



AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2025-5028 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de parcela en el Área de Reparto 24, calle Mazo de Arriba, 26 B, parcela 1007 B, en San Román.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, vistos los trámites, documentos obrantes en el expediente, los informes emitidos por el Servicio de Urbanismo- Planificación y SIG, Servicio de Vialidad, Servicio de Planificación Hidráulica de la Dirección de Aguas y Puertos de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria, Servicio Jurídico de Fomento y Urbanismo, Secretario General del Pleno, el certificado de no existencia de alegaciones, dictamen de la Comisión de Desarrollo Sostenible, y conforme a lo establecido en los artículos 82 y 101 de Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, y 123.1.i) de la Ley de Bases de Régimen Local, ha adoptado, con fecha 29 de mayo de 2025, el siguiente,

ACUERDO

Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para determinación de alineaciones y rasantes de la parcela catastral 0034960VP3103C0001AU, sita en el Área de Reparto 24, en la C/ Mazo de Arriba número 26B, parcela 1007B, en San Román, con los condicionantes en cuanto a los proyectos de obras e intervenciones que puedan realizarse en esta parcela que recoge el informe del Servicio de Planificación Hidráulica de la Dirección General de Aguas y Puertos del Gobierno de Cantabria de fecha 20 de enero de 2025.

Contra dichos Acuerdos 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 presente publicación.

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

Santander, 3 de junio de 2025.

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



JUEVES, 12 DE JUNIO DE 2025 - BOC NÚM. 112

ESTUDIO DE DETALLE DE RASANTE Y
CESIONES

PARCELA 1007B C/EL MAZO
DE ARRIBA

MEMORIA

2302_ED_MM_01

Entrega | octubre de 2023

Este documento forma parte de los
requerimientos de nuestro cliente.

Su uso unilateral por terceros no está
permitido sin la aprobación por parte de su
autor y queda bajo responsabilidad de
terceros.

Expediente: 2302

pablobezanilla arquitecto
Santander

CVE-2025-5028



MEMORIA
Nº 2302_ED_MM_00



1. ANTECEDENTES

Los promotores de este Estudio de Detalle solicitan al autor del mismo la posibilidad de realizar los trabajos de frente de parcela a la vez que la del colindante este, en trámite de solicitud de licencia en el momento de realización de este documento, con el fin de aprovechar los trabajos a realizar de manera conjunta, y dejar así dicha urbanización ya realizada, independientemente de la futura vivienda ahí prevista. Se realiza la consulta a Urbanismo y para ello, condicionado también por la orografía del terreno, se acuerda modificar la rasante de la planta baja, fijándose la rasante de la misma por parte del servicio municipal, así como establecer la cesión voluntaria incluida en la misma tramitación, independientemente de que aún no hay proyecto de vivienda en la parcela afectada.

2. OBJETO

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 1007B 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. Se busca una unidad de frente de parcela, urbanizándose de modo unitario con la parcela este, así como relación entre ambas parcelas.

3. INICIATIVA Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO

La iniciativa del presente estudio de detalle corresponde a:

Marina García Álvarez, con DNI [REDACTED]
José Ángel González García con [REDACTED]
con domicilio en [REDACTED]

El estudio de detalle está redactado el Arquitecto D. Pablo Bezanilla López, colegiado número [REDACTED] del COACAN, con domicilio en [REDACTED]

4. 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.

5. 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.

MEMORIA
Nº 2302_ED_MM_00



Referencia catastral:

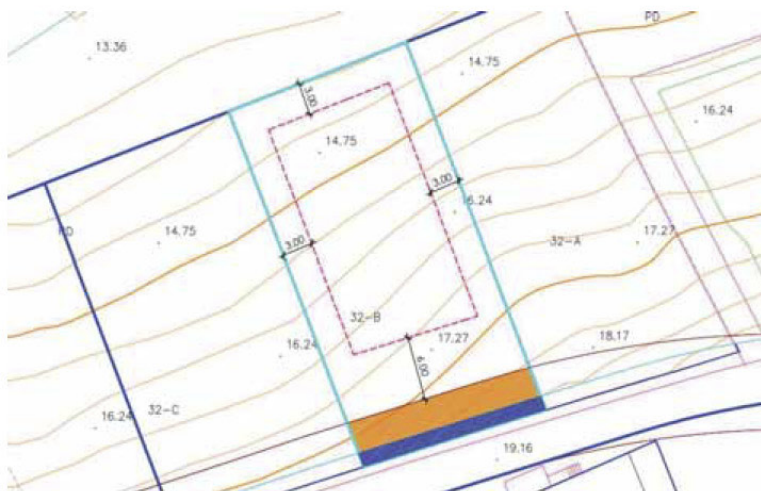
0034960VP3103C0001AU

Al sur linda con la Calle el Mazo de Arriba en un frente de 18,84 m. Al este, con un frente de 37,17 m y al oeste, con un frente de 35,95 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 18,62 m linda con parcela rústica.

