

VIERNES, 22 DE JULIO DE 2016 - BOC NÚM. 142

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2016-6321 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en el Ámbito de Actuación Unitaria 01 (AIU-01) del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Cabildo de Arriba, números 7-17 de la calle Alta.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 31 de mayo 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 el Ámbito de Actuación Unitaria 01 (AIU-01) del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Cabildo de Arriba, que comprende los números 7-17 de la calle Alta, a propuesta de TGC, Técnicos de Gestión de Comunidades, 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, 10 de junio de 2016.

El alcalde,

Íñigo de la Serna Hernaiz.

VIERNES, 22 DE JULIO DE 2016 - BOC NÚM. 142

Luis Ortiz Lombría
oficina@coa-arq.es



AIU-01. (PEPRI para la Recuperación del Cabildo de Arriba. Santander)

ESTUDIO DE DETALLE (febrero 2015)

MEMORIA

1.- Antecedentes

- 1.1.- Objeto
- 1.2.- Situación
- 1.3.- Promotor
- 1.4.- Autor
- 1.5.- Calificación y clasificación del suelo
- 1.6.- Marco legal
- 1.7.- Conveniencia y oportunidad

2.- Ámbito de actuación.

- 2.1.- Situación
- 2.2.- Medio Físico
- 2.3.- Edificaciones existentes. Estado de conservación
- 2.4.- Servicios urbanos

3.- Determinaciones del Estudio de Detalle. Descripción y justificación

4.- Justificación cumplimiento PGOU

ANEXO1. Estudio fotográfico.

PLANOS

ED1.- Situación. Situación en PEPRI.	e 1:2000
ED2.- Topográfico. Delimitación del AIU-01.	e 1:200
ED3.- Alineaciones según PEPRI.	e 1:200
ED4.- Determinaciones ED. Alineaciones y zonificación	e 1:200
ED5.- Determinaciones ED. Rasantes exteriores. Propuesta de ordenación de espacio público	e 1:250
ED6.- Determinaciones ED. Volumetría. Secciones 1	e 1:200
ED7.- Determinaciones ED. Volumetría. Secciones 2	e 1:200
ED8.- Alzados orientativos 1	e 1:150
ED9.- Alzados orientativos 2	e 1:150
ED10.- Alzados orientativos 3	e 1:150

VIERNES, 22 DE JULIO DE 2016 - BOC NÚM. 142

Luis Ortiz Lombraña
oficina@coa-arq.es



1.- ANTECEDENTES

1.1.- Objeto

Se redacta el presente Estudio de Detalle como parte del proceso de gestión urbanística de desarrollo del Ámbito de Intervención Unitaria 01 (AIU-01) del "Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) para la Recuperación del Cabildo de Arriba" de Santander, por la necesidad de adecuar las alineaciones y rasantes y ordenar la volumetría resultante de la futura edificación respecto a las condiciones establecidas en el PEPRI y subsidiariamente en el PGOU de Santander, a condicionantes actuales del entorno.

El AIU-01, que incluye varias edificaciones medianeras en una única manzana, está clasificado por el PEPRI como Área de Renovación, estando prevista la sustitución de las edificaciones existentes. Dado que la actuación sobre el edificio de la c/ Alta 7, por petición de sus propietarios, se limitará a una adecuación exterior manteniendo la volumetría actual, se deben **adaptar las alineaciones** previstas por el PEPRI al estado actual de la misma.

Al mismo tiempo que se adaptan las condiciones de **volumen** para reflejar la volumetría actual del mencionado edificio de c/ Alta 7, se incluye la modificación de la fragmentación aparente de las fachadas resultantes para adecuarlos a la nueva disposición de la edificación, así como la modificación de la nueva cubierta, reestructurando su aprovechamiento para adoptar una solución a tres aguadas como remate del testero y eliminado el hastial de la solución a dos aguadas previsto en el PEPRI, por considerar que es una solución estéticamente más idónea.

