

MARTES, 27 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 61

## AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

**CVE-2018-2409** *Aprobación definitiva de Estudio Detalle en parcela situada dentro de un conjunto de viviendas unifamiliares adosadas en calle San Martín del Pino, 26, bloque 15, de Peñacastillo.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 22 de febrero de 2018, 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 parcela situada dentro de un conjunto de viviendas unifamiliares adosadas, en la calle San Martín del Pino, número 26, bloque 15, de Peñacastillo, a propuesta de María Isabel Jaquez Pérez.

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, 26 de febrero de 2018.

La alcaldesa,  
Gema Igual Ortiz.

MARTES, 27 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 61

ESTUDIO DE ARQUITECTURA  
ÁNGEL HIGUERA SOLDEVILLA

Cl. Santa Lucía, 44 – 4º Izda.  
39004 – Santander (Cantabria)  
Teléfonos: 942215641 – 609411338  
Correo electrónico: [00090@coacan.es](mailto:00090@coacan.es)

## ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS EN CALLE SAN MARTÍN DEL PINO Nº 26, BLOQUE 15, PEÑACASTILLO, SANTANDER

### 1.- PROMOTOR.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de **Doña María Isabel Jaquez Pérez**, con documento nacional de identidad número 72172303M, y domicilio en la Plaza María Blanchard, nº 2, 4º B, 39012, Maliaño, Ayuntamiento de Camargo, Cantabria.

### 2.- ARQUITECTO.

El presente Estudio de Detalle está redactado por **Don Ángel Higuera Soldevilla**, con Documento Nacional de Identidad número 13697243F, Arquitecto colegiado nº 90 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, y domicilio social en la calle Santa Lucía, nº 44, 4º Izda., 39003 Santander (Cantabria).

### 3.- ANTECEDENTES.

#### 3.1. Objeto:

El objeto del presente Estudio de Detalle es definir la posición de la edificación en la parcela, alineaciones, alturas y rasantes, en una parcela situada en el conjunto de viviendas unifamiliares en hilera, denominado Barrio Luis Pombo de Peñacastillo, viviendas para trabajadores del año 1926, bloque nº15.

La edificación, vivienda unifamiliar, existente en la parcela, fue derribada por encontrarse en situación de Ruina inminente, según Decreto de 2 de Junio de 2015, del Ayuntamiento de Santander, Obras-Disciplina urbanística.

CVE-2018-2409

MARTES, 27 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 61

El derribo se realiza y tiene Resolución de archivo del expediente con fecha 25 de noviembre de 2016.

Posteriormente, Junio de 2016, la propiedad presenta un Proyecto Básico de dos viviendas adosadas, siendo informado desfavorablemente por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Santander, al considerar que se realizaba una planta más, planta baja y primera, aunque se mantenía las alturas de aleros y cumbre, y el perfil que tenía la vivienda derribada, de acuerdo con el Plan General de Urbanismo de Santander, vigente del año 2012.

Con la sentencia de anulación del P.G.O.U. de Santander del año 2012 y entrada en vigor del P.G.O.U. de Santander del año 1997, el conjunto de viviendas unifamiliares Luis Pombo, está clasificado como:

SUELO URBANO. \* ORDENANZA DE EDIFICACION ABIERTA A.2.A

### 3.2. Justificación de la propuesta:

La redacción del presente Estudio de Detalle, se realiza de acuerdo con el

**Art. 11.2.8 del P.G.O.U. de Santander en vigor, año 1997**, que dice:

1. Cuando se den situaciones preexistentes difícilmente eliminables, entendiéndose 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 estos 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.

La situación de la parcela, edificación recientemente derribada por ruina inminente y posterior refuerzo con arriostramiento de las fachadas de las viviendas medianeras, situada en una hilera de viviendas unifamiliares de un conjunto urbanístico obrero del año 1926. Las viviendas se encuentran en su mayoría recientemente reformadas, adaptadas en sus materiales a mejores condiciones de habitabilidad y se encuentran al 100% en uso residencial.

