





LUNES, 1 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 20

# **AYUNTAMIENTO DE SOLÓRZANO**

CVE-2021-157

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle con objeto de crear nuevo vial para dar entrada a las parcelas 75, 76 y 77 y reordenación de la parcela 78 propiedad de la Junta Vecinal de Riaño. Expediente 79/2019.

El Pleno del Ayuntamiento de Solórzano, en sesión ordinaria celebrada con fecha 28/12/2020, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle referido a las parcelas con referencia catastral números 39084A02300075, 39084A02300076, 39084A02300077, 39084A02300078, con el objeto de crear un nuevo vial para dar entrada a las parcelas 77, 76 y 75 calificadas como Suelo Urbano y ante una segregación futura de la parte urbana de la rústica, estas quedan sin acceso y reordenación de la parcela 78 propiedad de la Junta Vecinal de Riaño. Las parcelas 77, 76 y 75 (parte urbana) para que tengan un acceso único y común se procederá a una futura agrupación y pasaran a formar una única parcela registral y catastral.

Acordó asimismo publicar el Acuerdo de aprobación definitiva, la Memoria del Estudio de Detalle y una relación pormenorizada y numerada de todos los documentos de que consta la misma en el Boletín Oficial de Cantabria.

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.

Solórzano,, 12 de enero de 2021. La alcaldesa, Gema Perojo García.

Pág. 1725 boc.cantabria.es 1/14







LUNES, 1 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 20

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE EN SOLÓRZANO

# TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE PARA CREACION DE VIAL DE ENTRADA A FINCAS



PROMOTOR: GONZALO RUIZ MATANZAS

<u>SITUACIÓN:</u> POLÍGONO 23, PARCELAS 78, 77, 76 y 75 en la localidad de Riaño, Municpio de Solorzano, Cantabria.

REDACCIÓN DEL PROYECTO: EL ARQUITECTO D. JOSÉ IGNACIO PÁRAMO MÍNGUEZ (col 646)

Pág. 1726 boc.cantabria.es 2/14







LUNES, 1 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 20

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE EN SOLÓRZANO

#### 1.- MEMORIA

#### A.- MEMORIA

#### **INFORMATIVA A.1.-**

### **AUTOR DEL ENCARGO**

El autor del encargo es Gonzalo Ruiz Matanzas, con domicilio en Cantabria.

### **A.2.- AUTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El Estudio de Detalle del que forma parte esta memoria, ha sido redactado por D. JOSÉ IGNACIO PÁRAMO MÍNGUEZ, Colegiado nº 646 del COACAN.

### A.3.- PROPIETARIOS Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Las parcelas sobre la que se redacta el presente Estudio de Detalle, se ve afectada cuenta con varios propietarios que se redactan a continuación.

Polígono 23, Parcela 78 : Junta Vecinal de Riaño.

Polígono 23, Parcela 77 : Don Gonzalo Ruiz Matanzas.

Don Jose Ramon Cabrillo Cruz.

Doña Patricia Pascale Michesine Chaman.

\_\_\_\_\_

Polígono 23, Prcela 76: Don Julio Segundo Abascal Samperio. Doña Emilia Pilar Cabarga Ruiz.

Polígono 23, Parcela 75: Doña María Teresa Asa Ruiz.

El objeto de este Estudio de Detalle es la creación de un nuevo vial para dar entrada a las parcelas 77, 76 y 75 calificadas como Suelo Urbano y ante una segregación futura de la parte Urbana de la rustica, estas quedan sin acceso, y reordenación de la parcela 78 propiedad de la Junta Vecinal de Riaño. Las parcelas 77, 76 y 75 (parte urbana) para que tengan un acceso único y común se procederá a una futura agrupación y pasaran a formar una única parcela registral y catastral. El presente estudio de detalle, además de afectar a la parcela 78, solo afecta a la ona urbana de las parcelas 77, 76 y 75 del polígono 23, en la localidad de Riaño, Solozano, Cantabria.

