

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2018-11071 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para fijar alineaciones y rasantes y ordenar volúmenes en calle La Tesilla, entre las calles El Robejo y La Regaña.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 29 de noviembre 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 cuyo objeto es fijar alineaciones y rasantes y ordenar volúmenes en la calle La Tesilla en el tramo comprendido entre las calles El Robejo y La Regaña, a propuesta de LÓPEZ REAL 09, 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, 5 de diciembre de 2018.

El concejal delegado de Infraestructuras, Urbanismo y Vivienda,
César Díaz Maza.

VIERNES, 4 DE ENERO DE 2019 - BOC NÚM. 3

ESTUDIO DE DETALLE "USO COMERCIAL EN LA CALLE LA TESILLA"

Contenido:

Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas

- 1. Introducción 2
- 2. Promotor 3
- 3. Descripción de la parcela 3
- 4. Encuadre urbanístico 4
- 5. Estructura de la propiedad 8
- 6. Situación actual 8
- 7. Ordenación 10
- 8. Justificación urbanística y factibilidad de la propuesta 16
- 9. Conclusiones 17

Anexos

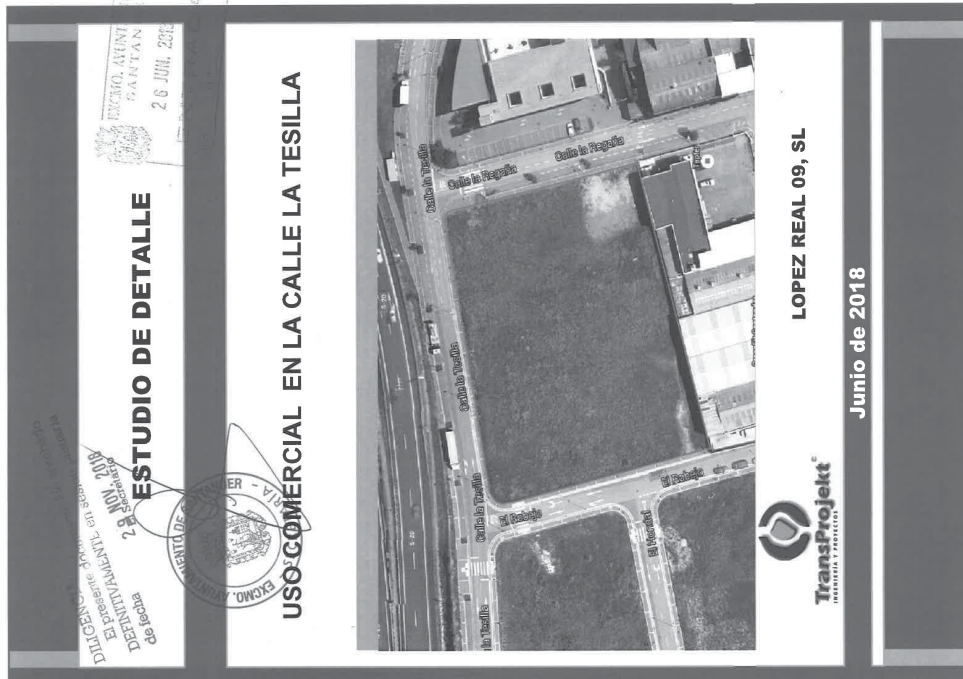
DILIGENCIA:
 El presente documento fue aprobado DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria de fecha **26 JUN 2018** El Sr. **[Firma]**

Planos

- 1.0.- Situación
- 2.0.- Delimitación sobre cartografía municipal y topográfico
- 3.0.- Delimitación sobre ortofotografía
- 4.0.- Calificación PGOU
- 5.0.- Estructura de la propiedad
- 6.0.- Alineaciones, rasantes y área de movimiento
- 7.0.- Ordenación de volúmenes. Planta y secciones
- 8.0.- Ordenación de detalle. Planta baja. No vinculante
- 8.1.- Ordenación de detalle. Planta primera. No vinculante
- 8.2.- Ordenación de detalle. Alzados. No vinculante



(1)



CVE-2018-11071

ESTUDIO DE DETALLE
"USO COMERCIAL EN LA CALLE LA TESILLA"

Originariamente, el Plan Especial estableció la posibilidad de adosamiento al lindero Sur, y unos retranqueos a frentes de parcela de 5 metros, con condición de máximos y mínimos.

