

MARTES, 18 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 74

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2023-3168 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en parcela sita en calle El Mazo de Abajo, 18, modificando el aprobado el 24 de junio de 2021.*

Por el Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 30 de marzo de 2023, se ha adoptado entre otros el siguiente acuerdo que transcribo literalmente:

"Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de diciembre de 2022, a propuesta de Townhouse San Román S. C., se aprobó inicialmente el Estudio de Detalle para definir alineaciones, rasantes y ordenar volúmenes en la parcela sita en la C/ El Mazo de Abajo nº 18, estudio de detalle que modifica el aprobado sobre la parcela el 24 de junio de 2021, promovido por Famiwin S. L.

Transcurrido el periodo de información al público, abierto tras la citada aprobación inicial, no se ha presentado ninguna alegación.

Vistos los informes emitidos por el Servicio de Urbanismo, el Servicio Jurídico de Fomento y Urbanismo y el Secretario General del Pleno y a la vista de lo establecido en los el art. 101.4 de la Ley 5/2022 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, y 127.1.c) de la Ley de Bases de Régimen Local.

El Concejal-Delegado de Urbanismo, Cultura y Transparencia propone para su aprobación por el Pleno, previo dictamen de la Comisión de Desarrollo Sostenible, el siguiente

ACUERDO

Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle que tiene por objeto definir alineaciones, rasantes y ordenar volúmenes en la parcela sita en la C/ El Mazo de Abajo nº 18, modificando el aprobado sobre la parcela el 24 de junio de 2021, promovido por Famiwin S. L."

Contra dicho acuerdo podrá interponerse, potestativamente, recurso de reposición ante la Junta de Gobierno Local en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente de la publicación del mismo.

Igualmente, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su publicación.

Si se interpone recurso de reposición, podrá, igualmente, interponerse el recurso contencioso-administrativo ante el órgano jurisdiccional y en el plazo que se indica en el párrafo anterior contra la resolución expresa del mismo, o en el de seis meses contra su desestimación presunta, que se producirá si no es notificada resolución expresa en el plazo de un mes, contado a partir del día en que el recurso de reposición tenga entrada en el Registro General de este Ayuntamiento. Podrá, no obstante, formularse cualquier reclamación que entienda convenir a su derecho.

Santander, 5 de abril de 2023.
EL concejal de Urbanismo, Cultura y Transparencia,
Francisco Javier Ceruti García de Lago.

CVE-2023-3168

MARTES, 18 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 74

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



Memoria

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

MARTES, 18 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 74

Reformado de 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

MARTES, 18 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 74

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



Memoria

Se redacta el presente REFORMADO del Estudio de Detalle, aprobado definitiva con fecha de 30 de junio de 2021, con el fin de actualizar la volumetría de la ordenación prevista en el mismo.

La sociedad cooperativa Townhouse San Román S.Coop. es la actual propiedad de la parcela y por tanto, impulsora de este reformado del estudio de detalle, cuyo fin es el de actualizar la volumetría de la ordenación aprobada y poder ajustarlo al máximo de lo que se permite en el planeamiento vigente.

Actuación de reforma del Estudio de Detalle

Tras la tramitación del estudio de detalle se produjo la unificación catastral de las 4 parcelas iniciales, se realizó un nuevo levantamiento topográfico que ajustaba los límites en la zona oeste con lindero superior (1m de distancia respecto al anterior límite de parcela) y se llevó a cabo el registro de una nueva superficie parcelaria catastral, con los límites de la misma. Esto supone un aumento en el aprovechamiento de edificabilidad en la misma, así como una mejora en cuanto la volumetría de ordenación de los 3 bloques previsto.

La superficie de la parcela, que se toma de referencia, se ha visto modificada según el siguiente cuadro:

Fase	Superficie bruta	Cesión obligatoria	Superficie neta a efectos de aprovechamiento	Edificabilidad
Estudio de detalle	3.447,09 m ²	21,51 m ²	3.425,58 m ²	2.055,35 m ²
Reformado Estudio de detalle	3.505,00 m ²	21,51 m ²	3.483,49 m ²	2.090,09 m ²

Para poder llegar a agotar esa nueva edificabilidad, la ordenación planteada en el estudio de detalle aprobado se ajusta en cuanto a sus las longitudes ligeramente, como se recoge en el cuadro siguiente:

Bloque	Estudio de Detalle	Reformado Estudio de Detalle
Bloque A	37,09 m	37,56 m
Bloque B	57,29 m	57,62 m
Bloque C	10,36 m	9,83 m

Así mismo, se ha actualizado la huella del sótano en su zona central, respetándose las condiciones propias previstas en planeamiento vigente.

