

LUNES, 19 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 55

AYUNTAMIENTO DE SANTOÑA

CVE-2018-2360 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la instalación de un ascensor exterior en la calle Virgen del Carmen, 2.*

Por medio del presente se hace público que el Pleno del Ayuntamiento de Santoña en sesión ordinario de fecha 28 de febrero de 2018 aprobó definitivamente el Estudio de Detalle para instalar un ascensor exterior en la calle Virgen del Carmen nº 2 de Santoña, promovido por dicha Comunidad de Propietarios.

Procede publicar el texto íntegro del citado Estudio de Detalle.

LUNES, 19 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 55

MEMORIA

1.- ENCARGO Y AUTOR

El presente Estudio de Detalle se realiza por encargo de la Comunidad de Propietarios Virgen del Carmen, 2, con domicilio en la C/ Virgen del Carmen, nº 2, en Santoña, 39740, Cantabria y con CIF H39265970, siendo su autor el arquitecto Óscar del Val Hinojal, colegiado nº 540 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria.

2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene como objeto el reajustar las alineaciones establecidas en el Plan General de Ordenación urbana de Santoña para poder instalar un ascensor exterior al edificio en espacio de dominio público en la Calle Virgen del Carmen, nº 2, de Santoña, con el fin de:

- Definir la parcela sobre las que se actúa.
- Reajustar y establecer las alineaciones y rasantes.
- Ordenación de volúmenes.

3.- NORMATIVA VIGENTE

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se pretende acoger a la nueva Ordenanza Municipal de Accesibilidad de Edificios del Ayuntamiento de Santoña, redactada para poder permitir la ejecución de las obras precisas, incluida la instalación de ascensores, para conseguir una sustancial mejora en la accesibilidad a los edificios de uso residencial y a las viviendas de los mismos.

La regulación de la figura del Estudio de Detalle se recoge en el artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de Junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

Al objeto de que el presente trabajo desarrolle la normativa establecida en estos artículos, se transcribe el texto íntegro del artículo 61 de la Ley 2/ 2001 y el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

LUNES, 19 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 55

Artículo 61. Estudios de detalle.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.

2. El contenido de los Estudios de Detalle se circunscribirá a los siguientes aspectos:

A) Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieren establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar las prefijadas en el planeamiento, motivando los supuestos de modificación y sin que esta pueda afectar a la estructura general del Plan o a los aspectos señalados en los apartados 3 y 4 de este artículo.

B) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, en su caso, la red de comunicaciones con las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de Detalle.

3. Los Estudios de Detalle no pueden ser aprobados en ausencia de Plan General de Ordenación.

4. Con excepción de lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, los Estudios de Detalle no podrán alterar la ordenación efectuada por el Plan General. En concreto, no podrán alterar la clasificación o calificación del suelo, el aprovechamiento o edificabilidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. Tampoco podrán reducir el espacio destinado a espacios libres, originar aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni modificar los usos preestablecidos. En ningún caso podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos.

Reglamento de Planeamiento

Artículo 65.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse con exclusiva finalidad de:

A) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos

B) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

C) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten

LUNES, 19 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 55

necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de Estudios de Detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel. Se respetaran en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Artículo 66.

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuara, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.

4.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se pretende acoger a la nueva Ordenanza Municipal de Accesibilidad de Edificios del Ayuntamiento de Santoña, redactada para poder permitir la ejecución de las obras precisas, incluida la instalación de ascensores, para conseguir una sustancial mejora en la accesibilidad a los edificios de uso residencial y a las viviendas de los mismos.

LUNES, 19 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 55

Concretamente en nuestro caso, se trata de un edificio de viviendas que consta de planta baja destinada a portal y garajes más cinco plantas superiores destinadas a viviendas, contando con dos viviendas por planta, lo que hace un total de 10 viviendas. La edificación ocupa la totalidad del solar disponible, estando rodeado de calles públicas al norte, este y oeste y colindando con otro bloque por el viento sur. Cuenta con referencia catastral 36030008 del catastro urbano de Santoña.

Se trata de un bloque de viviendas que forma parte de un conjunto de bloques que conforman la calle, con un total de 10 bloques de idénticas características, si bien alguno de ellos se retranquea o avanza para intentar romper la uniformidad de la pastilla. Se construyeron a principios de los años 60 del siglo anterior, respondiendo a las tipologías de la época para las viviendas humildes de protección pública. Todos los edificios están formados por planta baja y cinco plantas superiores de viviendas, sin contar con ascensor, lo que está provocando graves problemas de accesibilidad en las viviendas.

