

## AYUNTAMIENTO DE MERUELO

**CVE-2022-6778** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en parcela con referencia catastral 4411128VP5141S0001PT. Expediente 436/2022.*

Habiéndose aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria de fecha 26 de agosto de 2002, el Estudio de Detalle de la parcela con referencia catastral 4411128VP5141S0001PT, se publica el mismo para su general conocimiento y en cumplimiento de los artículos 78.2 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y 140.6 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante el Pleno de este Ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria con sede en Santander, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Meruelo, 30 de agosto de 2022.

El alcalde,

Evaristo Domínguez Dosal.



## AYUNTAMIENTO DE MERUELO

---

### A. MEMORIA.

#### A.1. ANTECEDENTES

- A.1.1. PROPIEDAD - PROMOTOR.
- A.1.2. AUTOR DEL ENCARGO.
- A.1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- A.1.4. PREVISIONES DE PLANEAMIENTO.
- A.1.5. CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA.
- A.1.6. PARCELAS INTEGRANTES.

#### A.1. SOLUCIÓN ADOPTADA.

##### B.1.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

### B. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA.

### C. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.



## AYUNTAMIENTO DE MERUELO

### **A. MEMORIA.**

#### **A.1. ANTECEDENTES**

##### **A.1.1. PROPIEDAD - PROMOTOR.**

El promotor del Estudio de Detalle es D/D<sup>a</sup> Susana Diez Seisdedos con DNI ..... mayor de edad, ....., que es la titular de la parcela donde se propone la construcción de la citada urbanización. El promotor asume los compromisos legales y urbanísticos en aplicación de la Normativa vigente.

##### **A.1.2. AUTOR DEL ENCARGO.**

El encargo del presente proyecto ha sido realizado por el citado titular de la parcela a el arquitecto:

Juan José Angulo Varas, con NIF: ....., colegiado nº 1656 en el COACAN.

##### **A.1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto definir las alineaciones, rasantes y volúmenes de las edificaciones previstas en el ámbito del solar de suelo urbano definido en la documentación gráfica. El solar se encuentra situado en el barrio de San Mames-Maeda dentro del municipio de Meruelo, y está calificado como Ordenanza nº 7 Suelo Urbano Residencial de baja Densidad, según las actuales Normas subsidiarias aprobadas por el Ayuntamiento de Meruelo el día 31/07/1998, habiéndose incluido las modificaciones acordadas por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en sesión de fecha 27/05/1999 en la aprobación definitiva de la Revisión de NNSS y publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 18/08/1999.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle afecta solo a terrenos privados.

La redacción del Estudio de Detalle, tal y como queda establecido al respecto en el artículo 91 del Texto Refundido de la Ley de Cantabria 2/2001 así como en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, señala las alineaciones y rasantes y ordena los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

El aprovechamiento de los terrenos comprendidos en el Estudio de Detalle se mantiene según las determinaciones del planeamiento sin ocasionar perjuicio ni alteración de las condiciones de colindantes.



## AYUNTAMIENTO DE MERUELO

El encargo consiste en la elaboración del Estudio de Detalle para posteriormente poder realizar una división de la parcela inicial en 3 elementos independientes con un vial de acceso común para los tres elementos.

Cada uno de los 3 elementos creados, tienen una superficie privada y además, participan proporcionalmente a dicha superficie en la titularidad de la servidumbre. Con lo que su edificabilidad y ocupación se establece sobre dicha superficie total.

Los 3 elementos tienen las siguientes superficies privativas y totales a efectos de edificabilidad y ocupación tal y como se reflejan en la tabla siguiente.