Esta determinación, sin embargo, fue modificada vía Estudio de Detalle para la UE-1, pasando de ser máximos y mínimos a ser sólo mínimos; sin embargo, en la UE-2 donde no hubo iniciativas de desarrollo, estos retranqueos no se modificaron, siendo éste el principal objetivo del presente Estudio de Detalle.

Asimismo, para estas tres parcelas el Plan Especial planteaba la "posibilidad de adosamiento o medianería" al Sur, cuestión también variada por el Estudio de Detalle de la UE-1, donde tal condición pasa a ser la de establecer o bien el adosamiento o en caso de no haber adosamiento una separación mínima de 5 metros. Regular esta cuestión, como adosamiento obligatorio, también es uno de los principales objetivos del presente estudio de detalle.

Por tanto, la finalidad del presente Estudio de Detalle es regular la condición de mínimos de los retranqueos a frente de parcela de la parcela P3, en iguales condiciones a las ya tramitadas para las P1 y P2, y de determinar el adosamiento obligatorio de la edificación al lindero Sur de las parcelas P1, P2 y P3.

Complementariamente se considera también como otra finalidad del presente documento el establecimiento de alineaciones, rasantes y volumen resultante para la implantación comercial.

2.- Promotor

El promotor de la actuación es la mercantil "LOPEZ REAL 09, SOCIEDAD LIMITADA" con CIF número B-93.021.665, y domicilio en Madrid, provincia de Madrid, Calle Villanueva nº 19, 1º Izq, 28001.

3.- Descripción de la parcela

La parcela objeto de estudio de detalle, unión de tres fincas registrales de referencias catastrales 2430098V93123A, 2430099V93123A y 2430085V93123A, tiene 5.864 m² de superficie y es de forma sensiblemente rectangular, quedando delimitada por los siguientes límites, al Norte por la Calle La Tesilla, al Este por la Calle La Regaña, al Oeste por la Calle Robejo, y al Sur por las edificaciones colindantes.



DILIGENCIA de notario de Cantabria
El presente estudio de detalle se aprobó en el día 26 de junio de 2018
DEFINITIVAMENTE
de fecha

(3)

ESTUDIO DE DETALLE
"USO COMERCIAL EN LA CALLE LA TESILLA"

MEMORIA JUSTIFICADA DE SU CONVENIENCIA Y DE LA PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS

1.- Introducción y objeto del estudio de detalle

El presente documento constituye el estudio de detalle de una parcela situada en la Calle La Tesilla en el Área Específica 74.4 "La Albercía Industrial" del PGOU de Santander.

En esta parcela, que aunque se denomine así, es realmente la suma de tres parcelas registrales que habría que agrupar para la obtención de la licencia de obra, se pretende implantar un establecimiento comercial.

La pretensión para el encaje del nuevo edificio es situarlo sobre el lindero Sur, adosado al mismo, con un máximo de dos plantas de altura.

Para determinar la motivación del estudio de detalle es necesario resumir la situación urbanística de la parcela, que se describirá de modo pormenorizado en los apartados posteriores.

Los terrenos se encuentran calificados como AE-74.4 "Albercía Industrial", área específica remitida a un Plan Especial que tiene aprobación definitiva (BOC nº 99 de 19 de Mayo de 1999), completada su gestión urbanística y su urbanización.

Este Plan Especial se divide en dos unidades de ejecución, la UE-1 que abarcaba entre otras las parcelas P1 y P2, según se identifica en la siguiente imagen, y la UE-2 que abarcaba entre otras, la parcela P3.



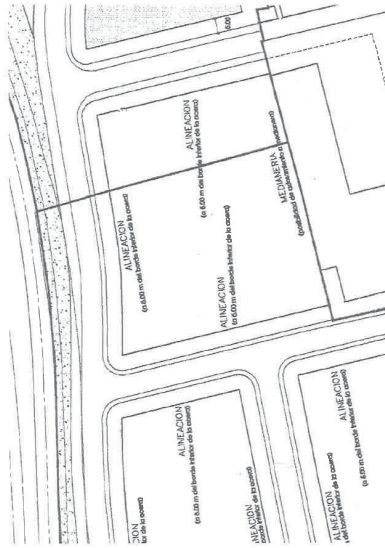
Imagen catastral identificando las tres parcelas, como P1, P2 y P3

(2)

