

JUEVES, 26 DE FEBRERO DE 2015 - BOC NÚM. 39

## AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

**CVE-2015-1992** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en calle Sol, 57.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 29 de enero de 2015 y en cumplimiento de lo establecido en los artículos 61 y 78 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y 123.1.i) de la LBRL, ha adoptado acuerdo aprobando definitivamente el Estudio de Detalle en la calle del Sol nº 57, a propuesta de la Comunidad de Propietarios.

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

Igualmente, podrá interponerse directamente 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.

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, 4 de febrero de 2015.

El alcalde,

Íñigo de la Serna Hernaiz.

JUEVES, 26 DE FEBRERO DE 2015 - BOC NÚM. 39

**ESTUDIO DE DETALLE DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE EDIFICIO PARA INSTALACIÓN DE ASCENSOR.**

**SITUACION: SANTANDER, C/ SOL Nº 57, CANTABRIA.  
PROPIEDAD: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE SOL 57**

**SITUACIÓN: SANTANDER, C/ SOL Nº 57, CANTABRIA.**

**PROPIEDAD: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE SOL 57.**

**ARQUITECTO: D. JAVIER FDEZ-COTERO ECHEVARRÍA**

**FECHA: SANTANDER A 15 DE OCTUBRE DE 2014**

JUEVES, 26 DE FEBRERO DE 2015 - BOC NÚM. 39

**ESTUDIO DE DETALLE DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE EDIFICIO PARA INSTALACIÓN DE ASCENSOR.**

**SITUACION: SANTANDER, C/ SOL Nº 57, CANTABRIA.**

**PROPIEDAD: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE SOL 57**

**1. MEMORIA DESCRIPTIVA:**

**1.1. ENCARGO Y PROPIEDAD**

El presente Estudio de Detalle del Proyecto Básico y de Ejecución de reforma de edificio para instalación de un ascensor, es realizado por encargo de doña Jana Coloma Fernández-Troconiz con domicilio en la calle Sol nº 57, piso 3º C, de la localidad de Santander, Cantabria, en representación de la Comunidad de Propietarios del edificio de viviendas de la calle Sol nº 57, con C.I.F. H-39.098.900.

El encargo es realizado, para sustituir una superficie de suelo calificada de parques y jardines, situada en el patio de la edificación residencial orientada al Noroeste por otra de igual superficie situada Oeste del mismo patio y no calificada de Parqués y Jardines, para poder realizar la Reforma necesaria para la instalación de un ascensor en el edificio de viviendas situado en la calle Sol nº 57, en el término municipal de Santander, Cantabria y tiene por objeto el de ser presentado ante los correspondientes Organismos Oficiales, para llevar a cabo las oportunas tramitaciones que haga posible la concesión de la Licencia de Obras, así como, la de servir de base para la ejecución de las obras a realizar, las cuales deberán atenerse a su contenido a la hora de su ejecución.

Está redactado por el arquitecto Javier Fernández-Cotero Echevarría, con N.I.F. 13.723.860-J, colegiado número 757 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria.

**1.2. DOCUMENTO**

El Estudio de Detalle se encuentra descrito en el presente documento, que consta; de una memoria descriptiva, una memoria técnica, anexos justificativos de diferente normativa y planos referentes tanto al estado actual como a la propuesta.

**1.3. EMPLAZAMIENTO Y SITUACIÓN**

La parcela del Estudio de Detalle se encuentra ocupada en su mayor parte por una edificación residencial y por un patio abierto del propio edificio, situado en la localidad de Santander en la calle Sol nº 57, en el término municipal de Santander.

La parcela y el edificio se encuentran registrados en el Catastro con la siguiente referencia catastral 6032408VP3163A, y está edificado en el año 1960, consta de seis plantas, organizadas en una planta baja con dos locales comerciales y cinco plantas de viviendas colectivas comunicadas interiormente por un núcleo de escaleras, con tres viviendas por planta. El edificio se encuentra orientado a sus vientos del Norte lindando con su patio interior abierto de un metro de anchura y con una calleja de un metro de anchura que sirve de acceso a una vivienda, al Sur linda con el vial público calle Sol, al Oeste linda con el vial peatonal y edificios de viviendas residenciales y otra fachada linda con la calleja que sirve de acceso a una vivienda y al Este linda con vial público.

JUEVES, 26 DE FEBRERO DE 2015 - BOC NÚM. 39

#### 1.4. ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACION

El edificio estructuralmente, está constituido por una estructura portante de muros portantes perimetrales de ladrillo y pórticos centrales de hormigón armado con forjados vigas y pilares de hormigón armado, con cerramiento de fábrica de ladrillo revocado y pintado, consta de cinco plantas de viviendas más una planta baja con locales comerciales, comunicadas interiormente por un núcleo de escaleras de comunicación vertical por el interior del edificio y con acceso orientado a sus vientos del Norte para acceso al patio interior abierto que tiene el edificio.