MARTES, 27 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 61

Parece evidente que es muy difícil una intervención conjunta de toda la urbanización, para poder aplicar los parámetros de la Ordenanza de Edificación abierta, dado el buen estado de las viviendas y el uso de ellas. Por ello parece razonable la posibilidad de realizar la reconstrucción de la vivienda derribada y así consolidar y reforzar la hilera de viviendas y en general de todo el conjunto de la urbanización. La reconstrucción de la vivienda se realizaría en las mismas condiciones de altura de aleros y cumbre, volumen, perfil máximo, rasantes etc. Que tenía la vivienda derribada y las viviendas colindantes.

#### 4.- PARCELA Y SUPERFICIES.

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle son:

- 1) URBANA Parcela referencia catastral nº 1407201VP3110E0008K1
- 2) URBANA Parcela referencia catastral nº 1407201VP3110E0021WG

#### ESCRITURA.-

URBANA.- NÚMERO OCHO.- CASA UNIFAMILIAR señalada con el número quince de gobierno, de un conjunto urbanístico en el Barrio de Luis Pombo, del pueblo de Peñacastillo, Ayuntamiento de Santander, que consta de planta baja y desván, mide nueve metros sesenta y cinco centímetros de frente por siete metros ochenta centímetros de fondo, lo que hace una superficie de setenta y cinco metros y veintisiete decímetros cuadrados, distribuida en varias dependencias. Linda: Norte, casa número siete; Sur, casa

MARTES, 27 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 61

número nueve; Este, terreno que les es anejo; y Oeste, terreno de la urbanización. A esta vivienda corresponden como ANEJOS y en uso exclusivo los siguientes elementos: a) Un terreno situado al frente de la casa o lado Este, que mide todo el largo de dicho frente, por una anchura de dos metros, lo que hace una superficie de diecinueve metros treinta decímetros cuadrados. Linda: Norte, terreno anejo a la casa número siete; Sur, terreno anejo a la casa número nueve; Este, terreno de la urbanización; y Oeste, la casa de la que es anejo; b) Un terreno situado a la parte Sur de la total urbanización, señalado con el número cinco, que mide tres metros de lado, lo que hace una superficie de nueve metros cuadrados. Linda: Norte, terreno anejo a la casa número tres; Sur, terreno anejo a la casa número dos; Este, terreno de Don José Ruiz Medina; y Oeste, terreno de la urbanización. Se le asigna una CUOTA de participación con relación al total valor del inmueble del que forma parte del 6,25%. -----

MARTES, 27 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 61

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad número Cuatro de Santander, tomo 1.965, libro 420, folio 125, finca 41.250, inscripción 1ª. -----

2) URBANA.- En Peñacastillo, Ayuntamiento de Santander, Barrio San Martín del Pino 26, bloque 15 del Barrio Luis Pombo, UN CUBIL de nueve metros cuadrados de superficie construida, que linda, mirándolo de frente: otro cubil, de la casa número 5;

otro cubil, que es de la casa número 3; fondo o Este, límite de esta propiedad horizontal; y frente, terreno que es elemento común de esta propiedad horizontal. -----

INSCRIPCIÓN: Carece de ella. -----

REFERENCIA CATASTRAL: 1407201VP3110E0021WG". --

#### 4.1. SUPERFICIE DE PARCELA:

##### Según Escrituras

1. Casa de 9,65x7,80 m.	75,27 m <sup>2</sup>
2. Terreno frente parcela Anejo a)	19,30 m <sup>2</sup>
3. Terreno sur urbanización.(tendedero) Anejo b)	9,00 m <sup>2</sup>
4. Cubil. ref. 1407201	9,00 m <sup>2</sup>
TOTAL	112,57 m <sup>2</sup>

MARTES, 27 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 61

#### 5. Terreno común de la Urbanización 6,25%

Superficie ocupada por las viviendas y cubiles, según catastro.

En 16 viviendas	1.232,00 m <sup>2</sup>
Terrenos frente viviendas. 16 x 19,30 m <sup>2</sup>	308,80 m <sup>2</sup>
Terrenos en la parte Sur de la urbanización 8x9,00m <sup>2</sup>	72,00 m <sup>2</sup>
En 10 cubiles	128,00 m <sup>2</sup>
TOTAL. En viviendas	<b>1.740,80 m<sup>2</sup></b>
Superficie total Urbanización	3.699,00 m <sup>2</sup>
Superficie libre de la urbanización	1.958,20 m <sup>2</sup>
<b>6,25% Propiedad de la vivienda nº 15</b>	<b>122,38 m<sup>2</sup></b>

#### SUPERFICIE TOTAL PROPIEDAD BLOQUE Nº 15

En Escritura	112,57 m <sup>2</sup>
En Urbanización	122,38 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>234,95 m<sup>2</sup></b>

#### 4.2. TOPOGRAFÍA:

La parcela es llana, con una pequeña pendiente de norte a sur en las calles de frente y fondo.

