

VIERNES, 6 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 151

## AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

**CVE-2021-6634** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para definir las rasantes de asiento de la edificación en parcela de calle El Mazo de Abajo, 18.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 24 de junio de 2021, y en cumplimiento de lo establecido en los artículos 61 y 78 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y 123.1.i) de la LBRL, ha adoptado acuerdo aprobando definitivamente el Estudio de Detalle cuyo objeto es definir las rasantes de asiento de la edificación en la parcela sita en la C/ El Mazo de Abajo, nº 18, a propuesta de FAMIWIN S. L.

Contra dicho acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación del acuerdo.

Podrá, no obstante, formularse cualquier reclamación que entienda convenir a su derecho.

Santander, 30 de junio de 2021.

El concejal delegado de Urbanismo, Cultura y Transparencia,  
Francisco Javier Ceruti García de Lago.

VIERNES, 6 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 151

Estudio de detalle de Rasantes en Parcela sita en  
c/El Mazo de Abajo 18, San Román de la Llanilla, Santander

Memoria



**ESTUDIO DE DETALLE DE RASANTES EN PARCELA C/EL MAZO DE  
ABAJO 18  
SAN ROMÁN DE LA LLANILLA, SANTANDER**

VIERNES, 6 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 151

Estudio de detalle de Rasantes en Parcela sita en  
c/El Mazo de Abajo 18, San Román de la Llanilla, Santander

Memoria



INDICE

**A. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- A1. Objeto del documento
- A2. Iniciativa y redacción del documento
- A3. Bases de partida
- A4. Tramitación seguida por el documento
- A5. Descripción del ámbito de actuación
- A6. Condicionantes urbanísticos
- A7. Descripción y justificación de la ordenación adoptada

**B. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

- B1. Planos de información
  - S01 Situación
  - EA01 Cartografía municipal
  - EA02 Cartografía promotor
- B2. Planos de ordenación
  - ER01 Ordenación. Volumetría y rasante edificatoria
  - ER02 Ordenación. Rasantes y topografía resultante
  - ER03 Perfiles transversales y longitudinales

VIERNES, 6 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 151

Estudio de detalle de Rasantes en Parcela sita en  
c/El Mazo de Abajo 18, San Román de la Llanilla, Santander

Memoria



## A. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### A1. Objeto del documento

El presente estudio de detalle tiene por objeto definir las rasantes, en función de la ordenación que se propone, de la parcela sita en calle El Mazo de Abajo 16-18 en San Román de la Llanilla, que por los condicionantes topográficos se hace difícilmente asumible en sus condiciones previstas en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.

### A2. Iniciativa y redacción del documento

La iniciativa del presente estudio de detalle corresponde a Famiwin S.L., con B01534676, domiciliada en C/ Zúñiga 13, 2ºA, CP47001, Valladolid (Valladolid).

El estudio de detalle está redactado por la sociedad profesional Esparza Arquitectura y Rehabilitación Sostenible S.L.P.U. con domicilio en Calle Corredera 60 bajo, en Vitoria-Gasteiz, CIF B01479310 y número de registro en el COAVN 950572, representada por el Arquitecto D. Alberto Esparza Resano, colegiado número 3856 del COAVN.

### A4. Bases de partida

El Estudio de Detalle que nos ocupa se ha redactado teniendo en cuenta la siguiente documentación:

- Plano topográfico digitalizado de la parcela, realizado por la propiedad.
- Plano topográfico digitalizado del ayuntamiento de Santander.
- Planos y documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Santander actualmente vigente. Publicado en el B.O.C. el 21 de abril de 1997.

### A4. Tramitación seguida por el documento

Esta versión del estudio de detalle da inicio al trámite del mismo. Por lo que no existen documentos anteriores.