Pág. 1727 boc.cantabria.es 3/14





LUNES, 1 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 20

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE EN SOLÓRZANO

### A.4.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELAS.

Las parcelas objeto de este estudio de detalle se situan en la localidad de Riaño, Solorzano, Cantabria.

Las parcelas en la actualidad se encuentran destinadas a pastos aunque su calificación, según Plan General de Ordenación Urbana es de Nucleo Rural.

Polígono 23, Parcela 78: parcela colindante con la carretera CA-652, con 731,00 m2, forma irregular y ligero desnivel de Oeste a Este.

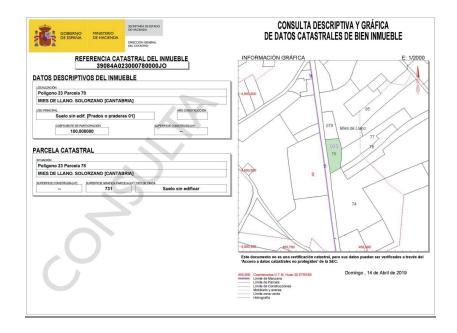
Polígono 23, Parcela 77: parcela de forma irregular y alargada con una parte urbana de 577,00 m2 y una parte rustica de 1.086,00 m2, con un total de 1.663,00 m2. Dicha parcela cuenta con ligera inclinación de Oeste a Este.

Polígono 23, Parcela 76: parcela de forma irregular y alargada con una parte urbana de 228,00 m2 y una parte rustica de 529,00 m2, con un total de 757,00 m2. Dicha parcela cuenta con ligera inclinación de Oeste a Este.

Polígono 23, Parcela 76: parcela de forma irregular y alargada con una parte urbana de 360,00 m2 y una parte rustica de 1.123,00 m2, con un total de 1.483,00 m2. Dicha parcela cuenta con ligera inclinación de Oeste a Este.

