

ESTUDIO DE DETALLE
EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL
EN CABARIEZO
(Cabezón de Liébana)

FECHA
Febrero 2021

PROMOTOR
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CÓDIGO
ED-2041

estudio de arquitectura
Roscabao 33, Potes 39570 CANTABRIA. Teléfono: 942 730 781 maximodiaz @ coacanes
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX arquitecto

,

ESTUDIO DE DETALLE
EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL
EN CABARIEZO
(Cabezón de Liébana)

SUMARIO

I - MEMORIA

- 1 - OBJETO DEL ESTUDIO Y AGENTES
- 2 - ANTECEDENTES, DATOS DE PARTIDA, EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO
- 3 - INFORMACIÓN URBANÍSTICA
- 4 - JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 5 - JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

II - PLANOS

- 1 - SITUACIÓN. (Escala 1:2000)
- 2 - EMPLAZAMIENTO. (Escala 1:250)
- 3 - ESTADO ACTUAL. (Escala 1:100)
- 4 - ESTADO PROYECTADO. (Escala 1:100)

FECHA
Febrero 2021

PROMOTOR
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CÓDIGO
ED-2041

estudio de arquitectura
Roscabao 33, Potes 39570 CANTABRIA. Teléfono: 942 730 781
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, maximodiaz @ coacanes arquitecto

I - MEMORIA

I - 1 - OBJETO DEL ESTUDIO Y AGENTES

Este **Estudio de Detalle** se refiere a la construcción de un **edificio para local comercial** en un solar localizado en el pueblo de Cbariezo del municipio de Cabezón de Liébana en Cantabria.

La **promotora** es xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con NIF. xxxxxxxxxxxx, domiciliada en el pueblo de xxxxxxxx del municipio de Cabezón de Liébana, CP. xxxxx de Cantabria.

El **arquitecto** autor y firmante del estudio es xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. colegiado nº xxx del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria; NIF nº xxxxxxxxxxxx, teléfono 942730781 y domicilio profesional en la calle Roscabao nº 29 de la villa de Potes, CP 39570 de Cantabria.

I - 2. ANTECEDENTES, DATOS DE PARTIDA, EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO

Este encargo contempla la redacción del Estudio de Detalle previo para la construcción de un edificio en un solar constituido por la parcela de referencia catastral xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del pueblo de Cabariezo en el municipio de Cabezón de Liébana de Cantabria.

La finca se ubica en el interior del pueblo rematando una manzana por su lado sur. Posee una superficie total de 707 m² destinados a huerto con un pequeño cobertizo de 21 m² en su esquina noroeste.

Limita por el norte con edificio medianero propio y por finca ajena, y por el resto se alinea con la calles públicas que la rodean.



I - 3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

El terreno está calificado como **Suelo Urbano Consolidado** con la Ordenanza nº 1 para Edificación Concentrada -EC-, según el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Cabezón de Liébana.

Para esta calificación son de aplicación los artículos siguientes:

Sección 1.- Condiciones generales

Artículo 320.- Ámbito y tipología

1. Se corresponde con aquellas áreas donde predomina la tipología de edificación tradicional, siendo frecuente la presencia de viviendas adosadas o en hilera.
2. Esta zona se delimita en los planos de Calificación del Suelo con las siglas EC correspondientes a la denominada "Edificación Concentrada".

Sección 2.- Condiciones de los usos

Artículo 321.- Usos

1. El uso característico será el residencial de vivienda unifamiliar.
2. Son usos compatibles los siguientes:
 - a. Residencial en régimen de propiedad horizontal en situaciones pre-existentes.
 - b. Hotelero, en cualquier situación, incluso en uso exclusivo.
 - c. Terciario, comercial y artesanal, en planta baja
 - d. Oficinas y servicios, en planta baja.
 - e. Talleres-almacenaje, en planta baja o en construcción independiente, siempre que la actividad sea compatible y cumpla con las limitaciones que correspondan.
 - f. Todos los usos de equipamiento en situación de planta baja, primera y en régimen de edificio exclusivo.
3. Son usos prohibidos todos los demás.

Sección 3.- Condiciones de la parcela y la edificación

Artículo 322.- Parcela mínima

1. La parcela edificable será la existente, siempre que cumpla con las condiciones generales de la edificación y se respeten las condiciones del presente capítulo.
2. A efectos de parcelación, no podrán segregarse parcelas bajo esta ordenanza que tengan como resultado una parcela neta inferior a trescientos (300 m²) metros cuadrados.
3. Se permite la agrupación y normalización de fincas colindantes siempre que todas las parcelas resultantes cumplan la condición de solar y sean edificables, o se garanticen estos requisitos mediante las oportunas obras de urbanización.
4. Sólo se permitirá la existencia de una vivienda por parcela. Está expresamente prohibida la división horizontal, salvo en casos preexistentes a la entrada en vigor de esta Plan General.

Artículo 323.- Forma de la parcela

El frente y fondo máximos de parcela serán los especificados para cada tipología de vivienda.

Artículo 324.- Tipología y posición de la edificación

1. Las viviendas podrán ser aisladas, pareadas o adosadas en hilera, según las condiciones de las parcelas colindantes y la tipología predominante en el entorno urbano inmediato.
2. La posición de la edificación será la resultante de aplicar los siguientes parámetros:
 - a. Para las viviendas unifamiliares aisladas:
 - Se estará a dispuesto en las condiciones generales de edificación y en lo dispuesto en la Ordenanza nº2 del presente título.
 - b. Para edificaciones pareadas (viviendas con tres fachadas exteriores):
 - La medianera lateral se adosará al lindero colindante.
 - Para la línea de fachada (alineación interior) se establece como criterio general la alineación con fachadas colindantes.
 - La fachada de cierre lateral se definirá conforme al criterio más restrictivo de los siguientes: respeto de alineación interior o retranqueo a colindantes; paralela de 12 metros respecto de la medianera opuesta.
 - c. Para edificaciones adosadas en hilera (viviendas con dos fachadas exteriores):
 - Las medianeras laterales se adosarán a los linderos colindantes.
 - Para la línea de fachada (alineación interior) se mantendrá el criterio del supuesto b) anterior.
 - d. En cualquiera de los casos anteriores, las distancias a parcelas colindantes no medianeras deberán respetar las reglas establecidas con carácter general en el Código Civil.

