

VIERNES, 26 DE FEBRERO DE 2016 - BOC NÚM. 39

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2016-1450 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en calle San Pedro del Mar, 45, de Monte.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 28 de enero de 2016 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 calle San Pedro del Mar, número 45, de Monte, a propuesta de doña Gema Prada García y don Carlos Gil Vicario.

Contra dicho acuerdo podrá interponer 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.

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

Santander, 3 de febrero de 2016.

El alcalde,
Íñigo de la Serna Hernaiz.

VIERNES, 26 DE FEBRERO DE 2016 - BOC NÚM. 39

Alcator de Torreló 6 Principal Ispda 30008 Santander Cantabria
 T: 942221426 F: 942221004 EM: info@arq3.com

1 DATOS DEL ENCARGO

1.1 OBJETO DEL ENCARGO

El presente documento se redacta por encargo de DOÑA GEMA PRADA GARCÍA y DON CARLOS GIL VICARIO, con NIF 202154104V y 202117514V respectivamente, propietarios de la parcela urbana identificada con el número 45 de la calle San Pedro del Mar de Monte, en Santander, Cantabria.

1.2 AUTOR

El autor del presente documento es el Arquitecto JAVIER DE LA ROSA GONZÁLEZ, COLEGIADO nº1101 del colegio oficial de arquitectos de Cantabria, dentro del equipo del estudio A1 ARQUITECTOS SANTANDER, sociedad cofeada con el nº P202 del mismo colegio profesional.

1.3 EMPLAZAMIENTO

La parcela objeto de este trabajo está ubicada en la trama urbana del Barrio de Monte, correspondiendo al número 45 de la Calle San Pedro del Mar. La referencia catastral de la parcela es 2937400913103000016.

Su disposición exacta se aparece en el siguiente plano de situación extraído de la cartografía de Cantabria.



MEMORIA INFORMATIVA

1.4 DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

La parcela tiene una superficie según catastro de 1.163 m² (1.154 m² según estudio topográfico reciente). Se encuentra parcialmente edificada con varias construcciones de distinta índole y volúmenes. El volumen principal es la vivienda (edificación 1) de dos plantas más sobacubierta, adosada al linder Este y medianera con el edificio vecino. Rodeando esta vivienda principal por el Norte y el Oeste existe un grupo de edificios de una sola planta y cubierta plana de hormigón (edificación nº 2 Y 3). Adosada al linder Oeste de la parcela se levanta una pequeña nave de una sola planta, pero mayor altura que la anterior, y de cubierta metálica que corresponde a un antiguo taller de carpintería (edificación nº 4).

Por último, en la zona sur de la propiedad, también adosada al linder Oeste, existe un pequeño tejado de planta baja, también construido en hormigón (edificación nº 5).

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA URBANA UBICADA EN LA CALLE SAN PEDRO DEL MAR Nº 45 DE MONTE, SANTANDER, CANTABRIA

Alcator de Torreló 6 Principal Ispda 30008 Santander Cantabria
 T: 942221426 F: 942221004 EM: info@arq3.com

1.5 ENTORNO FÍSICO

Monte es un barrio a las afueras del centro urbano de Santander, bien comunicado a través de distintas redes viarias que ha sido absorbido por la trama urbana en expansión. Por su posición dominante sobre el mar Cantábrico, fue una zona de implantación militar, y quedan restos de una fortificación costera de 1074 (el Castillo de Cantabria) y del enclave anejo de San Pedro del Mar, de la misma época.

El barrio se replica de edificios tradicionales de baja calidad, aún con locales anejos, que una vez fueron cuadras y almacenes, viviendas unifamiliares más actuales y algunas huertas todavía en explotación. El tejido urbano resulta bastante caótico. Se rodea de vias angostas y serpenteantes, delimitadas a veces por muros de mampostería.

La documentación de catastro no recoge la totalidad de las edificaciones, ni por lo tanto las superficies construidas en la parcela.

Como se puede apreciar en el plano de situación, la parcela, junto con las otras tres vecinas, constituyen una manzana irregular del suelo urbano de Monte, rodeada de vial público de distintas secciones e importancia. Las edificaciones se "originan" en la manzana de manera orgánica, adaptándose las unas a las otras de acuerdo a las necesidades formativas de sus propietarios, y sin que se pueda apreciar en el conjunto un orden rector, urbanístico ni arquitectónico.