#### 4.3. EMPLAZAMIENTO:

Se encuentra situado dentro del conjunto urbanístico Luis Pombo en Peñacastillo, en el centro de una hilera de cinco viviendas adosadas

#### 4.4. SERVICIOS URBANÍSTICOS:

Cuenta con acceso rodado, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y saneamiento mediante red general de alcantarillado.

## 5.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

La Ordenanza urbanística de aplicación a la parcela según el P.G.O.U. de Santander, 1997. Ordenanza de Edificación Abierta A.2. A

### 1. Estudios de Detalle:

La redacción del presente Estudio de Detalle, se realiza de acuerdo con el

**Art. 11.2.8 del P.G.O.U. de Santander en vigor, año 1997**, que dice:

1. Cuando se den situaciones preexistentes difícilmente eliminables, entendiéndose 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 estos 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.

La situación de la parcela, edificación recientemente derribada por ruina inminente y posterior refuerzo con arriostramiento de las fachadas de las viviendas medianeras, situada en una hilera de viviendas unifamiliares de un conjunto urbanístico obrero del año 1926. Las viviendas se encuentran en su mayoría recientemente reformadas, adaptadas en sus materiales a mejores condiciones de habitabilidad y se encuentran al 100% en uso residencial.



Parece evidente que es muy difícil una intervención conjunta de toda la urbanización, para poder aplicar los parámetros de la Ordenanza de Edificación abierta, dado el buen estado de las viviendas y el uso de ellas. Por ello parece razonable la posibilidad de realizar la reconstrucción de la vivienda derribada y así consolidar y reforzar la hilera de viviendas y en general de todo el conjunto de la urbanización. La reconstrucción de la vivienda se realizaría en las mismas condiciones de altura de aleros y cumbre, volumen, perfil máximo, rasantes etc., que tenía la vivienda derribadas y las viviendas colindantes.

## 2. Edificabilidad:

La edificabilidad según la Ordenanza Edificación Abierta A.2.A es de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La parcela se sitúa en el Área de Reparto R – 47 del P.G.O.U. de Santander, con un Aprovechamiento tipo de 0,6624 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Y según el Capítulo 3. Gestión del Suelo del P.G.O.U. el

Aprovechamiento Patrimonializable es:

b) En actuaciones no incluidas en unidades de ejecución; el resultante de aplicar en su terreno el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre o, en su defecto, de la aplicación directa de las ordenanzas o normas urbanísticas de la parcela.

La superficie en Escrituras se encuentra libre de edificación, a excepción del Cubil de 9,00 m<sup>2</sup> , el cual será derribado al inicio de las obras.

MARTES, 27 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 61

EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA.

Superficie total de la parcela. 234,95 m<sup>2</sup> X 0,6624 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE DE LAS PARCELAS Y ANEJOS 155,63 m<sup>2</sup>**

Altura al alero y cumbre definida en planos. En continuidad con las viviendas colindantes.

**6.- MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.**

El objeto del presente Estudio de Detalle es ajustar de acuerdo con el artículo 11.2.8 del P.G.O.U. de Santander, las **alineaciones, distancias a colindantes, longitud de fachada, altura al alero y cumbre**, para la parcela situada en la calle San Martín del Pino, nº 26 - bloque 15, de Peñacastillo, Santander.

Mediante el presente Estudio de Detalle, se pretende la reconstrucción de la vivienda unifamiliar adosada, a su estado original, tanto en alineaciones como alturas y volúmenes, de acuerdo con la tipología del Barrio Luis Pombo de viviendas unifamiliares en hilera.

Las alineaciones de la vivienda, continúan la alineación existente de las viviendas medianeras, de la hilera y se adosan a las fachadas medianeras de las viviendas colindantes. La altura de aleros, se mantiene la continuidad de los aleros de las viviendas colindantes así como la altura de cumbre. Se mantiene las formas y volúmenes de las viviendas del Barrio, como la buhardilla y el volumen de acceso al frente de las viviendas.

