3.4 de las N.N.S.S.: "*En aquellas parcelas en las que las Normas Subsidiarias no prevean el desarrollo de ningún instrumento concreto de planeamiento o gestión, pero sea precisa la realización de obras de urbanización (por no tener la consideración de solar), o la modificación de linderos para adecuar éstos a las alineaciones oficiales, podrán autorizarse obras en construcciones existentes, ampliación de las mismas e incluso, ejecución de nuevos edificios e instalaciones, por una sola vez, sin que sea exigible la asunción de la totalidad de las cargas derivadas del planeamiento cuando concurren los siguientes supuestos:*

- a) Que la ejecución de las obras de urbanización y/o la formalización de cesiones no sea necesaria para la correcta inserción de la actuación proyectada en la trama urbana.

Dado que en la actualidad se está tramitando P.G.O.U., que modifica los parámetros de las N.N.S.S. definidos en el presente estudio de Detalle, y que el vial colindante ya fue ensanchado, mediante cesiones gratuitas de la propiedad de las fincas a ambos lados del mismo, y que la calzada cuenta con anchura suficiente y aceras peatonales a ambos lados, teniendo en cuenta que los parámetros definidos se ajustan más adecuadamente a la realidad existente; se considera que la situación del cierre planteada se inserta correctamente en la trama urbana habiendo así una continuidad y uniformidad manteniendo todos los cierres (existentes y proyectado) la misma distancia al eje del vial.

Por ello, se solicita la modificación de los parámetros citados, ya que se consideran convenientemente justificados dentro del marco normativo afectado.

Unquera, noviembre de 2018
La Arquitecta: M^a Teresa Moreno Fuente