### A.5.- DESCRIPCIÓN CATASTRAL DE LAS PARCELAS.

Parcela 78 del polígono 23



Pág. 1728 boc.cantabria.es 4/14



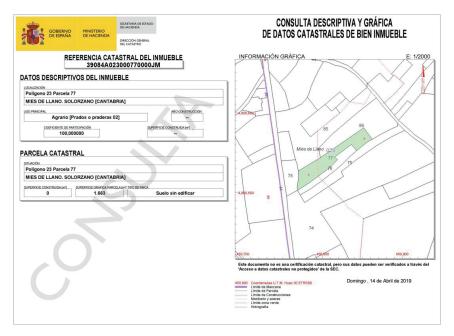


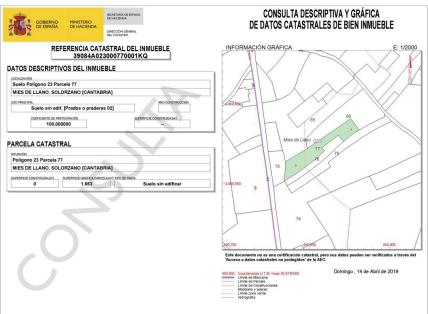


LUNES, 1 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 20

#### TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE EN SOLÓRZANO

## Parcela 77 del polígono 23





Pág. 1729 boc.cantabria.es 5/14



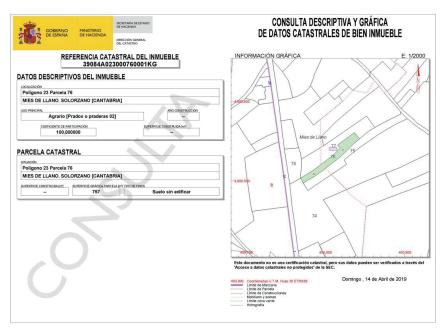


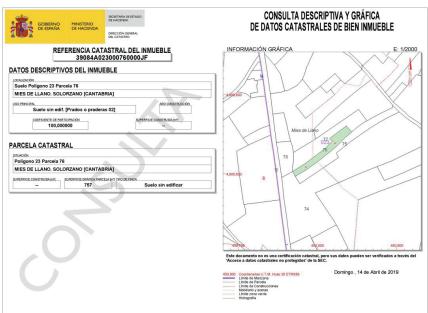


LUNES, 1 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 20

#### TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE EN SOLÓRZANO

## Parcela 76 del polígono 23





Pág. 1730 boc.cantabria.es 6/14



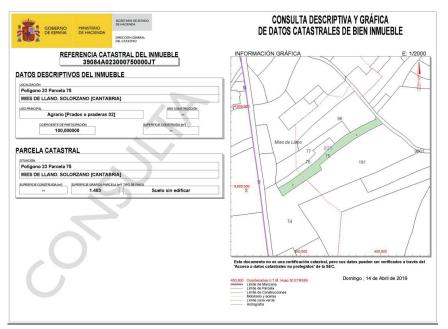


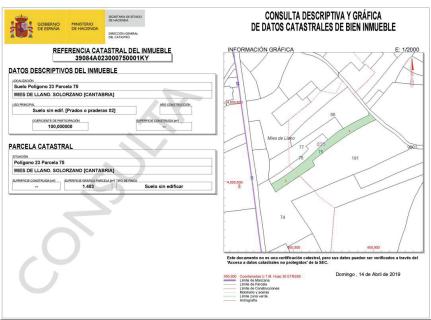


LUNES, 1 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 20

#### TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE EN SOLÓRZANO

## Parcela 75 del polígono 23





Pág. 1731 boc.cantabria.es 7/14





LUNES, 1 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 20

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE EN SOLÓRZANO

### A.6.- SUPERFICIE INICIAL ADOPTADA DE PARCELA.

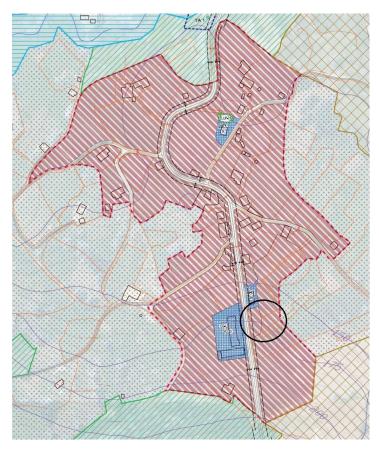
Parcela 78 = 731,00m2 Parcela 77 = 577,00 m2 Parcela 76 = 228,00 m2 Parcela 75 = 360,00 m2

En las parcelas 77, 76 y 75 solo se actua sobre la parte urbana.

### **B.- SITUACIÓN URBANÍSTICA**

# **B.1.- DESCRIPCIÓN.**

Las parcelas afectadas en el presente Estudio de Detalle se encuentran calificadas por el Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Solorzano como Ordenanza Nº5: Núcleo Rural.



Pág. 1732 boc.cantabria.es 8/14

CVE-2021-157







LUNES, 1 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 20

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE EN SOLÓRZANO

en el presente Estudio de Detalle no se prevee ninguna modificación ni ordenación de edificaciones en la ona si no que es la de dotar de acceso a unas parcelas urbanas que en el momento de segregación de su parte rustica pasan a no tener acceso directo al igual que regulariar los lindes respecto a la Parcela 78 propiead de la Junta Vecinal de Riaño.



Incluye los terrenos y edificaciones comprendidos en el ámbito del Suelo Urbano que se encuentran aprobados o en proceso de tramitación y para los que el Plan General considera admisible que continúe el proceso de planeamiento y gestión urbanística de acuerdo con las especificaciones del correspondiente Estudio de Detalle

#### Art 301. Condiciones de la edificación y de los usos

- Los usos permitidos son los contemplados en los documentos en tramitación en el Ayuntamiento. En ausencia de definición, será de aplicación los contenido en la ordenanza nº1 "edificación unifamiliar/colectiva UR1".
- Las condiciones de la edificación, serán las señalados en los correspondientes Estudios de detalle, salvo que en los Planos de Calificación del Suelo, Ordenación de la Edificación y de Alineaciones de Viario se especifiquen condiciones diferentes.