### A5. Descripción del ámbito de actuación

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se ubica en la localidad de San Román de la Llanilla, perteneciente al municipio de Santander, situada al oeste de la ciudad. El Plan General define la parcela como N2A (Ordenanza de Zona de Núcleos). Se encuentra junto a edificaciones donde predomina la tipología de vivienda unifamiliar aislada, según Plan General de Ordenación Urbana de Santander, Aprobación Definitiva el 17 de Abril de 1997.



Referencia catastrales:

0435604VP3103E0001ZW  
0435605VP3103E0001UW  
0435606VP3103E0001HW  
0435607VP3103E0001WW

La parcela receptora de la edificación es la suma de 4 parcelas.

Esparza arquitectura sostenible slpu – Corredera 60 bajo, Vitoria-Gasteiz – info@esparza-arquitectura.es

CVE-2021-6634

VIERNES, 6 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 151

Estudio de detalle de Rasantes en Parcela sita en  
c/El Mazo de Abajo 18, San Román de la Llanilla, Santander



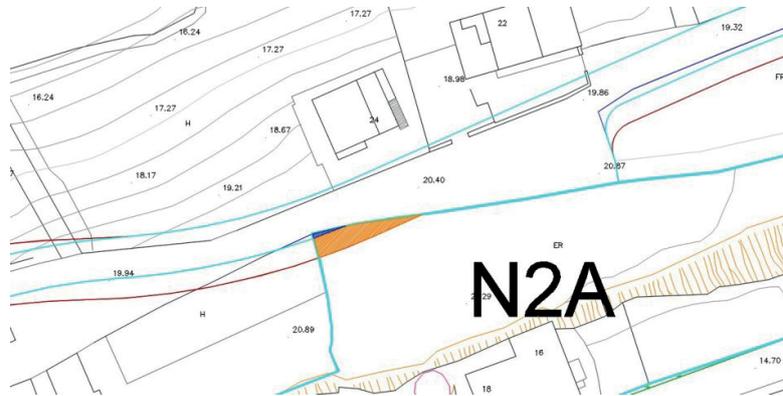
Memoria

Al norte linda con la Calle el Mazo de Arriba en un frente de 94 m. Al este, con un frente de 25 m y al oeste, con un frente de 65 m linda con parcelas con la misma clasificación que la parcela objeto de este Estudio de Detalle, clasificación N2A. Al sur, con un frente de 135 m linda con la Calle el Mazo de Abajo.

**Superficies**

A continuación se detalla un cuadro de superficies de la parcela:

SUPERFICIE PARCELA	3.447,09 m <sup>2</sup>
CESIONES OBLIGATORIAS	21,51 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE NETA	3.425,58 m <sup>2</sup>



**Límites de la parcela**

La parcela tiene los siguientes límites:

- Norte: Calle Mazo de Arriba
- Sur: Calle Mazo de Abajo
- Este: Parcelas con clasificación N2A
- Oeste: Parcelas con clasificación N2A



La singularidad de la parcela por su geometría en planta como la topografía existente, con cerca de 6m de diferencia aproximadamente entre rasantes de alineaciones norte y sur, suponen un condicionante para la implantación de las edificaciones futuras a desarrollar.

Ese diferencial de cota se produce de modo abrupto, a mitad de parcela (límites interiores de las pequeñas parcelas que forman parte de la totalidad), con un salto cuasi vertical, no existiendo transición en ninguna de las dos direcciones cartesianas. C

Esparza arquitectura sostenible slpu – Correría 60 bajo, Vitoria-Gasteiz – info@esparza-arquitectura.es

CVE-2021-6634

VIERNES, 6 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 151

Estudio de detalle de Rasantes en Parcela sita en  
c/El Mazo de Abajo 18, San Román de la Llanilla, Santander



Memoria

**A6. Condicionantes urbanísticos**

Respecto a esta parcela, los principales y Ordenanzas y artículos de aplicación al presente estudio de detalle son los siguientes:

Normas Urbanísticas del vigente Plan General:

**Ordenanza de Zona de Núcleos**

Categorización, Clasificación	
Clasificación del suelo	Urbano
Calificación	ZONA DE NÚCLEOS