Superficies

A continuación se detalla un cuadro de superficies de la parcela resultante de la cartografía municipal:

SUPERFICIE PARCELA	684,66 m ²
CESIÓN OBLIGATORIA	25,61 m ²
SUPERFICIE NETA (a efectos edificabilidad)	659,09 m ²
CESIÓN VOLUNTARIA	56,33m ²
SUPERFICIE RESULTANTE	602,72 m ²



Pablo Bezanilla Arquitecto

ESTUDIO DE DETALLE EL MAZO DE ARRIBA 1007B | 2 de 8

CVE-2025-5028



MEMORIA
Nº 2302_ED_MM_00



Límites de la parcela

La parcela tiene los siguientes límites:

- Norte: Parcela rústica
- Sur: Calle Mazo de Arriba
- Este: Parcela con clasificación U4A
- 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.

6. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

Respecto a esta parcela, los principales y Ordenanzas y artículos de aplicación al presente estudio de detalle y que deberá cumplir la futura edificación 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: H/2 (mínimo de 3m)	Colindante: >3 m



MEMORIA
Nº 2302_ED_MM_00



		Frente parcela: 6m	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: 2,50 m. Planta baja: 2,50 m. Planta sótano: 2,50 m.
EDIFICABILIDAD	ART. 11.3.4	0,40m2/m2 /Sup. neta	Computable máxima permitida: 263,62m2
PARCELARIO	ART. 11.3.5 ART. 3.3.5.	Frente mínimo: 13m Círculo inscribible: NA Superficie mínima: 650m2	Frente parcela: 18,84 Círculo inscribible: NA Superficie neta: 659,09m2
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	ART. 11.3.6.	50%	MÁXIMO 1694,74m2 (32,31%)
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: 3,50m
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 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.



MEMORIA
Nº 2302_ED_MM_00



7. 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.

7.1 Descripción de la ordenación adoptada

El presente estudio de detalle tiene por objeto establecer las rasantes para la propuesta de vivienda unifamiliar.

Al no existir aún proyecto de vivienda, se establecen a continuación los parámetros urbanísticos que cumplirá en el momento de desarrollo del proyecto básico

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 6m en el frente de parcela.

Cumple.

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.

La futura vivienda cumplirá con este condicionante y quedará recogido en el correspondiente proyecto edificatorio.

Rasantes de la edificación

Dada la topografía de la parcela, con un desnivel de hasta 5,00m entre el lindero sur (+19,16) y al norte (+14,00) y cumpliendo el Art. 4.2.12. del P.G.O.U. vigente, existe un condicionante de la servidumbre por el paso del colector del Saneamiento de la Bahía (MARE) en el extremo sureste, que no afecta en ningún caso al área de movimiento dentro de la parcela, ni distancia a colindante.

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 +16,76, tal y como quedó establecido por el servicio municipal de Urbanismo

La futura vivienda cumplirá con este condicionante y quedará recogido en el correspondiente proyecto edificatorio.

Volumetría del edificio

La volumetría máxima del futuro edificio queda fijada en la Ordenanza aplicable U4A (B+1).

La rasante de cornisa máxima para la futura edificación se fija en la cota +23,26, cumpliendo lo previsto para 2 plantas ($0,50+3 \times 2 \text{pl} = 6,50\text{m}$)

La futura vivienda cumplirá con este condicionante y quedará recogido en el correspondiente proyecto edificatorio.

A7.2 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.



MEMORIA
Nº 2302_ED_MM_00



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 los siguientes:
ACCESIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN

El proyecto presentado hace constar que el futuro proyecto edificatorio debe cumplir con el Decreto enunciado, en concreto, con el artículo 15º, itinerarios practicables que une la vivienda con el exterior. Además de existir un itinerario practicable que una la edificación con la vía pública.