Las dudas que pudieran surgir en la interpretación de la Normativa aplicable, se resolverán atendiendo a los siguientes criterios:

- a) Prevalecerán las determinaciones contenidas en el Estudio de Detalle correspondiente.
- b) En segundo lugar se tendrán en cuenta las determinaciones expresamente contenidas en este Plan General, cuando se refieran de forma explícita a ámbitos regulados en los Planos de Calificación del Suelo, Ordenación de la Edificación y de Alineaciones de Viario con la clave OEDA.
- c) Por último, las dudas no resueltas por aplicación de los criterios anteriores se dilucidarán a tenor de lo señalado con carácter general en estas Normas Urbanísticas para el Suelo Urbano.

#### Art 302. Plazo de desarrollo del Estudio de Detalle

El plazo para el inicio del desarrollo de los suelos comprendidos dentro de esta Ordenanza es de dos años desde la entrada en vigor del PGOU. Pasado el plazo anterior, será de aplicación en dichos suelos la ordenanza nº1 "Edificación unifamiliar/colectiva UR1".

## CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5: NÚCLEO RURAL - NR

### Art 303. Ámbito y tipología

- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo, Ordenación de la Edificación y de Alineaciones de Viario.
- Responde a la tipología de vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera, según definición del Art. 136 de las presentes Normas.







Página 132

Pág. 1733 boc.cantabria.es 9/14







LUNES, 1 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 20

#### TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE EN SOLÓRZANO

Plan General de Ordenación Urbana de SOLÓRZANO
Plan General de Ordenación Urbana de SOLÓRZANO
Plan General de Ordenación Urbana de SOLÓRZANO
TEXTO REFUNDIDO DERIVADO DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA POR CROTU(08/11/2014)
SOLÓRZANO
TOMO III. NORMATIVA URBANÍSTICA

- Las determinaciones contenidas en los artículos 304 al 310 serán <u>únicamente de</u> <u>aplicación a las nuevas edificaciones</u> que puedan surgir en los núcleos rurales.
- Las edificaciones existentes en su actual configuración no quedarán en ningún caso fuera de ordenación tras la entrada en vigor del PGOU.
- 5. Sobre las edificaciones existentes, cuyas características y configuración han determinado la delimitación de dicho núcleo, se podrán realizar todas las obras necesarias de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, reestructuración y reconstrucción, siempre de acuerdo con la morfología y parámetros urbanísticos preexistentes, no quedando en ningún caso como consecuencia de dichas actuaciones las edificaciones fuera de ordenación.

#### Art 304. Usos, parcela mínima

- Uso como vivienda unifamiliar.
  - Para este uso la parcela mínima a efectos edificatorios es de 500 m².
- 2. Se permiten usos agrícolas, vinculados directamente a la obtención, almacenamiento, explotación o tratamiento de productos o ganado de la finca a que sirven, cuya existencia u autorización se anterior a la entrada en vigor del PGOU. También se permiten las obras de adecuación a la normativa vigente o de mantenimiento destinadas a lograr el correcto funcionamiento de las instalaciones.

### Art 305. Separación a colindantes

La distancia mínima entre el colindante y cualquier punto de la edificación será de 5m.

### Art 306. Separación a viales

- La distancia mínima entre cualquier punto de la edificación y las carreteras autonómicas vendrá determinado por la aplicación de la Ley 5/1996, de 17 de Diciembre, de "Carreteras de Cantabria". Queda grafiada la línea límite de edificación en los planos a escala 2.000.
- La distancia mínima entre cualquier punto de la edificación y el eje de otra calle o camino será de 9m.

#### Art 307.Edificabilidad

La edificabilidad será de 0,25 m²/m².



