

VIERNES, 5 DE ENERO DE 2024 - BOC NÚM. 4

## AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

**CVE-2023-10941** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle que tiene por objeto fijación de rasantes de asiento de edificación en parcela de calle Mazo de Arriba.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 30 de noviembre de 2023 y en cumplimiento de lo establecido en los artículos 82 y 101 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y 123.1.i) de la LBRL, ha adoptado acuerdo aprobando definitivamente el Estudio de Detalle cuyo objeto es la fijación de rasantes de asiento de edificación en la parcela catastral 0034959VP3103C sita en la C/ Mazo de Arriba, a propuesta de D<sup>a</sup>. Nuria Valdor Cerro.

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.

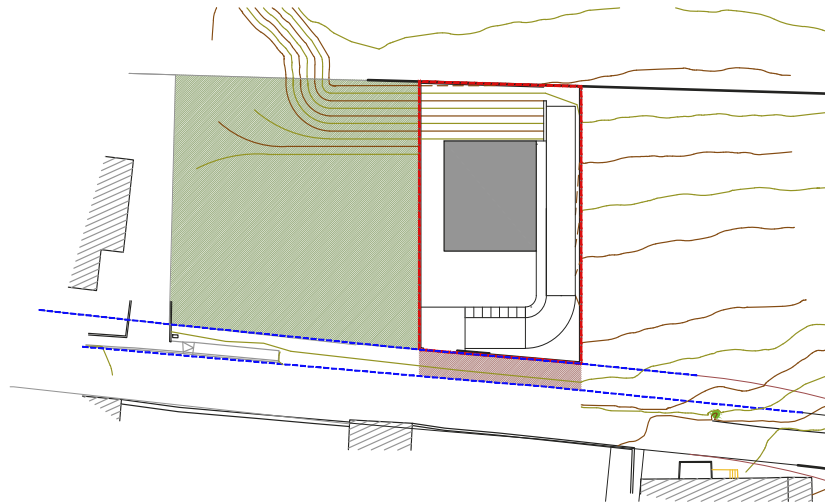
Santander, 18 de diciembre de 2023.

El concejal de Fomento, Urbanismo, Movilidad Sostenible y Vivienda,  
Agustín Navarro Morante.

VIERNES, 5 DE ENERO DE 2024 - BOC NÚM. 4



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>



<b>ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN SAN ROMÁN DE LA LLANILLA</b> Calle Mazo de Arriba, 1007(C). San Román de la Llanilla, Santander			
ARQUITECTO	Jacobo Gomis Herrerra (col. 02396) Patricia Glez. Bernal (col. 02298)	FECHA	ABRIL-2023
PROMOTOR	Nuria Valdor Cerro y Hugo Fdez. Cagigas DNI 72176497-J y 72058681-A Tel: 676 728 235 C/ San Martín del Pino, 16. Urb. Los Robles Portal 8, 4ºC -39011- (Santander)		

CVE-2023-10941

VIERNES, 5 DE ENERO DE 2024 - BOC NÚM. 4

Estudio de detalle de parcela en San Román de  
la Llanilla. Calle Mazo de Arriba, 1007(C).  
Santander (Cantabria)

Abril de 2023



8000098a31500655107e7320c0a04f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de  
Verificación en <http://sede3.tyo.santander.es/validacionDoc>

ÍNDICE:

1. MEMORIA
  1. PROYECTO
  2. OBJETO
  3. PARÁMETROS PARCELA
  4. AGENTES
  5. DATOS DE PARTIDA
  6. INFORMACIÓN PREVIA
  7. JUSTIFICACIÓN DE LA REALIZACIÓN DE E.D.
  8. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA
  9. PARÁMETROS MODIFICADOS
  10. CESIONES
2. PLANOS
  - A01 SITUACIÓN (1:1000)
  - A02 JUSTIFICACIÓN Y CESIONES (1:200)
  - A02 PLANTAS (1:100)
  - A03 SECCIONES TRANSVERSALES (1:100)
  - A04 SECCIONES LONGITUDINALES (1:100)

