

VIERNES, 23 DE AGOSTO DE 2019 - BOC NÚM. 162

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER**CVE-2019-7478** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en calle Menéndez Pelayo, 63.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 29 de julio de 2019, 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 edificio en la calle Menéndez Pelayo, número 63, a propuesta de AROCO PLAZA 2017, S. L.

Contra dicho acuerdo podrá interponerse 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, 2 de agosto de 2019.

El concejal de Urbanismo, Innovación y Contratación,
Javier Ceruti García de Lago.

VIERNES, 23 DE AGOSTO DE 2019 - BOC NÚM. 162

Estudio de Detalle de la parcela situada en el Paseo Menéndez Pelayo Nº 63 de Santander. Cantabria

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA EN EL PASEO MENÉNDEZ PELAYO Nº 63 DE SANTANDER. CANTABRIA.

1.1 INTRODUCCIÓN

El ámbito de este Estudio de Detalle lo constituye la parcela situada en el Paseo Menéndez Pelayo Nº 63 de Santander, Cantabria, con referencia catastral 5732008VP3153D0001DD.

El Estudio de Detalle se redacta a instancia de Dña. Gardenia Yolima Sierra Rico con D.N.I. 72.190.151-Z en representación de AROCO PLAZA 2017, S.L. con C.I.F. B-95886271 con domicilio a efectos de notificaciones en GP Tomás Zubiría Ybarra Nº16, 10ºB de Bilbao.

1.2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

La figura de planeamiento actualmente en vigor en el Ayuntamiento de Santander es el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1997.

El edificio donde se sitúa el establecimiento objeto del presente proyecto se encuentra en suelo urbano calificado como A2A, edificación abierta media residencial, elemento catalogado (3.495). El edificio cuenta con un nivel de protección 3, protección ambiental: *protege el conjunto del ambiente urbano, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad imperante en los ámbitos protegidos, defendiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en los otros niveles.*

Las obras admitidas en el nivel 3, ambiental, son las de restauración, conservación y consolidación.

Las obras de acondicionamiento y reestructuración respetarán el sólido capaz existente siendo admisible la reestructuración de cubierta dentro de los parámetros y condiciones establecidas en el título 4 de las Normas del PGOU.

Las obras exteriores no podrán practicar nuevos huecos en fachadas exteriores, ni modificar los existentes salvo que se trate de restituir los huecos y elementos volados a su configuración originaria o, en su caso, de adecuarse a los criterios de composición y diseño existentes antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. Lo referido también es de aplicación para materiales y forma de la carpintería de los huecos...

Se interviene exclusivamente en el interior del edificio protegido respetando la envolvente original del mismo y los huecos exteriores existentes.

El edificio anexo es un edificio preexistente situado a pie de calle en el que se interviene para adaptarse a la alineación exterior de la parcela según documentación gráfica aportada.

El inmueble linda:

■ LUIS LUCIO VELARDE, arquitecto

1

CVE-2019-7478

VIERNES, 23 DE AGOSTO DE 2019 - BOC NÚM. 162

Estudio de Detalle de la parcela situada en el Paseo Menéndez Pelayo Nº 63 de Santander. Cantabria

Norte: parcela con referencia catastral 5732003VP3153D

Sur: Paseo Menéndez Pelayo

Este: parcela con referencia catastral 5732009VP3153D

Oeste: parcela con referencia catastral 5732007VP3153D

La parcela tiene una superficie de 953 m² según la ficha catastral. Según medición topográfica reciente la parcela tiene una superficie de 957,37 m².

De la aplicación de las Ordenanzas que afectan al presente solar se clasifica de la siguiente forma:

SUELO URBANO: EDIFICACIÓN ABIERTA MEDIA RESIDENCIAL

Se entiende por zona de edificación abierta los terrenos destinados por el Plan a la construcción de bloques, o conjuntos edificados, exentos, de varias plantas y en los que domina el uso colectivo, residencial o, en ocasiones, no residencial.

Categoría:

2. Media: intensidad media de uso y ocupación y menores alturas, pudiendo llegar a evolucionar a soluciones unifamiliares o afines.

Condiciones del sólido capaz:

El área de movimiento está constituida por: la totalidad de la parcela neta; menos los espacios correspondientes a las condiciones de posición fijadas en este capítulo complementados con las obligaciones derivadas de las reglas generales de colindancia, separación entre edificios, condiciones generales de la edificación; u otras servidumbres vinculantes.

Las alturas límite de la edificación, en número de plantas son:

- Media: 5 máximo; 3 mínimo.