Actualmente la parcela cuenta con dos accesos, en dos orientaciones diferentes:

1. A Norte, acceso peatonal, que da a la calle San Pedro del Mar.
2. A Sur, acceso peatonal y rodado, por el cobijón con el mismo nombre, pero de difícil maniobra.

1.6 ENCUADRE NORMATIVO EN EL PLANEAMIENTO

Según los planes de Calificación según PGOU vigente del término municipal de SANTANDER (BOC 20-09-2012) en Cantabria, la parcela se encuentra calificada como SUELO URBANO Nº1 NÚCLEO TRADICIONAL INTENSIVO. Los parámetros urbanísticos aplicables son los recogidos en la ordenanza correspondiente.



Calificación Según Plano de Ordenación N-23 (hoja 13 de 38) de PGOU vigente, ESC 1/2000z Agosto 2012.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA URBANA UBICADA EN LA CALLE SAN PEDRO DEL MAR Nº 45 DE MONTE, SANTANDER, CANTABRIA

Alcator de Torreló 6 Principal Ispda 30008 Santander Cantabria
 T: 942221426 F: 942221004 EM: info@arq3.com

RESUMEN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES

DISEÑANZA	ZONA DE NÚCLEO TRADICIONAL	
	PARÁMETRO	LÍMITE
SUPERFICIE MÍNIMA	2000 m ²	
EDIFICABILIDAD	0,800 m ² /m ²	1000 m ²
PARCELA	RENTE MÍNIMO	5 m
	RENTE MÁXIMO	5 m
	RENTE FRENTE	5 m
	COLOCACIÓN MÁXIMA	50%
	ÁREA DE MOVIMIENTO	ÁREA ESTABILIZADA POR ALINEACIONES Y RENDES
	SEPARACIÓN RENDE PARCELA	5 m.
	SEPARACIÓN LINDEROS	1/2 MÍNIMO 3 METROS. (a medietas según R.A.R.E. y reglas)
	RENDE COLOCACIÓN	75 m
	LONGITUD MÁXIMA	75 m
	ALTURA LÍMITE	3 PLANTAS
	USO DOMINANTE	RESIDENCIAL

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO Nº 61 DE LA LOTURUSA

De acuerdo a lo previsto en la Ley del Suelo la finalidad de los Estudios de Detalle es la de adaptar determinaciones concretas del planeamiento municipal incluyendo los documentos justificativos de dicho cambio, pero no pueden pasar de una mera adaptación, y, por tanto, no podrán alterar las condiciones de ordenación de los terrenos, debiendo limitarse a realizar las alineaciones y rasantes previstas en el planeamiento.

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 versan.
 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 estuvieran establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar las previstas en el planeamiento, mostrando los supuestos de modificación y sin que ésta pueda afectar a la mancha 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 interestes 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 sujeción a 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 corresponde 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 puntos colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos.

El presente documento se ajusta en todos sus aspectos a lo recogido en la Ley 2/2001 de ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de Cantabria.

2.2 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Los propietarios de la parcela desearán tener voluntad de establecer en ella su vivienda de primera residencia. Sin embargo, la edificación existente en la actualidad no reúne las condiciones exigidas por el programa de necesidades planteado por el cliente, las construcciones que ocupan la parcela han sido ejecutadas sin un criterio compositivo ni constructivo u otros valores que merezca la pena conservar. Por lo tanto, una vez valorada y descartada la opción de rehabilitar la existente se ha decidido eliminar la gran mayoría de la edificación para construir una nueva edificación partiendo desde cero.

El objeto del presente estudio de detalle es definir con precisión, y en base al planeamiento vigente, los límites físicos de la edificación dentro de la parcela, marcando las alineaciones y la posición de la edificación con respecto a éstas y a los linderos.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA URBANA UBICADA EN LA CALLE SAN PEDRO DEL MAR Nº 45 DE MONTE, SANTANDER, CANTABRIA

Alcator de Torreló 6 Principal Ispda 30008 Santander Cantabria
 T: 942221426 F: 942221004 EM: info@arq3.com

Además se definirán los volúmenes edificatorios para que sirvan como referencias vinculantes en el desarrollo del proyecto de la nueva vivienda.

La nueva vivienda se plantea como un cuerpo edificatorio de planta baja más planta bajo-cubierta, pero dividido en tres volúmenes, con cubiertas a distintas alturas, como si el edificio hubiese sido el resultado de distintas fases de ampliación del cuerpo principal.