Jacobo Gomis Herrera \_ Patricia González Bernal | **Arquitectos** |

CVE-2023-10941

VIERNES, 5 DE ENERO DE 2024 - BOC NÚM. 4

Estudio de detalle de parcela en San Román de  
la Llanilla. Calle Mazo de Arriba, 1007(C).  
Santander (Cantabria)

Abril de 2023



8000098a3150f0655107e732d0ca4f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de  
Verificación en <http://sede3.tyo.santander.es/validacionDoc>

## I. MEMORIA

Jacobo Gomis Herrera \_ Patricia González Bernal | **Arquitectos** 2

CVE-2023-10941

Estudio de detalle de parcela en San Román de la Llanilla. Calle Mazo de Arriba, 1007(C). Santander (Cantabria)

Abril de 2023

### 1.1 Proyecto

Título	Estudio de detalle de parcela en San Román de la Llanilla		
Emplazamiento	Calle Mazo de Arriba, 1007(C) – San Román de la Llanilla		
Municipio	Santander	Parcela Catastral	0034959VP3103C0001YU

### 1.2 Objeto

El presente estudio de detalle tiene por objeto definir las rasantes, cesiones y parcela mínima, en función de la ordenación que se propone de la parcela sita en calle El Mazo de Arriba 1007C en San Román de la Llanilla, que por los condicionantes topográficos, servidumbre y la implantación en sus condiciones previstos en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, genera una implantación en depresión.

### 1.3 Parámetros generales de la parcela

<b>DATOS DE PARCELA:</b>	
Superficie de parcela	689 m <sup>2</sup> según catastro
Superficie topográfico	653,45 m <sup>2</sup> según segregación aprobada
Edificabilidad máxima	261,38 m <sup>2</sup> (0,4m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Ocupación máxima	326,72 m <sup>2</sup> (50% de parcela)

### 1.4 Agentes

Promotor	Nuria Valdor Cerro (72.176.497-J)
Autores	Hugo Fernández Cagigas (72.058.681-A)
	Jacobo Gomis Herrera (col. 2396)
	Patricia González Bernal (col. 2289)

### 1.5 Datos 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. Publicada en el B.O.C. el 21 de abril de 1997.
- Proyecto de Segregación en parcela C/El Mazo de Arriba con expediente nº 21.536 - 100/20

### 1.6 Información previa

#### 1.6.1 Antecedentes

Se redacta el presente Estudio de Detalle a petición de Dña. Nuria Valdor Cerro y Don. Hugo Fernández Cagigas, con DNI 72176497-J y DNI 72058681-A, respectivamente, con domicilio a efecto de notificaciones en Calle San Martín del Pino, 16. Urbanización Los Robles. Portal 8, 4º C – 39011 – Santander (Cantabria) como propietarios de la superficie de actuación, parcela situada en el Calle Mazo de Arriba, 1007(C)- CP 39012 – San Román de la Llanilla (T.M. de Santander) en CANTABRIA.

Jacobo Gomis Herrera \_ Patricia González Bernal | **Arquitectos** 3

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede33.tps.santander.es/validacionDoc>



8000098a83150f0655107e732d0ca04f

Estudio de detalle de parcela en San Román de  
la Llanilla. Calle Mazo de Arriba, 1007(C).  
Santander (Cantabria)

Abril de 2023

### 1.6.2 Datos del emplazamiento

*Localización:*

Calle Mazo de Arriba 1007(C) - CP 39012 - San Román de la Llanilla en el T.M. de Santander (CANTABRIA)

*Referencia catastral:*

0034959VP3103C0001YU

*Límites de parcela:*

Al Sur con un vial municipal.

Al Norte con parcela sin edificar con calificación urbanística no urbanizable.