Por último se propone una ordenación para el espacio público resultante al Suroeste del ámbito, colindante con la Iglesia, al objeto de facilitar la conexión entre el nuevo espacio y el parque existente.

1.2.- Situación

Calle Alta 7-17. Santander.

El ámbito del ED está formado por varias parcelas edificadas situadas en la calle Alta, entre los números 7 y 17, y que en su conjunto constituyen el Ámbito de Intervención Unitaria 01, del PEPRI para la Recuperación del Cabildo de Arriba de Santander.

1.3.- Promotor

Se redacta el presente Estudio de Detalle a iniciativa particular, por la sociedad mercantil TGC, Técnicos en Gestión de Comunidades SL, con CIF B-39731179, y domicilio en Maliaño (Camargo), calle Alday S/N. Ctra. Santander-Bilbao pk 3.8, representada por Pablo de Torres Gómez-Pallete.

1.4.- Autor

COA arquitectura SLP, sociedad profesional colegiada nº 09202 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, con CIF: B-39594270, domiciliada en Cartes (39311), c/ La Serna 1, bajo, y representada por Luis Ortiz Lombraña, arquitecto col. nº 798 en el mismo colegio profesional.

VIERNES, 22 DE JULIO DE 2016 - BOC NÚM. 142

Luis Ortiz Lombaña
oficina@coa-arg.es



1.5.- Calificación y clasificación del suelo

Las parcelas objeto del ED están calificadas por el PGOU de Santander y PEPRI El Cabildo de Arriba, como Suelo Urbano Consolidado con ordenanza subsidiaria M1, Manzana Alineada Tradicional. Constituyen un ámbito de intervención unitaria AIU-01.

1.6.- Marco legal

La normativa básica de aplicación está recogida en:

- Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.
- Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria
En el Artº 61, se autoriza la formulación de Estudios de Detalle como figura complementaria de planeamiento para completar, adaptar o modificar alineaciones y rasantes y ordenar los volúmenes, sin alterar la calificación del suelo ni la edificabilidad resultante ni reducir espacios libres, según especificaciones del planeamiento.
- Plan General de Ordenación Urbana de Santander (PGOU), aprobado definitivamente el 17 de septiembre de 2012 y publicado en el BOC el 29/sep/2012.
En el Artº 2.1.4 se incluye la redacción de Estudios de Detalle como instrumento complementario de desarrollo
- Plan Especial de Protección y Reforma Interior para la Recuperación del Cabildo de Arriba, (PEPRI "El Cabildo"), aprobación definitiva en fecha 26 de septiembre de 2013 y publicado en el BOC el 7/nov/2013.

Adicionalmente, el PEPRI autoriza la redacción de Estudios de Detalle para modificar la fragmentación de fachadas original de acuerdo a criterios estéticos o técnicos (Artº 20.1.b).

1.7.- Conveniencia y oportunidad.

El desarrollo del PEPRI, y en particular de este área de intervención AI-01, es conveniente ante la situación de degradación de las edificaciones que lo integran, que se ha ido traduciendo en un progresivo abandono tanto de viviendas como de locales, abocando la falta de uso a ausencia de mantenimiento y a unas malas condiciones de salubridad, ornato e incluso seguridad.

La redacción del presente ED es necesaria para posibilitar el desarrollo urbanístico del Ámbito de Intervención Unitaria 01, del "PEPRI El Cabildo de Arriba" ya que recoge la adaptación de la nueva edificación a las circunstancias impuestas por las condiciones del entorno así como una mejora de las condiciones estéticas en reflejo de las directrices del PEPRI.

2.- AMBITO DE LA ACTUACIÓN

2.1.- Situación

El ámbito del ED, el AIU-01, está situado en la calle Alta de Santander y comprende los números 7, 9, 11, 13, 15 y 17.