En las determinaciones del estudio de detalle se fijan los parámetros a cumplir en el desarrollo de la futura vivienda:

- 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 realizará por el frente de parcela. En caso de existir en la futura edificación, cumplirá con las condiciones exigibles por este Decreto de Accesibilidad.
- Rampas
 - En caso de existir en la futura edificación, cumplirá con las condiciones exigibles por este Decreto de Accesibilidad.
- Aparcamientos
 - No existirá aparcamiento en vía pública.

La futura vivienda cumplirá con este Decreto y quedará recogido en el correspondiente proyecto edificatorio.

En Santander, octubre de 2023

Pablo Bezanilla López
Arquitecto





MEMORIA
Nº 2302_ED_MM_00



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Planos de información

- 01PU_001_00 Situación 1/1000
- 01PU_101_00 Cartografía municipal 1/500
- 01PU_102_00 Cartografía promotor 1/500

Planos de ordenación

- 01PU_201_01 Ordenación. Rasante. Volumen máximo
- 01PU_202_01 Ordenación. Topografía resultante
- 01PU_203_00 Ordenación. Perfiles



JUEVES, 12 DE JUNIO DE 2025 - BOC NÚM. 112

MEMORIA
Nº 2302_ED_MM_00



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

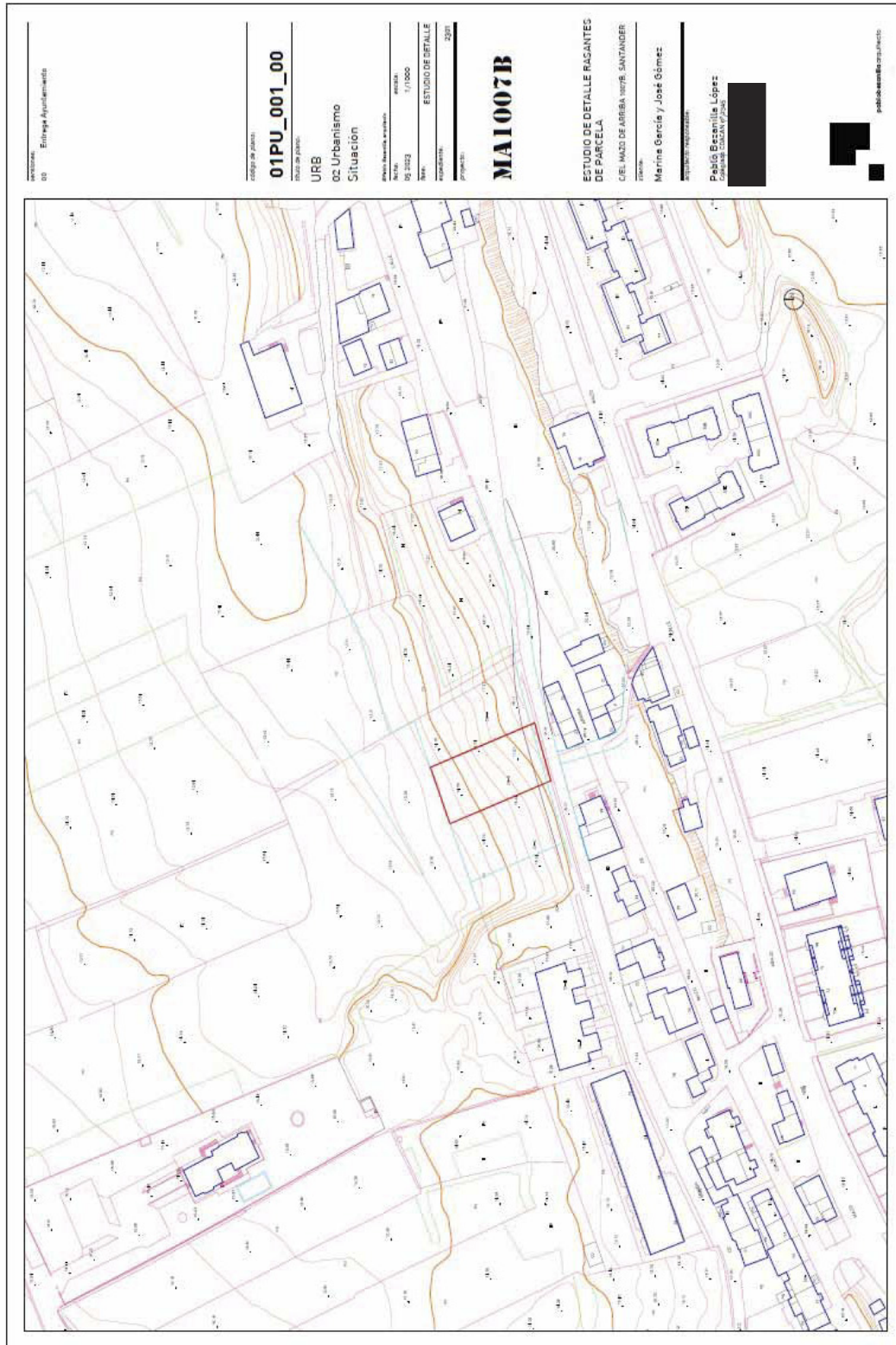
Pablo Bezanilla Arquitecto

ESTUDIO DE DETALLE EL MAZO DE ARRIBA 1007B | 8 de 8

CVE-2025-5028



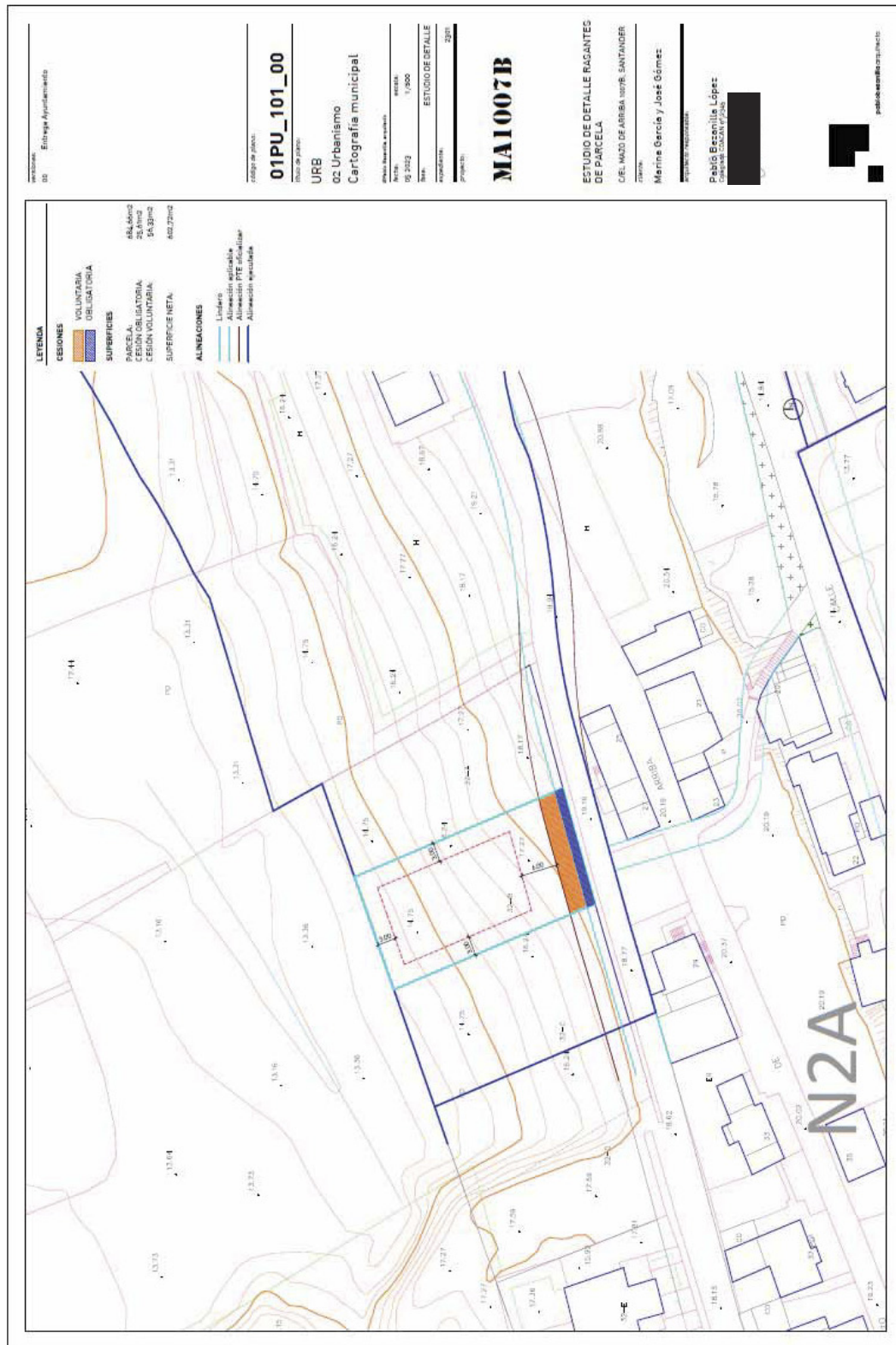
JUEVES, 12 DE JUNIO DE 2025 - BOC NÚM. 112