N2A	PGOU SANTANDER	PLANEAMIENTO	PROPUESTA ORDENACIÓN
ÁMBITO	ART. 11.4.1.	N2A	N2A
CATEGORÍA	ART. 11.4.2.	1. Intensiva 2. Media 3. Extensiva	2. <b>Media</b>
ÁREA DE MOVIMIENTO	ART. 11.4.3	Colindante: mínimo 3m Viarío municipal: mínimo 5m	Colindante: >3 m Viarío municipal: >5 m
ALTURA MÁXIMA	ART. 11.4.3	2 plantas	2 plantas (B+I)
ALTURA PISO	ART. 11.4.3 ART.3.54.3	Plantas piso: 2,50 m. Planta baja: 2,50 m. Planta sótano: 2,40 m.	Plantas tipo o piso: 2,50 m. Planta baja: 2,50 m. Planta sótano: 2,40 m.
EDIFICABILIDAD	ART. 11.4.4	0,60m2/m2 /Sup.neta	Computable máxima permitida: 2.055,35m2
PARCELARIO	ART. 11.4.5 ART. 3.3.5.	Frente mínimo: 6m Círculo inscribible: 10m Superficie mínima: 300m2	Frente parcela: 135,06m Círculo inscribible: 10m Superficie neta: 3.425,58m2
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	ART. 11.4.6.	50%	36,81%
SEPARACION A FRENTE DE PARCELA	ART. 11.4.6.	Mínimo 5m	CUMPLE
SEPARACION A LINDEROS	ART. 11.4.6.	Mínimo 3m	CUMPLE
FORMA DE LA EDIFICACIÓN	ART. 11.4.7.	Fondo edificación: 21m Longitud máx: 75m	Fondo edificación: 14,37m Longitud máx: -Bloque A: 37,09m -Bloque B: 57,29m -Bloque C: 10,36m
CONDICIONES ADICIONALES	ART. 11.4.9	Posibilidad edificar más de 1 edificio Línea máx.coronación: 3,50m	Número de edificios: 3 Distancia entre edificios: 5,50-6m Línea máx.coronación: 1,10m
GRADOS: CONDICIONES DE USO	ART. 11.4.10.	Residencial	Residencial

Tal y como recoge el Título 11, en su Capítulo 4. Ordenanza de Zona de Núcleos, se ha de atender la posición de la edificación en la parcela según se recoge en el siguiente artículo:

**Art.11.4.6. Posición de la Edificación:**

1. La edificación mantendrá las condiciones máxima de ocupación, en %, y mínimas separación a linderos, en metros, establecidas en el siguiente cuadro sin perjuicio de lo establecido en los artículos 4.2.1. punto 7 y 4.1.14. de estas Normas, y demás de las mismas que fuesen de aplicación.

Esparza arquitectura sostenible slpu – Correría 60 bajo, Vitoria-Gasteiz – info@esparza-arquitectura.es

CVE-2021-6634

VIERNES, 6 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 151

Estudio de detalle de Rasantes en Parcela sita en  
c/El Mazo de Abajo 18, San Román de la Llanilla, Santander



Memoria

(...)

Así mismo, se aplica el siguiente artículo:

**Art.4.2.13. Condiciones de rasante y altura de la edificación:**

(...)

2. La rasante resultante podrá ocupar posiciones distintas a las establecidas en el punto 1 precedente cuando medie estudio de detalle, o instrumento de planeamiento de mayor rango en el que se le fije o acote y sin que ello suponga aumento en alturas de edificación permitidas y sólo si mejora la adecuación topográfica y de edificación preexistentes difícilmente removibles y/o asumibles.

Tal y como se indica anteriormente, el **Artículo 4.2.12. Condiciones de rasantes y altura de la edificación**, en su punto 2, se considera necesaria la formulación del estudio de detalle como vía para dar cumplimiento a la implantación de rasantes definitivas de las nuevas edificaciones en la parcela, sin que ello conlleve un aumento de las alturas y edificabilidad permitidas.