Al frente de las viviendas, existía originalmente un porche de acceso en todas las viviendas, este ha sido cerrado en la mayoría de las viviendas. La alineación propuesta mantiene este porche abierto, al considerar que actualmente es un elemento característico de las viviendas del barrio Luis Pombo.

Se considera que con esta intervención, se consolida y unifica la tipología original del Barrio Luis Pombo.

Se mantendrán los materiales originales de fachada y cubierta, adaptando a las nuevas tecnologías las instalaciones, carpintería, acabados, impermeabilizaciones y aislamientos, etc. A los efectos de conseguir el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y un mejor grado de habitabilidad.

MARTES, 27 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 61

## 7.- TRAMITACIÓN.

El presente Estudio de Detalle se tramitará según determina la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria,

Sección 5ª Elaboración y Aprobación de los demás instrumentos complementarios del planeamiento, Art. 78 Aprobación de los Estudios de Detalle.

Santander, a 11 de mayo de 2017.

### LA PROPIEDAD,

María Isabel Jaquez Pérez

### EL ARQUITECTO,

Ángel Higuera Soldevilla

MARTES, 27 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 61

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1.500

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
1407201VP3110E0008KI

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN: CL SAN MARTIN PINO-PENACASTI 26 BI:15 PI:00 PL:15 P 39011 SANTANDER (CANTABRIA)

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. USO CONSTRUCCIÓN: 192B

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: -- SUBSIDIO DE PARTICIPACIÓN: 213

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN: CL SAN MARTIN PINO-PENACASTI 26 BI:1 P SANTANDER (CANTABRIA)

SUPERFICIE GLOBAL PARCELA/TIPO DE BRICA: 3.559 SUPERFICIE GLOBAL PARCELA/TIPO DE BRICA: 3.699 [division horizontal]

**CONSTRUCCIÓN**

Planta	Puerta	Superficie m²
-1	15	71
00	15	71
+1	15	71

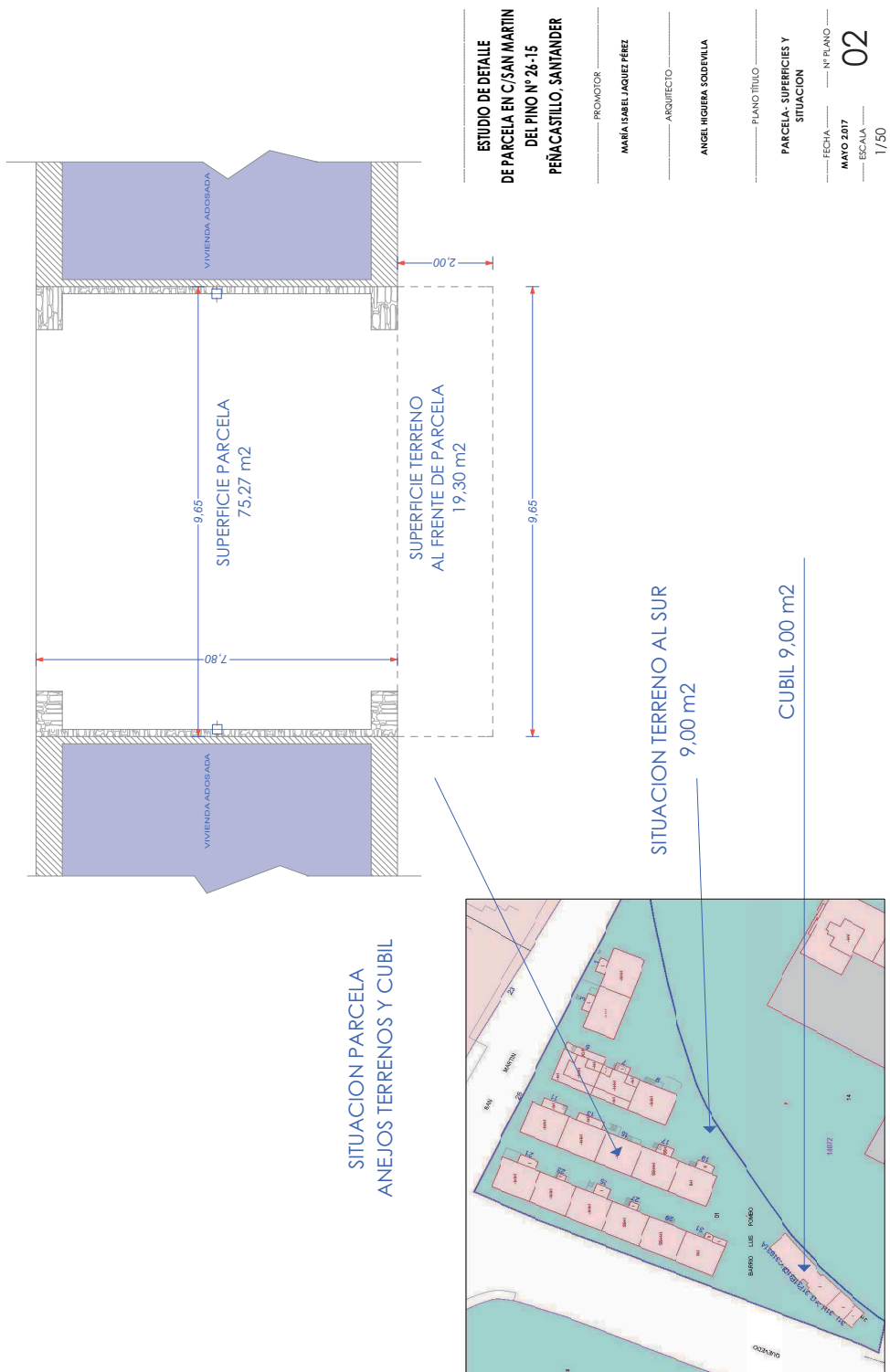
EXCMO. AYUNTAMIENTO SANTANDER  
19 MAYO 2017  
ENTRADA N.º