CVE-2025-5028

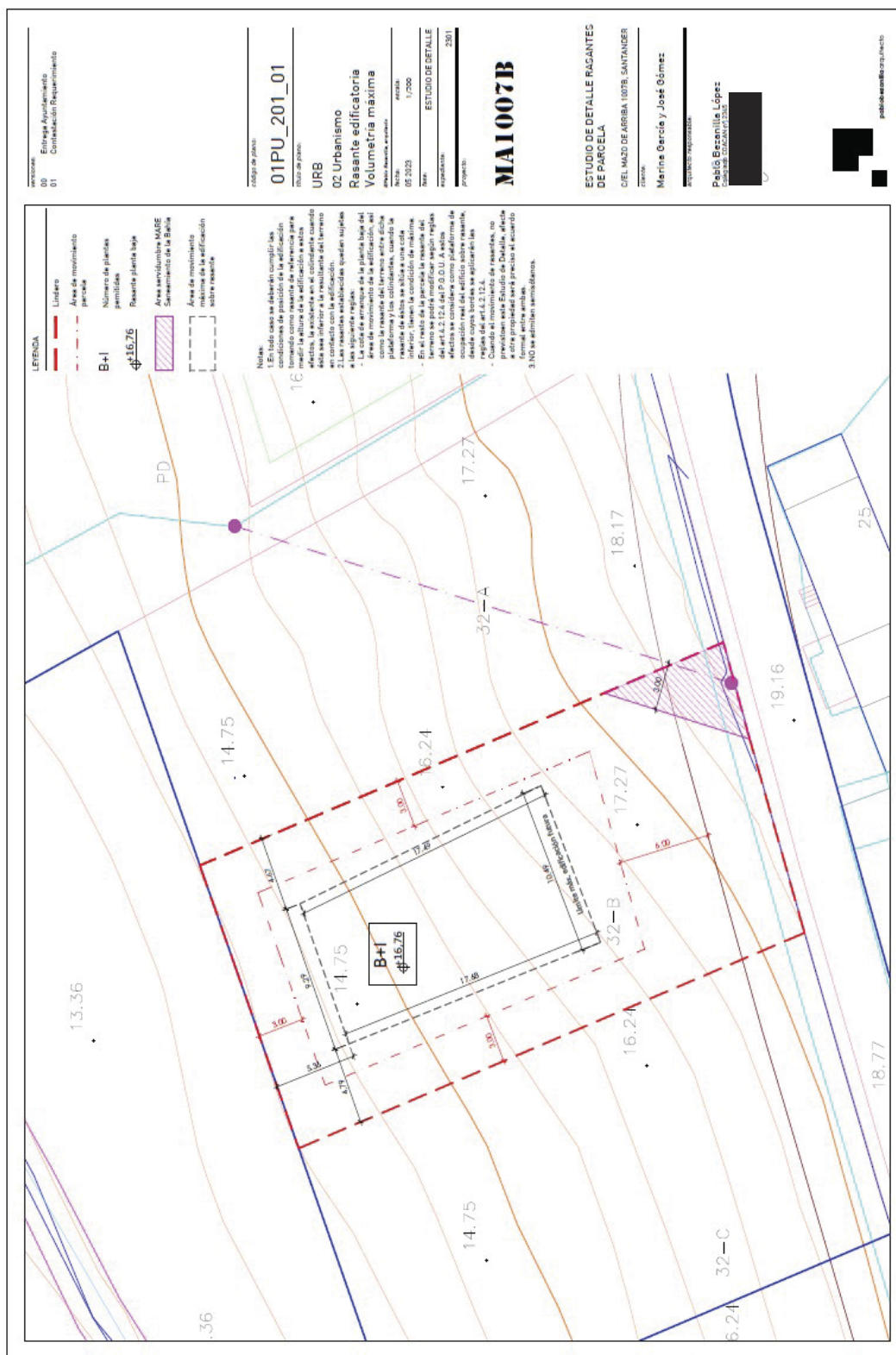


JUEVES, 12 DE JUNIO DE 2025 - BOC NÚM. 112