3. Estarán prohibidas las tipologías residenciales plurifamiliares, salvo en situaciones preexistentes.
4. Los edificios colectivos y alojamientos deberán ajustarse a los parámetros y determinaciones que correspondan según la tipología permitida que corresponda.
5. En el caso parcelas con uno o varios de sus frentes con carretera autonómica se estará a lo exigido por la legislación vigente en la materia y los límites de edificación señalados en los planos.

Artículo 325.- Edificabilidad y ocupación

1. La edificabilidad o superficie construida dependerá de la tipología de la vivienda.
2. Para las viviendas unifamiliares aisladas será la resultante de aplicar las siguientes limitaciones:
 - a. El coeficiente de edificabilidad será de 0,6 m²c/m²s sobre la superficie de la parcela bruta.
 - b. El frente y fondo máximos de parcela serán los existentes.
 - c. No se limita la ocupación máxima, sin perjuicio del cumplimiento de retranqueos, alineaciones y de las condiciones de colindancia.
 - d. La altura máxima será de 2 plantas, con un máximo de 7 ml de altura a cornisa o alero.
 - e. La alineación interior se establecerá a una distancia mínima de 3 metros respecto al eje del vial o calle.
3. Para edificaciones entre medianeras, adosadas y pareadas, las limitaciones de edificabilidad serán las siguientes:
 - a. El frente mínimo de parcela a viario público será de 4 metros y el máximo el existente.
 - b. El fondo máximo edificable será de 15 metros.
 - c. El frente máximo de fachada por vivienda será de 10 metros.
 - d. La longitud máxima de fachadas no podrá exceder los cuarenta (40 ml) metros.
 - e. El número de alturas será el predominante en la zona; nunca inferior a dos plantas y no superior al de las edificaciones colindantes.
 - f. No se limita la ocupación máxima, conforme a lo señalado en el punto 1.c) anterior.

Artículo 326.- Condiciones estéticas y de integración

1. La composición de las fachadas de las nuevas edificaciones deberá respetar la tipología de las colindantes y, en su caso, adecuarse, a la del conjunto de la hilera a la que pertenezcan.
2. En la medida de lo posible se deberán enrasar forjados, cornisas y cubreras, así como la línea de vuelo de balcones si los hubiere.
3. Los huecos se distribuirán de forma simétrica sobre el eje dominante de la fachada y seguirán en la medida de lo posible el ritmo de las fachadas colindantes y del conjunto de la hilera.
4. Será obligatoria la implantación de balcones o balconadas cuando todas las edificaciones medianeras o en parcelas colindantes a la de proyecto posean este tipo de elementos.
5. Las cubiertas tendrán una inclinación entre los quince (15) y treinta (30) grados y se revestirán preferentemente de teja árabe en colores rojizos naturales, quedando expresamente prohibido cualquier otro material disonante.
6. Por encima del plano de cubierta únicamente se permitirán las construcciones señaladas en las condiciones generales. Así mismo, se permitirán los salientes y elementos voladizos contemplados en las citadas condiciones. En ambos casos, deberá vigilarse el cumplimiento de las condiciones estéticas y de integración y las siguientes condiciones específicas.
7. El alero de la edificación siempre estará a una altura superior a cuatro (4) metros sobre el terreno natural y no sobrepasará más de un (1) metro el plano de fachada.
8. Las carpinterías de los balcones, balconadas, miradores y contraventanas serán preferentemente de madera, quedando expresamente prohibidas las de fábrica, forja u otros materiales no tradicionales. Las ventanas podrán poseer otros materiales más aislantes siempre y cuando su aspecto exterior sea asimilable en color al de la madera.
9. Se potenciarán los revestimientos como la piedra o el revoco. Quedando expresamente prohibidos los alicatados y soluciones a base de piedra proyectada.
10. No se permitirán los acabados con piezas rectangulares homogéneas excepto en esquinales y vanos o pintura en tonos que no sean ocre, blanco o crema.

Artículo 327.- Condiciones adicionales

1. Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos.
2. Se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta con un máximo de superficie habitable inferior al 60% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.
3. Con carácter previo a la concesión de la licencia de obra de nueva planta, se requerirá siempre la aprobación de un Estudio de Detalle en el que se justificarán los siguientes extremos:
 - a. Establecimiento de alineaciones y rasantes resultantes, motivando en caso necesario las modificaciones que se hayan planteado respecto a los parámetros generales.
 - b. Ordenación y posición de las edificaciones y, en su caso, solución adoptada para el acceso.
4. Las nuevas edificaciones que pretendan acometerse no podrá dejar parcelas inedificables que por sí mismas sean irresolubles en el futuro. En estos casos, cuando la situación pueda resolverse de forma conjunta para la parcela o parcelas colindantes, el Ayuntamiento requerirá la presentación de un Estudio de Detalle conjunto y de cuantos otros instrumentos sean precisos (normalización de fincas, reparcelaciones, o similares).

I - 4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se emplaza en una parcela de edificación colindante con medianería, planteándose una actuación de obra nueva, por lo que debe aplicar el referido anteriormente apartado 3 del artículo 327 de las Ordenanzas Urbanísticas del P.G.O.U. que dice:

Con carácter previo a la concesión de la licencia de obra de nueva planta, se requerirá siempre la aprobación de un Estudio de Detalle en el que se justificarán los siguientes extremos:

- a. Establecimiento de alineaciones y rasantes resultantes, motivando en caso necesario las modificaciones que se hayan planteado respecto a los parámetros generales.*
- b. Ordenación y posición de las edificaciones y, en su caso, solución adoptada para el acceso.*

Así mismo, y por ello, debe cumplirse la Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria que en su artículo 61 dice del Estudios de detalle lo siguiente:

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 estuvieren 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.