VIERNES, 4 DE ENERO DE 2019 - BOC NÚM. 3

ESTUDIO DE DETALLE
"USO COMERCIAL EN LA CALLE LA TESILLA"

mantiene, estableciendo un retranqueo mínimo de 5 metros en caso de que no se produzca dicho adosamiento:



Extracto plano del Plan Especial, donde las alineaciones interiores o frente de viario son máximas y mínimas

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en la sesión plenaria
de fecha 29 de Julio de 2018
El Secretario



(5)

ESTUDIO DE DETALLE
"USO COMERCIAL EN LA CALLE LA TESILLA"



Delimitación de la parcela urbanizada

4.- Encuadre urbanístico

El Plan General de Ordenación Urbana vigente es el aprobado definitivamente por Resolución del Consejo de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 17 de Abril de 1997 (BOC nº 79 y Especial nº 3 de 21 de Abril de 1997).

La parcela objeto de Estudio de Detalle, unión de tres fincas registrales, está clasificada por el Plan General de Ordenación Urbana como AE-74.4 "Albercía Industrial", área específica que en la actualidad se encuentra ordenada mediante Plan Especial, gestionada y urbanizada.

Por tanto, las determinaciones urbanísticas de la parcela son las del Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente en Sesión Plenaria del 29 de Abril de 1999, con sus posteriores modificaciones, y los estudios de detalle tramitados para ajustar sus determinaciones: el aprobado en 2005, destinado a ajustar la vialidad de la autovía Bezana-Sardero, y el aprobado en 2007 destinado a ajustar las alineaciones interiores de las parcelas incluidas en la unidad de ejecución 1.

En las siguientes imágenes se puede apreciar como los retranqueos a frente de parcela para la unidad de ejecución 1 del Plan Especial pasan de ser máximos y mínimos a sólo mínimos; también se aclara que en el lindero Sur la posibilidad de adosamiento o medianería es



(4)

VIERNES, 4 DE ENERO DE 2019 - BOC NÚM. 3

ESTUDIO DE DETALLE "USO COMERCIAL EN LA CALLE LA TESILLA"

hay una, la más oriental, que tiene algunos huecos en fachada los cuales la propiedad se ha comprometido a clausurar de forma previa a la solicitud de las licencias que derivarían del presente Estudio de Detalle; en las restantes hay publicidad colgada en las fachadas medianeras.

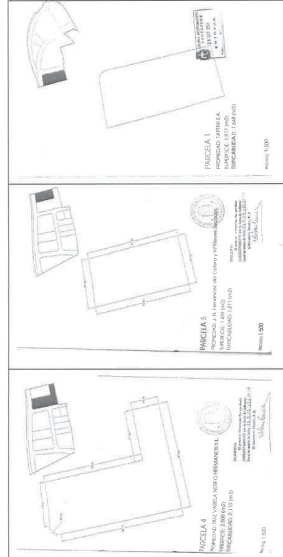


Fotografías de la parcela y las edificaciones medianeras

Se adjunta como anexo 2 el compromiso de cierre de las ventanas de la medianera implicada mediante extracto del contrato de compraventa suscrito entre las partes. 26 JUN. 2018

(9)

ESTUDIO DE DETALLE "USO COMERCIAL EN LA CALLE LA TESILLA"



Imágenes reducidas de las fichas de las propiedades de compensación de las fincas

5.- Estructura de la propiedad

La parcela está formada por la suma de partes fincas resultantes de sendos proyectos de compensación señaladas en el anexo 1, debiendo ser agrupadas antes de la obtención de licencias.

A efectos del presente estudio de detalle los parámetros urbanísticos se justificaran sobre la parcela total.

Se incluye en el anexo 1 la acreditación de la titularidad o capacidad de representación de las tres parcelas.

6.- Situación actual

La parcela es sensiblemente rectangular y se encuentra urbanizada, encontrándose la urbanización perimetral en buen estado de conservación; en su superficie hay hierba y carece de cualquier tipo de urbanización interior o construcción.

La topografía presenta un ligero desnivel, estando la mayor depresión en el su vértice Suroeste (+27,21) y su mayor elevación en el Noreste (+31,00), que se absorbe de una forma bastante constante en la extensión de la parcela.

En relación con sus condiciones de contorno, cabe destacar que existen varias edificaciones adosadas al lindero Sur de la parcela, como se puede observar en la siguiente imagen. De ellas,

(8)

ESTUDIO DE DETALLE "USO COMERCIAL EN LA CALLE LA TESILLA"

Las alineaciones sectoriales, finalmente, propugna la alineación que establece una servidumbre aeronáutica de 66 metros o más sobre el nivel del mar.