Como se recoge en el cuadro anterior, dichos parámetros se respetan y mantienen para el posterior desarrollo edificatorio de la parcela y así vendrá justificado en el propio proyecto específico, como requiere el planeamiento vigente.

**A7. Descripción y justificación de la ordenación adoptada**

En aplicación de la normativa recogida anteriormente, se plantean a continuación las directrices del presente estudio de detalle para la parcela objeto del mismo.

**A7.1 Descripción de la ordenación adoptada**

El presente estudio de detalle tiene por objeto establecer las rasantes para la propuesta de agrupación de volúmenes. Para ello se plantean 3 volúmenes, 2 de ellos serán edificios plurifamiliares (unifamiliares adosados) y el tercero albergaría una vivienda unifamiliar.

Para incorporar la propuesta en el entorno se colocarán los edificios plurifamiliares en el este y centro de la parcela resultante y en el extremo oeste se ubicará el edificio unifamiliar. Véase esquema no vinculante del plano ER 01.

**Determinación del área de movimiento**

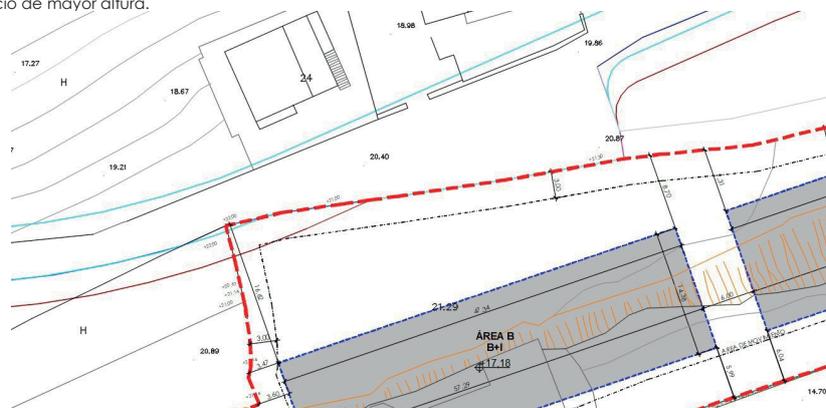
El área de movimiento se concreta a partir de lo reflejado en el P.G.O.U., en donde se fija una distancia a los colindantes de  $H/2 > 3$  m, y de  $H/2 > 4$  en el frente de parcela.

**Alineaciones de la edificación**

Las alineaciones vienen condicionadas por el área de movimiento, y por las distancias al colindante.

La ordenanza N2A indica una separación mínima a frente de parcela de 5m y a linderos de  $H/2 > 3$  m en todo el resto del perímetro de la parcela.

La separación entre los diferentes volúmenes de la propuesta se establece en un mínimo de la altura de la cornisa del edificio de mayor altura.



Esparza arquitectura sostenible slpu – Correría 60 bajo, Vitoria-Gasteiz – info@esparza-arquitectura.es

CVE-2021-6634

VIERNES, 6 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 151

Estudio de detalle de Rasantes en Parcela sita en  
c/El Mazo de Abajo 18, San Román de la Llanilla, Santander



### Memoria

#### Rasantes de la edificación

Dada la topografía de la parcela, con un desnivel de hasta 8,00m entre el lindero norte (+22,50) y el sur (+14,50) y cumpliendo el Art. 4.2.12. del P.G.O.U. vigente, se decide ubicar los volúmenes de A y B en la cota +17,18 mientras el Área C ubicado al oeste se coloca en la cota +16,18, lo que permite un desarrollo de la edificación y de la urbanización bien integrados en la parcela, resolviendo de una manera óptima el estrechamiento existente y permitiendo una buena orientación de las viviendas y de los espacios privativos.

El emplazamiento de la parcela, así como las cotas de las vías colindantes se encuentran fijadas al estar completamente urbanizadas.