2.2.- Medio físico

Todas las parcelas integrantes del ámbito están edificadas, salvo el nº 11 que ha sido parcialmente demolido.

El ámbito tiene una superficie total de 964m² (952,32m² según levantamiento topográfico) con una superficie construida de 3.947m² entre los cinco edificios. Existen 44 viviendas y 12 locales comerciales.

Desglose de superficies actuales:

AIU-01. Cabildo Santander	Superficie Parcela [m ²]	Superficie Construida [m ²]	Viviendas		Locales	
			Superficie [m ²]	Número [uds]	Superficie [m ²]	Número [uds]
Alta 7	163	816	683	5	133	1
Alta 9	101	659	582	6	77	1
Alta 11	63	----	----	----	----	----
Alta 13	102	488	467	10	21	1
Alta 15	203	789	644	8	145	3
Alta 17	332	1.195	950	15	245	6
Total AIU-01	964	3.947	3.326	44	621	12

2.3.- Edificaciones existentes. Estado de conservación

Según el informe de Inspección Técnica de Edificios, incluido como Anexo del PEPRI, el estado de conservación es deficiente. Este estudio, que jerarquiza la evaluación de daños en tres grados según el alcance de la misma, siendo Nivel 1, de deterioro importante que afecta a la estabilidad, Nivel 2 deterioro significativo sin afectar a la estabilidad y Nivel 3, daños erosivos, clasifica los edificios de los nº 7, 9, 15 y 17 como de Nivel 2 y los edificios de los nº 11 y 13 como de Nivel 1. El edificio del nº 11 en base a este informe ha sido parcialmente demolido.

2.4.- Servicios urbanos

Al estar edificadas, todas las parcelas disponen de los servicios urbanos para su consideración como solar. El acceso rodado es por la fachada Norte a la calle Alta.

VIERNES, 22 DE JULIO DE 2016 - BOC NÚM. 142

Luis Ortíz Lombráña
oficina@coa-ara.es



3.-DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

Las determinaciones del presente Estudio de Detalle son:

A.- Adaptación de las alineaciones del PEPRI para reflejar el estado actual del edificio de c/Alta 7.

Justificación

Al tratarse de un ámbito de intervención unitaria (Artº 10.3.6 PGOU) con la clasificación de Área de Renovación (PEPRI), la gestión urbanística, encaminada a la sustitución de las edificaciones, debe ser conjunta y requiere de la participación efectiva de todos sus integrantes. Esto implica aunar los intereses de los propietarios de 44 viviendas, 12 locales y 1 solar, con intenciones, en la mayoría de los casos, de retornar a las nuevas edificaciones.

Estos intereses suponen, especialmente los referidos a ocupantes permanentes y de larga duración, obtener unas nuevas viviendas de similares características a las que tienen en la actualidad en cuanto a tamaño, ubicación y orientación, lo cual es técnicamente inviable ante la disparidad de situaciones existentes con superficies de viviendas que van desde 20m² hasta 153m².

El edificio de la calle Alta 7, es en el que se ubican las viviendas con mayores dimensiones. Su tipología es longitudinal N-S con dos frentes a calle y por tanto un exagerado fondo de edificación que hace que tengan una superficie construida elevada pero con piezas habitables interiores sin ventilación directa. Ante la reducción de frente de fachada prevista en el PEPRI, se hace inviable articular viviendas con disposiciones similares a las actuales que cumplan con las condiciones de salubridad y accesibilidad requeridos por la normativa actual y que al mismo tiempo sean funcionalmente eficientes. Los ocupantes de estas viviendas habitadas por los mismos vecinos desde hace décadas, ante la imposibilidad de disponer en sus nuevas viviendas la misma disposición, tamaño y ubicación que las actuales han desestimado la participación en la sustitución de las edificaciones.

Por tanto, dado que la actuación debe ser unitaria y requiere la participación de todos los integrantes del ámbito, la intervención sobre el edificio de c/Alta 7 se limitará a una homogeneización estética exterior, manteniendo la volumetría y edificabilidades actuales.