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.

I - 5. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

En el caso que nos ocupa se pretende definir las alineaciones, rasantes y volumen de una construcción semienterrada que situará adosado a la parcela y edificio colindante propiedad del promotor.

La manzana sirve de transición entre la rasante de la calle trasera norte y la delantera sur que poseen una diferencia de altura que llega hasta los nueve metros.

La parcela es un antiguo huerto elevado entre 2,1 m y 3,1 m sobre la rasante de la plaza pública mediante un muro de piedra que coincide con la alineación señalada en el plano de ordenación del P.G.O.U. de Cabezón de Liébana

La solución adoptada diseña un edificio semienterrado puesto que su rasante es la de la plaza pública, con fachada alineada con ésta, y con cubierta plana a modo de terraza. De esta forma la edificación se esconde y la construcción se adapta al esquema actual conservando la sensación de huerto elevado sobre la plaza.

El edificio se adosa y tendrá el siguiente cuadro de superficies:

	SUP. CONSTRUIDA	SUP. OCUPADA
Soportal en planta baja:.	6,25 m ² .	6,25 m ² .
Local en Semisótano:.....	121,00 m ² .	121,00 m ² .
Total:.....	127,25 m².	127,25 m².

Las alineaciones y rasantes cumplen con lo estipulado en el artículo 324 de las ordenanzas del P.G.O.U. adosándose a la vivienda colindante propia por su lado norte y se alineándose con el límite este con la plaza pública.

En cuanto a edificabilidad y ocupación la propuesta, cumplen con el artículo 325 de las ordenanzas del P.G.O.U., puesto que la edificación que se amplía es medianera con sus colindantes y no existe limitación de ocupación ni de edificabilidad, así mismo respeta los parámetros de longitud máxima de fachada de 40 metros, fondo máximo de 15 metros.

Firmado en Potes, a 1 de febrero del 2.021

El promotor

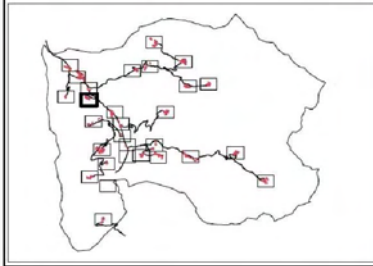
El Arquitecto

Constan las firmas

P.G.O.U.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

AYUNTAMIENTO DE
CABEZÓN DE LIÉBANA



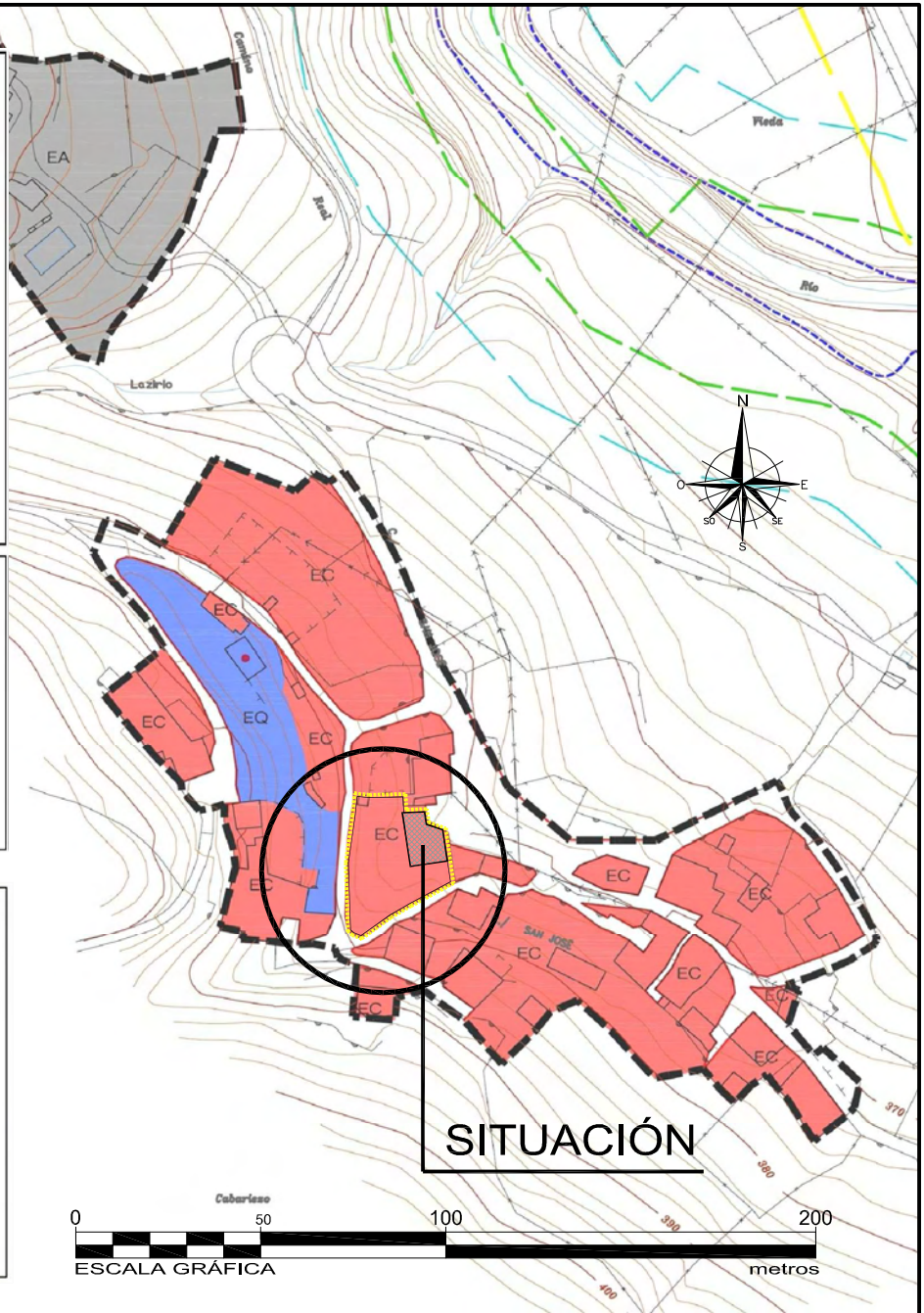
PLANOS DE ORDENACIÓN
Calificación, Ordenación y Alineaciones
Cabariezo 2 4