	Parcela Inicial	3.288,45 m <sup>2</sup>	
	Superficie Cesión	0,00 m <sup>2</sup>	
	Servidumbre	399,93 m <sup>2</sup>	
	Parcela Privativas	2.888,52 m <sup>2</sup>	100%
	Elemento 1	1.073,53 m <sup>2</sup> + (37,17% de 399,93 m <sup>2</sup> ) = 1.073,53 m <sup>2</sup> + 148,65 m <sup>2</sup> = 1.222,18 m <sup>2</sup>	
	Elemento 2	906,82 m <sup>2</sup> + (31,39% de 399,93 m <sup>2</sup> ) = 906,82 m <sup>2</sup> + 125,54 m <sup>2</sup> = 1.032,36 m <sup>2</sup>	
	Elemento 3	908,17 m <sup>2</sup> + (31,44% de 399,93 m <sup>2</sup> ) = 908,17 m <sup>2</sup> + 125,74 m <sup>2</sup> = 1.033,91 m <sup>2</sup>	

Así mismo, el objeto del presente proyecto es el de desarrollar las especificaciones urbanísticas, arquitectónicas y constructivas encaminadas a la ejecución de dicha división horizontal, para una vez realizadas estas, realizar el correspondiente proyecto de ejecución encaminado a la obtención de la correspondiente licencia de obras, ante el Ayuntamiento de Meruelo, en cuyo término municipal se encuentra ubicada la parcela.

### A.1.4. PREVISIONES DE PLANEAMIENTO.

El planeamiento regulador del municipio de Meruelo son las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas el 31/07/1998 y publicado en el B.O.C. con fecha 18/08/1999.

El solar dado queda calificado por dichas normas como:

Ordenanza nº7 Suelo Urbano Residencial de baja Densidad.

### ORDENANZA Nº 7 URBANO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD.

#### 1.- Ámbito y tipología.

*Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de calificación del suelo y regulación de la edificación, responde a la tipología de edificación unifamiliar aislada.*



## AYUNTAMIENTO DE MERUELO

### 2.- Características de la edificación.

Para las condiciones particulares de uso, edificación y tratamiento de espacios libres de la parcela, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza **NR SUELO NO URBANIZABLE DE NUCLEO RURAL** pág. 103

Retranqueos: Serán de aplicación lo dispuesto para el S.N.U. Simple.

		Según Planeamiento	Propuesta
SUPERFICIE DE PARCELA		1.000,00 m <sup>2</sup>	3.660,99 m <sup>2</sup>
MINIMA SEPARACIÓN A LINDEROS		· 5 metros a los límites de la parcelacolindante.	Más de 5 metros a los límites de la parcela colindante.
MINIMA SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES			
MINIMA DISTANCIA AL EJE DE LOS VIALES		S.N.U. Simple · 13 metros al eje en las carreteras de la red Municipal. · 8 metros al eje en los caminos o sendas existentes. · 5 metros a los límites de la parcelacolindante. · 18 metros a la arista exterior de la explanación, en las carreteras de la red primaria y 10 metros en las locales de la Red Autonómica.	S.N.U. Simple Más de 13 metros al eje en las carreteras de la red Municipal. Más de 8 metros al eje en los caminos o sendas existentes. Más de 18 metros a la arista exterior de la explanación, en las carreteras de la red primaria y 10 metros en las locales de la Red Autonómica.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA		300,00 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> sobre rasante en cada parcela, con un máximo del 20% del total de cada parcela	Elemento 1 244,43 m <sup>2</sup> Elemento 2 206,47 m <sup>2</sup> Elemento 3 206,78 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN MÁXIMA			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Nº Plantas	S + PB + 1 + BC	S + PB + 1 + BC
	Metros a cara inferior alero	6,00 m	Menos de 6,00 m
	Metros a cumbrera	8,50 m	Menos de 8,50 m



## AYUNTAMIENTO DE MERUELO

### A.1.1. CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA.

La parcela cuenta con una superficie de 3.288,45 m<sup>2</sup>, según levantamiento topográfico realizado, algo más que la superficie catastral. Referencia Catastral 44411128VP5141S0001PT.

Limita al Norte, con Parcela 18, 21 y 11; al Sur, con Parcela y carretera municipal; al Este con Parcela 11, y al Oeste con Parcela 18, 25 y 27.

Topográficamente se trata de una parcela prácticamente plana. El acceso se produce por el lindero sur, vial de acceso.