Debido al alto desnivel ascendente hacia el norte los tres volúmenes se disponen en el frente al sur con el fin de minimizar al máximo el impacto de los volúmenes respecto a las edificaciones existentes. Así se aprovechará la nueva topografía y su posición baja en la parcela, evitándose el conflicto visual y estético con las edificaciones situadas en la calle superior, el Mazo de Arriba.

El estudio de detalle fija la cota de la planta baja para que la relación entre la altura de cornisa y la separación de los volúmenes sea coherente. Esta cota podrá ser ajustada siempre que se respete la relación entre separación de volúmenes y altura de estos. Siendo siempre la separación igual o superior que la altura de cornisa.

Las rasantes establecidas son las siguientes:

- Volumen en Área A: +17,18
- Volumen en Área B: +17,18
- Volumen en Área C: +16,18

#### Volumetría del edificio

La volumetría de los edificios queda fijada en la prevista en la Ordenanza aplicable N2A (B+1).

La rasante de cornisa se fija en a la cota +22,62 para los volúmenes A y B. variando en el último volumen, el C, por la adaptación al terreno comentada en el punto anterior.

Las alturas de cornisa se fijan en 5,44m pudiendo ser superior siempre que la separación entre los edificios también aumente y con un mínimo de la altura de cornisa.

#### A7.3 Justificación del cumplimiento de normativa de accesibilidad

Se justifica el cumplimiento de la Ley de Cantabria 3/1.996 de 24 de septiembre sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanística y de la comunicación en base a la clasificación de la propia Ley de las barreras arquitectónicas:

- A. Barreras arquitectónicas urbanísticas cuyos criterios se han recogido en planos de urbanización que corresponde a la actuación.
- B. Barreras arquitectónicas en la edificación. Cuando se encuentren situadas en el acceso interior de edificios públicos y privados.
- C. Barreras de transporte, las cuales no son de aplicación en este proyecto.
- D. Barreras de comunicación sensorial, las cuales tampoco son de aplicación en este proyecto. Los puntos de la Ley 3/1.996 con relación directa con el presente proyecto son las siguientes: ACCESIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN

El proyecto presentado cumple con el Decreto enunciado, en concreto, con el artículo 15º, ya que dispone de itinerarios practicables que unen las viviendas con el exterior. Además existe un itinerario practicable que une la edificación con la vía pública.

En las determinaciones del estudio de detalle, se ha considerado:

- Diseño y trazado peatonal interior
  - Pendientes longitudinales entre 6% y 12% y transversales inferiores al 2%.
  - Enrasado de pavimentos entre distintas zonas.
  - Uso obligatorio de pavimentos duros y antideslizantes (o blandos con determinadas condiciones)
  - El resalto vertical o bordillo de vados, no será superior a 2 cm.

Esparza arquitectura sostenible slpu – Correría 60 bajo, Vitoria-Gasteiz – info@esparza-arquitectura.es

VIERNES, 6 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 151

Estudio de detalle de Rasantes en Parcela sita en  
c/El Mazo de Abajo 18, San Román de la Llanilla, Santander



Memoria

- El adecuado diseño de las rejillas de sumideros en las zonas susceptibles de circulación peatonal (luz libre nunca superior a 1 cm.).
- Escaleras
  - El acceso peatonal a la parcela se realiza por dos zonas: mediante 4 peldaños.
- Rampas
  - Se ha previsto 2 zonas de rampa. Una, que forma parte del trazado principal de acceso peatonal; y otro secundario, que da respuesta a la accesibilidad necesaria (cumpliendo dimensiones y pendientes permitidas para su uso como tal).
- Aparcamientos
  - No existe aparcamiento en vía pública.