Extracto plano de servidumbres aeronáuticas de AESA

En relación con la S-20, no hay afectación sectorial, ya que al tratarse de un suelo urbano ya urbanizado y con alineaciones definidas, la ordenación se rige por el planeamiento municipal.

7.- Ordenación

La ordenación global de la parcela se basa en retrasar la edificación al lindero Sur-consiguiento un espacio frontal con visibilidad desde la S-20 destinado a estacionamiento. Esta solución permite una mayor permeabilidad visual y la optimización del suelo para dar cabida a una tienda de unos 2.500 m² de superficie con dos plantas, la inferior destinada a aparcamiento y la superior a comercio. Para ello se establece un área de movimiento algo mayor que permita pequeños ajustes en fase de proyecto. Esta solución se describe pormenorizadamente a continuación, y se puede observar de modo gráfico en los planos 6.0 "Alineaciones, rasantes y área de movimiento" y 7.0

(10)

ESTUDIO DE DETALLE "USO COMERCIAL EN LA CALLE LA TESILLA"

"Ordenación de volúmenes. Planta y secciones" con carácter de vinculantes, y con mayor definición pero condición no vinculante en los planos 8.0, 8.1, 8.2. "Ordenación de detalle. No vinculante".

A. Alineaciones (plano nº 6.0)

Las alineaciones propuestas son las existentes en la actualidad, que corresponden con el perímetro interior de la acera.

B. Rasantes (planos nº 6.0 y nº 7.0)

Las rasantes quedan determinadas por una plataforma de altura fijada a la cota +29,60, que se ajustará en proyecto de obras con las rasantes transversales y longitudinales necesarias para la correcta evacuación de aguas, y que se conforman en un máximo del 2%, de donde las rasantes resultantes de proyecto diferirán de la cota +29,60, hacia arriba o hacia abajo ligeramente. Asimismo se podrán desarrollar pendientes mayores, dentro de las autorizadas por el planeamiento, en la generación de rampas de acceso a la parcela, al aparcamiento de planta baja (entrada y salida), y del muelle de carga y descarga.

La diferencia entre la cota de la parcela y la acera se tendrá que resolver en proyecto mediante una combinación de taludes o terraplenes de máximo 30º, o muros de contención de máximo 1,50 metros de altura cuando la parcela quede a cota inferior de la acera.

De este modo, se formarán taludes de máximo 30º en las zonas laterales Este (hasta más o menos la longitud que ocupa el área de movimiento) y Oeste (en prácticamente todo el lindero), quedando la plataforma en el resto del contorno de la parcela, es decir, respecto de la alineación Norte y Este hasta llegar al área de movimiento, por debajo de la rasante de la acera, en una distancia no superior a 1,40 metros, que podrá sostenerse mediante muros de contención.

C. Ordenación de volúmenes (plano nº 6 y nº 7.0)

El volumen definido en el presente Estudio de Detalle se establece como máximo, pudiendo adoptarse soluciones más acotadas en el proyecto constructivo.

El volumen máximo propuesto en planta alcanza una ocupación en planta de 3.000 m² de superficie, quedando definido del modo siguiente:



(11)

ESTUDIO DE DETALLE "USO COMERCIAL EN LA CALLE LA TESILLA"

significativamente inferior a la de la Calle La Tesilla, por lo que se tendrá que acceder con una rampa.

El acceso peatonal accesible se establecerá igualmente mediante proyecto de obras, siendo factible su desarrollo desde el acceso principal previsto en la Calle La Tesilla puesto que la pendiente necesaria para alcanzar la plataforma de referencia no tiene por qué superar el 6%.

Como imagen final, y sin carácter vinculante, se adjunta en los planos nº 8.0, 8.1, 8.2 la posible solución a desarrollar bajo las determinaciones del presente estudio de detalle, en concreto, pueden observarse la forma de la edificación, estructura de accesos y aparcamiento.

E. Condiciones estéticas

El Plan Especial que ordena este ámbito solamente contempla una intervención que pueda considerarse un condicionante estético y que es el siguiente:

"Se ajardinará al menos el 40% del área de retanqueo a partir de una línea que teniendo carácter indicativo al efecto la banda de obra se encontrará con la alineación exterior."

Asimismo, el artículo 5.8.2. del PGOU establece para los aparcamientos en superficie los siguientes requisitos:

"h) Ajardinamiento de al menos 1,25 m² por plaza.