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no propietarios' de la SGC.

431.400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
431.400 Límite de Manzana  
431.400 Límite de Parcela  
431.400 Límite de Parcelación  
431.400 Mobiliario y aceras  
431.400 Límite zona verde  
431.400 Hidrografía

Jueves, 18 de Mayo de 2017

MARTES, 27 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 61



CVE-2018-2409



MARTES, 27 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 61

MODIFICADO SEPTIEMBRE 2017

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN C/SAN MARTIN DEL PINO Nº 26-15 PEÑACASTILLO, SANTANDER

PROMOTOR

MARIA ISABEL JAQUE PÉREZ

ARQUITECTO

ANGEL HIGUERA SOLDEVILA

PLANO TÍTULO

PLANTAS ALZADO

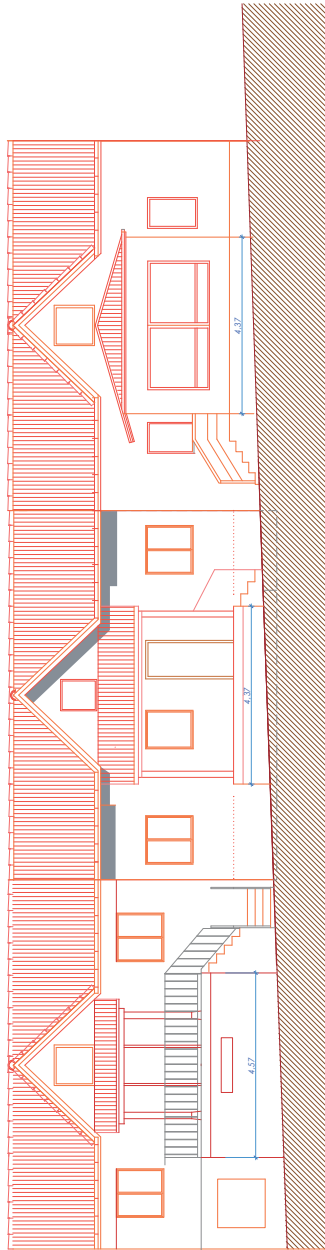
FECHA Nº PLANO

MAYO 2017

06

ESCALA 1/75

modificado



ALZADO CONJUNTO no vinculado



FOTO CONJUNTO

2018/2409

CVE-2018-2409