

## AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

**CVE-2023-129** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle que tiene por objeto la determinación de rasantes en la parcela 0034961VP3103C en la calle Mazo de Arriba.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 22 de diciembre de 2022 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 determinación rasante en la parcela catastral 0034961VP3103C sita en la calle Mazo de Arriba, a propuesta de D. José Basilio Mancebo Gómez.

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 diciembre de 2022.

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

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2023 - BOC NÚM. 17

Estudio de detalle de Rasantes en Parcela sita en  
c/El Mazo de Arriba 1007A, San Román de la Llanilla, Santander



Memoria

**ESTUDIO DE DETALLE DE RASANTES EN PARCELA C/EL MAZO DE  
ARRIBA 1007A  
SAN ROMÁN DE LA LLANILLA, SANTANDER**

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2023 - BOC NÚM. 17

Estudio de detalle de Rasantes en Parcela sita en  
c/El Mazo de Arriba 1007A, 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

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2023 - BOC NÚM. 17

Estudio de detalle de Rasantes en Parcela sita en  
c/El Mazo de Arriba 1007A, San Román de la Llanilla, Santander



## Memoria

### A. MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### A1. Objeto del documento

El presente estudio de detalle tiene por objeto exclusivamente definir las rasantes, en función de la ordenación que se propone, de la parcela sita en calle El Mazo de Arriba 1007A en San Román de la Llanilla, que por los condicionantes topográficos, servidumbre y la implantación en sus condiciones previstas en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, genera una implantación en depresión. El resto de condiciones urbanísticas previstas en el planeamiento no se verán modificadas.

#### A2. Iniciativa y redacción del documento

La iniciativa del presente estudio de detalle corresponde a José Basilio Mancebo López, con DNI ..... con domicilio en .....

El estudio de detalle está redactado por la sociedad profesional Esparza Arquitectura y Rehabilitación Sostenible S.L.P.U. con domicilio en Calle Correía 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.
- Proyecto de Segregación en parcela C/El Mazo de Arriba con expediente nº 21.536 - 100/20

#### 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 U4A (Ordenanza de Vivienda Unifamiliar). 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 catastral:

0034961VP3103C0001BU

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

CVE-2023-129

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2023 - BOC NÚM. 17

Estudio de detalle de Rasantes en Parcela sita en c/El Mazo de Arriba 1007A, San Román de la Llanilla, Santander



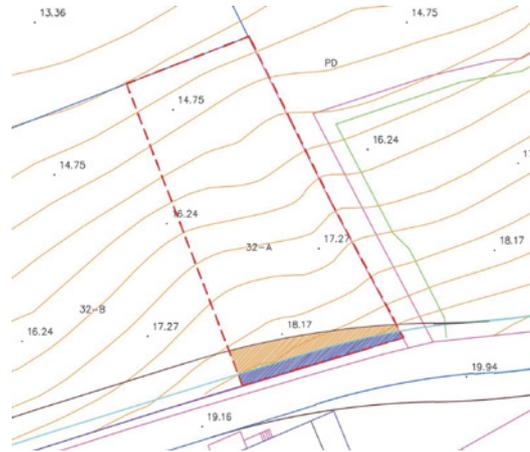
Memoria

Al sur linda con la Calle el Mazo de Arriba en un frente de 20,66 m. Al este, con un frente de 38,41 m y al oeste, con un frente de 42 m linda con parcela con la misma clasificación que la parcela objeto de este Estudio de Detalle, clasificación U4A. Al norte, con un frente de 15,88 m linda con parcela rústica.

Superficies

A continuación se detalla un cuadro de superficies de la parcela resultante del proyecto de segregación:

SUPERFICIE PARCELA	666,34 m <sup>2</sup>
CESIÓN OBLIGATORIA	13,21 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE NETA (a efectos edificabilidad)	653,13 m <sup>2</sup>
CESIÓN VOLUNTARIA	39,94 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE RESULTANTE	613,19 m <sup>2</sup>



Límites de la parcela

La parcela tiene los siguientes límites:

- Norte: Parcela rústica
- Sur: Calle Mazo de Arriba
- Este: Servidumbre de paso en parcela vecina
- Oeste: Parcela con clasificación U4A



La singularidad de la parcela por su geometría en planta como la topografía existente, con cerca de 5m de diferencia aproximadamente entre rasantes de alineaciones norte y sur. La pendientes es tendida y continua.