Edificabilidad:

Será la resultante de multiplicar el índice de edificabilidad asignado a cada categoría por la superficie neta de parcela; conforme a los siguientes valores:

- Media: 0,70 m²/m².

Dicha edificabilidad se computará en todo conforme a lo establecido en el capítulo 6 del título 3 de estas Normas.

VIERNES, 23 DE AGOSTO DE 2019 - BOC NÚM. 162

Estudio de Detalle de la parcela situada en el Paseo Menéndez Pelayo Nº 63 de Santander. Cantabria

La edificabilidad expresada en el punto 1 de este artículo tiene el carácter de máximo y mínimo a los efectos del apartado 3 del artículo 10.3.3.

Parcelario:

Las condiciones de parcela mínima, a los efectos señalados por el artículo 3.3.5 de estas Normas, se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro referidos a parcela neta y nueva construcción.

En el caso que nos ocupa es una situación de parcela en la que ya existe una edificación.

Las dimensiones límite determinadas en el cuadro podrán ser variadas mediante estudio de detalle de conformidad con el artículo 11.2.8.

Posición de la edificación:

La edificación mantendrá las condiciones máximas de ocupación, en %, y mínimas de separación a linderos, en metros, establecidas en el siguiente cuadro sin perjuicio de lo establecido en los artículos 4.2.1, punto 7, y 4.2.14. de estas Normas, y demás partes de las mismas que fuesen de aplicación.

- OCUPACIÓN: 35%
- SEPARACIÓN A FRENTE DE PARCELA: H/2; 4M
- SEPARACIÓN A LINDEROS: H/2; 4,5 M

Forma de la edificación:

- FONDO EDIFICACIÓN, MÁXIMO: 25 m.
- LONGITUD MÁXIMA: 55 m.
- RECTÁNGULO ENVOLVENTE, MÁXIMO: 55 X 55 m.

VIERNES, 23 DE AGOSTO DE 2019 - BOC NÚM. 162

Estudio de Detalle de la parcela situada en el Paseo Menéndez Pelayo Nº 63 de Santander. Cantabria

Los planos de fachada, o sus partes componentes, se situarán prioritariamente en relación con las alineaciones de manzana y, secundariamente, con las de viario o espacios libres públicos interiores si los hubiera.

Estudios de detalle:

- 1. Cuando se den situaciones preexistentes difícilmente eliminables, entendiendo por tales, situaciones consolidadas con edificación no calificable como fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza, con una edificabilidad materializada superior al 50% del aprovechamiento patrimonializable, que impidan el cumplimiento de los parámetros generales de parcela mínima, se permitirá adecuar éstos a la situación preexistente, mediante Estudio de Detalle.*
- 2. La edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que existiera una situación preexistente medianera difícilmente removible en los términos referidos en el punto 1, mediante Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la idoneidad de la ordenación conjunta de ambos.*

Grados: condiciones de uso:

A: Residencial

- a) Uso dominante prioritario: residencial.

ÁREA DE REPARTO:

La parcela está incluida en el Área de Reparto 29

Aprovechamiento Medio: 0,6855 UA/m²

VIERNES, 23 DE AGOSTO DE 2019 - BOC NÚM. 162

Estudio de Detalle de la parcela situada en el Paseo Menéndez Pelayo Nº 63 de Santander. Cantabria

1.3 CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE. OBJETO Y ALCANCE DEL MISMO.

El objeto del Estudio de Detalle es:

- La definición de la alineación exterior de la parcela descrita anteriormente y consiguiente cesión para viario.
- El adosamiento del conjunto a edificar del edificio Anexo, en el ámbito del acceso desde el Paseo Menéndez Pelayo, a las medianeras de las parcelas contiguas por el Este y el Oeste, con referencias catastrales 5732009VP3153D y 5732007VP3153D respectivamente.
- Definición de las rasantes del conjunto a edificar del edificio Anexo, en el ámbito del acceso desde el Paseo Menéndez Pelayo.
- Actualmente el edificio no cumple las condiciones mínimas de accesibilidad desde el acceso por el Paseo Menéndez Pelayo hasta el Palacio existente. Se plantea la solución de dotar de accesibilidad al edificio residencial hotelero existente en la parcela mediante la instalación de un ascensor accesible. Se prevé la ejecución de un garaje para dotar al edificio existente de tres plazas de estacionamiento para vehículos.