Determinaciones

Se modifica la parte que afecta a este edificio de c/Alta 7 que no se sustituye. La nueva alineación (plano ED4) recoge su estado actual. En la fachada Norte a c/Alta se mantienen las dimensiones del vuelo, homogeneizando el aspecto con un cierre tradicional a modo de galería. En la fachada Sur se suprime la ampliación prevista, manteniendo como alineación en altura la continuidad del plano de fachada del nuevo edificio, admitiéndose como tal su estado actual. En

VIERNES, 22 DE JULIO DE 2016 - BOC NÚM. 142

Luis Ortiz Lombráña
oficina@coa-arq.es



planta baja se debe suprimir parte de la edificación del patio trasero, destinado en el PEPRI a zona libre privada, pudiendo mantenerse en el resto del patio.

B.- Reestructuración de la volumetría de bajocubierta

Justificación

Aunque con carácter no vinculante, el PEPRI en el "plano 08.4 Alzados", propone para la cubierta de la nueva edificación dos aguadas para todos los cuerpos de edificación resultantes, resolviendo la fachada Oeste a la Iglesia de La Consolación con un hastial.

No están fijados otros parámetros específicos de la cubierta (salvo la referencia en el Artº 20.1.g del PEPRI en que se requiere que se dispongan dos ó tres aguadas), por lo que, para su diseño, deberían observarse las condiciones subsidiarias del PGOU.

Se considera como solución estética más adecuada mantener la inclinación de los faldones continua hasta la cumbre y resolver el volumen de edificación a la iglesia con tres aguadas para minimizar el impacto visual de la nueva edificación sobre esta. Esta solución, ante el elevado fondo existente imposibilita el uso habitable de la bajocubierta si se fija la cumbre a 4,50m, por lo que se eleva hasta 5,00m para hacer factible su uso y poder disponer además de buhardillones como elementos preferentes de remate como se indica en el Artº 20.1.g del PEPRI.

Asimismo se dispone una cornisa ornamental como remate superior de fachada desde la que nace este faldón de cubierta. El frente de esta cornisa al modo de la tipología de edificación tradicional pretendida tiene una dimensión de entre 1,15 y 1,30m.

Tanto la volumetría resultante del incremento de altura de cumbre como de la altura de cornisa no generan incremento de superficie construida con respecto a las condiciones subsidiarias del PGOU, considerándose elementos ornamentales. En cualquier caso las superficies computables no se incrementan con respecto al máximo autorizado según la ordenanza subsidiaria M1.

El plano frontal de los buhardillones se dispone retranqueado con respecto a la alineación de fachada si bien, dado el trazado de los faldones de cubierta se admite que su distancia de retranqueo se reduzca hasta 70cm, como resultante de disponer el alfeizar de los huecos que alojan a una altura de 1,10m.

Determinaciones

La cubierta del edificio se dispone con faldones a tres aguadas que deberán ser de trazado exterior continuo desde la parte superior de las cornisas previstas hasta una altura máxima de 5m, (medido desde la altura de cornisa del PGOU). (Plano ED6)

El frente del cuerpo de los buhardillones (excluidos aleros) se dispondrá retranqueado con respecto a las alineaciones de fachada una distancia superior a 70cm.

VIERNES, 22 DE JULIO DE 2016 - BOC NÚM. 142

Luis Ortiz Lombraña
oficina@coa-arq.es



C.- Modificación en la fragmentación aparente de fachadas originales

Justificación

Se modifica la fragmentación de la fachada original para adecuarla a los nuevos tramos resultantes tras materializar la nueva estructuración interior del edificio y conjugarlo con el escalonamiento requerido en las condiciones generales del PGOU ante la pendiente de la calle Alta.