Las viviendas cuentan con un portal interior que llega a la zona central del edificio, de forma que se puede coger la escalera de comunicación vertical de dos tramos que se ilumina y ventila por fachada a la altura del rellano intermedio. Estas escaleras distribuyen las dos viviendas por planta, una izquierda y otra derecha, careciendo de ascensor, hoy en día imposible para un edificio de seis plantas.

Dada la configuración general descrita, la Comunidad de Propietarios han decidido iniciar los trámites para poder eliminar las barreras arquitectónicas que posee la edificación, dado que en general, los propietarios de las viviendas cuentan con avanzada edad y con graves dificultades para acceder y salir de sus propias viviendas. Se pretende acoger a la nueva Ordenanza Municipal de Accesibilidad a los Edificios para poder instalar un ascensor que solucione, dentro de las posibilidades técnicas, los problemas de movilidad que padecen en la actualidad.

Esta Ordenanza Municipal señala que deberá plantearse previamente un Estudio de Viabilidad de la Instalación de Ascensor (eVIA, ya realizado) en el que se justifique la solución propuesta. En este estudio de Viabilidad se ha justificado que, dadas las características constructivas del edificio, solamente se puede ejecutar un ascensor en situación "C" ascensor exterior al edificio en espacio de dominio público.

Y tal y como figura en la Ordenanza referida, la implantación sobre un espacio libre público requerirá la tramitación urbanística de un Estudio de Detalle para la alteración de las alineaciones fijadas en el Plan General de Ordenación Urbana de Santoña.

5.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del Estudio de Detalle coincide con la propiedad de la Comunidad de Propietarios Virgen del Carmen 2, finca con referencia catastral 3603008 del catastro de la riqueza urbana de Santoña, con una superficie de suelo de 144 m².

LUNES, 19 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 55

Por lo tanto, todo el ámbito es una única propiedad, no afectando el desarrollo del presente Estudio de Detalle a ninguno de los propietarios colindantes, que son los siguientes:

Norte: Calle Méndez Núñez y confluencia con la Calle Virgen del Carmen.

Sur: Comunidad de propietario Virgen del Carmen 4 y calle Virgen del Carmen.

Este: Calle Virgen del Carmen. Oeste: Calle Virgen del Carmen.

Topográficamente la parcela tiene una forma regular, siendo prácticamente horizontal.

6.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

La parcela objeto de este Estudio de Detalle se encuentra situada en suelo urbano, del tipo OC, Ordenación Conforme Estado Actual, según el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Este suelo está destinado a la edificación ya ejecutada y consolidada existente anteriormente a la redacción del Plan General.

No se propone un mayor aprovechamiento lucrativo del existente en la actualidad, pues el único propósito del Estudio de Detalle es fijar unas nuevas alineaciones para poder implantar el ascensor exterior al edificio en espacio de dominio público.

7.- SOLUCIÓN ADOPTADA

El reajuste ejecutado se ha basado en la adecuación del Estudio de Detalle al Plan General y a la Ordenanza Municipal de Accesibilidad de Edificios del Ayuntamiento de Santoña.

Alineaciones:-

Dadas las características constructivas del edificio, y tal y como se ha justificado en el estudio de viabilidad de la instalación del ascensor, se modifican las alineaciones para incorporar en la nueva alineación el saliente correspondiente al ascensor a la altura del hueco de la actual escalera de comunicación vertical.

El ascensor solamente modifica la alineación actual en este punto de la fachada este del edificio, quedando el resto de alineaciones establecidas en el Plan General sin modificación alguna.

LUNES, 19 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 55

Rasantes.-

Al suponer solamente una mínima modificación de las alineaciones actualmente ejecutadas y urbanizadas, y al tratarse de una parcela prácticamente llana, no se modifican para nada las actuales rasantes.

Ordenación de volúmenes.-

Cabe señalar que ya se han efectuado dos intervenciones similares a la propuesta en dos portales del conjunto de viviendas, concretamente en los numerados con el 6 y el 12 de esta misma Calle Virgen del Carmen, por lo que se conoce perfectamente la ordenación volumétrica de la propuesta, no suponiendo una propuesta novedosa, sino que ya se han ejecutado anteriormente, por lo que se continúa con la tipología empleada en el conjunto.