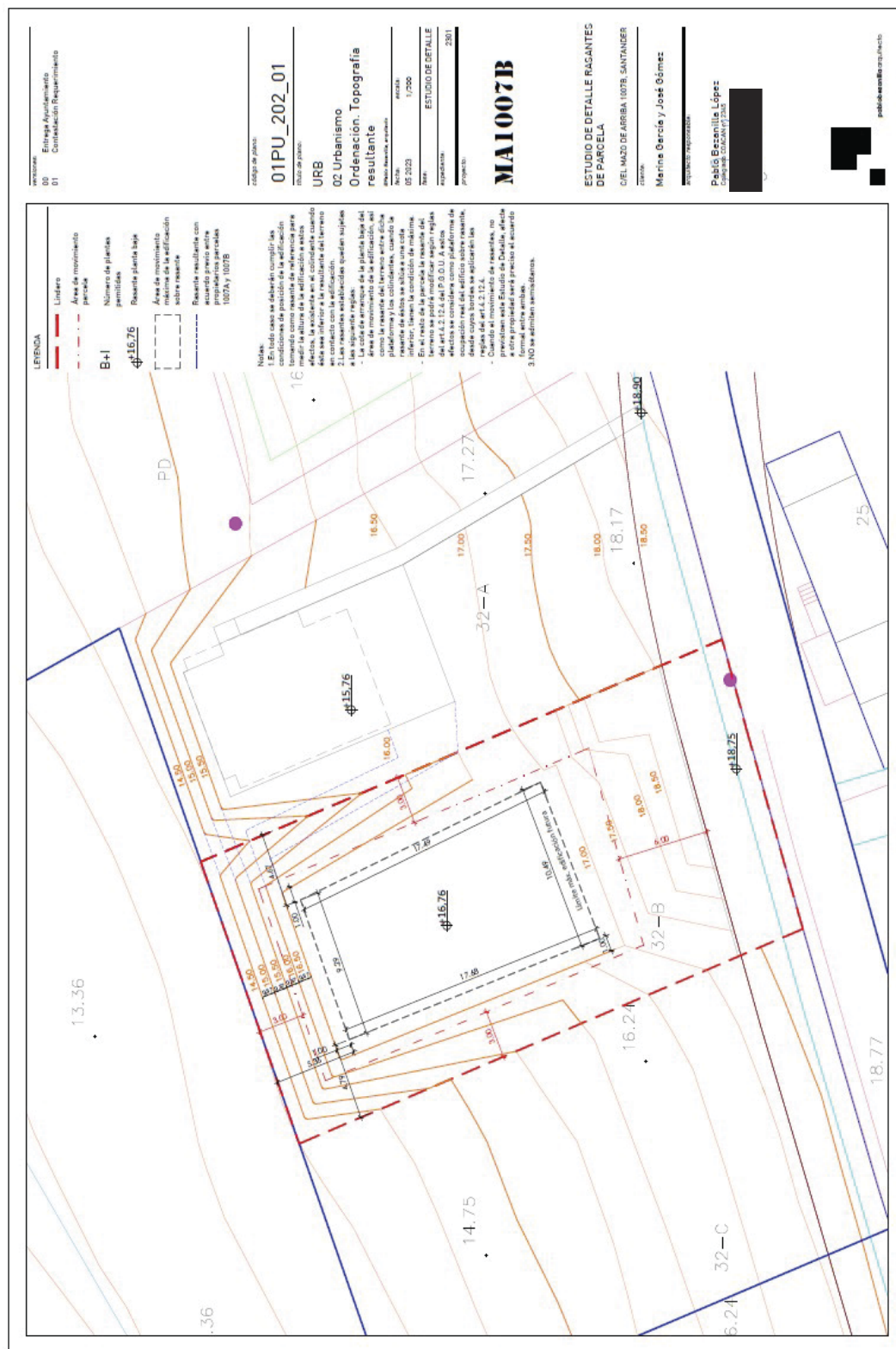


CVE-2025-5028





JUEVES, 12 DE JUNIO DE 2025 - BOC NÚM. 112



CVE-2025-5028