Al Este con parcela sin edificar de la misma calificación urbanística a la parcela de estudio, Suelo urbano.

Al Oeste con parcela municipal, destinada a espacio verde.

*Superficie:*

Según catastro 689m<sup>2</sup>

Según segregación aprobada 653,45m<sup>2</sup>

### 1.6.3 Entorno físico

*Entorno:*

La parcela se enclava dentro de una zona de parcelas más o menos consolidadas, con viales, algunas aceras, alumbrado público y redes de abastecimiento de agua, electricidad y saneamiento municipal.

La parcela linda al oeste con una parcela municipal destinada a espacio libre. Dicha parcela cuenta una topografía irregular y en depresión respecto al vial público.

*Accesibilidad*

La alineación Sur de la parcela coincide con un vial público. El acceso principal a la parcela, tanto rodado como peatonal se ubicará en este lindero (Sur). Una vez realizadas las cesiones, debido a la topografía del terreno, el vial queda a una cota 1,5 m. por encima de la rasante natural del terreno.

*Topografía*

Presenta un desnivel con una pendiente media del 12% descendente de Sur a Norte, con un desnivel total de aproximadamente 5 m. Esta pendiente es más pronunciada en el lindero sur, llegando hasta el 100% de desnivel en contacto con el vial.

*Previsiones del PGOU 2012 (anulado)*

El PGOU 2012 anulado preveía la ampliación del vial situado a sur de la parcela, dándole una anchura total de 9 m. frente a los 6 m. que establece el PGOU 1997 en vigor.

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>



Estudio de detalle de parcela en San Román de la Llanilla. Calle Mazo de Arriba, 1007 (C). Santander (Cantabria)

Abril de 2023

1.6.4 Normativa urbanística

PGOU de Santander (1997)		
Clasificación del suelo	Urbano	Parcela inicial Urbano
Calificación	Unifamiliar aislada 2 (U4A)	Unifamiliar aislada 2 (U4A)
Uso característico	Residencial, familiar	Residencial, familiar
<b>Condiciones de parcela</b>		
Parcela mínima	650 m <sup>2</sup>	653,45 m <sup>2</sup>
Fronte mínimo de parcela	13m	19,32
<b>Situación de la edificación</b>		
Distancia a frente de parcela	6 m	> 6 m
Distancia a linderos	H/2; 3 m	> 3 m
<b>Altura de la edificación</b>		
Altura de Cornisa	6,50 m	< 6,50 m
Altura Total	9,50 m	< 9,50 m
Número de plantas	2 (PB + 1)	2 (PB+1)
<b>Superficie Ocupación, Volumen Edificación</b>		
Superficie construida computable	261,38 m <sup>2</sup>	261,38 m <sup>2</sup>
Coefficiente Edificabilidad	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,40m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

1.7 Justificación de la realización de estudio de detalle.

La topografía de la parcela objeto de estudio y de la parcela municipal colindante, ambas situadas en depresión respecto al vial de acceso, hacen que resulte necesaria la redacción de un Estudio de Detalle para fijar unas rasantes más favorables que faciliten la accesibilidad y uso de ambas parcelas.

Para ello se aplicará el artículo 4.2.12. *Condiciones de rasante y altura de la edificación*, que en su punto 2 establece:

*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 la 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.*

Por otra parte, se plantea una cesión voluntaria de 3 m. a sur de la parcela para alcanzar la anchura de vial que se fijaba en el PGOU 2012, que quedó anulado. Esto permitirá contar con una mejor infraestructura vial.

1.8 Descripción de la ordenación adoptada

1.8.1 Rasantes

Se modifica la rasante del lindero oeste, de forma que queda a la cota +18,75, siendo esta la cota media de la Calle Mazo de Arriba a su paso por la parcela municipal destinada a espacios libres. La rasante en el lindero oeste resolverá su acuerdo con el lindero norte mediante un talud de 30°.