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

CVE-2023-129

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2023 - BOC NÚM. 17

Estudio de detalle de Rasantes en Parcela sita en c/El Mazo de Arriba 1007A, 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:

Categorización, Clasificación	
Clasificación del suelo	Urbano
Calificación	ZONA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

U4A	PGOU SANTANDER	PLANEAMIENTO	PROPUESTA ORDENACIÓN
ÁMBITO	ART. 11.3.1.	U4A	U4A
CATEGORÍA	ART. 11.3.2.	1. Agrupada-1 2. Agrupada-2 3. Aislada-1 4. Aislada-2	4. Aislada-2
ÁREA DE MOVIMIENTO	ART. 11.3.3	Colindante: mínimo 3m Frente parcela: 6m	Colindante: >3 m Frente parcela: 6 m
ALTURA MÁXIMA	ART. 11.3.3	2 plantas (0,50+3x2pl)	2 plantas (0,50+3x2pl)
ALTURA PISO	ART. 11.3.3 ART.3.54.3	Plantas piso: 2,50 m. Planta baja: 2,50 m. Planta sótano: 2,40 m.	Plantas piso: No hay Planta baja: 2,50 m. Planta sótano: No hay.
EDIFICABILIDAD	ART. 11.3.4	0,40m2/m2 /Sup. neta	Computable máxima permitida: 261,25m2
PARCELARIO	ART. 11.3.5 ART. 3.3.5.	Frente mínimo: 13m Círculo inscribible: NA Superficie mínima: 650m2	Frente parcela: 22,33m Círculo inscribible: NA Superficie neta: 653,13m2
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	ART. 11.3.6.	50%	15,86% (97,47m2)
SEPARACIÓN A FRENTE DE PARCELA	ART. 11.3.6.	Mínimo 6m	CUMPLE
SEPARACIÓN A LINDEROS	ART. 11.3.6.	Mínimo 3m	CUMPLE
CONDICIONES ADICIONALES	ART. 11.3.8	Línea máx. coronación: 3,50m	Línea máx. coronación: .CUMPLE
GRADOS: CONDICIONES DE USO	ART. 11.3.9.	Residencial	Residencial

Tal y como recoge el Título 11, en su Capítulo 3. Ordenanza de Zona Edificación Unifamiliar, se ha de atender la posición de la edificación en la parcela según se recoge en el siguiente artículo:

**Art.11.3.6. Posición de la Edificación:**

1. La edificación mantendrá las condiciones de 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.  
(...)

Así mismo, se aplica el siguiente artículo:

**Art.4.2.12. 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 la fije o acote y sin que ello suponga aumento en alturas de edificación permitidas y sólo si mejora la adecuación topográficas y de edificación preexistentes difícilmente removibles y/o asumibles.  
(...)

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

CVE-2023-129

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2023 - BOC NÚM. 17

Estudio de detalle de Rasantes en Parcela sita en  
c/El Mazo de Arriba 1007A, San Román de la Llanilla, Santander



## Memoria

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.

### 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 vivienda unifamiliar. Para ello se plantea 1 volumen en la zona norte de la parcela.

##### Determinación del área de movimiento

El área de movimiento se concreta a partir de lo reflejado el P.G.O.U., en donde se fija una distancia a los colindantes de  $H/2 > 3$  m, y de  $H/2 > 6$  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 U4A indica una separación mínima a frente de parcela de 6m y a linderos de  $H/2 > 3$  m en todo el resto del perímetro de la parcela.

##### Rasantes de la edificación

Dada la topografía de la parcela, con un desnivel de hasta 5,00m entre el lindero sur (+19,50) y al norte (+14,50) y cumpliendo el Art. 4.2.12. del P.G.O.U. vigente, y el condicionante de la servidumbre existente por el paso del colector del Saneamiento de la Bahía (MARE). Al tratarse de una vivienda unifamiliar en la que no existe planta sótano, el apartado d) de las condiciones de rasante no es de aplicación, lo que obliga a situar la vivienda muy deprimida respecto al vial principal a sur (C/El Mazo de Arriba).