En el Artículo 3.5.3. Plantas del PGOU se define lo considerado como

1. Sótano: planta bajo rasante cuya cara superior del forjado de techo no sobresale en ningún punto de su perímetro de la rasante aplicable a los efectos de este artículo (rasante resultante del terreno, vial o espacio libre público en contacto con la edificación). Con el fin de realizar el acceso al sótano, se podrá extraer de la rasante del terreno dentro de la propia parcela el volumen de tierras estrictamente necesario a tal fin en la proyección vertical ocupada por el acceso, sin que esa nueva rasante sea considerada a los efectos de la definición de sótano.
2. Semisótano: planta bajo rasante que, no cumpliendo los requisitos de sótano, tiene la cara superior del forjado de techo, al menos el 80% de su perímetro, por debajo de + 1,40 m. de la rasante aplicable.

Según el Artículo 4.2.1. Condiciones tipológicas subsidiarias. Punto 8. La edificación deberá retranquearse respecto de todos sus linderos, incluidos los frontales, una distancia igual a tres metros o a la mitad de la altura de cornisa de la fachada enfrentada al lindero si esto fuese mayor; como excepción, si la edificación colindante fuese medianera podrá adosarse a ella conforme a las reglas de colindancia, Artículo 4.2.14., y respetando en todo lo demás los retranqueos señalados en este artículo.

Punto 12. El área de movimiento de la edificación bajo rasante será la correspondiente a aplicar los puntos 7 y 8 de este artículo.

VIERNES, 23 DE AGOSTO DE 2019 - BOC NÚM. 162

Estudio de Detalle de la parcela situada en el Paseo Menéndez Pelayo Nº 63 de Santander. Cantabria

El edificio anexo, que se encuentra en situación de semisótano, se adosa a las medianeras existentes (Este y Oeste) cumpliendo con las reglas de colindancia del PGOU.

1.4 CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 61 DE LA LEY DEL SUELO DE CANTABRIA DE 2001

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 ésta 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 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.

El presente documento cumple con las determinaciones establecidas en el artículo 61 de la Ley del suelo de Cantabria.

En la parcela existen edificios anexos al edificio residencial hotelero. En el ámbito que ocupan estos edificios anexos se realizará una cesión para adaptar la parcela a la alineación del Plan General.

Por el condicionante singular de la topografía existente se configura el edificio anexo de tal forma que dote de accesibilidad al conjunto edificado. Por todas estas condiciones singulares se considera

VIERNES, 23 DE AGOSTO DE 2019 - BOC NÚM. 162

Estudio de Detalle de la parcela situada en el Paseo Menéndez Pelayo Nº 63 de Santander. Cantabria

conveniente la realización de un Estudio de Detalle que precise la ordenación del edificio dentro de la parcela, su volumetría y su relación con los edificios y parcelas colindantes.

El acceso al edificio se encuentra a la cota +33,80. El acceso al edificio existente residencial hotelero se encuentra a la cota + 41,59. La diferencia de alturas se salva mediante una escalera exterior y un ascensor accesible.

En el edificio anexo se ubican el garaje con tres plazas de aparcamiento y un cuarto de instalaciones que se puede utilizar como almacén o trastero.

Asimismo existen edificios medianeros en las parcelas contiguas a la del objeto del Estudio de Detalle que se describen a continuación. El edificio colindante por el Este se compone de planta baja y ocho alturas. La planta baja se encuentra situada a escasos metros del cerramiento de la parcela a modo de zócalo del edificio. Las cuatro plantas siguientes se retranquean de la planta baja 6 metros y las otras cuatro (de la 5ª a la 8ª) se retranquean 22 metros según se puede apreciar en la documentación gráfica aportada.

El edificio colindante por el Oeste se compone de planta baja, seis alturas y bajocubierta. La planta baja y las dos siguientes se sitúan a escasos metros del cerramiento de la parcela y conforman el zócalo del edificio. El resto de plantas se retranquean 16 metros respecto del cerramiento de la parcela.

1.5 JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.6.2. DEL PGOU DE SANTANDER (1997)

Art. 3.6.2. Cómputo de la superficie construida

2- Es superficie no computable:

... f) La destinada a albergar plazas de aparcamiento conforme el artículo 3.6.5, que se sitúen en planta sótano y/o semisótano.

g) La destinada a albergar espacios de instalaciones técnicas al servicio de la edificación tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de contadores, centro de transformación, cuartos de basura y otros usos de naturaleza análoga siempre que se sitúen en planta sótano y/o semisótano, así como los trasteros que se sitúen en planta sótano.

Todos los niveles están por debajo de 1,40 m. de la rasante del terreno.

Los usos permitidos no computan en situación de semisótano tales como garajes, trasteros/almacén y cuarto de instalaciones.