Este primer volumen, el de mayor altura, se adosa a la vivienda existente del Este, tal y como lo hace la actual. Y a él se van adosando otros dos hasta llegar al linder Oeste, completando el espacio existente entre edificaciones en la zona más septentrional de la parcela.



Además del volumen principal, la vivienda contará con un garaje de unos 67 m², resultante del aprovechamiento de la edificación existente en el linder Oeste, de la que se demolerá la zona situada más al sur. En la otra mitad, situada al norte, se realizará labores de conservación y consolidación, manteniendo las características morfológicas del volumen y mejorando la presencia del edificio en el entorno.



Se representa la longitud de adosamiento con líneas de trazos roja gruesa.

Las alineaciones recogidas en el Estudio de Detalle MODIFICAN las que teóricamente establece EL Plan General. La única variación propuesta es la correspondiente al linder Sur, donde se prevé una cesión para ampliación de la anchura del vial.

Se ajustan los retroanquesos aplicables a la edificación dentro de la parcela para adaptarlos a la realidad de la misma, considerando una mejor implantación de la construcción, sobre todo en la zona norte de la propiedad. Con el aumento de retroanqueo de las alineaciones en el linder Norte conseguimos aumentar las distancias a la vivienda del nº 51, obteniendo un mayor desarrollo del espacio de entrada por el Norte.

Por otro lado, la nueva vivienda, igual que en la actualidad, se adosa por el linder Este al edificio del número 48. En su fachada principal, Sur, sigue la alineación de su vecino, mientras que en la Norte se retroanquea 3,70 metros de la posición actual. El motivo es dotar al acceso norte de espacio libre aparcadero y reducir a la vez el exceso de fondo de la edificación, que dificulta la iluminación natural y la ventilación. La mediana, no visible desde la vía pública, quedará

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA URBANA UBICADA EN LA CALLE SAN PEDRO DEL MAR Nº 45 DE MONTE, SANTANDER, CANTABRIA

VIERNES, 26 DE FEBRERO DE 2016 - BOC NÚM. 39

Alcaldía de Toledo 6 Principal Sede 39008 Santander Cantabria
 Tlf 942316749 FX 942316744 EM 942316744

particularmente descubierta, por lo que se deberá tratar adecuadamente para que quede integrada en la nueva configuración arquitectónica.

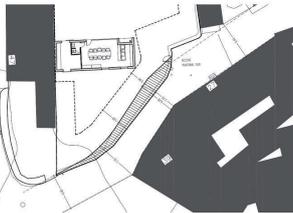
La vivienda cubre todo el espacio entre edificaciones, adosándose también al límite Oeste, igual que lo hace el garaje del número 51. El adosamiento pretendido es mucho menor que el actual, y su justificación queda argumentada en base al artículo 11.4.6 de la ordenanza de núcleo tradicional...

2. En todos las categorías, la edificación podrá situarse en posición mediana a linderos laterales siempre que:

a) la edificación colindante haya sido construida;

b) Existe acuerdo expreso con el propietario de la parcela (o edificación) colindante, entendiéndose mediante escritura pública e inscribiéndose como servidumbre de embudo en el registro de la propiedad, servidumbre que no podrá cancelarse en tanto subsista cualquiera de los dos edificios.

En cuanto al límite Sur, por donde discurre una calleja de acceso a viviendas y parcelas, como ya se ha comentado, se ceden voluntariamente 34,40 m² de la franja de parcela necesaria para que el ancho de vía sea siempre superior a seis metros. Esta cesión, al ser voluntaria, no repercute en la posición de la edificación, que según la normativa debe retraerse como mínimo 5 metros desde la alineación exterior actual.



Como consecuencia de dicha cesión y ampliación del viál, deberá desaparecer gran parte del muro existente en la ciudadad, que se ejecutará en la nueva alineación de acuerdo con las determinaciones del Plan General. En cuanto a la urbanización de dicha cesión, la propiedad se compromete a realizar el adosado del mismo, siendo por cuenta del Ayuntamiento el resto de los trabajos de urbanización, como modificación de instalaciones, drenajes, encañado de aceras si procediera, etc...

