

**ESTUDIO DE DETALLE DE RASANTES EN PARCELA 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

Memoria

A. MEMORIA JUSTIFICATIVA

A1. Objeto del documento

El presente estudio de detalle tiene por objeto definir las rasantes, en función de la ordenación que se propone, de la parcela sita en calle El Mazo de Abajo 16-18 en San Román de la Llanilla, que por los condicionantes topográficos se hace difícilmente asumible en sus condiciones previstas en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.

A2. Iniciativa y redacción del documento

La iniciativa del presente estudio de detalle corresponde a Famiwin S.L., con B01534676, domiciliada en C/ Zúñiga 13, 2ªA, CP47001, Valladolid (Valladolid).

El 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.

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.

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 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 catastrales:

0435604VP3103E0001ZW
0435605VP3103E0001UW
0435606VP3103E0001HW
0435607VP3103E0001WW

La parcela receptora de la edificación es la suma de 4 parcelas.

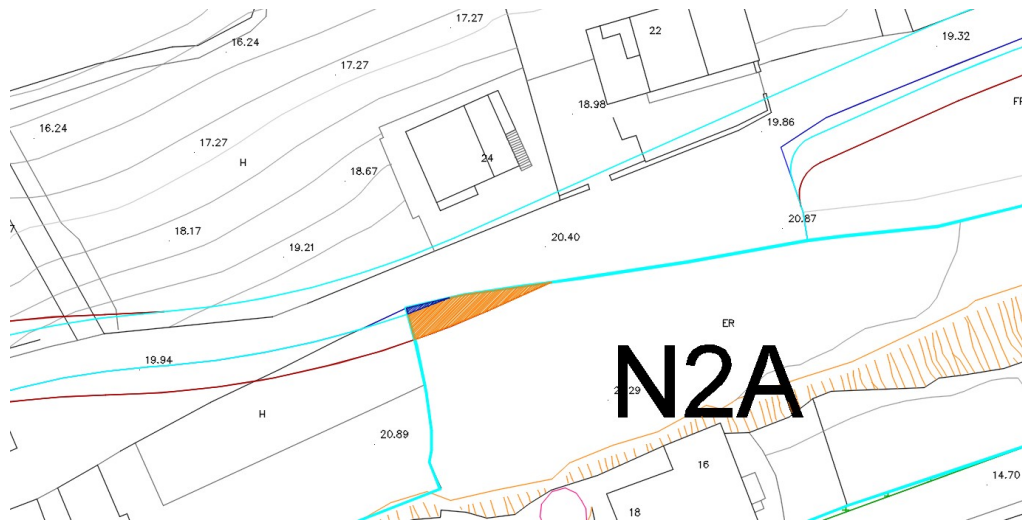
Memoria

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 un cuadro de superficies de la parcela:

SUPERFICIE PARCELA	3.447,09 m ²
CESIONES OBLIGATORIAS	21,51 m ²
SUPERFICIE NETA	3.425,58 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



La singularidad de la parcela por su geometría en planta como la topografía existente, con cerca de 6m de diferencia aproximadamente entre rasantes de alineaciones norte y sur, suponen un condicionante para la implantación de las edificaciones futuras a desarrollar.

Ese diferencial de cota se produce de modo abrupto, a mitad de parcela (límites interiores de las pequeñas parcelas que forman parte de la totalidad), con un salto cuasi vertical, no existiendo transición en ninguna de las dos direcciones cartesianas. C

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:

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 Viaro municipal: mínimo 5m	Colindante: >3 m Viaro 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: 2.055,35m ²
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: 3.425,58m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	ART. 11.4.6.	50%	36,81%
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: 37,09m -Bloque B: 57,29m · Bloque C: 10,36m
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 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.

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 privativos.

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 aprovecharía 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 decornisa.

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.

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 Vitoria-Gasteiz, Febrero de 2021

El Arquitecto Redactor

D. Alberto Esparza Resano con DNI 72735184-F



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