

JUEVES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 184

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE CABEZÓN DE LA SAL

CVE-2021-7842 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle que afecta a las parcelas situadas en calle Correos, 17 y 19.*

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 que afecta a las parcelas situadas en la calle Correos nº 17 y nº 19 de Cabezón de la Sal, promovido por D. Manuel Echevarría Noval, en nombre y representación de Promociones y Construcciones "El Carmen, 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 el Plan General del Ayuntamiento de Cabezón de la Sal.

Cabezón de la Sal, 10 de septiembre de 2021.

El alcalde,

Víctor Manuel Reinoso Ortiz.

JUEVES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 184

.ESTUDIO DE DETALLE CL CORREOS 17 y 19 CABEZÓN DE LA SAL

.Documento primero: MEMORIA

- 1 AGENTES
- 2 REGULACIÓN NORMATIVA
- 3 EMPLAZAMIENTO
- 4 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA
- 5 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
- 6 COMPARATIVA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

.Documento segundo: PLANOS

DOCUMENTO PRIMERO. MEMORIA

.1.- AGENTES

.Promotor

.Arquitecto autor

Esta documentación es propiedad del autor del encargo y del arquitecto autor, José Antonio Lozano García [**AEIOU arquitectos**], quienes, de acuerdo con la legislación vigente, podrán introducir las modificaciones que consideren pertinentes, así como legalizar, mediante la oportuna licencia municipal, todas aquellas modificaciones que puedan juzgar procedentes.

El presente documento, texto escrito y documentación gráfica, es copia del original redactado por el arquitecto. Su utilización total o parcial, cualquier reproducción o cesión a terceros requiere la previa autorización del autor, siendo ilegal cualquier modificación unilateral del mismo.

2.- REGULACIÓN NORMATIVA

Este documento atiende a las determinaciones establecidas en:

- 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.
- LEY DE CANTABRIA 2/2001, de 25 de junio, de ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO de Cantabria.
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CABEZÓN DE LA SAL, publicado en aprobación definitiva en el BOC el 23 de septiembre de 2020.
- Decreto 65/2010, de 30 de septiembre, por el que se aprueban las NORMAS URBANÍSTICAS REGIONALES (B.O.C. extraordinario N°26, de 8 de octubre de 2010).

.3.- EMPLAZAMIENTO

El ámbito de este Estudio de Detalle abarca las parcelas situadas en la Cl Correos 17 y 19 de Cabezón de la Sal, siendo sus referencias catastrales 0062513VN0906S y 0062514VN0906S.

.4.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

La situación urbanística de las parcelas, viene regulada por el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CABEZÓN DE LA SAL, publicado en aprobación definitiva en el BOC el 23 de septiembre de 2020.

El artículo 68 indica la tramitación mediante Estudio de Detalle de cualquier intervención que precise la modificación de rasantes para la viabilidad de una posible ordenación urbanística de la parcela afectada, siempre que no supongan una mejora en las condiciones de edificabilidad, ocupación y volumetría general de una parcela, ni modifique las condiciones de aprovechamiento de los predios colindantes.

En aplicación del artículo 101 se plantea que la caja de escaleras y ascensor rebasa el espacio teórico definido en el artículo 100 del PGOU, tal y como se refleja en la documentación gráfica.

Las dimensiones máximas permitidas por el PGOU se modifican en aplicación del artículo 275 en base a la mejor orientación de las viviendas al soleamiento y la mejor generación de espacios libres.

.5.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La parcela objeto de estudio de detalle se ubica al norte de la carretera general, en la falda de una ladera. Su geometría es semicircular y tiene adosada una edificación al oeste. Se trata de una parcela con una topografía inclinada en dirección norte-sur, con pendientes que hacen necesaria la definición de las rasantes de proyecto para una adecuada ordenación de los volúmenes edificables.

El promotor desea ejercitar sus derechos como propietario de la parcela urbana, motivo por el cual se presenta la oportunidad de desarrollar un Estudio de Detalle que reajuste rasantes, alineaciones, distancias a colindantes y longitudes de fachada, manteniéndose inalterables los parámetros de ocupación, edificabilidad y número de plantas.

.6.-COMPARATIVA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

- Condiciones urbanísticas de la parcela 0062513VN0906S:

JUEVES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 184

CLASIFICACIÓN DE SUELO: Urbano

CALIFICACIÓN DE SUELO: ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA A2

Se plantea un reajuste de alineaciones y distancias, representadas en el área de movimiento que se define en la documentación gráfica, manteniéndose inalterables los parámetros de edificabilidad, ocupación y número de plantas.

PARÁMETROS REGULADORES de la condición de parcela en A2:

CONDICIONES GEOMÉTRICAS DEL SÓLIDO CAPAZ (Art.271)	PGOU		ED
Área de movimiento:	s/parcela s/retranqueos	neta	s/parcela s/retranqueos neta
Altura de cornisa:	TRES (3) máximo y mínimo		TRES (3) máximo y mínimo
CONDICIONES DE PARCELA (Art.272)	PGOU		ED
Frente mínimo:	20m		20m
Fondo mínimo:	no se fija		no se fija
Parcela mínima:	800m ²		800m ²
EDIFICABILIDAD (Art.273 y 91)	PGOU		ED
Edificabilidad:	0,75m ² /m ² s/parcela bruta		0,75m ² /m ² s/parcela bruta
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN (Art.274)	PGOU		ED
Ocupación máx. sobre rasante:	35%	35%	
Separación a frente de parcela:	H/2; 4 (m)	H/2; 4 (m)	
Separación mínima a linderos:	2H/3; 6 (m)	2H/3; 6 (m)	
Separación mínima entre edificios:	(H1+H2) / 2; 9 (m)		6 (m) Se fija la rasante de proyecto y el volumen capaz con motivo de la adecuación a la difícil topografía de la parcela
FORMA DE LA EDIFICACIÓN (Art.275)	PGOU		ED
Fondo edificable:	25 (m)		35 (m) Se fija la rasante de proyecto y el volumen capaz con motivo de la adecuación a la difícil topografía de la parcela
Longitud máxima:	50 (m)	50 (m)	

• **Condiciones urbanísticas de la parcela 0062514VN0906S:**

CLASIFICACIÓN DE SUELO: Urbano

CALIFICACIÓN DE SUELO: ZONA DE EDIFICACIÓN CONSOLIDADA OC1

Se consolida el área de movimiento de esta parcela como la ocupada por la construcción existente.

En Comillas, a la fecha 10 de mayo de 2021 .; El Arquitecto, José Antonio Lozano García.



2021/7842

CVE-2021-7842