8.- DESCRIPCIÓN DE LA AFECCIÓN SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

En este sentido, cabe señalar que en el lugar donde se pretende ubicar el ascensor, la acera pública posee una anchura en la actualidad de 4,60 m. en la zona de fachada correspondiente al núcleo de escalera. Esta acera mantiene esta misma anchura en toda la fachada este del edificio.

Teniendo en cuenta que se prevé que el ascensor tendrá un fondo de 1,80 m. totales y una anchura de 1,85 m, esta sería la superficie que ocuparía en el espacio de dominio público ($1,80 \times 1,85 = 3,33 \text{ m}^2$), y por lo tanto, quedaría una acera peatonal en este punto de $4,60 - 1,80 = 2,80 \text{ m.}$, suficiente para un tráfico normal peatonal, y más teniendo en cuenta que en alguna zona de esta misma calle la acera se estrecha debido al retranqueo de los bloques, llegando a reducirse a 1,50 m. la anchura de la misma.

LUNES, 19 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 55

9.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO

El estado actual del inmueble se muestra en las siguientes fotografías:

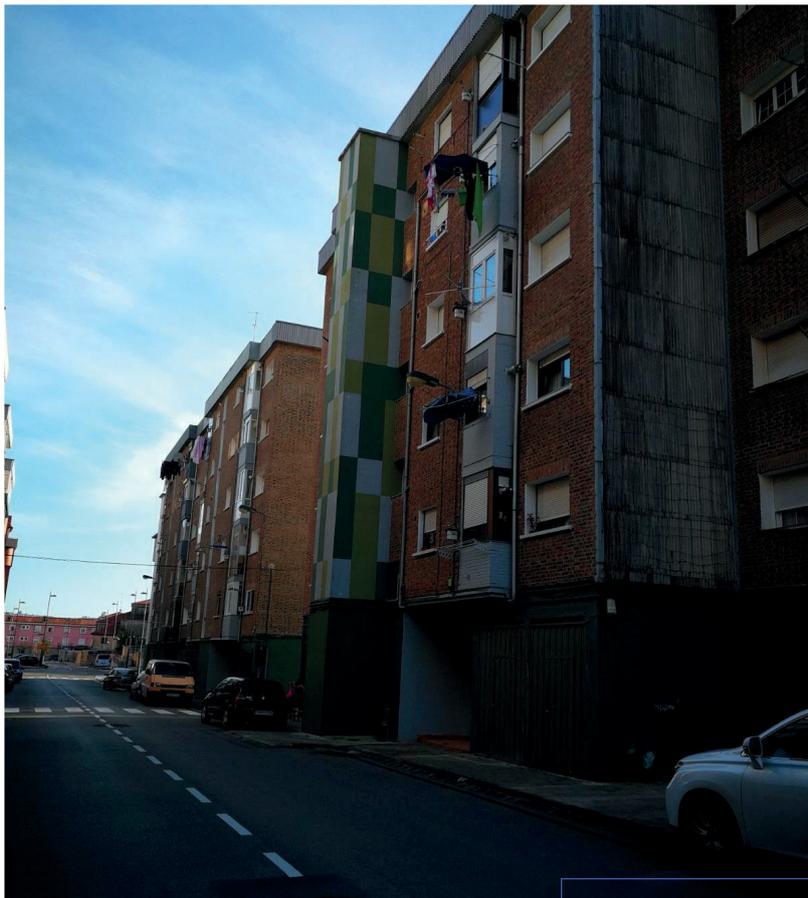


Collegio oficial de arquitectos de cantabria
efectos reglamentarios
visado 27/NOV/2017

CVE-2018-2360

LUNES, 19 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 55

Por otra parte, en la siguiente imagen se presenta uno de los ascensores ejecutados en esta misma calle, en un bloque del conjunto de viviendas, similar al de este estudio, que puede servir de representación fotocompositiva para la nueva instalación solicitada.

