



Rodríguez y don Juan José Zubía Soldevilla, para desarrollo de parcelas de referencia catastral 9728001-9728002-9728003-9728004-9728006, SU1A, en Sobremazas.

SEGUNDO: Que se publique el presente Acuerdo en el Boletín Oficial de Cantabria y se notifique a los interesados con señalamiento de los recursos procedentes.

TERCERO: Dar traslado de copia diligenciada a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2.- Normas Urbanísticas. No contienen.

3.- Memoria del Estudio de Detalle.

1.- PROMOTOR.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de «ALBERDI PROMOCIÓN DE SOLARES, SL» con Código de Identificación Fiscal número B-95357281 y domicilio social en calle Gordoniz número 44, 5º, C.P. 48002 Bilbao (Vizcaya), representado por don José Antonio Alberdi con Documento Nacional de Identidad 14.885.552-Q, en calidad de administrador.

2.- ARQUITECTOS.

El presente Estudio de Detalle está redactado por la sociedad de arquitectura «APARICIO & ZUBÍA ARQUITECTOS, S.L.» con C.I.F.: B-39658596, domicilio social en la calle Camilo Alonso Vega 15, bajo, 39007 Santander (Cantabria) y número 9247 del «COACAN», a través de los arquitectos don Mario Aparicio Rodríguez y don Juan José Zubía Soldevilla, colegiados 713 y 584 del «COACAN».

3.- ANTECEDENTES.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle, con una forma irregular, presenta una ligera pendiente de Este a Oeste. La parcela tiene frente a dos vías municipales y a la CN-634 y se sitúa en el núcleo urbano de Sobremazas, actualmente con gran desarrollo urbanístico.

4.- PARCELA Y SUPERFICIES.

La parcela sobre la que se desarrolla el presente Estudio de Detalle, proviene de una agrupación de dos fincas y consta de una superficie total bruta de 10.664,44 m<sup>2</sup>, quedando después de cesiones para el Ayuntamiento (3.315,05 m<sup>2</sup>) una superficie neta de 7.349,39 m<sup>2</sup> sobre la que se actúa.

4.1 TOPOGRAFIA: La parcela tiene una geometría muy irregular y presenta una ligera pendiente de Este a Oeste.

4.2 EMPLAZAMIENTO: La parcela objeto de Estudio se encuentra en Sobremazas, municipio de Medio Cudeyo (Cantabria) y cuenta con los servicios urbanos de abastecimiento, energía eléctrica, saneamiento y acceso rodado.

5.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

La parcela está clasificada por las Normas Subsidiarias vigentes como suelo Urbano SU1A.

Los parámetros urbanísticos más relevantes son:

• Uso característico: Vivienda unifamiliar aislada o adosada.

- Altura máxima: 6 m.
- Longitud máxima de fachada: 40 m.

Edificabilidad media.

- Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Posición de la edificación.

- Ocupación máxima sobre rasante: 40%.
- Retranqueo a eje vial: 8 m.
- Distancia a colindantes: 3 m.
- Distancia entre edificaciones: 6 m.
- Parcela mínima edificable: 400 m<sup>2</sup>.

Según la parcela neta disponible según la Normativa de aplicación en la zona se obtienen:

- Superficie bruta: 10.664,44 m<sup>2</sup>.
- Cesión al Ayuntamiento: 3.315,05 m<sup>2</sup>.
- Superficie neta: 7.349,39 m<sup>2</sup>.

Además de la normativa municipal se tiene en cuenta lo dispuesto por la Ley 2/2001 de Cantabria en su Capítulo III, Sección 2ª sobre normas de aplicación directa y están-

dares urbanísticos en el planeamiento municipal, que en el apartado 1 del artículo 40 «espacios libres y equipamientos de sistemas locales» nos dice que se preverá una superficie de espacios libres públicos no inferior a 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

En el apartado 2 del mismo artículo también contempla que al menos 12 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida para equipamientos sanitarios, educativos, deportivos.

En el apartado 3 del mismo artículo también contempla que al menos una plaza de aparcamiento público por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida.

En cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 2/2001 se presenta una ordenación de la parcela en la se prevé una reserva de suelo para espacios libres que cumple con los estándares exigidos. Igualmente se prevé la reserva de suelo necesaria para la obtención de setenta plazas de aparcamiento de uso comunitario.

Se propone la ordenación de volúmenes edificados suficiente para la construcción de treinta y cinco viviendas adosadas en hilera, de las que las situadas al norte del boulevard diseñado, contarán además con reserva de suelo dentro de la parcela privada para ubicación de un vehículo.

6.- MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

A petición de la propiedad se propone una ordenación de volúmenes en la parcela que consiga un aprovechamiento máximo de la misma con la tipología edificatoria que se pretende de viviendas unifamiliares en hilera por ser el producto de mayor demanda de la zona.

Dada la geometría irregular de parcela y su ligera pendiente, la propuesta resultante de ordenación de volúmenes queda muy condicionada. Se disponen una serie de volúmenes agrupados ajustándose en su desarrollo a la edificabilidad y ocupación disponible, buscando las alineaciones que permitan una mejor adecuación a las curvas de nivel que determinan la pendiente de la parcela. Cada alineación de volúmenes dispone de un acceso rodado a sótanos comunes y un acceso peatonal independiente en los puntos de encuentro de las diferentes rasantes propuestas con el vial municipal. La ordenación resultante se ajusta en su configuración a la volumetría que limita la Ordenanza, con la distancia necesaria entre edificios que articule el espacio de actuación de forma correcta.

La solución adoptada a base de diversos bloques de viviendas unifamiliares resuelve una urbanización variada, orgánica y de baja densidad. La ordenación de volúmenes planteada es, según nuestro criterio, la más adecuada a la problemática de la parcela existente.

La solución propuesta, con un total de treinta y cinco viviendas adosadas, busca obtener una ordenación de volúmenes clara, dispuestos en la parcela acomodándose a las rasantes existentes y resuelto en planta baja, planta primera y planta bajo cubierta.

La urbanización se completa con la disposición de setenta y cinco plazas de aparcamiento público vinculadas a los viales ensanchados según se dispone en los perfiles de viales adjuntos en la documentación planimétrica.

La ordenación de la parcela dada su forma irregular obliga a la realización de un viario en fondo de saco que se plantea como de carácter privado debido a su uso restringido casi en exclusiva para las viviendas que allí se proponen. Igualmente se diseña un viario de mayor entidad que conecta los dos viales municipales de este y oeste de la parcela que tendrá carácter público.

7.- SUPERFICIES.

SUPERFICIE BRUTA DE PARCELA: 10.664,44 m<sup>2</sup>.

CESIONES AL AYUNTAMIENTO: 3.315,05 m<sup>2</sup>.

SUPERFICIE NETA DE PARCELA.

- Espacios libres privados: 1.644,95 m<sup>2</sup>.

- Superficies privativas: 5.704,45 m<sup>2</sup>.

Valdecilla, 4 de febrero de 2008.—El alcalde, Juan José Perojo Cagigas.

08/1837