### A.1.5. PARCELAS INTEGRANTES.

El área de actuación de este Estudio de detalle afecta a la parcela con Ref Catastral 44411128VP5141S0001PT, de 3.277,00 m<sup>2</sup> del Catastro de la Propiedad Urbana, y de titularidad privada, como se ha indicado anteriormente y de 3,288,45 m<sup>2</sup> según medición realizada y modificación catastral solicitada





## AYUNTAMIENTO DE MERUELO

### B.1. SOLUCIÓN ADOPTADA.

#### B.1.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

La ordenación propuesta consiste en la creación de un vial interior desde el que se dé acceso a los 3 futuros Elementos, en que se quiere dividir. Este vial de 5,00 metros de anchura tiene una superficie de 399,93 m<sup>2</sup>.

Los futuros Elementos que se quiere dividir son las siguientes:

	Parcela Inicial	3.288,45 m <sup>2</sup>	
	Superficie Cesión	0,00 m <sup>2</sup>	
	Servidumbre	399,93 m <sup>2</sup>	
	Parcela Privativas	2.888,52 m <sup>2</sup>	100%
	Elemento 1	1.073,53 m <sup>2</sup> + (37,17% de 399,93 m <sup>2</sup> ) =	1.073,53 m <sup>2</sup> + 148,65 m <sup>2</sup> = 1.222,18 m <sup>2</sup>
	Elemento 2	906,82 m <sup>2</sup> + (31,39% de 399,93 m <sup>2</sup> ) =	906,82 m <sup>2</sup> + 125,54 m <sup>2</sup> = 1.032,36 m <sup>2</sup>
	Elemento 3	908,17 m <sup>2</sup> + (31,44% de 399,93 m <sup>2</sup> ) =	908,17 m <sup>2</sup> + 125,74 m <sup>2</sup> = 1.033,91 m <sup>2</sup>

S.N.U. Simple

Las alineaciones son de 5,00 metros respecto a los colindantes y de las siguientes distancias respecto al eje de la carretera:

- 13 metros al eje en las carreteras de la red Municipal.
- 8 metros al eje en los caminos o sendas existentes.
- 18 metros a la arista exterior de la explanación, en las carreteras de la red primaria y 10 metros en las locales de la Red Autonómica.

Las rasantes de la urbanización interna de la parcela son aproximadamente las mismas que las iniciales del terreno.

No obstante, se puede precisar que dichas cotas no alterarán en más menos 1 metro la rasante definida, procurando adaptarse lo más armónicamente posible a la topografía natural existente.



## AYUNTAMIENTO DE MERUELO

Con relación a la definición volumétrica de la propuesta, la misma se definirá exactamente en el correspondiente proyecto de ejecución de las viviendas, las cuales estarán condicionadas por los parámetros urbanísticos definidos por la Normativa vigente.

Respecto a la edificabilidad de la Parcela, es un máximo del 20%, esta se aplicará en todos los casos sobre la Parcela Bruta de cada una de las futuras parcelas, incluyendo la parte proporcional de la edificabilidad del vial privado de acceso, siempre que se realicen las cesiones recogidas en la vigente Ley del Suelo, es decir, en este caso:

	Parcela Inicial	3.288,45 m <sup>2</sup>	
	Superficie Cesión	0,00 m <sup>2</sup>	
	Servidumbre	399,93 m <sup>2</sup>	
	Parcela Privativas	2.888,52 m <sup>2</sup>	100%
	Elemento 1	1.073,53 m <sup>2</sup> + (37,17% de 399,93 m <sup>2</sup> ) = 1.073,53 m <sup>2</sup> + 148,65 m <sup>2</sup> = 1.222,18 m <sup>2</sup>	
	Elemento 2	906,82 m <sup>2</sup> + (31,39% de 399,93 m <sup>2</sup> ) = 906,82 m <sup>2</sup> + 125,54 m <sup>2</sup> = 1.032,36 m <sup>2</sup>	
	Elemento 3	908,17 m <sup>2</sup> + (31,44% de 399,93 m <sup>2</sup> ) = 908,17 m <sup>2</sup> + 125,74 m <sup>2</sup> = 1.033,91 m <sup>2</sup>	

Castro Urdiales, a martes 8 de marzo de 2022.

Fdo: Juan José Angulo Varas Arquitecto colegiado nº 1656 COACAN

JUEVES, 8 DE SEPTIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 174



## AYUNTAMIENTO DE MERUELO

### DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



CVE-2022-6778

JUEVES, 8 DE SEPTIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 174



## AYUNTAMIENTO DE MERUELO

### A. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Planos:

00 Plano de situación y adecuación al planeamiento E 1/2000



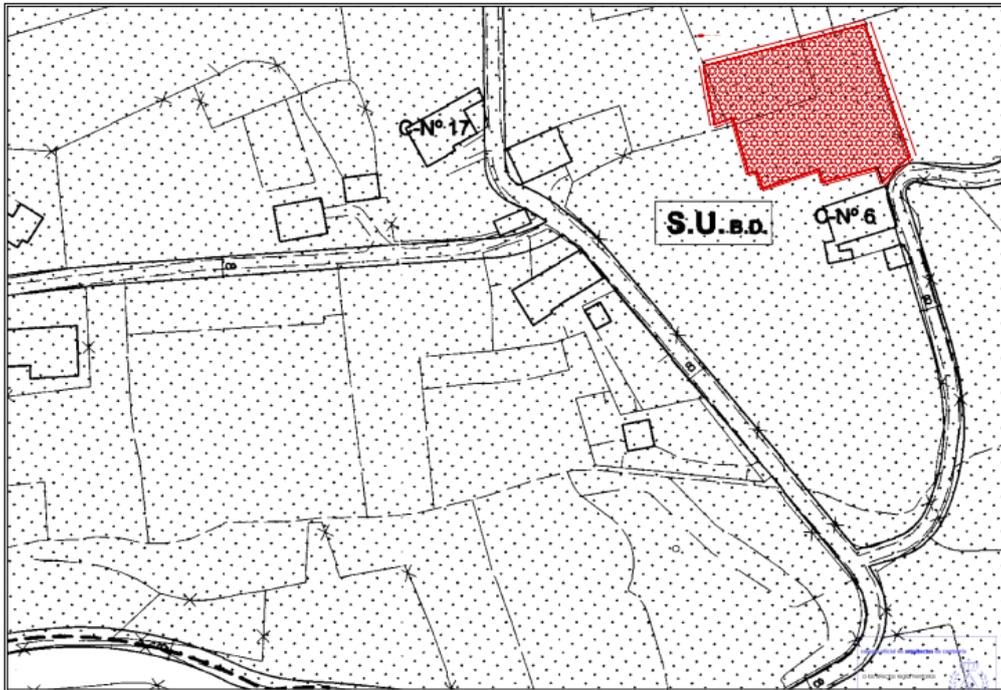
CVE-2022-6778

JUEVES, 8 DE SEPTIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 174