PATRIMONIO - CATALOGO

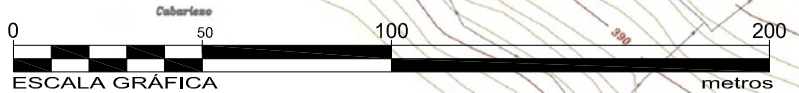
- Elemento arquitectónico catalogado
- Elemento arqueológico catalogado
- Entorno arqueológico de protección Declarado o cautela (25 metros de radio)
- ▨ Entorno B.I.C. Iglesia de Plasca

SERVIDUMBRES-AFECCIONES

- Límite edificación carretera autonómica/municipal
- Inundabilidad T=500 años
- Zona de protección - LIC Deva (5 m)
- Zona de amortiguación - LIC Deva (25 m) o periférica



SITUACIÓN



DELIMITACIONES

- ▭ Suelo Urbano
- ▭ Suelo Urbanizable

SUELO URBANO CONSOLIDADO (ORDENANZAS)

- FC Concentrada
- EA Abierta
- EL Espacio Libre
- EQ Equipamiento
- Viarío autonómico
- Viarío urbano

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

- RF Residencial
- PR Productivo

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- SUNC Suelo Urbano No Consolidado

SISTEMAS GENERALES

- SG.FI SS.GG de Espacios Libres existente
- SG.EQ SS.GG de Equipamientos existente

ALINEACIONES Y E.F.O.

- Alineación exterior
- Pasadizo en planta baja

ESTUDIO DE DETALLE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL EN CABARIEZO (Cabezón de Liébana)