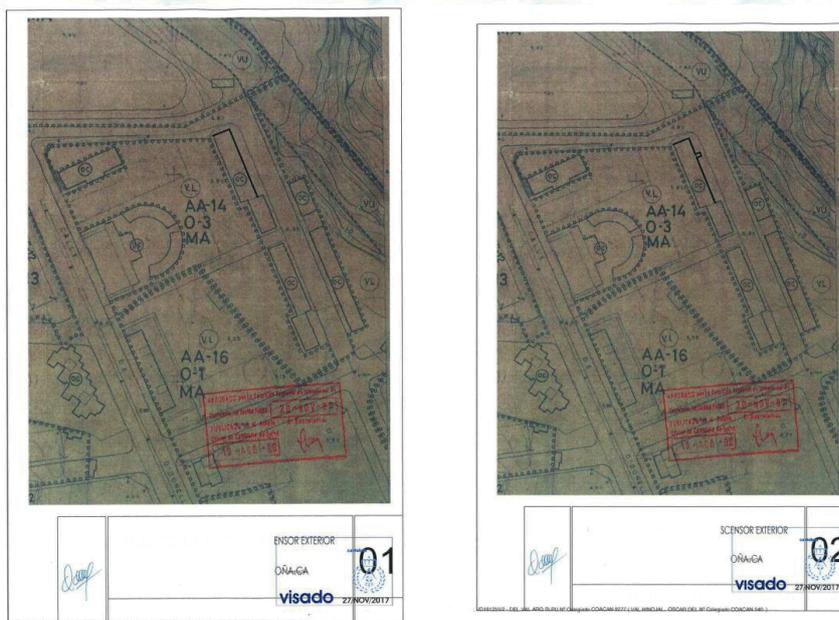
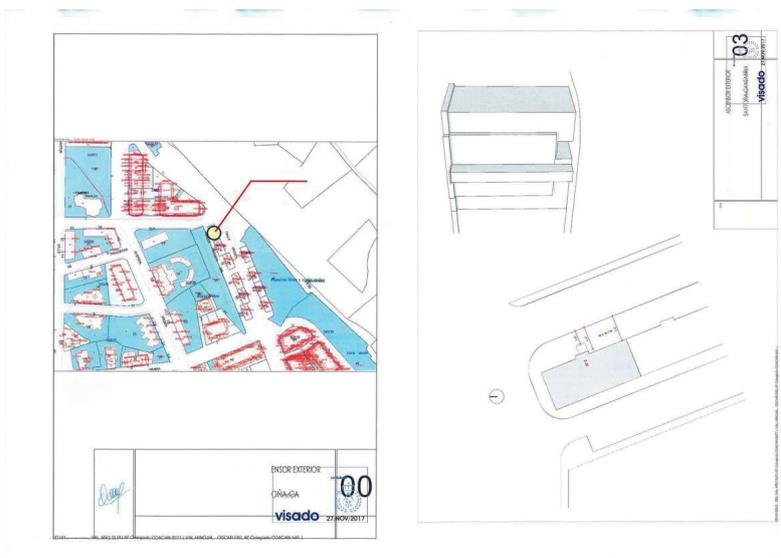


CVE-2018-2360

LUNES, 19 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 55

10.- CONCLUSIONES

Se entiende justificado el documento de Estudio de Detalle, completo en cuanto a su contenido de Memoria y Planos y perfectamente ajustado a las determinaciones de rango superior, por lo que se somete a su estudio a fin de que previos los trámites oportunos, se produzca la aprobación que permita dar cobertura legal a la posterior licencia de edificación.



CVE-2018-2360

LUNES, 19 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 55

El presente Estudio de Detalle entrará en vigor al día siguiente de su publicación, una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Contra el/la citado/a acuerdo/resolución, que es definitivo/a y pone fin a la vía administrativa, según establece el artículo 52.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, podrá interponer con carácter potestativo y ante el mismo órgano que dictó el acto, recurso de reposición, de acuerdo con los arts. 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificado por la Ley 4/1999, en el plazo de un mes a contar de la recepción de la presente notificación.

De no interponer el recurso de reposición citado, podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria con sede en Santander, en el plazo de dos meses a contar de la recepción de la presente notificación, de acuerdo con el art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio y cumpliendo los requisitos y exigencias que se contienen en la citada Ley Jurisdiccional.

Si se interpone recurso de reposición, no cabe interponer recurso contencioso-administrativo hasta que se resuelva expresamente el recurso de reposición, o se produzca su desestimación presunta, supuesto este último en el que el recurso contencioso deberá presentarse en el plazo de dos meses a contar del día en que deba el recurso de reposición entenderse desestimado.

Sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que estime procedente (art. 58.2º de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificado por la Ley 4/1999).

Santoña. 6 de marzo de 2018.

El alcalde,
Sergio Abascal Azofra.

2018/2360

CVE-2018-2360