En Vitoria-Gasteiz, Febrero de 2021

El Arquitecto Redactor

D. Alberto Esparza Resano con DNI 72735184-F



VIERNES, 6 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 151

Estudio de detalle de Rasantes en Parcela sita en  
c/El Mazo de Abajo 18, San Román de la Llanilla, Santander



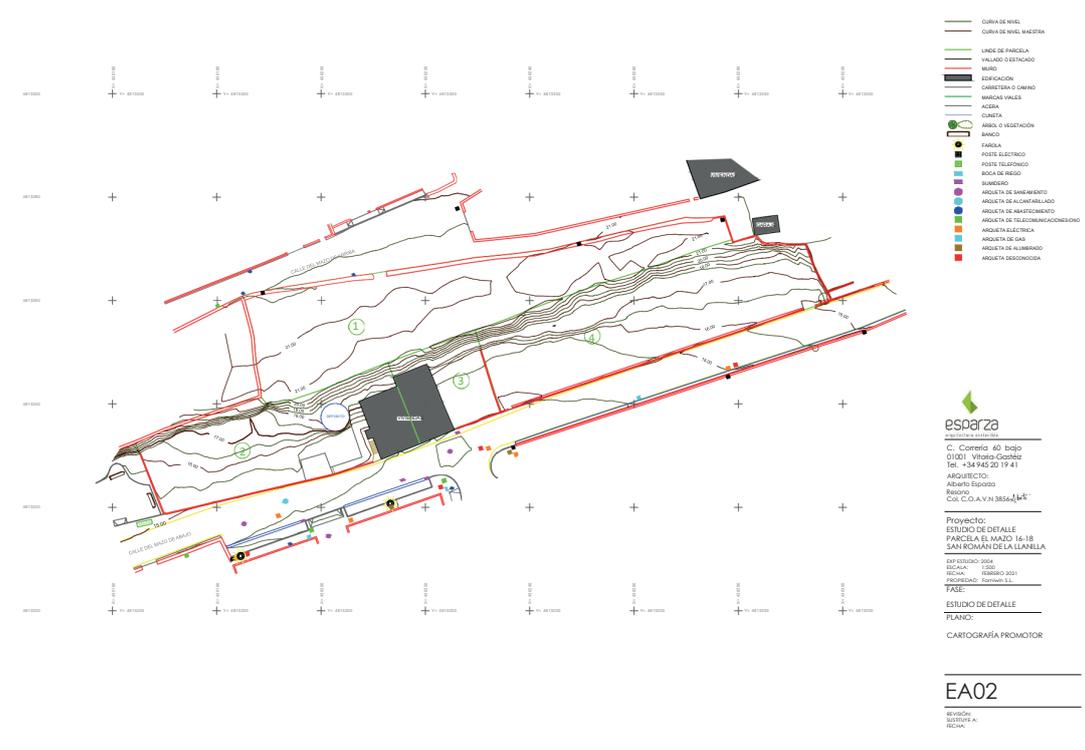
Memoria

---