## AYUNTAMIENTO DE MERUELO

01 Plano de parcela. Parcela inicial acotado E 1/1000



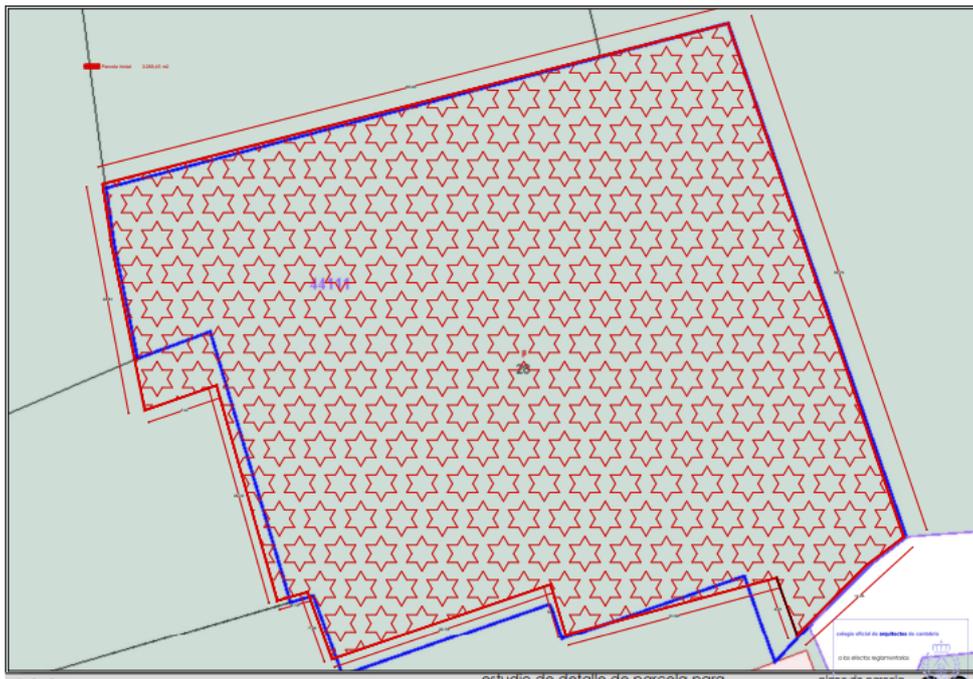
CVE-2022-6778

JUEVES, 8 DE SEPTIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 174



## AYUNTAMIENTO DE MERUELO

02 Plano de parcela. Parcela inicial acotado E 1/250

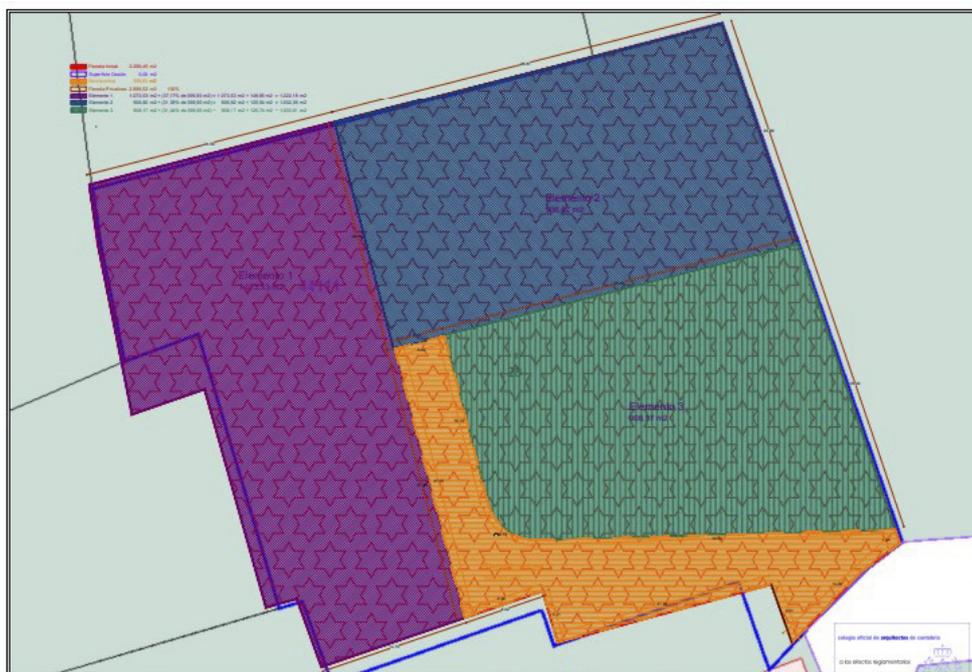


JUEVES, 8 DE SEPTIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 174



## AYUNTAMIENTO DE MERUELO

03 Plano de parcela. Plano inicial y parcelas segregadas 1, 2 y 3. Acotado E 1/250