300 Torrelavega (Cantabria), Tel: 942 086 681 / Fax: 942 086 682

ingenia

Página 133

Pág. 1734 boc.cantabria.es 10/14







### LUNES, 1 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 20

#### TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE EN SOLÓRZANO



Plan General de Ordenación Urbana de SOLÓRZANO
TEXTO REFUNDIDO DERIVADO DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA POR CROTU[06/11/2014)
TOMO III. NORMATIVA URBANÍSTICA

#### Art 308. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 6 m. correspondiente a 2 plantas.

#### Art 309. Condiciones de parcelación.

Con el fin de preservar un tamaño medio de parcela y un modelo de crecimiento propio de los núcleos rurales, evitando con ello crecimientos excesivamente densos en este tipo de suelo urbano, se establecen los siguientes límites al número de viviendas por parcela y la superficie de parcela mínima a efectos de parcelación urbantistica:

- Parcelas entre 500m² y 1.200m²: 1 vivienda (Parcela mín: 500m²/viv).
- Parcelas entre 1.200m² y 2.250m²: 2 viviendas (Parcela mín: 600m²/viv).
- Parcelas entre 2.250m² y 4.000m²: 3 viviendas (Parcela mín: 750m²/viv).
- Parcelas entre 4.000m² y 5.000m²: 4 viviendas (Parcela mín: 1.000m²/viv).
- Parcelas >5.000m²: (Parcela mín: 1.000m²/viv).

#### Art 310. Calidad ambiental de la edificación

<u>Edificios de nueva planta.</u> Deben ajustarse a la sensibilidad del lugar y a su escala, adoptando formas de disposición preexistentes y respetando la topografía del lugar, sin caer en lo pintoresco. Los edificios sobre pilares deberán presentar un cerramiento de forma continua en todo su perímetro.

<u>Cubiertas</u>, El tipo de cubierta deberá ser similar al predominante. Como último material en cubiertas inclinadas se aconseja la teja árabe u otro tipo de teja, de color y textura similares. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, aluminio, plásticos, pizarras y demás materiales que no armonicen con el conjunto, así como las cubiertas horizontales o planas.

Las losas a emplear en aleros y balcones volados, no serán superiores en espesor a 12cm

<u>Huecos.</u> Se conservarán las proporciones, formas y tipo de carpintería tradicionales. No se deben usar las persianas enrollables ni los cierres metálicos, no se deben colocar en los balcones antepechos de fábrica.

Al tratarse de proyectos de edificación, el tratamiento de las fachadas será como una unidad, debiéndose incluir en los mismos la parte correspondiente a la planta baja de los edificios.

<u>Materiales de fachada.</u> Serán las preponderantes en la zona, materiales nobles, piedra, ladrillo de la zona, revocos pintados con colores tradicionales, quedando prohibido los revestimientos vítreos, plásticos y metálicos o similares.

Si el color dominante es el blanco, el ladrillo visto sólo podrá usarse si está pintado de dicho color.



Calle Santander, 4 - Entresuelo izq. 39300 Torrelavega (Cantabria). Tel: 942 086 681 / Fax: 942 086 682





Página 134

Pág. 1735 boc.cantabria.es 11/14







### LUNES, 1 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 20

#### TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE EN SOLÓRZANO



Plan General de Ordenación Urbana de SOLÓRZANO TEXTO REFUNDIDO DERIVADO DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA POR CROTU(08/11/2014) TOMO III. NORMATIVA URBANÍSTICA

<u>Medianeras</u>, Las paredes medianeras que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán o cubrirán de materiales que armonicen con los de la fachada y con el aspecto general de la población Se prohíben en las mismas los tendidos de cemento bruñidos y el asfalto u otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

Revocos, Los muros de piedra se deberán revocar con mortero de cal grasa y pinturas del mismo tipo, excepto en el caso de que sean sillares que han sido pensados para dejarse vistos, como en esquinas y contornos de huecos y puertas.

La aplicación de las condiciones establecidas en este artículo estará vinculada al informe correspondiente por parte de los servicios técnicos municipales, que podrán autorizar soluciones arquitectónicas que en alguna cuestión se aparten de dichas condiciones generales, siempre que dicha solución arquitectónica sea fruto de la aplicación de criterios fundamentados en la sostenibilidad ambiental y posea una indudable calidad arquitectónica.

