



r000098a32r1b0f5de07e72ac1a0932d

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

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 | 



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.



r000098a32a1b0f5de07e72ac1a0932d



Referencia catastral:

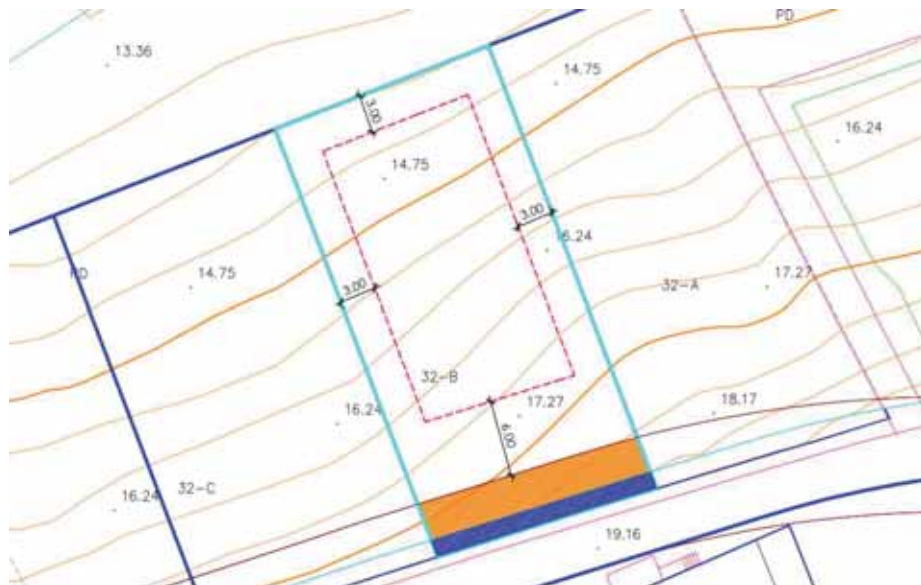
0034960VP3103C0001AU

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 |



r000098a32r1b0f5de07e72ac1a0932d



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 |



r000098a32a1b0f5de07e72ac1a0932d



| | | | |
|--------------------------------|----------------------------|--|---|
| | | Fronte parcela: 6m | Fronte 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. | Fronte mínimo: 13m Círculo inscribible: NA Superficie mínima: 650m2 | Fronte 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 topográficas 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.



r000098a32r1b0f5de07e72ac1a0932d



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 ($0,50 + 3 \times 2pl = 6,50m$)

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.



r000098a32r1b0f5de07e72ac1a0932d



- 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 hace constar que el futuro proyecto edificatorio debe cumplir con el Decreto enunciado, en concreto, con el artículo 15°, 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



rd000098a32a1b0f5de07e72ac1a0932d