Se ha revisado igualmente las alineaciones de distancia a colindantes, corrigiendo la distancia en la zona norte, en la calle el Mazo de Arriba, que pasa a ser de 5m y no de 3m, como estaba en el Estudio de Detalle. Esto no supone cambio alguno en la disposición de los 3 bloques, tal y como se comprueba fácilmente.

El resto de condicionantes urbanísticos previstos en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 30 junio de 2021 no se han variado siendo vigentes por tanto en el presente Reformado.

Se han revisado los planos de Parcela Topográfica, así como los de Ordenación, donde se dejan reflejados estas modificaciones de la ordenación de los tres (3) bloques planteados.

MARTES, 18 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 74

Reformado de 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 reformado de estudio de detalle tiene por objeto **ajustar la volumetría de la ordenación** prevista inicialmente, manteniendo las rasantes aprobadas, de la parcela sita en calle El Mazo de Abajo 16-18 en San Román de la Llanilla, con el fin de agotar la edificabilidad permitida en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.

A2. Iniciativa y redacción del documento

La iniciativa del presente estudio de detalle corresponde a Townhouse San Román, S.Coop., con CIF F-02694222, domiciliada en C/ Jesús de Monasterio, 27 Bajo, 39008 Santander (Cantabria)

El reformado del estudio de detalle está redactado por la sociedad profesional Esparza Arquitectura y Rehabilitación Sostenible S.L.P.U. con domicilio en Calle Correría 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.

A3. Bases de partida

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

- Estudio de Detalle aprobado el 30 de junio de 2021, presentado por Famiwin S.L.
- Plano topográfico actualizado digitalizado de la parcela por parte de la Propiedad
- Actualización del catastro con el agrupamiento de las 4 parcelas existentes inicialmente y que ahora es una.

A4. Tramitación seguida por el documento

Esta versión del estudio de detalle es un reformado del Estudio de Detalle ya elaborado en Febrero de 2021 y aprobado con fecha 30 de Junio de 2021

A5. Descripción del ámbito de actuación

La parcela objeto del presente Reformado de 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 catastral de referencia:

0435622VP3103E0000DQ

La parcela receptora de la edificación es la suma de 4 parcelas y que se ha llevado a una agrupación de las mismas

Se adjunta con anexo la ficha catastral

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

CVE-2023-3168

MARTES, 18 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 74

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



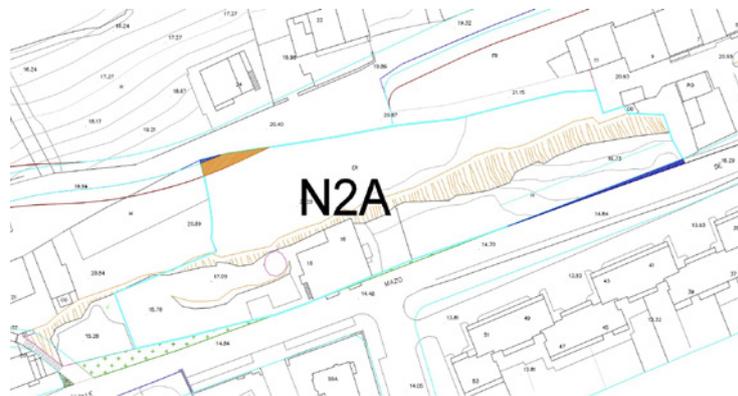
Memoria

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 el cuadro de superficies de la parcela:

SUPERFICIE PARCELA BRUTA	3.505 m ²
CESIONES OBLIGATORIAS	21,51 m ²
SUPERFICIE NETA	3.483,49 m ²



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

A6. Condicionantes urbanísticos

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

MARTES, 18 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 74

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



Memoria

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. Media
ÁREA DE MOVIMIENTO	ART. 11.4.3	Colindante: mínimo 3m Viario municipal: mínimo 5m	Colindante: >3 m Viario 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	0,60m ² /m ² /Sup.neta	Computable máxima permitida: 3.483,49x0.60= 2.090,09m²
PARCELARIO	ART. 11.4.5 ART. 3.3.5.	Frente mínimo: 6m Círculo inscribible: 10m Superficie mínima: 300m ²	Frente parcela: 135,06m Círculo inscribible: 10m Superficie neta: 3.483,49m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	ART. 11.4.6.	50%	36.55%
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: 37,56m -Bloque B: 57,62m -Bloque C: 9,83m
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 máximas 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.4.2.13. Condiciones de rasante y altura de la edificación:

(...)

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

CVE-2023-3168

MARTES, 18 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 74

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



Memoria

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 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 las parcela objeto del mismo.