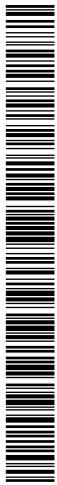
La rasante de la planta baja de la vivienda se coloca a la cota +17,65, siendo ésta una cota intermedia entre la rasante natural y la rasante de la parcela municipal. Esta altura permite situar una planta sótano para garaje. Al igual que la parcela municipal, se resolverá el acuerdo con el lindero norte mediante un talud de 30°.

1.8.2 Cesión voluntaria

La cesión voluntaria de 3 m. a sur no afectará a la edificabilidad de la parcela, que mantendrá una edificabilidad de 261,38 m<sup>2</sup>, según establecía el proyecto de segregación.

Jacobo Gomis Herrera \_ Patricia González Bernal | Arquitectos 5

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedesayyo.santander.es/validacionDoc>



80000098a8150f0655107e732d0ca04H

**Estudio de detalle de parcela en San Román de la Llanilla. Calle Mazo de Arriba, 1007(C). Santander (Cantabria)**

Abril de 2023

La nueva parcela, una vez realizada la cesión voluntaria, contará con una superficie de 603,06 m<sup>2</sup>. El presente estudio de detalle modifica la parcela mínima (establecida en 650 m<sup>2</sup>) a 600 m<sup>2</sup> para poder realizar esta cesión.

**1.8.3 Retranqueos**

Se propone un área de movimiento orientativa que garantiza el cumplimiento de los retranqueos H/2 que establece el PGOU. Asimismo, permite que la planta sótano cumpla las condiciones de rasantes establecidas por el Plan.

**1.8.4 Planta sótano**

La cara superior de forjado de la planta sótano estará siempre por debajo de la rasante de proyecto, excepto en el acceso, en el que se permitirá una anchura de 5 m. para la colocación de la puerta de garaje.

**1.8.5 Rampa de acceso al sótano**

El acceso de vehículos al sótano se realiza mediante una rampa que desciende desde la cota +18,00 de la calle Mazo de Arriba hasta la cota +14,75 del suelo de sótano. Este vial cumple las determinaciones de pendientes máximas de rampa establecidas en el plan (16 % para tramos rectos y 12 % para tramos curvos). El primer tramo de la rampa discurre paralelo al vial para evitar la aparición de un muro de contención respecto a la parcela colindante a Este. El acuerdo entre la rampa de vehículos y el colindante se resolverá mediante taludes de 30°. El acuerdo entre la rampa de garaje y el vial municipal se realizará mediante un muro de contención, quedando la rampa de garaje a una cota inferior a la de la acera. Se deja un espacio horizontal de 5 m. x 5m. dentro de la parcela para asegurar la visibilidad en la maniobra de salida al vial público.

**1.9 Parámetros modificados**

PGOU de Santander (1997)	Planeamiento	Estudio de detalle
Parcela mínima	650 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Superficie construida computable	261,38 m <sup>2</sup>	261,38 m <sup>2</sup> (se mantiene edificabilidad)
Rasantes	Según rasantes	según E.D.

**1.10 Cesiones**

A continuación, se detallan las superficies de cesión:

	Superficies
Parcela inicial (Segregación)	653,45 m <sup>2</sup>
Parcela final (Estudio detalle)	603,06 m <sup>2</sup>
Cesiones	50,39 m <sup>2</sup>

En Santander, a 16 de abril de 2023.