En la planta baja se encuentra el portal de acceso a las viviendas orientado a sus vientos del Sur. Encontrándose el vestíbulo del portal situado entre los dos locales comerciales existentes en la planta baja.

Las plantas se comunican entre sí por un núcleo de escaleras de dos zancas con un paso de dimensión 110 cm, constituida de hormigón armado recubierta la huella y la contrahuella con baldosa de terrazo, cada zanca desembarca en una meseta intermedia con forma rectangular de un solo tramo, ventilado e iluminado por huecos de ventana orientados al Norte y al patio abierto que tiene el edificio.

La iluminación y ventilación del núcleo de escaleras se realiza a través de huecos de ventana situados en las mesetas intermedias de la fachada orientada al norte. Estructuralmente se encuentra en buen estado de conservación. Dicho patio sirve de ventilación e iluminación también a las cocinas, aseos y habitación de dos de las tres viviendas por planta que tiene el edificio.

#### 1.5. SITUACION URBANISTICA, ESTADO ACTUAL

La figura de planeamiento actualmente en vigor en el Ayuntamiento de Santander es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana aprobada el 29 de septiembre de 2012.

El edificio objeto de la Reforma del núcleo de escaleras para la instalación de un ascensor, se encuentra en Suelo Urbano calificado de Manzana Alineada, Tradicional (M1) y según el planeamiento vigente las edificaciones calificadas bajo esta categoría se representa con la categoría 1. y según el artículo 11.1.10 la planta baja podrá extenderse hasta la totalidad de la parcela neta, incluidos los patios de manzana con sujeción al artículo 4.2.13 de las Ordenanzas siempre que se diesen las circunstancias de que lo permitan las reglas de colindancia o que la edificación se destine a usos dominantes prioritarios o permitidos y/o o a sus complementarios o compatibles.

Pero según el actual Planeamiento, parte de la superficie del entorno de la edificación objeto de la actuación de la reforma está calificada de **suelo destinado a Parqués y jardines (P.J. 121)**, superficie objeto de este Estudio de Detalle, al darse la especial circunstancia de que está superficie calificada de Parqués y Jardines, se encuentra situada al Norte de la edificación objeto de la Reforma y aislada con respecto a las otras superficies más próximas destinadas por el P.G.O.U., a Parqués y Jardines (P.J. 125), además se observa que es una superficie de reducidas dimensiones, aproximadamente de un metro de anchura en unas zonas y de dos metros de anchura en otras zonas calificando parte de la superficie del patio de la edificación y parte de la calleja existente no calificando la totalidad de ambos, ni del solar colindante al Norte. Por tanto la zona de superficie calificada de (P.J. 125), más bien se asemeja a una jardinera más que a una superficie destinada a parques, por su escasa dimensión.

JUEVES, 26 DE FEBRERO DE 2015 - BOC NÚM. 39

Siendo necesario la ocupación de una parte de la superficie del patio (aproximadamente 2,00 m<sup>2</sup>) y que actualmente está calificada por el P.G.O.U de Santander de Parqués y jardines (PJ. 121), para la ocupación de la misma por la escalera comunitaria del edificio, como consecuencia de las obras necesarias de Reforma del núcleo de escaleras con la instalación de un ascensor, por el interior del actual núcleo de escaleras de la edificación, para la eliminación de las barreras arquitectónicas existentes en el edificio, obligando a desplazarse las escaleras a ocupar la superficie de patio calificada de PJ. 125.

#### 1.5. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se propone sustituir la calificación de la superficie calificada de Parqués Jardines (PJ. 125), situada en el chaflán de la edificación y emplazada en el interior del patio abierto de la edificación y orientado al Noroeste, por otra de igual superficie no calificada de PJ. 125, situada en el patio abierto orientado al Norte y que linda con la superficie actual calificada por el P.G.O.U. de PJ. 125. De forma que **no se modifica la superficie total destinada por el P.G.O.U a Parqués y Jardines, sino que se sustituye una superficie por otra.**

Esta actuación se realiza al objeto de poder ocupar la superficie objeto del Estudio de Detalle por la escalera comunitaria del edificio residencial para dotar al edificio de un ascensor por el interior y eliminar las barreras arquitectónicas.