JUEVES, 8 DE SEPTIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 174



## AYUNTAMIENTO DE MERUELO

04 Plano de parcela. Parcelas segregadas 1/2/3. Acotado E 1/250

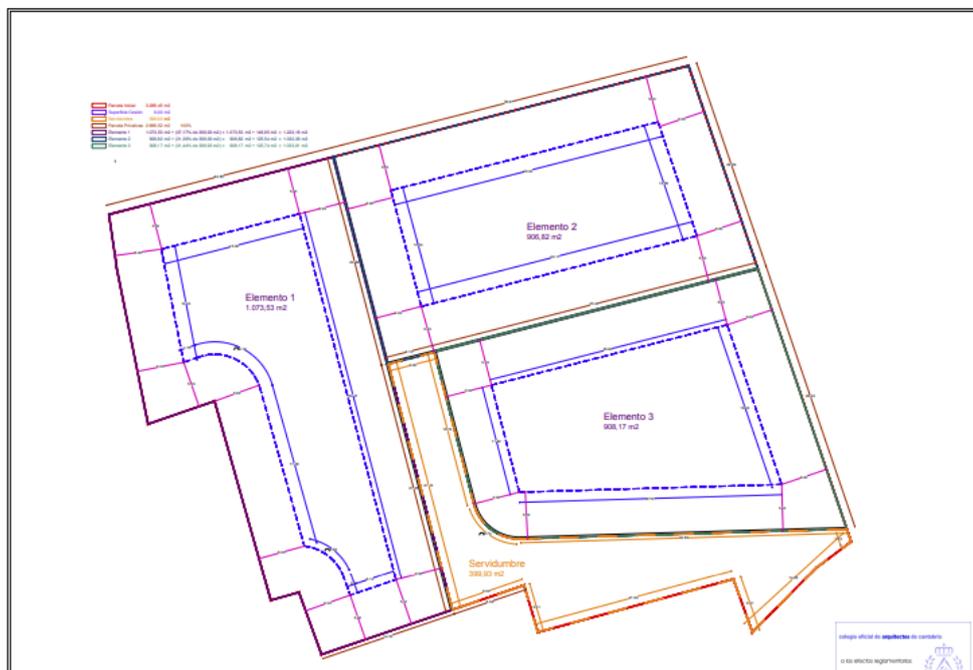


JUEVES, 8 DE SEPTIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 174



## AYUNTAMIENTO DE MERUELO

05 Plano de urbanización. Alineaciones. Acotado E 1/250



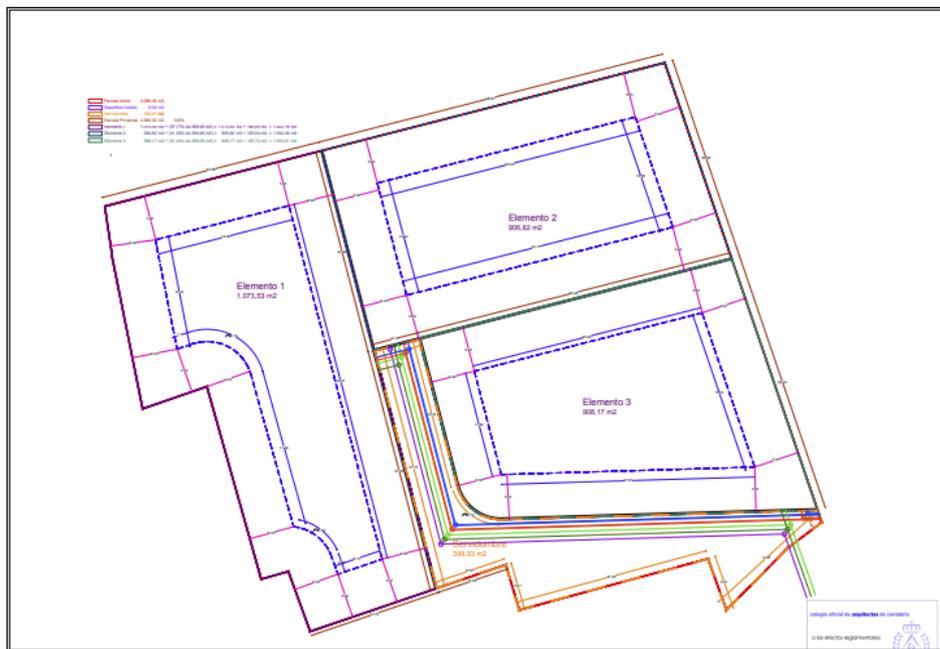
CVE-2022-6778

JUEVES, 8 DE SEPTIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 174



## AYUNTAMIENTO DE MERUELO

06 Plano de urbanización. Instalaciones urbanas. Acotado E 1/250



2022/6778

CVE-2022-6778