### CAPITULO 7. ORDENANZA Nº 6: EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS

#### Art 311. Ámbito y características

- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Ordenación de la Edificación.
- 2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de equipamiento (tanto público como privado) y servicios públicos.

### Art 312.Usos permitidos

- En los planos de Calificación del Suelo, Ordenación de la Edificación y de Alineaciones de Viario se señala el uso característico que corresponde a cada parcela con la siguiente simbología;
  - E: Educativo
  - SC: Socio-cultural
  - SA: Sanitario-asistencial
  - D: Deportivo
  - PA: Público-administrativo
  - S: Servicios urbanos
  - I: Infraestructura
- En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.





Calle Santander, 4 – Entresuelo iza, 39300 Torrelavega (Cantabria). Tel: 942 086 681 / Fax: 942 086 6

Página 135

CVE-2021-157







LUNES, 1 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 20

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE EN SOLÓRZANO

#### C.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

#### PLANEAMIENTO VIGENTE. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

La normativa urbanística de planeamiento urbano de aplicación es el vigente Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Solorzano de aprobación definitiva 6/11/2014 y publicación en el Boletin Oficial de Cantabria, así como otras leyes de afección sobre las parcelas.

# C.1.- JUSTIFICACIÓN CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE Y DE LA PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Como se ha indicado anteriormente el presente Estudio de Detalle lo que pretende es de dotar entrada a las parcelas 77, 76 y 75 del polígono 23 y de la regularización de la parcela 78 propiedad de la Junta Vecinal de Riaño.

# C.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN DENTRO DEL PLAN GENERAL

En el presente estudio de Detalle se crea un acceso en la parcela 78 de una anchura de 6,00 metros, la cual debido a su escasa entidad y que solo sirve como vial de acceso a esta propia parcela y a la parcela futura de nueva creación formada por la agrupación de las parte urbana de las parcelas 77, 76 y 75. Se produce la regularización de dichas parcelas según planos anexos dando lugar a las siguientes parcelas resultantes:

Superficies afectadas para cesión a viales y otras parcelas:

Parcela 78 = 96,00 m2 cesión a viales Parcela 77 = 39,00 m2 cesión a viales

Parcela 77 = 120,00 m2 cesión a junta

Parcela 76 = 24,00 m cesión a viales

Parcelas resultantes:

Parcela de cesión a vial = 159,00 m2

Parcela 78 = 755,00m2

Parcela 77 = 417,00 m2

Parcela 76 = 203,00 m2

Parcela 75 = 360,00 m2

En las parcelas 77, 76 y 75 solo se actúa sobre la parte urbana.

Pág. 1737 boc.cantabria.es 13/14







LUNES, 1 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 20

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE EN SOLÓRZANO

# E.1.- JUSTIFICACIÓN DE INEXISTENCIA DE PERJUICIOS A LAS PARCELAS COLINDANTES.

La propuesta no causa perjuicio alguno ni altera las condiciones de ordenación de las parcelas colindantes ( excepto las afectadas en el presente Estudi de Detalle) , conforme a lo expuesto en la presente memoria así como en los planos adjuntos.

La documentación elaborada cumplimenta las exigencias que para el Estudio de Detalle determina tanto el Plan General como con el Reglamento de Planeamiento y la Ley de Suelo.

El Estudio de Detalle redactado, se estima que por sus características se ajusta a la Normativa Urbanística Vigente, habiendo recogido las directrices comunicadas por la propiedad, por lo que los Arquitectos que lo suscriben, consideran suficientemente atendido el requerimiento que para su redacción le fue encomendado.

En Solórzano a 10 de marzo de 2020

FIRMADO:

EL ARQUITECTO D. JOSÉ IGNACIO PÁRAMO MÍNGUEZ COLEGIADO COACAN № 646

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE EN SOLÓRZANO

#### PLANOS:

- 1. Entorno y situación.
- 2. Parcelas\_1.
- 3. Situación urbanística.
- 4. Plano topográfico.
- 5. Parcelas aportadas.
- 6. Acceso carretera.
- 7. Sección vial.

2021/157