1.6 DEFINICIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES

En este caso, el objetivo es una definición de la alineación exterior de parcela retranqueándose del edificio colindante y la definición de las rasantes del edificio Anexo según la línea de rasante máxima que se puede comprobar en la documentación gráfica adjunta.

VIERNES, 23 DE AGOSTO DE 2019 - BOC NÚM. 162

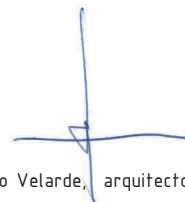
Estudio de Detalle de la parcela situada en el Paseo Menéndez Pelayo Nº 63 de Santander. Cantabria

1.7 CONCLUSIONES

Entendemos que el Estudio de Detalle que se formula y se somete a la aprobación del Ayuntamiento cumple las exigencias que motivan la necesidad de su redacción y constituye el elemento de desarrollo de planeamiento adecuado y útil para la correcta concreción volumétrica de la edificación a pie de calle en la parcela del Paseo Menéndez Pelayo Nº 63.

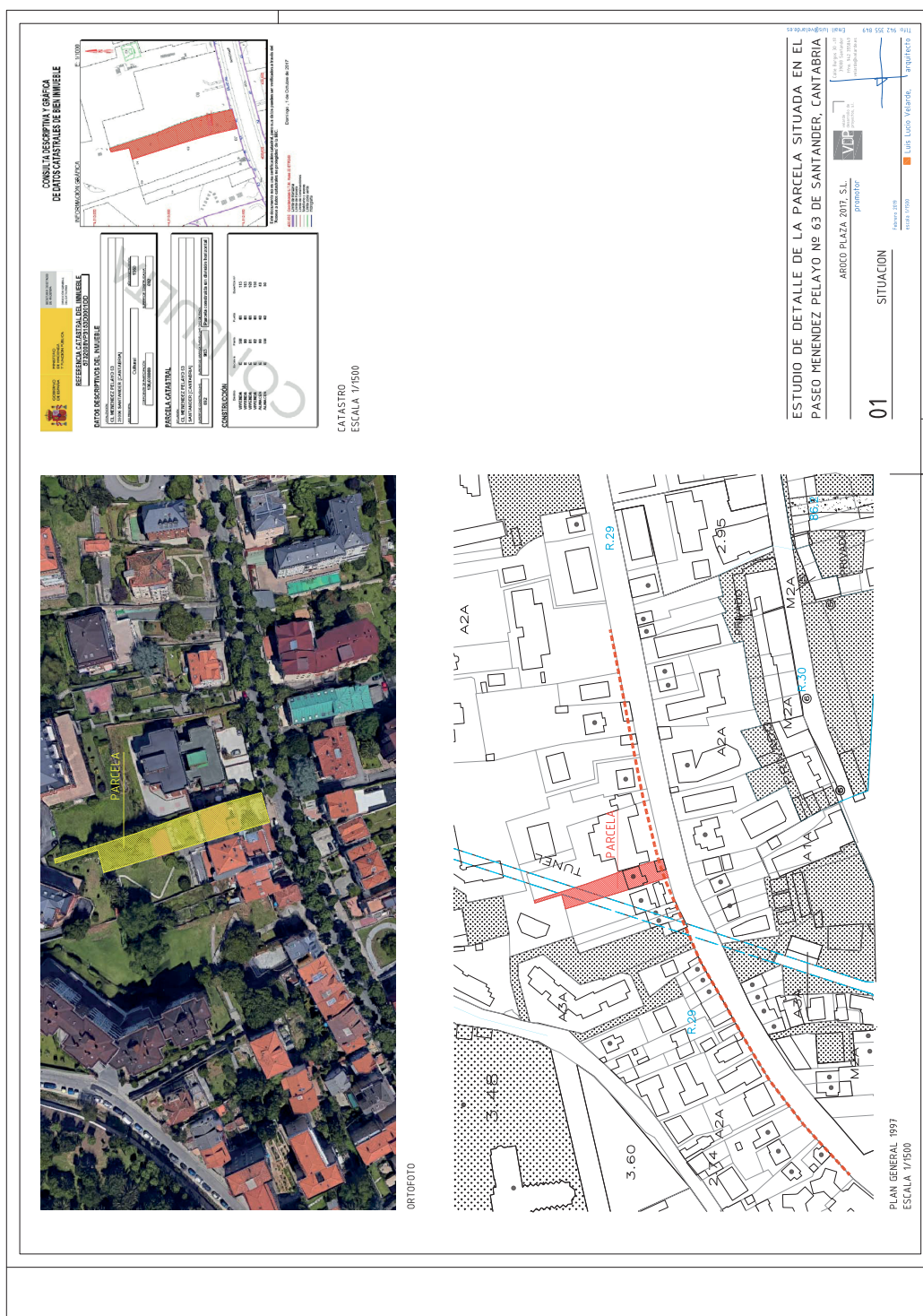
Santander, febrero de 2019

Fdo.: Gardenia Yolima Sierra Rico, en representación de AROCO PLAZA 2017, S.L.