A7.1 Descripción de la ordenación adoptada

El presente reformado del estudio de detalle mantiene las rasantes para la propuesta de agrupación de volúmenes. Para ello se plantean 3 volúmenes. 2 de ellos edificios plurifamiliares (unifamiliares adosados) y el tercero, 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 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-2023-3168

MARTES, 18 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 74

Reformado de 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 privados.

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

CVE-2023-3168

MARTES, 18 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 74

Reformado de 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 Santander, Septiembre de 2022

El Arquitecto Redactor

D. Alberto Esparza Resano con DNI 72735184-F



MARTES, 18 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 74

Reformado de 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

C. ANEXO

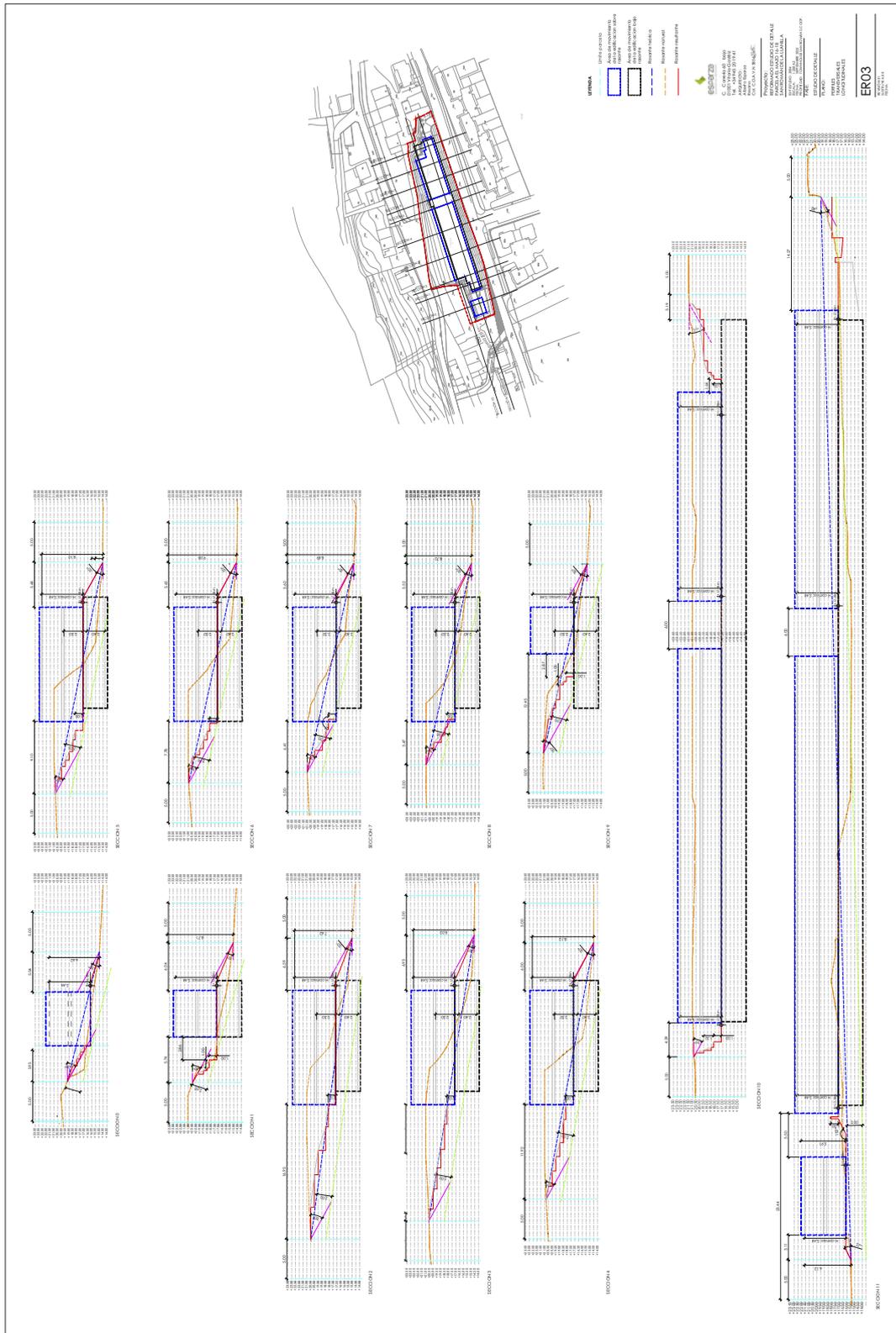
Ficha catastral de la parcela

MARTES, 18 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 74



CVE-2023-3168

MARTES, 18 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 74



CVE-2023-3168

MARTES, 18 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 74



CVE-2023-3168

MARTES, 18 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 74



2023/3168

CVE-2023-3168