PLANO

SITUACIÓN
P.G.O.U. de Cabezón de Liébana

PROPIETARIOS

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

NUMERO

1

ED-2041

ESCALAS

1:2000

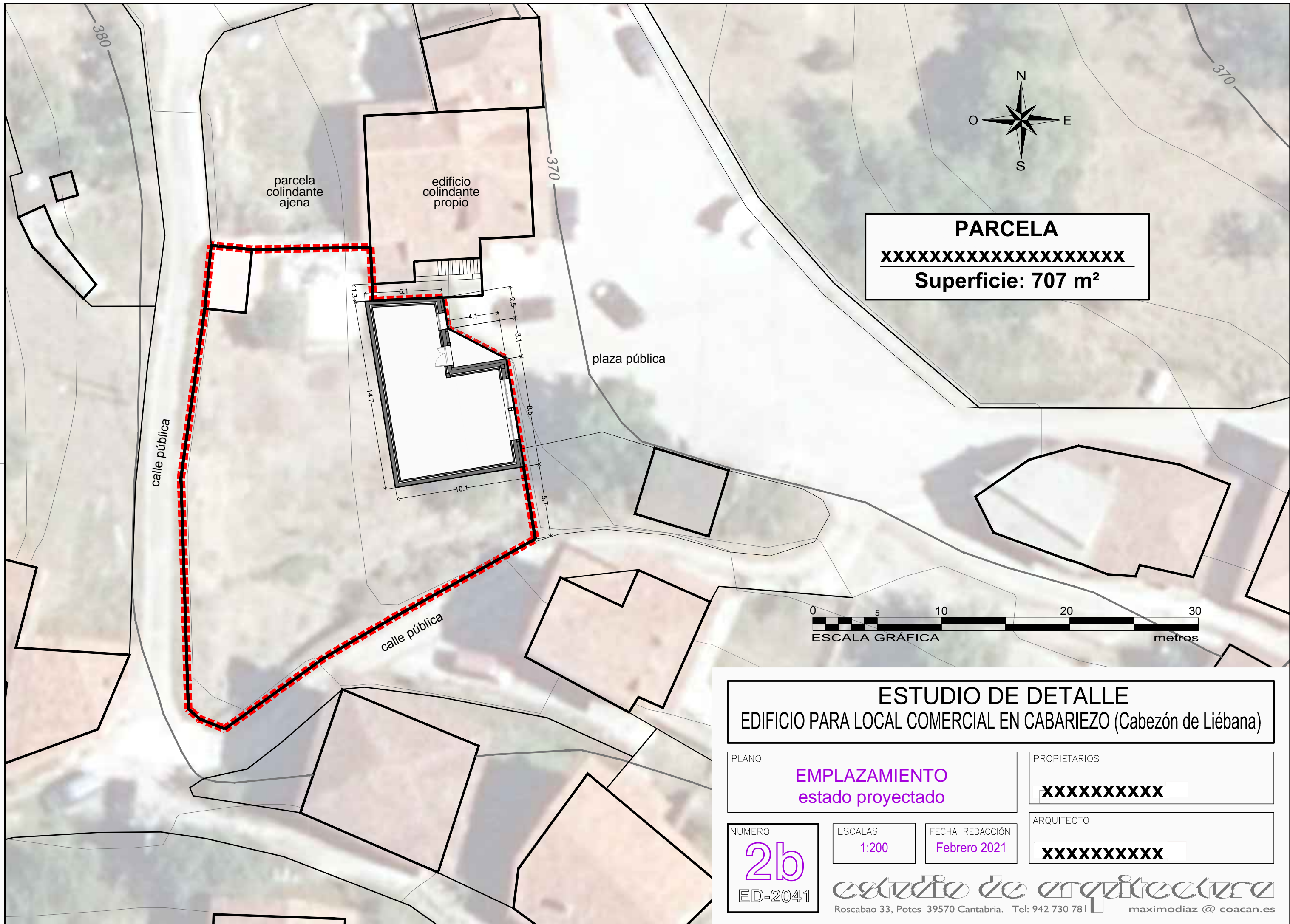
FECHA REDACCIÓN

Febrero 2021

ARQUITECTO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

estudio de arquitectura
Roscabao 33, Potes 39570 Cantabria. Tel: 942 730 781 maximodiaz @ coacan.es



PARCELA
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Superficie: 707 m²

ESTUDIO DE DETALLE
 EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL EN CABARIEZO (Cabezón de Liébana)