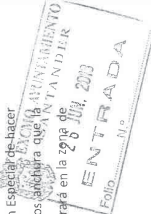
i) Separación perimetral, ajardinada de al menos 4,50 metros de anchura, salvo que se sitúen junto a linderos con edificación medianera."

Estas determinaciones, que se deberán verificar en los proyectos de obras, serán cumplidas del modo siguiente:

- El área de retanqueo asciende a un total de 1.051 m2 de superficie, por lo que el 40% a ajardinar asciende a 420,4 m2.

- Como la zona de aparcamiento debe contener una franja perimetral ajardinada de 1,5 metros de anchura en virtud del artículo 5.8.2. del PGOU, esta zona servirá para cumplir con parte del requisito anterior, haciéndola extensiva a todos los frentes de parcela, salvo accesos y medianera, y cumpliendo con la idea del Plan Especial de hacer una banda verde junto a la alineación, aunque de un poco menos anchura que la recomendada y que no es vinculante. La parte restante se concentrará en la zona de obra.

(19)



ESTUDIO DE DETALLE "USO COMERCIAL EN LA CALLE LA TESILLA"

Planta sensiblemente rectangular, de unos 39 metros de ancho por unos 77 de fondo, según plano nº 6.0, situada entre los retanques mínimos Este y Oeste y orientada hacia el lindero Sur.

Este área de movimiento establece como adyacencia al lindero Sur. AGENCIA DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO DE CANTABRIA, 4 de Enero de 2019, ENTRADA, Folio 12 de 12.

Fuera de este volumen sólo se permitirá la implantación de instalaciones complementarias a la actividad principal que no superen los 50 m2 de superficie construida ni los 3,5 m de altura total.

El volumen máximo propuesto en alzado queda determinado por los siguientes parámetros:

- Una altura máxima a cornisa de 10 metros
- Una altura a cornisa de 3,5 metros sobre la altura de cornisa, donde queden incluidas las instalaciones técnicas necesarias para el desarrollo de la actividad, y salvo el pararrayos en caso de requerirse por motivos técnicos de mayor altura
- La envolvente se ha generado mediante planos inclinados a 30º desde las tres fachadas de la envolvente salvo la medianera, siguiendo los criterios utilizados para la determinación de la envolvente de la ordenanza P. (productivo) del PGOU
- Dentro de esa envolvente podrán establecerse un máximo de 2 plantas de altura, pudiendo llegar a ocuparse la totalidad el volumen independientemente del número de plantas materializadas. Las instalaciones se ubicarán en un altillo de la planta superior (aunque formalmente pueda considerarse entreplanta, forjado técnico o planta tercera parcial) que evite su visibilidad sobre cubierta y que no computará como planta a efectos del presente estudio de detalle.
- No se prevé la necesidad de aparcamiento en sótano.

D. Accesos

Los accesos al volumen propuesto se configurarán de forma definitiva mediante proyecto de obras, previéndose un acceso situado al Norte, en la parte más occidental de la Calle La Tesilla, y otro desde la calle Este.



(12)

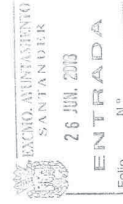
ESTUDIO DE DETALLE
"USO COMERCIAL EN LA CALLE LA TESILLA"



Fachada principal



Detalle fachada principal



(15)

ESTUDIO DE DETALLE
"USO COMERCIAL EN LA CALLE LA TESILLA"

retanqueo conforme al proyecto de obras que deberá justificar pormenorizadamente este extremo.

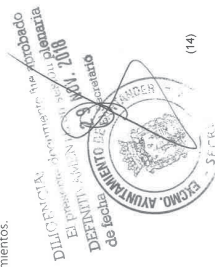
En relación con el ajardinamiento de 1,25 m² por cada plaza de aparcamiento, decir que estas cuestiones nuevamente deberán ser cumplidas por el proyecto de obras, que es el documento que define la ordenación final de la parcela. No obstante, si se tiene en cuenta el plano orientativo (no vinculante) nº 8.0 del presente Estudio de Detalle, se tendría que en superficie se ubicarían un total de 54 plazas, lo que supondría un ajardinamiento de 67,5 m², cantidad muy inferior a la establecida a razón del 40% del área de retanqueo.