**B. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

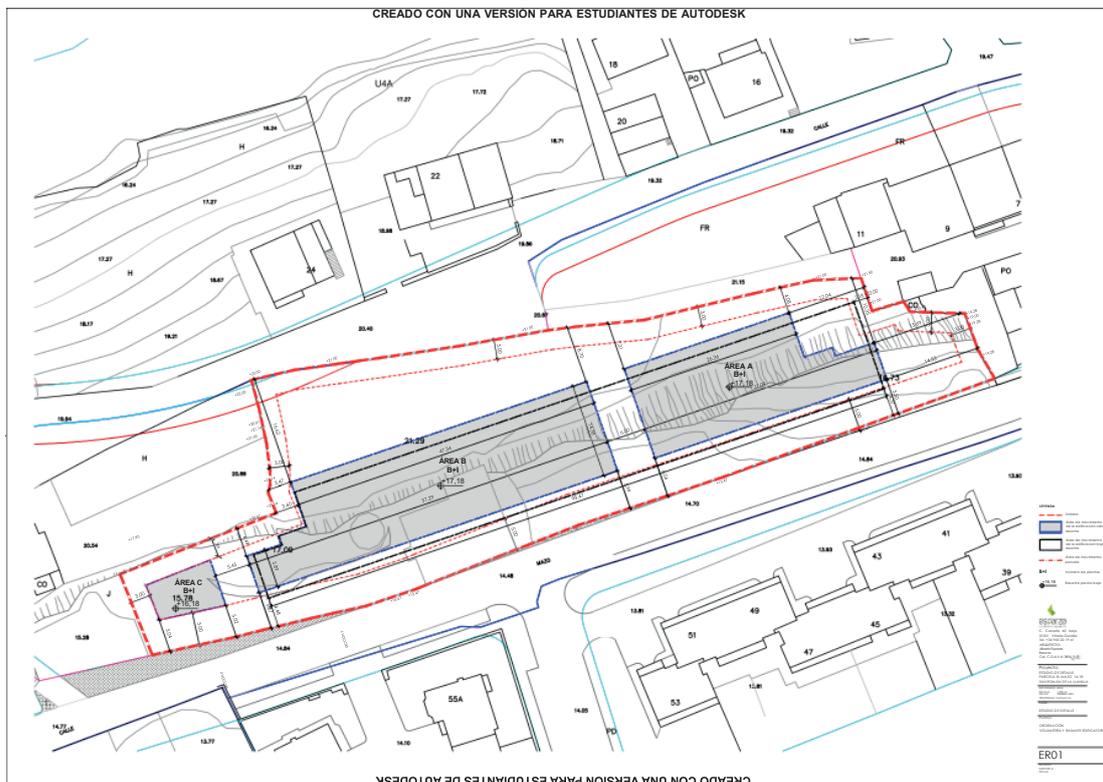
- B1. Planos de información
  - S01 Situación
  - EA01 Cartografía municipal
  - EA02 Cartografía promotor
  
- B2. Planos de ordenación
  - ER01 Ordenación. Volumetría y rasante edificatoria
  - ER02 Ordenación. Rasantes y topografía resultante
  - ER03 Perfiles transversales y longitudinales

