

M E M O R I A

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 OBJETO Y AGENTES

El objeto del presente proyecto, es el desarrollo de un Estudio de Detalle Reformado del suelo incluido en el mismo, dentro de el término municipal de Selaya (Cantabria), en el lugar definido sobre el plano de situación adjunto, por encargo de **D. Remigio Fernández García**.

Se incluye en la documentación adjunta, la autorización de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, al estar afectado el suelo considerado por el vial regional CA-142 El Astillero-Selaya.

1.2 INFORMACION PREVIA Y DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

La parcela destinada al Estudio de Detalle de referencia, tiene una superficie de 9.762 m², y se halla incluida como suelo urbano con categoría de Vivienda Aislada, dentro de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, del municipio de Selaya (Cantabria).

La parcela mencionada, así como su superficie, linderos, topografía y demás características físicas, se definen en el plano correspondiente, incorporado a este proyecto reformado. El terreno incluido en el Estudio de Detalle interesado, se compone de tres subparcelas definidas en el plano adjunto, que actualmente se encuentran agrupadas según documentación adjunta. La parcela mencionada, tiene

una superficie total de 9.762 m²., de acuerdo con la escritura de agrupación referenciada.

El terreno dispone de los servicios urbanísticos de acceso rodado, suministro de agua, electricidad, saneamiento público y gas natural. A efectos de la construcción proyectada, puede considerarse el terreno como solar, en base al artículo 101 de la vigente Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, y Reglamentos concordantes, dado que las limitaciones del mismo se completarán durante el desarrollo de la urbanización proyectada, como se justifica en el proyecto adjunto.

1.3 DESCRIPCION DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.3.1 Descripcion general del proyecto

El Estudio de Detalle proyectado, fija la disposición de catorce subparcelas independientes, que cumplen individualmente las disposiciones previstas en las NN.SS. municipales vigentes, para el suelo urbano en la categoría de Vivienda Aislada.

El Estudio de Detalle mencionado, se ha ejecutado realizando un vial interior privado de reparto, con acceso y salida desde el vial público CA-142 situado en el lindero Oeste de la finca y que da acceso a todas las subparcelas previstas. Este vial privado tiene una anchura de 5 m. en total y dispone de un pequeño espacio de aparcamiento, con un cuadro de registro de instalaciones en el lado Norte de la finca.

Las características de las subparcelas mencionadas, son las que se definen a continuación:

1.3.2 Ordenación del E.D. con su uso característico

Planta tipo del Estudio de Detalle :

SUPERFICIES DE SUBPARCELAS			
Subparcela nº	Sup. Neta m2.	Sup. Total. m2.	Frente Parc. ml.
1	607,60	680,25	22,80
2	601,80	673,80	28,45
3	736,40	824,50	21,45
4	602,40	674,50	20,30
5	600,60	672,50	28,70
6	601,50	673,50	25,30
7	601,40	673,20	20,00
8	635,00	711,00	22,90
9	604,70	677,00	21,70
10	663,00	742,30	21,20
11	662,50	741,75	21,20
12	600,40	672,20	29,60
13	600,20	672,00	22,60
14	601,50	673,50	29,50
Vial Int.	1.043,00	-----	-----
Total	9.762,00	9.762,00	-----

2.1 CUMPLIMIENTO DE LAS NNSS MUNICIPALES VIGENTES

De acuerdo con el Artículo 1º.a.1 del Decreto 462/1971 de 11 de Marzo, en la redacción de l presente Proyecto se han observado las normas vigentes aplicables sobre la construcción, a la fecha de visado del mismo. A tal fin se incluye la siguiente relación de la Normativa Aplicable.

El Estudio de Detalle que se adjunta, deberá cumplir la normativa urbanística incluida en las NN.SS. de planeamiento del municipio de Selaya (Cantabria), en la zonificación de Vivienda Aislada, -donde se sitúa el suelo interesado-, y que a continuación se precisa:

- * Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar aislada o pareada.
- * Uso: Uso exclusivo residencial.
- * Densidad: Parámetro no vinculante
- * Parcela mínima: Superior a 600 m² Esta limitación ya se cumple en la parcelación objeto del Estudio de Detalle. Teniendo en cuenta que el planeamiento vigente incluye todo el suelo incluido en el Estudio de Detalle como suelo urbano, se considera que la superficie computable a efectos de edificabilidad, es la superficie total de la subparcela considerada, incluyendo la superficie de viales privados interiores a la urbanización.
- * Frente mínimo de parcela: 20 m. de frente a vial público o privado. Esta limitación se cumple ya en cada subparcela de la urbanización.
- * Edificabilidad máxima: 0,35 m²/m²., si se construye una sola vivienda y 0,25 m²/m² si se construye más de una vivienda pareada en cada subparcela.
- * Ocupación del suelo: 25% máximo de la superficie neta de subparcela interesada.
- * Altura máxima de la edificación: Seis metros al alero, correspondientes a dos plantas. Posible construcción de

espacio de bajo cubierta de acuerdo con la normativa general en sus apartados a)-d).

- * Alineaciones: Las futuras edificaciones, respetarán la distancia mínima al cerramiento de las subparcelas colindantes en zonas interiores y viales privados. Al vial público, situado en el frente O de la parcela considerada o CA-142, la distancia a respetar será de 5,50 m al eje de dicho vial, distancia que es coincidente con el cerramiento actual.
- * Fondo edificable máximo: No se limita.
- * Separación mínima a linderos y entre edificaciones: Cinco metros (5,00 m.). Podrá adosarse la edificación a la subparcela y edificación colindante, si ambas edificaciones se hacen conjuntamente y previo acuerdo de que se adosan entre sí. En caso contrario la separación mínima entre edificaciones dentro de una misma subparcela será de (6,00) metros.
- * Dimensiones de las fachadas: Tendrán una longitud máxima de veinte metros (20,00).

Con independencia de la normativa urbanística municipal en vigor, deberá cumplirse la normativa que afecte a las construcciones a realizar en cada subparcela correspondiente y que deberá precisarse en su proyecto correspondiente.

Santander 1 de Marzo del 2023

El Arquitecto: