

MARTES, 31 DE MAYO DE 2016 - BOC NÚM. 104

AYUNTAMIENTO DE CABEZÓN DE LIÉBANA

CVE-2016-4631 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para construcción de una vivienda unifamiliar en Cahecho.*

Por Acuerdo del Pleno de fecha 17 de marzo de 2016, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle para construcción de una vivienda unifamiliar en el pueblo de Cahecho, promovido por doña María Lina Vélez Vejo 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.

CVE-2016-4631

MARTES, 31 DE MAYO DE 2016 - BOC NÚM. 104

ED.1. INTRODUCCION

AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de Dña. Lina Vélez Vejo, con domicilio social en 8ª Cahecho, s/n, Cabezón de Liébana, Cantabria.

AUTOR DEL ESTUDIO

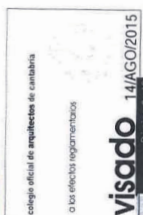
Estudio redactado por E. [Nombre], Arquitecto, nº col. [Número] de Cantabria.

DEFINICION 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 3799701UN739N0001DP, de la localidad de Cahecho.

ANTECEDENTES DEL ESTUDIO DE DETALLE

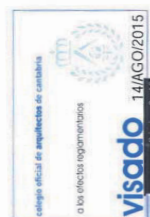
Según el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) del Ayuntamiento de Cabezón de Liébana, la parcela se ubica en suelo clasificado como edificación concentrada (EC) y se requiere un estudio de detalle para la obtención de la licencia.



ÍNDICE

Contenido

ED.1. INTRODUCCION	
AUTOR DEL ENCARGO	
AUTOR DEL ESTUDIO	
DEFINICION DEL TRABAJO	
ANTECEDENTES DEL ESTUDIO DE DETALLE	
OBJETO Y SITUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	
Cuadro de características edificación proyectada	
ED.2 MEMORIA VINCULANTE	
OBJETIVOS Y PROPUESTAS	
JUSTIFICACION DE NO ALTERACION DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
RELACION Y JUSTIFICACION DE LAS OBRAS	
JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria	
DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACION PROYECTADA	
ED.3 DOCUMENTOS DE INFORMACION	



MARTES, 31 DE MAYO DE 2016 - BOC NÚM. 104

ED.2 MEMORIA VINCULANTE

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 justifiquen 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.

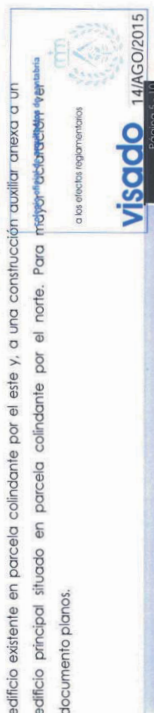
JUSTIFICACION DE NO ALTERACION DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

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

RELACION Y JUSTIFICACION 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 este y, a una construcción auxiliar anexa a un edificio principal situado en parcela colindante por el norte. Para mayor claridad se adjunta un documento planos.



De acuerdo con las condiciones de uso establecidas en el P.G.O.U., art. 321, el uso característico de este tipo de suelo es el residencial de vivienda unifamiliar. Según el art. 324, se adosará las medianeras laterales a los linderos colindantes.

Por tanto el objeto del presente Estudio de Detalle es definir la volumetría de la nueva edificación, manteniendo siempre las condiciones de rasantes y alineaciones para la obtención de la correspondiente licencia de obras.

OBJETO Y SITUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

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 edificio existente en parcela colindante por el este y, a una construcción auxiliar anexa a un edificio principal situado en parcela colindante por el norte, 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, los cuales son respetados.

Cuadro de características edificación proyectada

Superficie parcela	140,00 m ²
Número Plantas	Planta baja (almacen): 69,06 m ²
	Planta bajo cubierta (vivienda): 63,94 m ²
Superficie construida total	133,00 m ²
Ocupación total	49,33 %
Fondo máximo	9,20 m
Frente máximo	6,95 m



CVE-2016-4631

MARTES, 31 DE MAYO DE 2016 - BOC NÚM. 104

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 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 que delimita el suelo urbano y 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 cumbra y, por consiguiente, la volumetría del edificio existente. Ver documento planos.

Tampoco se prevé ningún tipo de nuevo viario, ya que la nueva edificación se servirá por el viario 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.

DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN PROYECTADA

La edificación proyectada dispone de dos plantas rectangulares y será a dos aguas. El diseño de la construcción se orienta desde su inicio a la tipología de vivienda unifamiliar. Se dotará por su parte este y oeste a la parcela medianera.

El uso será residencial de vivienda unifamiliar.