Los Arquitectos

Jacobo Gomis Herrera \_ Patricia González Bernal | **Arquitectos**

6

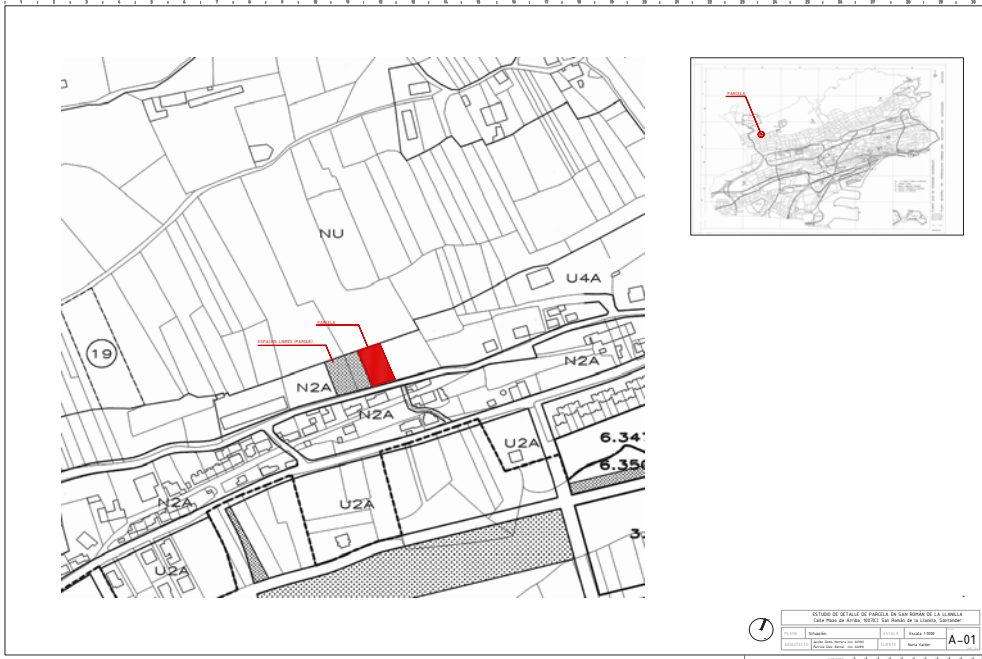
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>



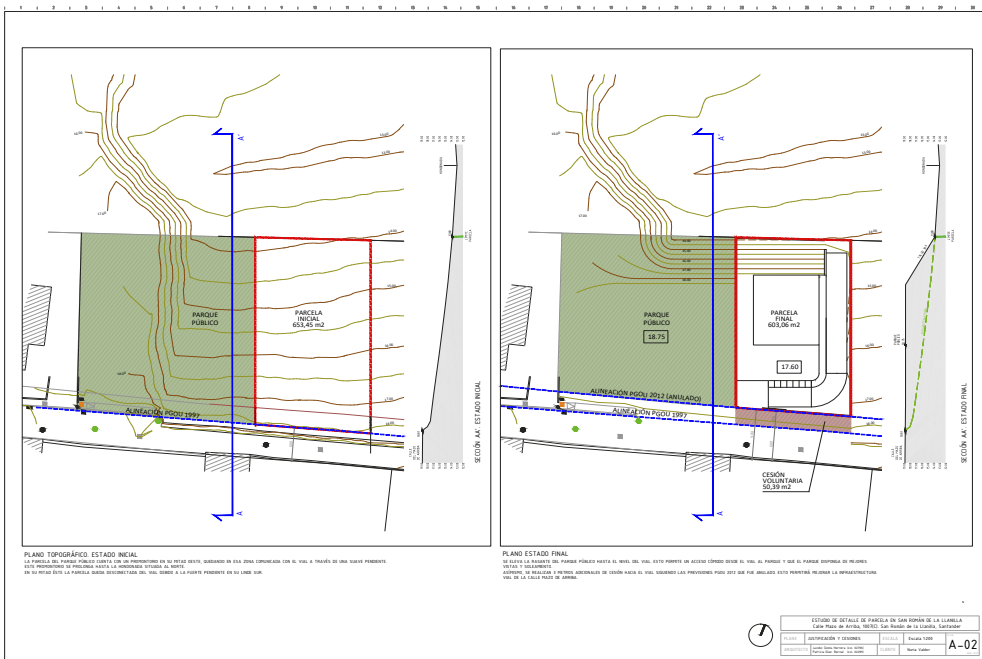


VIERNES, 5 DE ENERO DE 2024 - BOC NÚM. 4

80000983150065507873200204H  
 COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ajp.cantabria.es/verificacoeDoc>