Determinaciones

La apariencia de las fachadas longitudinales del conjunto del AIU-01 quedan fragmentadas en cuatro tramos como se define en los planos ED5 de sección longitudinal y ED7 de alzados orientativos.

Los acabados exteriores acentuarán esta apariencia de fragmentación con interrupciones y saltos de cornisas así como distintas tonalidades de coloración entre los tramos

D.- Otras condiciones

Dimensiones de miradores y galerías

Justificación

En cumplimiento del Artº 20.e del PEPRI, como elementos "invariantes de la arquitectura tradicional" se disponen miradores en todos los tramos de fachada. Para poder enriquecer el lenguaje arquitectónico acentuando la fragmentación aparente de fachadas se propone un incremento de la longitud máxima de mirador, con independencia de que sirvan a uno o varios huecos. Esta alteración no tiene más trascendencia en tanto que la superficie construida de los miradores, computa al 100% con independencia de sus longitudes. En el vuelo existente del edificio c/ Alta 7 se dispondrá una galería continua como forma más adecuada de integrar su imagen en el conjunto resultante.

Determinaciones.

Se considera como galería el cierre acristalado en las condiciones del Artº 20.1.h de PEPRI de los vuelos existentes en el edificio de la c/Alta 7, con independencia de sus dimensiones.

Se admite el incremento de la longitud máxima de mirador hasta 3,50m en el tramo correspondiente al volumen 2-cornisa tipo 3, en su fachada a la c/ Alta (plano ED8). Las longitudes y vuelos máximos, tanto para galerías como miradores, pueden incrementarse 20 cm con elementos decorativos que no entrañen superficie construida.

Ordenación de espacio público resultante.

Justificación

El nuevo espacio público resultante al Oeste del ámbito, calificado por el PEPRI como "Uso rodado no preferente" tiene como función posibilitar el acceso rodado restringido tanto al edificio de este

VIERNES, 22 DE JULIO DE 2016 - BOC NÚM. 142

Luis Ortiz Lombráña
oficina@coa-arg.es



ámbito AIU-01 como al futuro equipamiento ubicado al Sur del ámbito sin perder su carácter peatonal para acceso a estos edificios y al parque.

Ante la diferencia de cotas entre este nuevo espacio (determinada por la de la calle Alta) y el parque existente, se debe disponer de un talud vegetal que posibilite la transición entre ambos, así como la conexión con la iglesia minimizando la dureza del encuentro y absorbiendo las diferencias de cota sin necesidad de intervenir en su fachada.

Determinaciones.

Se fijan en el Plano ED5 las cotas y pendientes del nuevo espacio libre público y se prevé la disposición de un talud vegetal que posibilite la transición entre este espacio y el parque existente así como la conexión con el paramento de la Iglesia.

VIERNES, 22 DE JULIO DE 2016 - BOC NÚM. 142

Luis Ortiz Lombaña
oficina@coa-ara.es



4.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO PGOU.

Edificabilidad

No se modifica el valor máximo de la edificabilidad asignado por el PGOU según parámetros de la ordenanza subsidiaria de Manzana Alineada Tradicional (M1):

Edificabilidad máxima asignada por el PGOU al conjunto del AIU-01:

Edificabilidad Máxima AIU-01 (Artº 11.1.5 PGOU)	
Parcela neta PEPRI (plano ED3)	755,08
Alturas	5
Coficiente (Artº 11.1.5.2 PGOU)	0,94
TOTAL	3.548,88

La edificabilidad consumida por el edificio de c/ Alta 7:

Planta	Superficies	
	Construida	Computable
Planta baja	157,19	153,00
Planta 1	145,70	135,00
Planta 2	145,70	135,00
Planta 3	145,70	135,00
Planta 4	138,05	127,35
BC	90,00	79,30
TOTAL	822,34	764,65

La nueva edificación debe tener una edificabilidad computable máxima de:

Edificabilidad disponible 9-17	
Total AIU-01	3.548,88
Consumida edificio c/ Alta 7	764,65
Disponible	2.784,23