Una vez modificado la calificación del Suelo de la superficie objeto de este estudio de Detalle, se puede acometer la Reforma del edificio para la eliminación de las barreras arquitectónicas al encontrarse el edificio en Suelo Urbano calificado de Manzana Alineada, Tradicional (M1) y según el planeamiento vigente, contempla que las edificaciones calificadas bajo esta categoría, se representa con la categoría 1. y según el artículo 11.1.10 la planta baja podrá extenderse hasta la totalidad de la parcela neta, incluidos los patios de manzana con sujeción al artículo 4.2.13 de las Ordenanzas siempre que se diesen las circunstancias de que lo permitan las reglas de colindancia o que la edificación se destine a usos dominantes prioritarios o permitidos y/o o a sus complementarios o compatibles. Como la reforma del edificio consiste en sustituir el núcleo de escaleras comunitarias actual por otro núcleo de escaleras con la incorporación de un ascensor por el interior del mismo, en donde el núcleo de escaleras se amplía hasta ocupar parte del patio abierto del edificio. Como es el caso mencionado en el artículo 4.4.6 apartado 4 que dice: *que en el caso de viviendas existentes sin ascensor, los ascensores podrán ubicar en el interior del edificio en parte en el hueco de escalera preexistente y sacando la parte de está al exterior. En este caso la superficie ocupada por la misma fuera de la envolvente del edificio será la estrictamente necesaria para ejecutar la instalación con un máximo de 4 m<sup>2</sup> de superficie de nueva ocupación y se considerará no computable a efectos del artículo 3.6.2; asimismo la nueva escalera quedará a lo dispuesto en lo establecido en el apartado 2.c) anterior que dice que cuando la instalación se ejecute en el exterior del edificio se potenciará su implantación en fachadas no visibles desde viales públicos existentes y previstos en el planeamiento y solo se justificase la imposibilidad de su instalación en tales ubicaciones, se podrá ubicar en fachada visible desde vía pública. No agravará las condiciones de distancia a vía pública y el cerramiento se ejecutará con materiales y criterios de composición del edificio existente o mediante soluciones constituidas por carpintería acristalada.*

Siendo este el caso que nos ocupa, pues la actuación del reformado consiste en acondicionar el vestíbulo del portal, para la instalación de un ascensor que discurra por una torre por el

JUEVES, 26 DE FEBRERO DE 2015 - BOC NÚM. 39

interior del actual núcleo de escaleras, siendo necesario desplazar la escalera al exterior de la alineación de la fachada Norte, ocupando una superficie de 1,83 m<sup>2</sup> del propio patio abierto inferior a 4 m<sup>2</sup> y se ocupará lo estrictamente necesario para incorporar el ascensor en el interior del edificio, eliminando de esta forma todas las barreras arquitectónicas existentes en el edificio al desembarcar en las respectivas mesetas de cada planta mejorando su habitabilidad, dotando al edificio de un servicio de comunicación vertical que sirva a las cinco plantas, sin afectar a la estructura del edificio y adecuando el cerramiento de la torre del ascensor, para la iluminación del núcleo de escaleras al realizarlo con un muro cortina con vidrio laminado mejorando el material existente en las fachadas actuales de ladrillo revocado y pintado, respetando las distancias exigidas a los huecos de cada vivienda y facilitando la accesibilidad a todas las viviendas colectivas del edificio residencial

Este tipo de suelo se encuentra delimitado como tal en los planos del Plan General de Ordenación Urbana y se encuentra regularizado en su desarrollo por lo dispuesto en su memoria. Al tener el edificio su superficie, incluidos dentro del Suelo Urbano, donde la ordenación prevista para este tipo de Suelo es de M1 Manzana Alineada Tradicional.

La realización del nuevo vestíbulo permite acceder directamente a la cabina del ascensor y la realización de la actual escalera, cumple con las condiciones mínimas de seguridad y salubridad para su habitabilidad, así como la normativa contra incendios DB-SI. y ajustándose a la normativa de ventilación e iluminación del núcleo de escaleras. Y además con la instalación del ascensor se responde a la adecuación del edificio acorde a la reglamentación vigente sobre barreras arquitectónicas y sobre personas con movilidad reducida al proponer medidas compensatorias de adecuación o de mejora de las condiciones de seguridad que se estime suficiente por la autoridad de control por ejemplo la instalación de extintores, alumbrado de emergencia.

Se cumple con las medidas establecidas por el DB-SI, referente a las condiciones de protección contra incendios en los edificios. Con esta actuación en ningún momento se agrava el ámbito de circulación de las escaleras interiores.

En Santander, a 15 de octubre de dos mil catorce.

Fdo

Promotor: Comunidad de Propietarios

Fdo:

Arquitecto colg nº 757 en el coa can.:  
Javier Fdez-Cotero Echevarría

JUEVES, 26 DE FEBRERO DE 2015 - BOC NÚM. 39

## DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

ESTUDIO DE DETALLE DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE EDIFICIO PARA INSTALACIÓN DE ASCENSOR.

SITUACION: SANTANDER, C/ SOL N° 57, CANTABRIA.

JUEVES, 26 DE FEBRERO DE 2015 - BOC NÚM. 39



**VISTA EXTERIOR DE LA FACHADA NORTE**



**VISTA DE LA CALLEJA**



**VISTA DE PATIO Y CALLEJA**



2015/1992

CVE-2015-1992