PLANO
EMPLAZAMIENTO
 estado proyectado

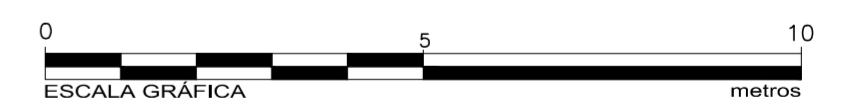
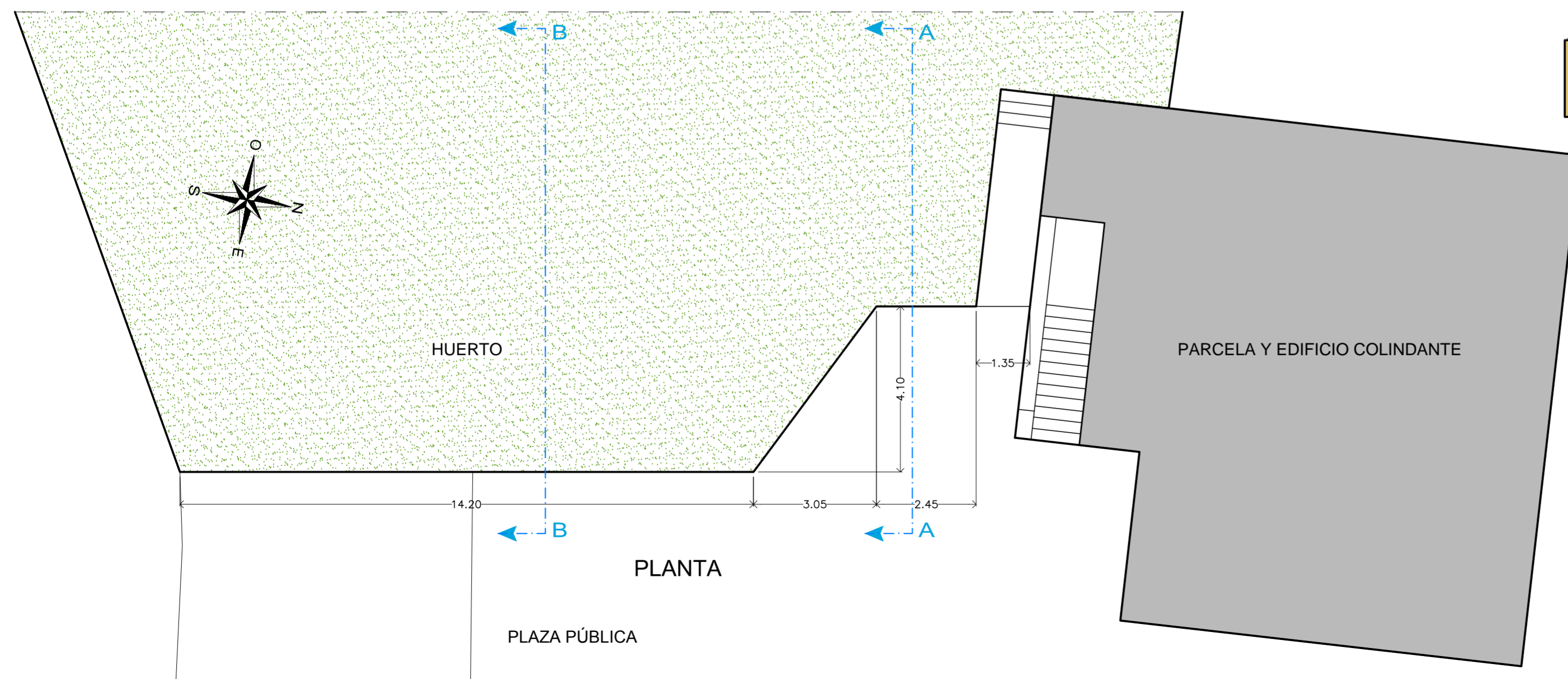
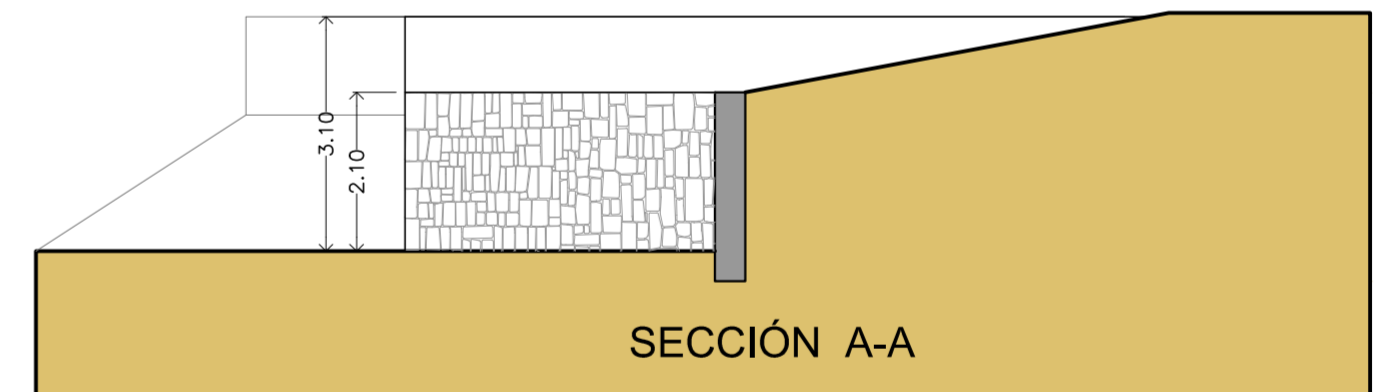
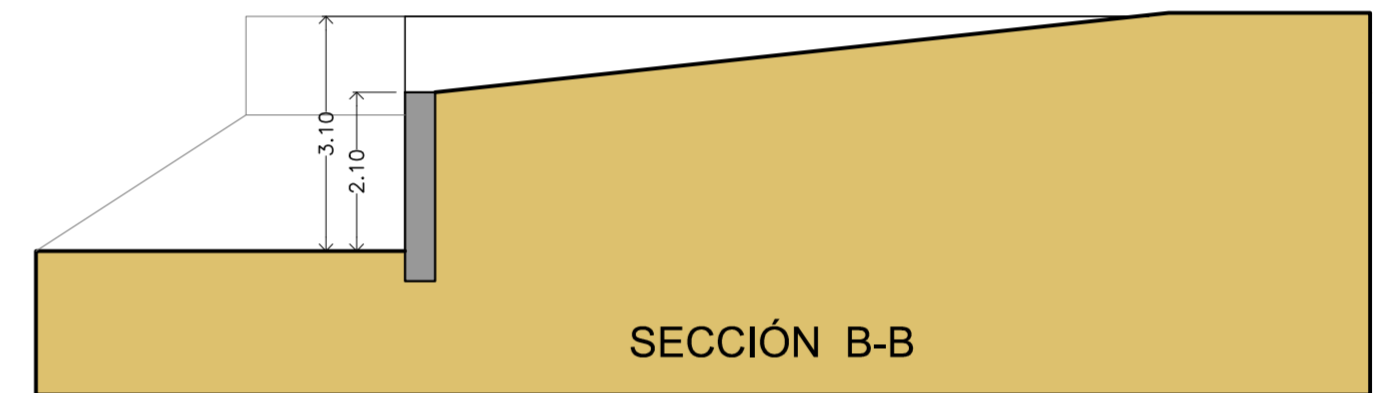
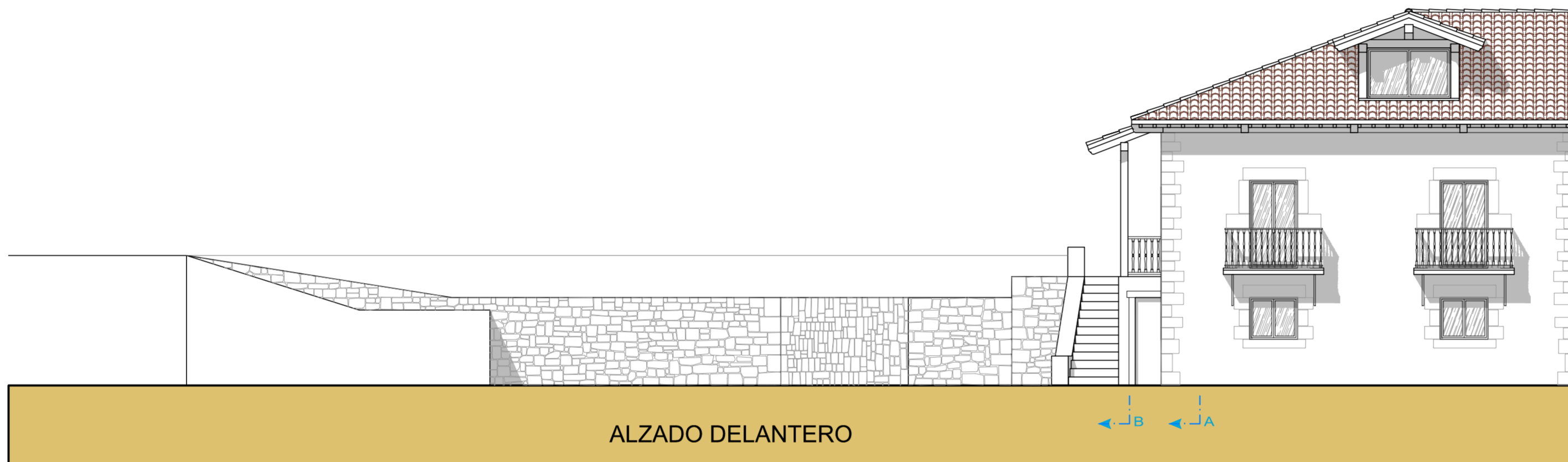
PROPIETARIOS
 XXXXXXXXXXXXXXX

NUMERO
2b
 ED-2041

ESCALAS
 1:200

FECHA REDACCIÓN
 Febrero 2021

ARQUITECTO
 XXXXXXXXXXXXXXX



ESTUDIO DE DETALLE
EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL EN CABARIEZO (Cabezón de Liébana)