VIERNES, 6 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 151



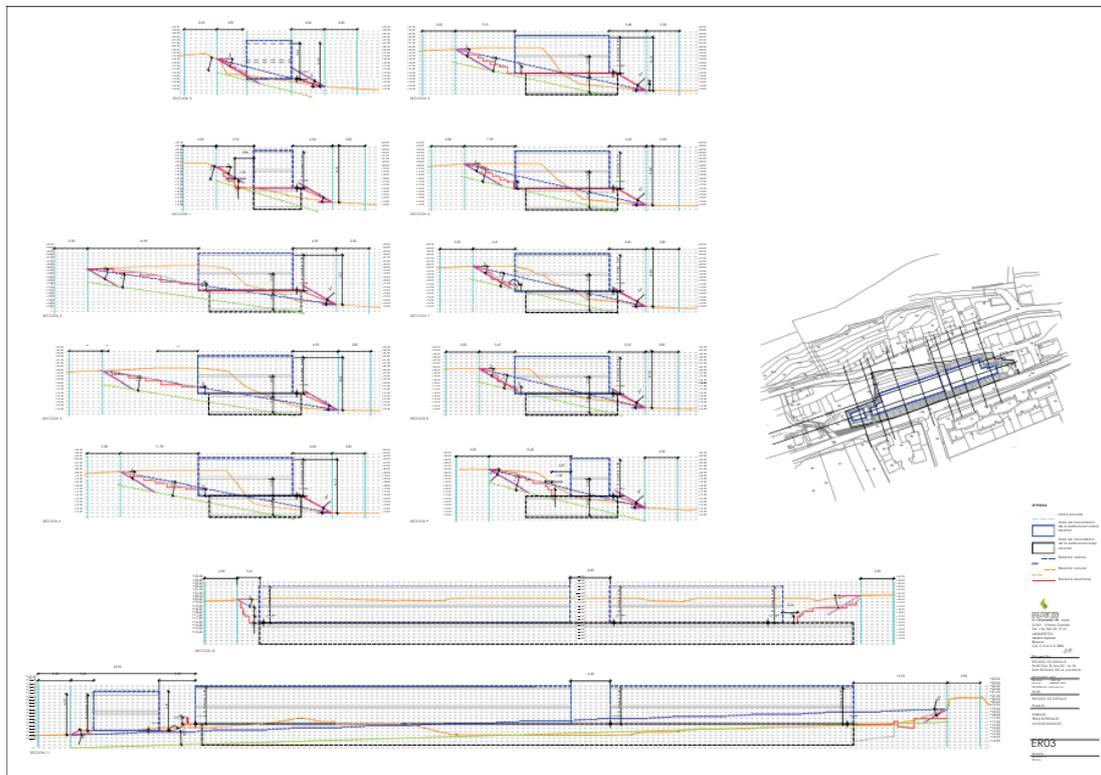
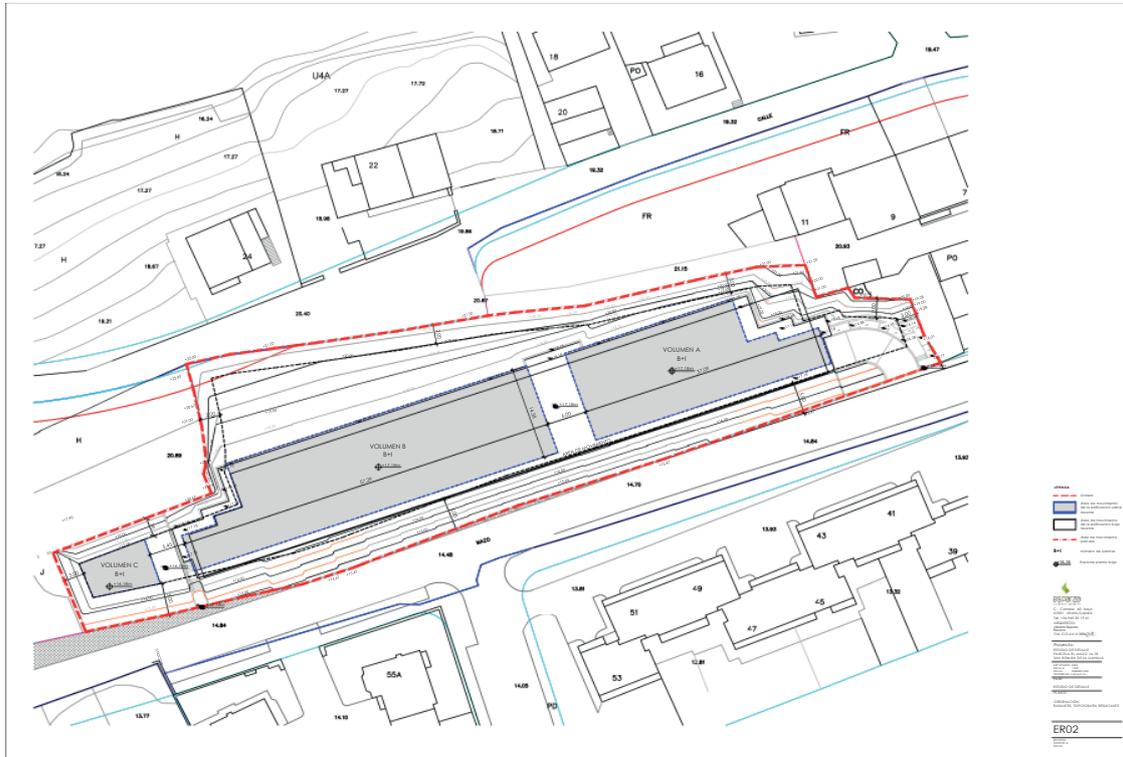
CVE-2021-6634

VIERNES, 6 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 151



CVE-2021-6634

VIERNES, 6 DE AGOSTO DE 2021 - BOC NÚM. 151



2021/6634

CVE-2021-6634