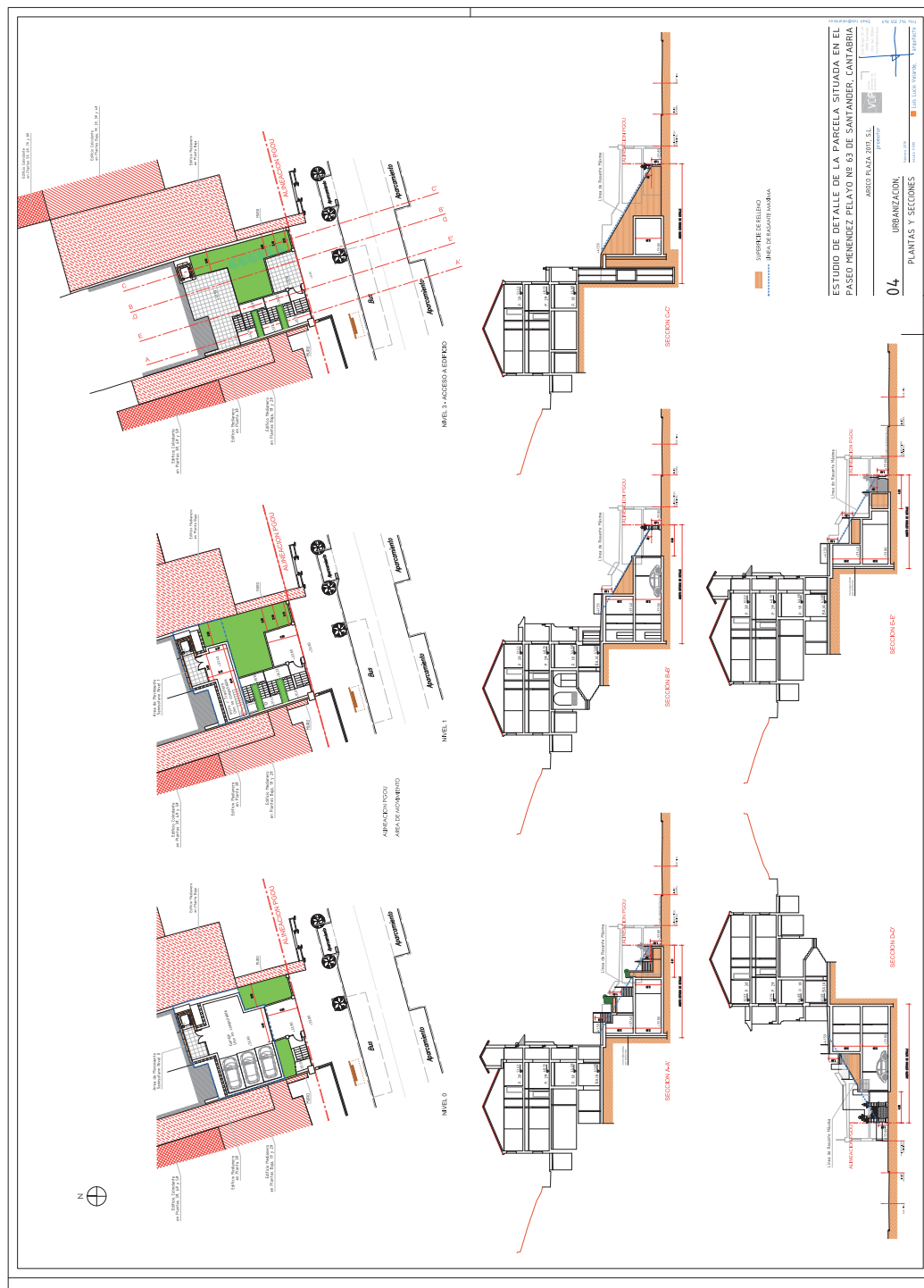


Fdo: Luis Lucio Velarde, arquitecto
colegiado Nº 2346 del COACAN

VIERNES, 23 DE AGOSTO DE 2019 - BOC NÚM. 162



VIERNES, 23 DE AGOSTO DE 2019 - BOC NÚM. 162



2019/7478

CVE-2019-7478