Por ello, mediante este estudio de detalle se plantea subir la rasante de la edificación mediante la aplicación del punto d) resolviendo el acuerdo con la alineación inferior a 30° sexagesimales.

El estudio de detalle fija la rasante de la planta baja a +15,76m.

##### Volumetría del edificio

La volumetría máxima del edificio queda fijada en la Ordenanza aplicable U4A (B+1). La rasante de cornisa máxima se fija en la cota +22,26, cumpliendo lo previsto para 2 plantas ( $0,50+3 \times 2pl=6,50m$ )

La altura de cornisa para la futura vivienda se fija en +18,86, (2,90m).

### 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 une la vivienda 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:

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

CVE-2023-129

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2023 - BOC NÚM. 17

Estudio de detalle de Rasantes en Parcela sita en  
c/El Mazo de Arriba 1007A, San Román de la Llanilla, Santander



Memoria

- Diseño y trazado peatonal interior
  - Pendientes longitudinales máxima de 10% 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.
  - 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 se realiza por el frente de parcela, sin necesidad de escalera.
- Rampas
  - Se ha previsto 1 rampa desde acceso peatonal hasta la vivienda.
- Aparcamientos
  - No existe aparcamiento en vía pública.

En Vitoria-Gasteiz, Mayo de 2022

El Arquitecto Redactor  
D. Alberto Esparza Resano



MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2023 - BOC NÚM. 17

Estudio de detalle de Rasantes en Parcela sita en  
c/El Mazo de Arriba 1007A, San Román de la Llanilla, Santander



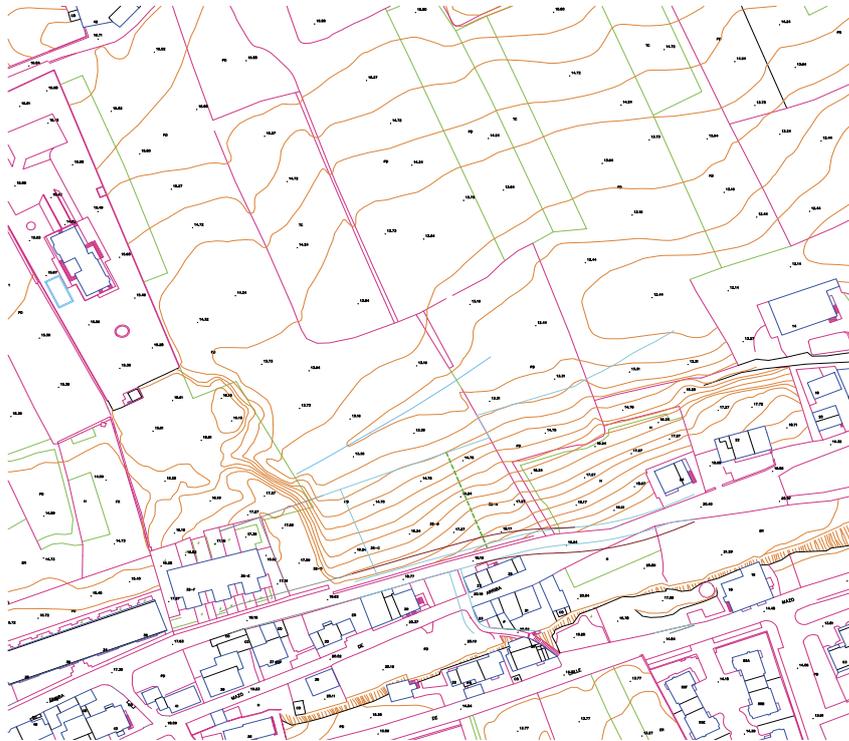
Memoria

---

**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

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2023 - BOC NÚM. 17



**esperza**  
 C. Comercio 40 bajo  
 01001 Vitoria-Gasteiz  
 Tel. +34 945 20 19 41

ARQUITECTO:  
 Alberto Espinosa Peinado  
 C.O.A.Y.A. 364

Proyecto:  
 Estudio de detalle en c/El Mazo de Arriba

ESP/ESTUDIO: 2024  
 ESCALA: 1:1000/843  
 FECHA: JUNIO 2022  
 PROYECTAD: ESPINOSA

FASE:  
 Estudio de Detalle

PLANO:  
 Situación

SC



**LEYENDA**

**CESIONES**

- VOLUNTARIA
- OBLIGATORIA

**SUPERFICIES (SEGÚN P. SEGREGACIÓN Nº)**

- PARCELA: 664
- CESIÓN OBLIGATORIA: 1
- CESIÓN VOLUNTARIA: 3
- SUPERFICIE NETA: 61:

**ALINEACIONES**

- Límite
- Alineación aplicable
- Alineación PTE oficial
- Alineación ejecutada

**esperza**  
 C. Comercio 40 bajo  
 01001 Vitoria-Gasteiz  
 Tel. +34 945 20 19 41

ARQUITECTO:  
 Alberto Espinosa Peinado  
 C.O.A.Y.A. 364

Proyecto:  
 ESTUDIO DE DETALLE EN C/EL MAZO DE ARRIBA

ESP/ESTUDIO: 2024  
 ESCALA: 1:1000/843  
 FECHA: JUNIO 2022  
 PROYECTAD: ESPINOSA

FASE:  
 ESTUDIO DE DETALLE

PLANO:  
 ALINEACIONES

CESIONES

EAC

CVE-2023-129

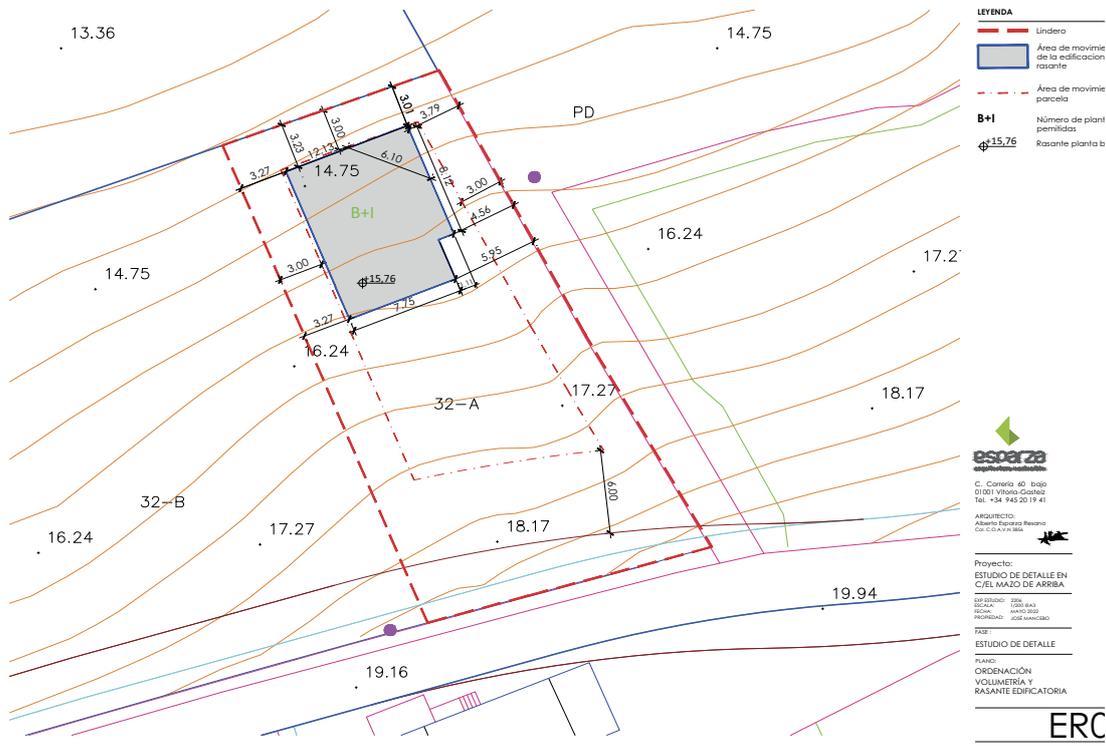
MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2023 - BOC NÚM. 17