PLANO **ESTADO ACTUAL**
 planta, alzado y perfiles

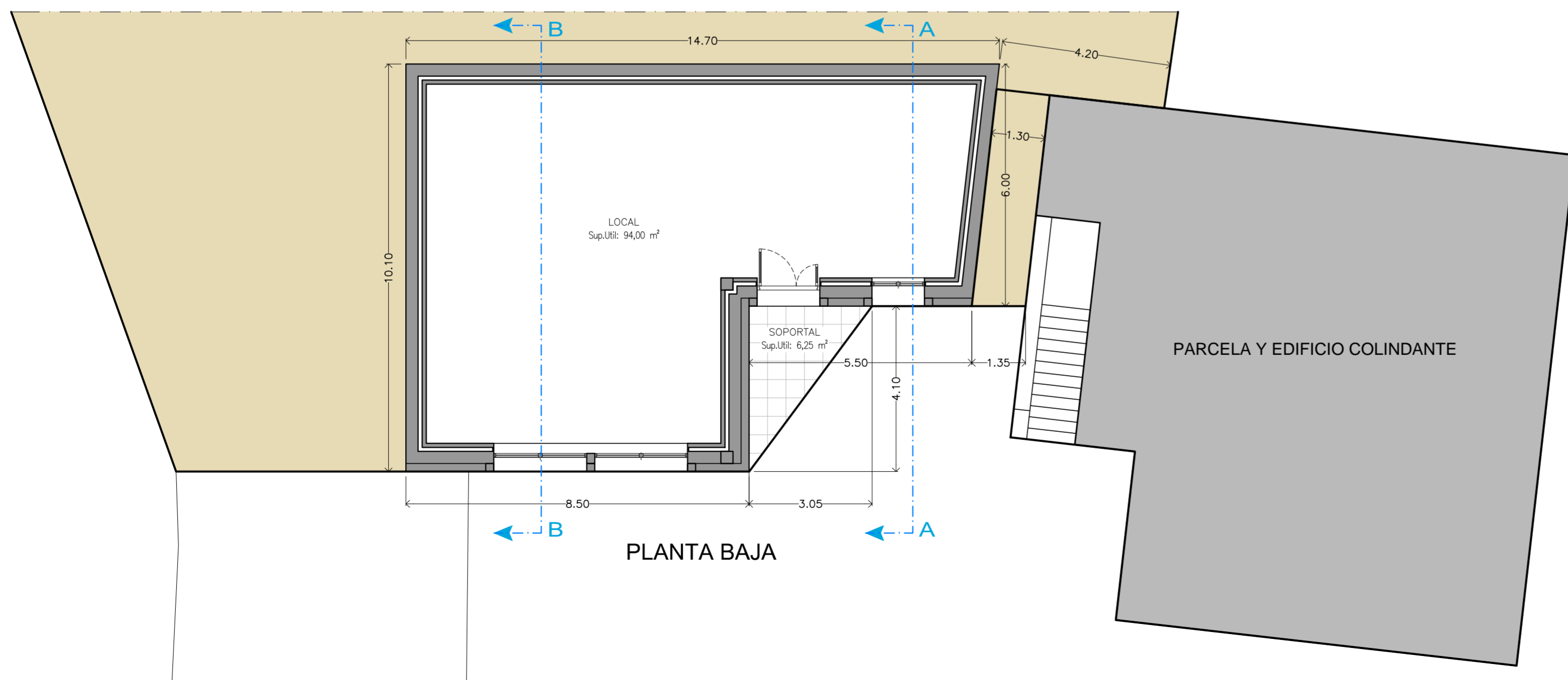
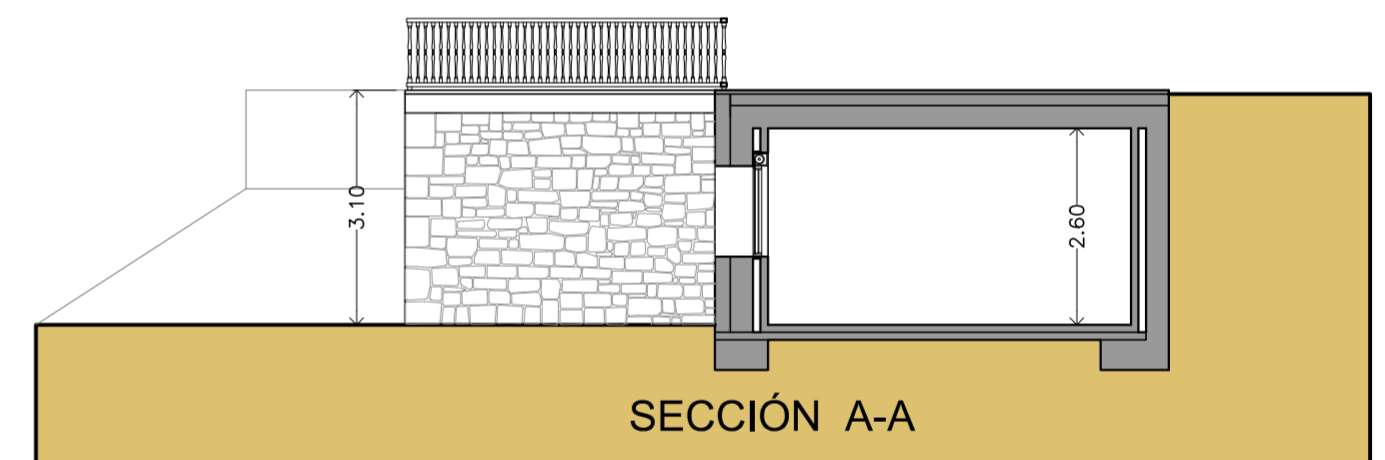
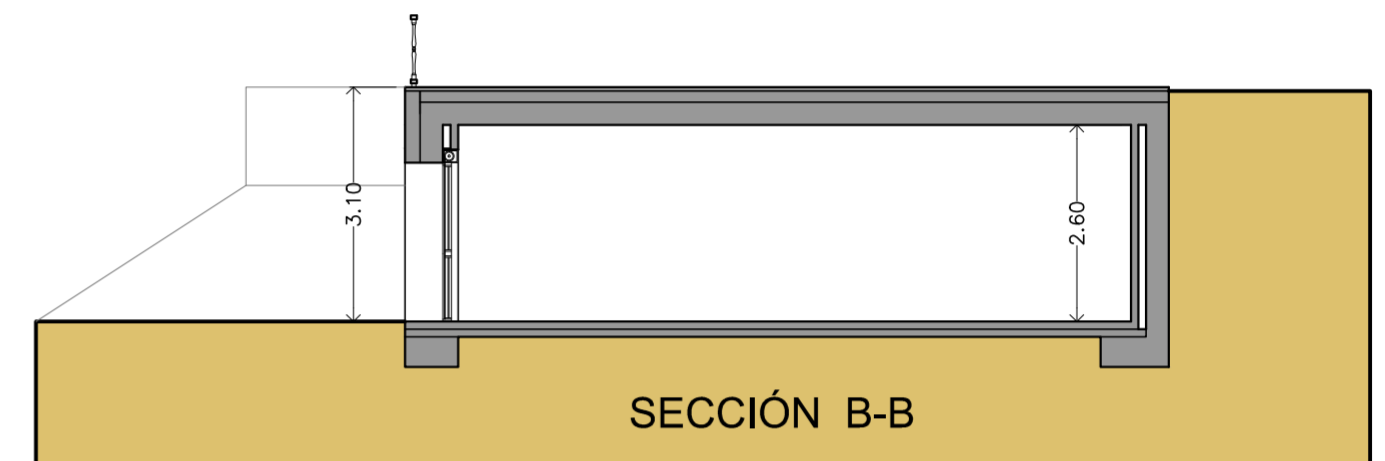
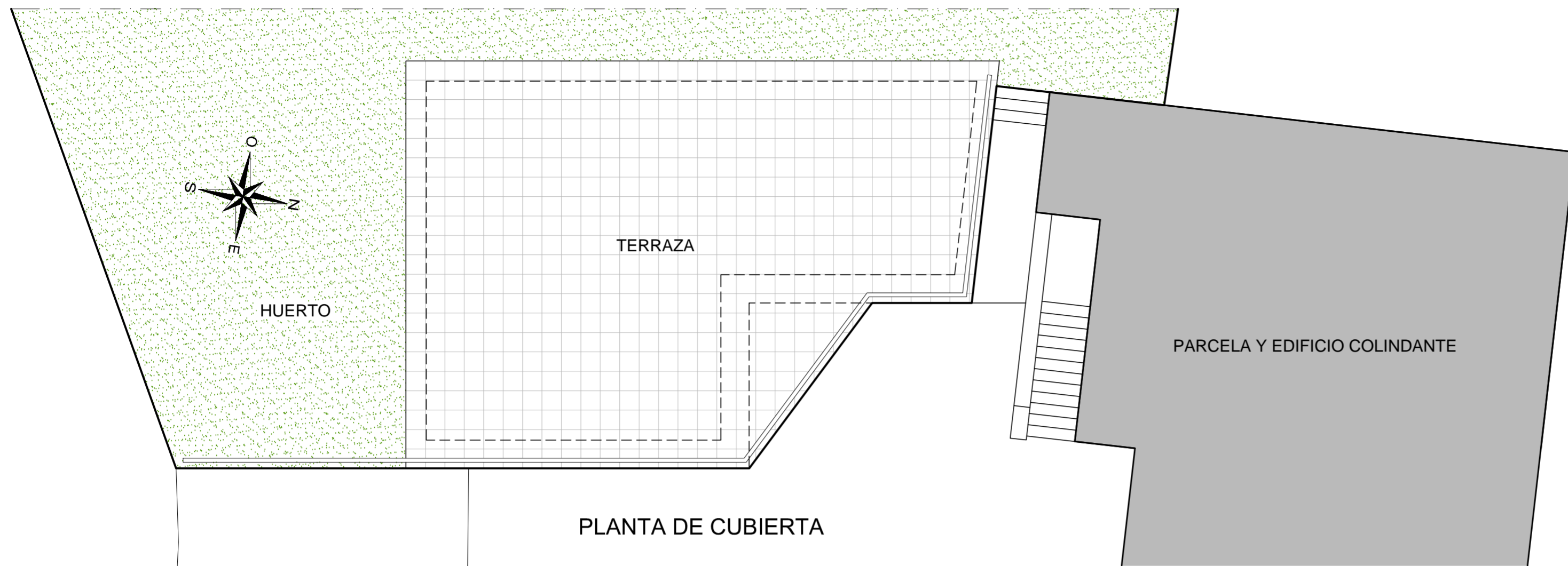
PROPIETARIOS
XXXXXXXXXXXX

NUMERO **3**
 ED-2041

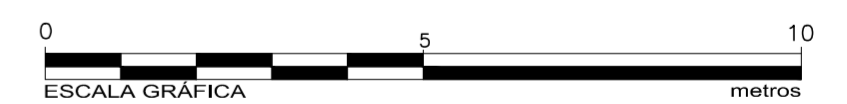
ESCALAS **1:100**

FECHA REDACCIÓN **Febrero 2021**

ARQUITECTO
XXXXXXXXXXXX



CUADRO DE SUPERFICIES DEL EDIFICIO		
	CONSTRUIDA	OCUPADA
Soportal en planta baja:..	6,25 m ² .	6,25 m ² .
Local en Semisótano:.....	121,00 m ² .	121,00 m ² .
Total:.....	127,25 m².	127,25 m².



ESTUDIO DE DETALLE
EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL EN CABARIEZO (Cabezón de Liébana)

PLANO: **EDIFICIO PROPUESTO**
 plantas, alzado y secciones

PROPIETARIOS: **XXXXXXXXXX**

NUMERO: **4**

ESCALAS: **1:100**

FECHA REDACCIÓN: **Febrero 2021**

ARQUITECTO: **XXXXXXXXXX**