80000983150065507873200204H  
 COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ajp.cantabria.es/verificacoeDoc>

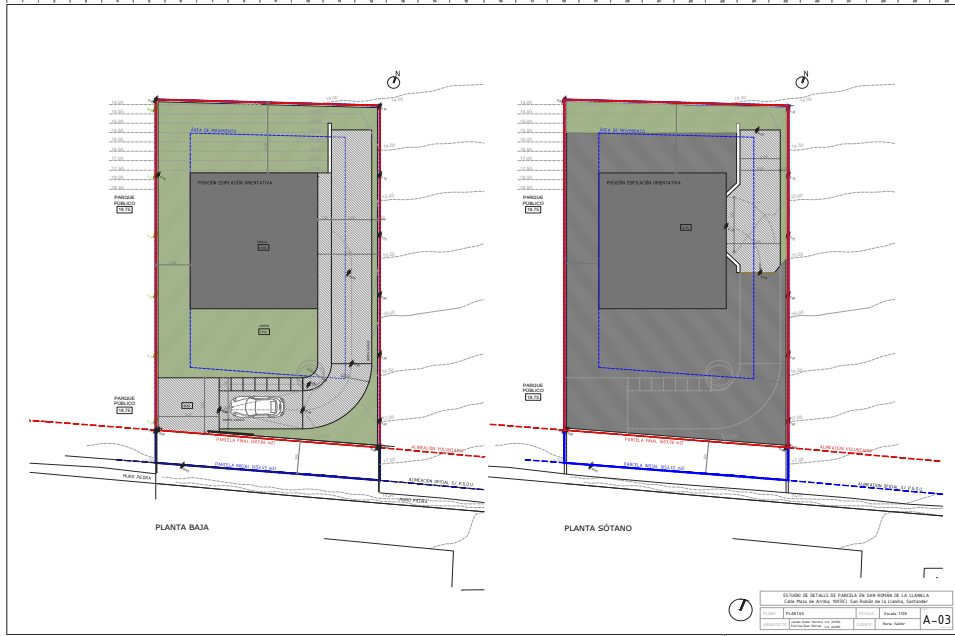


CVE-2023-10941

VIERNES, 5 DE ENERO DE 2024 - BOC NÚM. 4

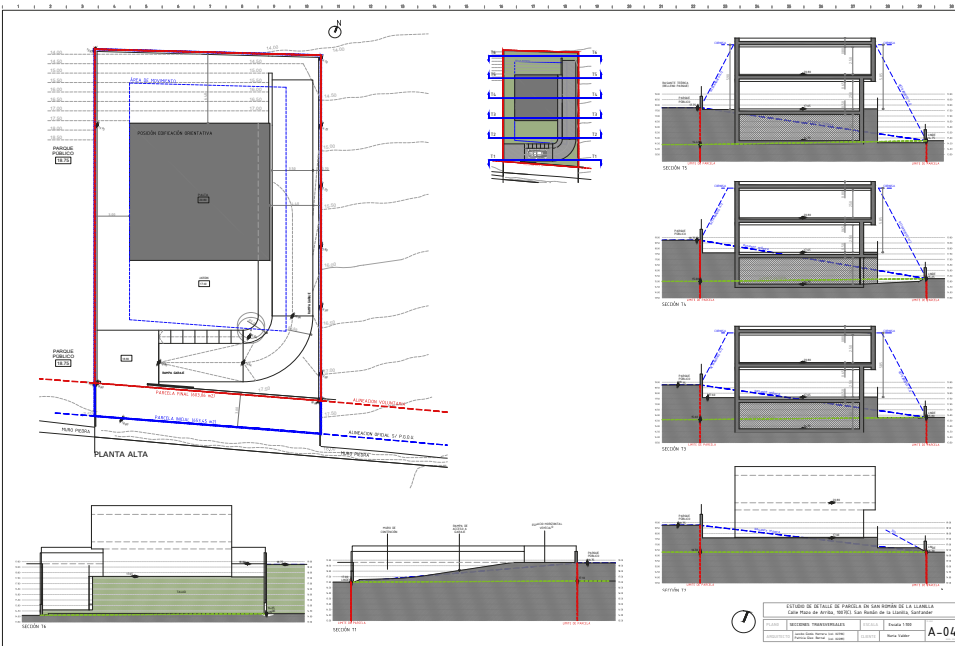
80000983 50065 07 2020 04H