**esparza**  
 C. Correia 40 Bajo  
 01001 Vitoria-Gasteiz  
 Tel. +34 945 20 19 41  
 ARQUITECTO:  
 Alberto Esparza Resano  
 C.O.A.A. nº 888  
 Proyecto:  
 ESTUDIO DE DETALLE EN  
 C/EL MAZO DE ARRIBA  
 D.P. ESTUDIO: 228  
 DISEÑO: MARCO BAZ  
 REVISIÓN: JESÚS BAZ  
 PROPIEDAD: JOSÉ MANUEL BAZ  
 FASE:  
 ESTUDIO DE DETALLE  
 PLANO:  
 CARTOGRAFÍA PROMOTOR

**EA**

REVISIÓN:  
 SUSTITUIRE A:  
 RECHA:

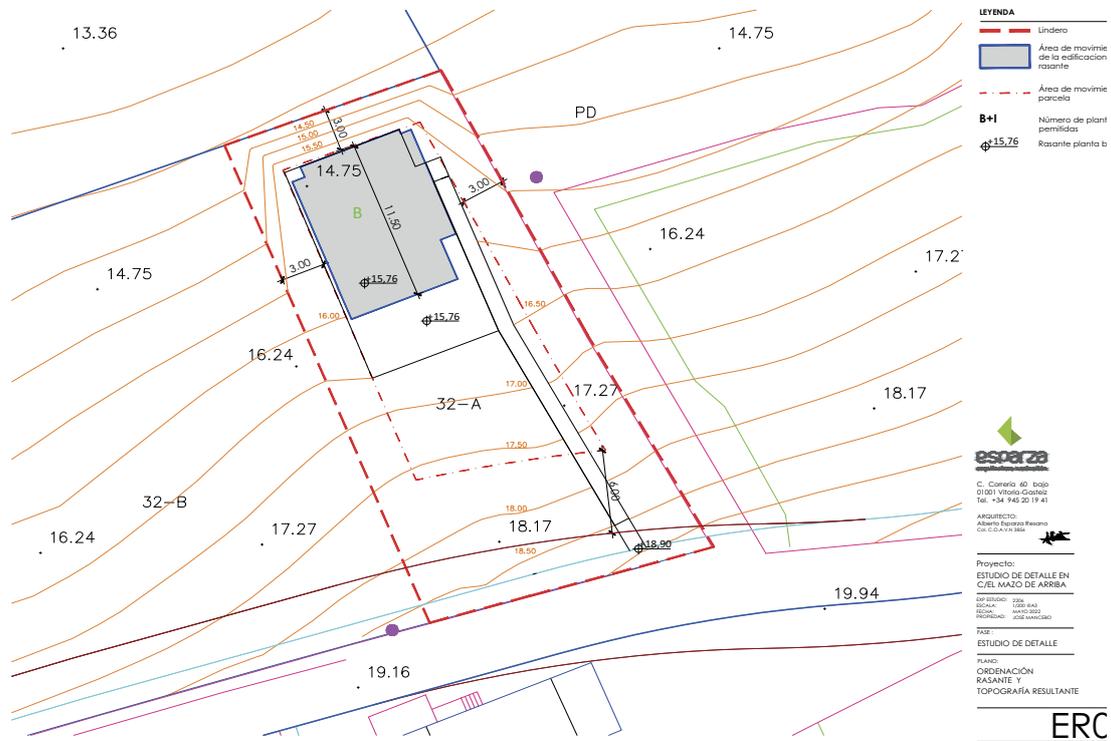


**LEYENDA**  
 Líndero  
 Área de movimiento de la edificación rasante  
 Área de movimiento parcela  
 B+I  
 Número de plantas permitidas  
 Rasante planta b

**esparza**  
 C. Correia 40 Bajo  
 01001 Vitoria-Gasteiz  
 Tel. +34 945 20 19 41  
 ARQUITECTO:  
 Alberto Esparza Resano  
 C.O.A.A. nº 888  
 Proyecto:  
 ESTUDIO DE DETALLE EN  
 C/EL MAZO DE ARRIBA  
 D.P. ESTUDIO: 228  
 DISEÑO: MARCO BAZ  
 REVISIÓN: JESÚS BAZ  
 PROPIEDAD: JOSÉ MANUEL BAZ  
 FASE:  
 ESTUDIO DE DETALLE  
 PLANO:  
 ORDENACIÓN  
 VOLUMETRÍA Y  
 RASANTE EDIFICATORIA