2.3 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Entre los derechos de los propietarios de suelo urbano consolidado se encuentra el de edificar en ellos conforme a las condiciones y requisitos que en cada caso establece la Ley del suelo y el planeamiento urbanístico una vez completada su urbanización y cumplidos los deberes a que se refiere el artículo 196. La aplicación general de las reglas de ordenación en la parcela descrita, en primer lugar perjudicaría innecesariamente la mejor implantación de la edificación en el conjunto de la mancha urbana de Monte, en la que las edificaciones se adosan unas a otras ajustándose a la irregularidad de las parcelas buscando el equilibrio entre espacios libres y edificados.

Por otro lado, se despreciaría la oportunidad de dotar al viál que discurre por el límite Sur de la anchura suficiente para el tránsito simultáneo de peatones y vehículos mediante una cesión de una franja de la parcela. Obligación que el Plan General no recoge en sus determinaciones.

Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano y tienen por objeto en suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación establecidas en el PGOU, que es precisamente lo que se pretende. En este caso concreto es conveniente y oportuno realizar un Estudio de Detalle que modifique las condiciones de retranqueo de la edificación,

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA URBANA UBICADA EN LA CALLE SAN PEDRO DEL MAR Nº 45 DE MONTE, SANTANDER, CANTABRIA

Alcaldía de Toledo 6 Principal Sede 39008 Santander Cantabria
 Tlf 942316749 FX 942316744 EM 942316744

ordeno los volúmenes dentro de la parcela y defina la cesión voluntaria de parcela para ampliación del viál para que el propietario del Suelo Urbano Consolidado pueda edificar conforme a los derechos que la Ley le otorga.

2.4 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE, CUADRO RESUMEN DE LOS PARÁMETROS APLICABLES AL ÁMBITO DEL ESTUDIO

La parcela, parcialmente edificada, se encuentra calificada como SUELO URBANO N1 NUCLEO TRADICIONAL INTENSIVO. El proyecto que se pretende desarrollar edifica parte de la edificación existente, manteniendo para su rehabilitación el garaje-almacén del límite Oeste para su uso como garaje de la vivienda. Según el artículo 11.4.6 en su punto 3 se contempla la posibilidad de actuaciones de rehabilitación y mantenimiento de la edificación existente, incluso en el caso de que la demarcación prevista supere el 50% de lo construido, situación que será evaluada caso a caso por los servicios técnicos.

La nueva edificación se desarrollará ajustándose a los parámetros urbanísticos recogidos en la ordenanza, que se resumen a continuación.

CATEGORÍA	ZONA DE NUCLEO TRADICIONAL		PROYECTADO
	PARÁMETRO	LÍMITE	
PARCELA	SUPERFICIE MÁXIMA	2000 m ²	1.104 m ²
	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,00 m ² /m ²	0,05 m ²
	FRENTE MÍNIMO	5 m	> 8 m
	ANCHO FRENTE	4	> 4
EDIFICACIÓN MÁXIMA	COPA	0,02 m ²	< 0,00 m ²
	ÁREA DE MONUMENTO	LAS OBT. ALICIALES POR ALINEACIONES TRADICIONALES	justificado en planos
	SEPARACIÓN FRENTE PARCELA	5 m.	> 5 m
	SEPARACIÓN LINDEROS	MÍN. 5 METROS. (a mediana según I.L.B. y reglas) cumple	
EDIFICACIÓN	FRENTE EDIFICACIÓN	0 m	< 0 m
	LARGO MÁXIMO	75 m	16,00 m
	ALTURA LÍMITE	ESTRATÉGICO	100 PLANOS P.B. + 10
	ALTURA EDIFICACIÓN	100 m máximo	< 7,00 m a cumbre
	ALTURA EDIFICACIÓN	CORONA < 3,50 m	0,00 m a cumbre
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	

2.5 CONCLUSIONES

El Estudio de Detalle que se recoge en el presente documento modifica las alineaciones del Plan General en el límite Sur para recoger la cesión de suelo al viál, con el fin de ampliar su anchura actual a 6 metros en la zona del frente de parcela. Por otro lado, define los retranqueos de la edificación propuesta para la parcela, sus volúmenes y superficies aproximadas, todo ello de acuerdo con el planeamiento vigente.

El Estudio de Detalle no altera la edificabilidad, ocupación, usos, ni ninguno de los otros parámetros recogidos en el artículo 61.3 de la Ley del Suelo de Cantabria.

En Santander, a 28 de Agosto de 2015

Javier de la Rosa González, arquitecto