Espacios libres

No se modifica la previsión de espacios libres establecida en el PEPRI:

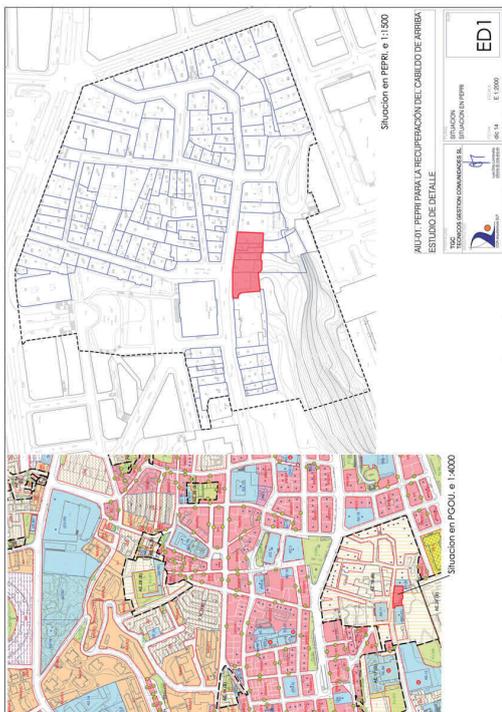
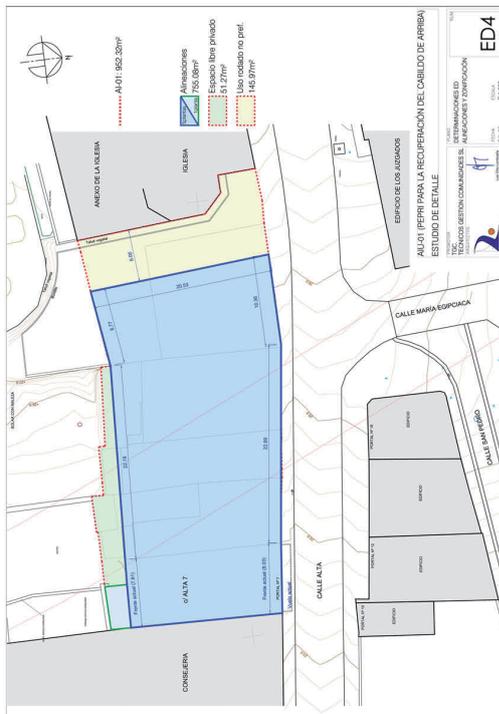
Parcela neta y Espacios libres	PEPRI	ED
Parcela neta	755,08	755,08
Espacio libre privado	51,27	51,27
Viarío. Uso rodado no preferente	145,97	145,97
Superficie total del AIU-01	952,32	952,32