**ERC**

CVE-2023-129



- LEYENDA**
- Límite parcel
  - Área de movimiento de la edificación rasante
  - Área de movimiento parcela
  - B+1** Número de plant permitidas
  - ⌀15.76 Rasante planta b



C. Correia 40 bajo  
01001 Villoria-Gudiel  
Tel. +34 945 20 19 41

ARQUITECTO:  
Alberto Esparza Recreo  
C.O.A. Nº 3884

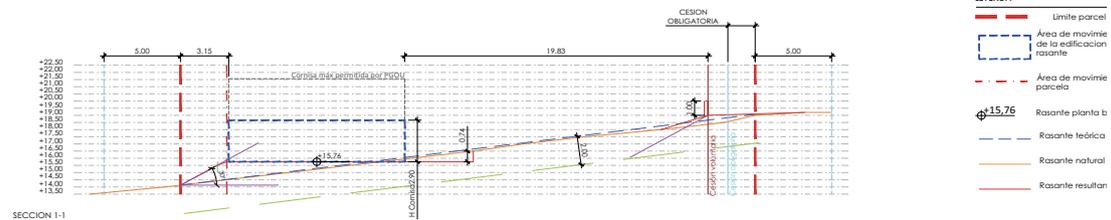
Proyecto:  
ESTUDIO DE DETALLE EN  
C/EL MAZO DE ARRIBA

ESP: ESPARZA  
DISEÑO: ESPARZA  
REVISIÓN: ESPARZA  
PROPIEDAD: JOSÉ SUAREZ

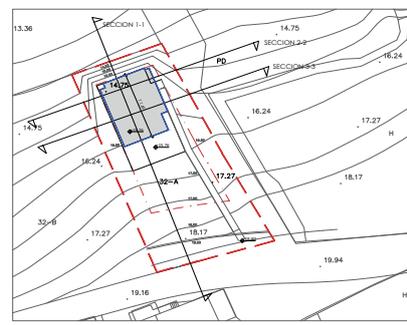
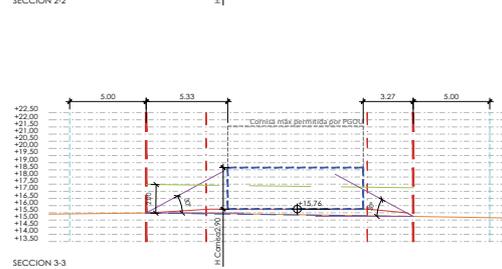
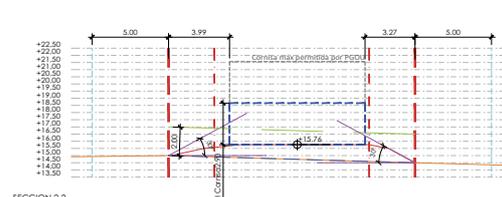
FASE:  
ESTUDIO DE DETALLE

PLANO:  
ORDENACIÓN  
RASANTE Y  
TOPOGRAFÍA RESULTANTE

ERC



- LEYENDA**
- Límite parcel
  - Área de movimiento de la edificación rasante
  - Área de movimiento parcela
  - ⌀15.76 Rasante planta b
  - Rasante teórica
  - Rasante natural
  - Rasante resultan



C. Correia 40 bajo  
01001 Villoria-Gudiel  
Tel. +34 945 20 19 41

ARQUITECTO:  
Alberto Esparza Recreo  
C.O.A. Nº 3884

Proyecto:  
ESTUDIO DE DETALLE EN  
C/EL MAZO DE ARRIBA

ESP: ESPARZA  
DISEÑO: ESPARZA  
REVISIÓN: ESPARZA  
PROPIEDAD: JOSÉ SUAREZ

FASE:  
ESTUDIO DE DETALLE

PLANO:  
ORDENACIÓN  
SECCIONES LONGITUDINALES  
Y TRANSVERSALES

ERC

2023/129

CVE-2023-129