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.sede.cantabria.es/verificadores>



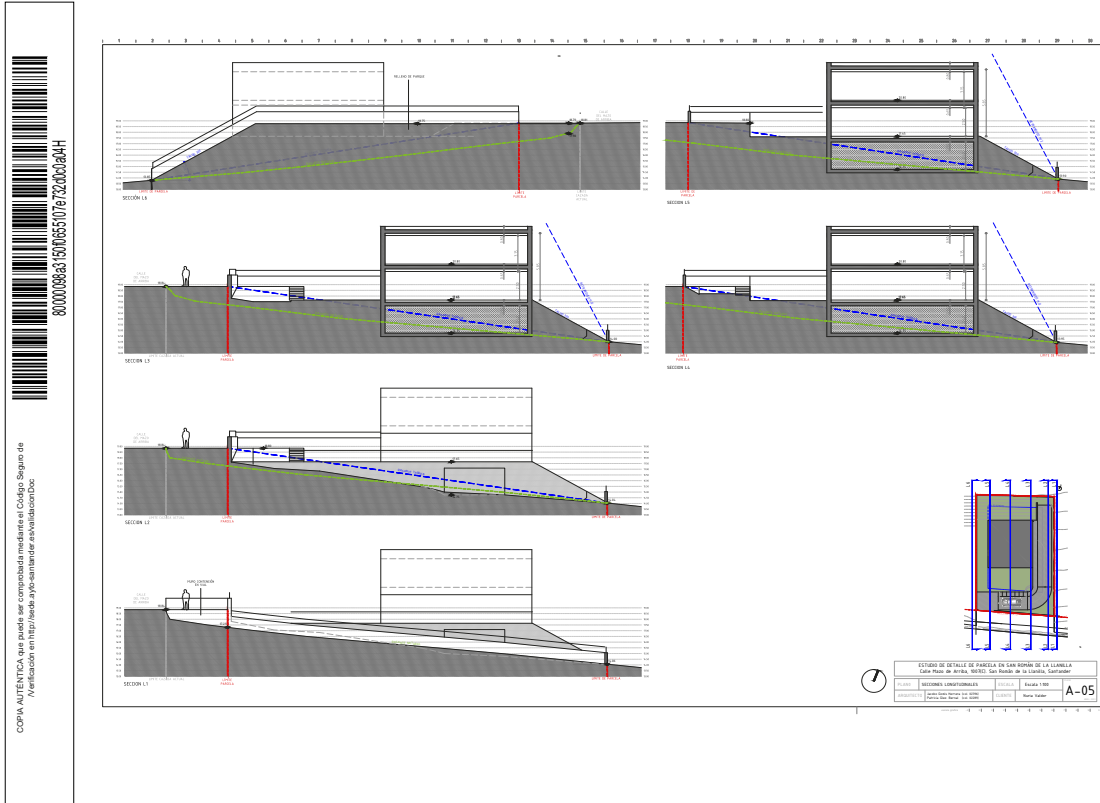
80000983 50065 07 2020 04H

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.sede.cantabria.es/verificadores>



CVE-2023-10941

VIERNES, 5 DE ENERO DE 2024 - BOC NÚM. 4



2023/10941

CVE-2023-10941