Santander, 2 febrero 2015

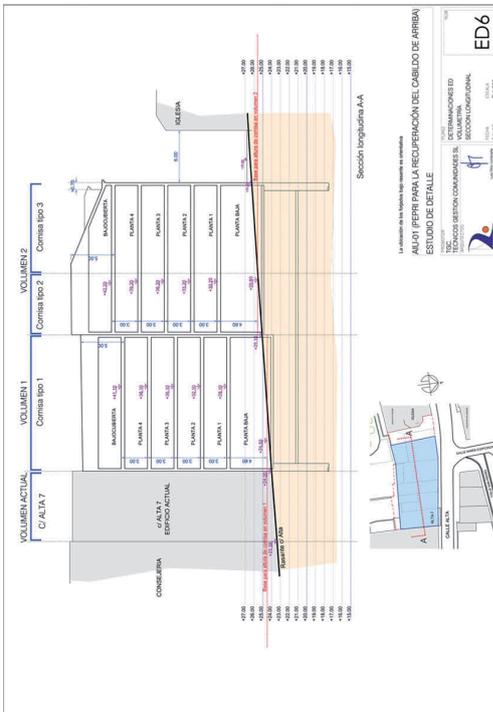
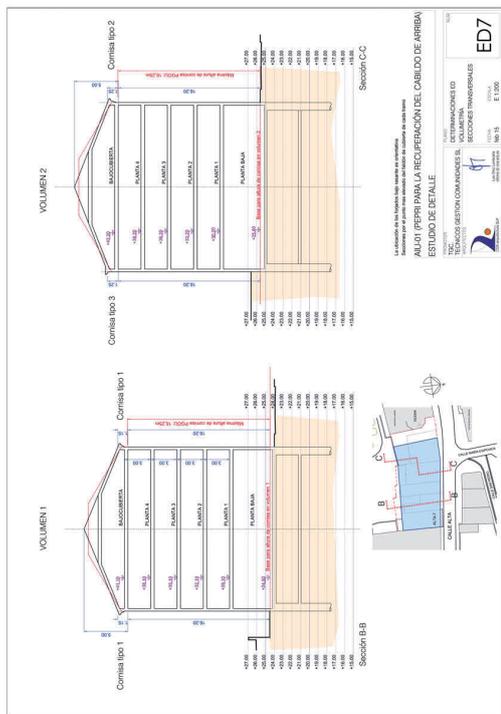


Luis Ortiz Lombaña (COA arquitectura SLP)

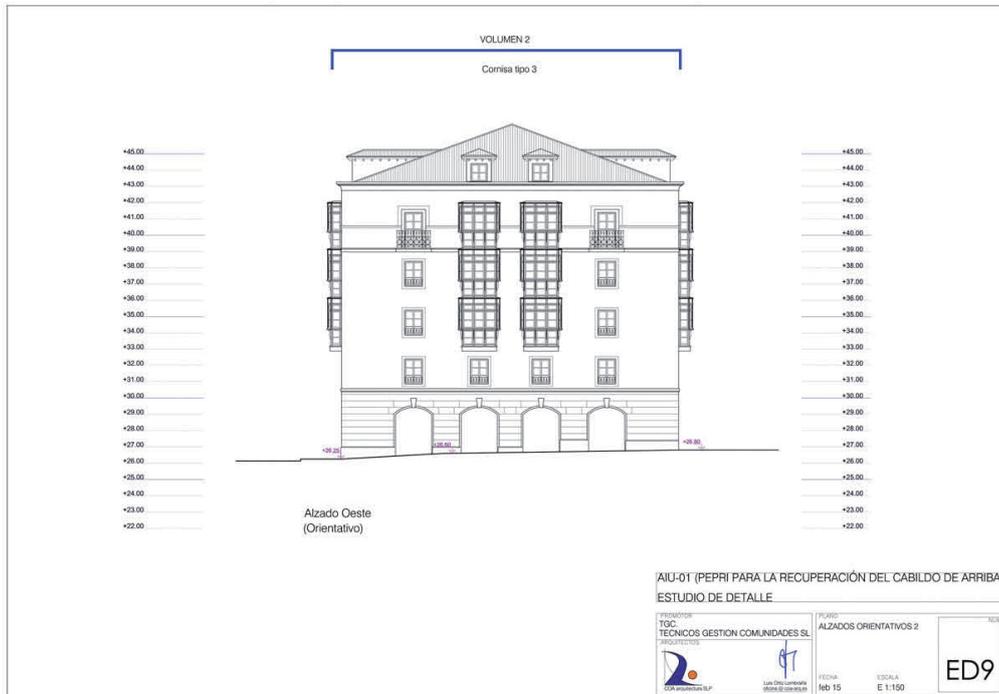
VIERNES, 22 DE JULIO DE 2016 - BOC NÚM. 142



CVE-2016-6321



VIERNES, 22 DE JULIO DE 2016 - BOC NÚM. 142



2016/6321

CVE-2016-6321