Para acceder a la nueva edificación ya existe un acceso a la parcela desde la vía pública por el lado sueste, 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.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 2/2001, de 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:

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:

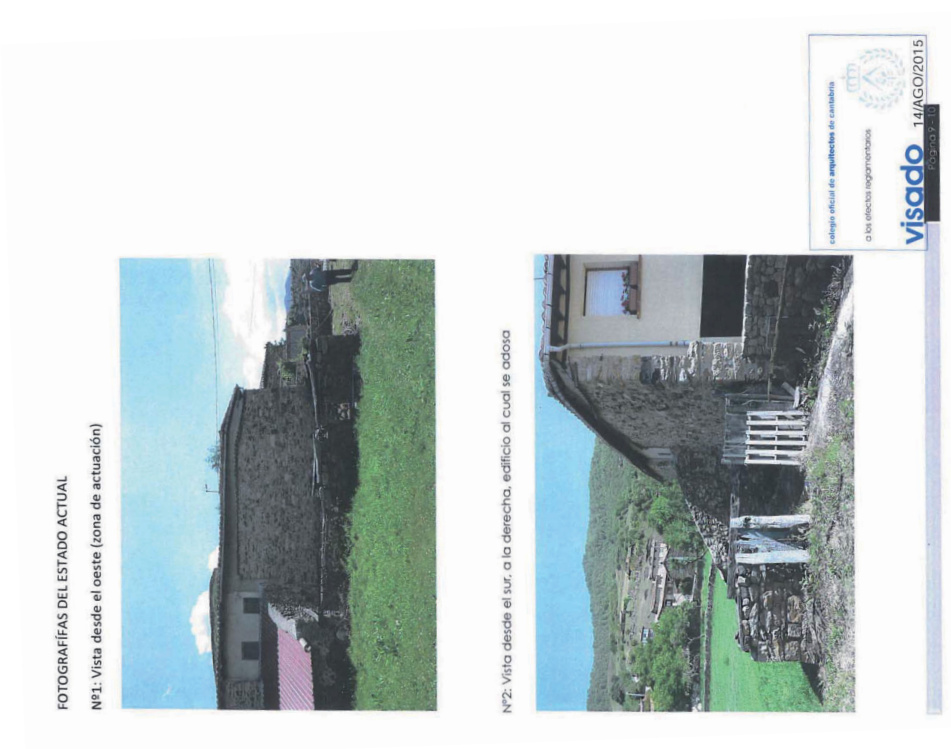
a) Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieran establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar las prefijadas en el planeamiento, motivando los supuestos de modificación y sin que ésta pueda afectar a la estructura general del Plan o a los aspectos señalados en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



MARTES, 31 DE MAYO DE 2016 - BOC NÚM. 104



Cuadro de superficies.

Uso (tipo)	Sup. útil (m²)	Sup. cons. (m²)
Almacén	49,37	62,36
Porche	5,32	6,70
TOTAL PLANTA BAJA	54,70	69,06
Cocina-Estar comedor	16,52	20,86
Baño	4,02	6,25
Repartidor	4,52	5,18
Habitación 1	9,33	15,53
Habitación 2	8,90	10,93
Huero escalera	4,40	5,19
TOTAL PLANTA BAJO CUBIERTA	47,69	63,94
Terrazas (no computan superficie)	12,20	12,20
TOTAL VIVIENDA	102,39	133,00
Total	102,39	133,00

Relación de superficies
Sup. útil: Superficie útil
Sup. cons.: Superficie construida

Ed.3 DOCUMENTOS DE INFORMACION

PLANO Nº1: PARCELA Y SITUACION URBANISTICA

PLANO Nº2: ALZADOS

PLANO Nº3: PLANTA DISTRIBUCIÓN

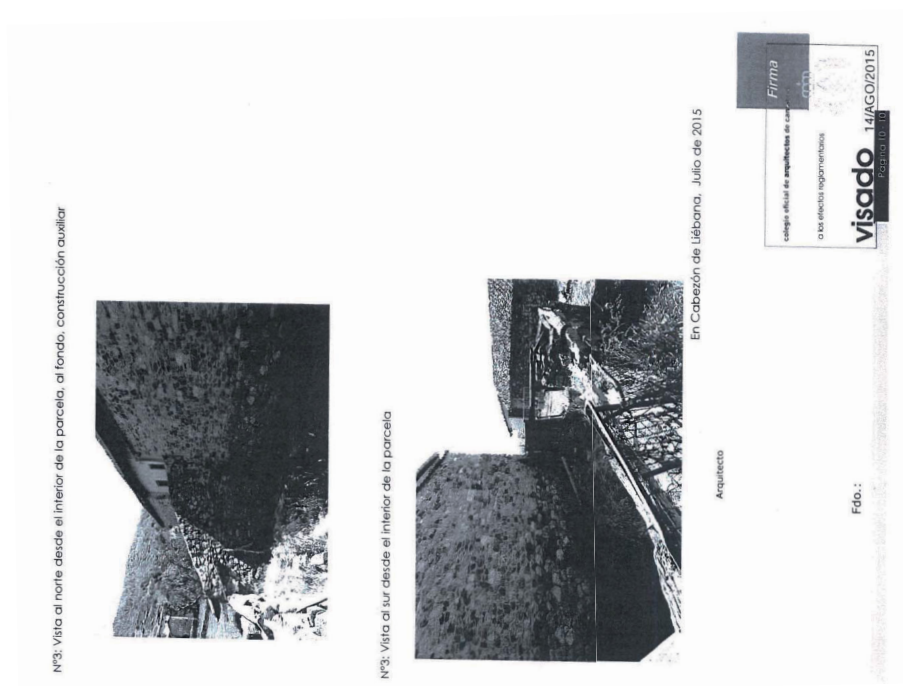
visado 14/AGO/2015

certificado oficial de arquitectura de cantabria
o los efectos reglamentarios

Página 8 de 10

CVE-2016-4631

MARTES, 31 DE MAYO DE 2016 - BOC NÚM. 104



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, 9 de mayo de 2016.

El alcalde,
Jesús Fuente Briz.

2016/4631

CVE-2016-4631