A su vez el artículo 4.5.7 del PGOU establece que "5. La construcción de nueva edificación en ámbitos sujetos a estudio de detalle, o planeamiento especial o parcial deberá ir acompañada de al menos cinco ejemplares arbóreos por: cada vivienda y estudio; cada 200 m² de edificación industrial; y/o, cada 100 m² de otra edificación. Esta plantación se hará conforme a lo expresado en el punto precedente." Y el apartado precedente establece que estas plantaciones se realizarán en "a) La parcela o terreno en que se vaya a realizar la actuación./ b) En viario o espacio libre público que al efecto señale el Ayuntamiento."

La aplicación de este artículo da como resultado la necesaria plantación de 248 árboles, de los cuales se materializarán en la parcela la cantidad necesaria para conseguir la adecuada integración ambiental de la misma, es decir, la máxima cantidad razonable.

Para su establecimiento de una forma motivada, mediante el presente Estudio de Detalle se exige al proyecto de construcción que incluya un proyecto de integración paisajística y ajardinamiento.

Finalmente, y aunque no sea una exigencia normativa, dada la fuerte presencia del establecimiento sobre una vía principal de comunicación (la S-20) se considera procedente indicar que la calidad de la edificación deberá ser adecuada para su emplazamiento, presentando una fachada dominante sobria y cuidada y una amplia zona de entrada acristalada. Su composición se identifica a continuación mediante soluciones similares adoptadas en otros emplazamientos.



(14)

ESTUDIO DE DETALLE "USO COMERCIAL EN LA CALLE LA TESILLA"

CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS ESTUDIO DE DETALLE USO COMERCIAL EN CALLE LA TESILLA

DETERMINACION	PLAN ESPECIAL	ESTUDIO DE DETALLE
USO DOMINANTE PRIORITARIO	Productivo de oficinas, productivo de comercio	Productivo de comercio
Nº MÁX. PLANTAS	3	2 (medida desde la plataforma de referencia, más en su caso una entresilla, planta tercera parcial o volumen accesorio destinado a salvaguardar las instalaciones técnicas por encima de dicha planta)
EDIFICABILIDAD MÁX.	4.969 m ²	EDIFICABILIDAD ≤ 4.969 m ² (*)
OCCUPACION MÁXIMA	60%; 3.518,740	OCCUPACION ≤ 3.000 m ² (51,15%)
DISTANCIA MIN. A FRENTE DE PARCELA	≥ 5 m (mínimo o vinculante, según UE)	≥ 5 m (mínimo)
DISTANCIA MIN. A CORDONES	5 m o adosamiento	Obligación de adosamiento
LONGITUD EDIF. MÁXIMO	100 m	Caso más desfavorable: 77,35 m
RECTÁNGULO ENVOLVENTE MÁX.	100 x 100	< 78 x 39
ALTURA MÁX. CORNISA	10 m	10 m (medida desde la plataforma de referencia tras ajustes con pendientes longitudinales y transversales)
ALTURA MÁX. TOTAL (escribiéndose una envuelta con mayor capacidad edificatoria, la edificabilidad máxima a desarrollar en el área de movimiento será la contemplada en el Plan Especial: 4.969 m ²)	10 m	10 m + 1,20 m = 11,20 m (10 cornisa + 1,20 coronación)

9.- Conclusiones

El presente documento constructivo de la Memoria del Estudio de Detalle de la parcela comercial situada en la Calle la Tesilla Unión de las tres catastrales 2430098VP123A, 2430099VP123A y 2430085VP123A, da cumplimiento a los requisitos para llevar a buen fin la ordenación pretendida, la cual desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Santander en los términos del interés general que éste promueve.

Santander, Junio 2018
 EXCMO. AYUNTAMIENTO SANTANDER
 Fdo. Manuel Rodríguez Ceballos
 Arquitecto colegiado COACAN 3.193
 ENTRADA
 FOLIO N.º

(17)

ESTUDIO DE DETALLE "USO COMERCIAL EN LA CALLE LA TESILLA"



Fachadas secundarias y cerramiento de planta

8.- Justificación urbanística y factibilidad de la propuesta

La solución anterior se ha adoptado en base a que se considera la mejor opción planteable teniendo en cuenta los siguientes factores:

- Presencia sobre el espacio público urbanizado, y en concreto, respecto de la visual desde la S-20, ocultando la medianera existente
- Utilidad de la ordenación resultante para el uso fin y uso previsto, ubicando la edificación retrasada desde el acceso principal previsto y dejando el aparcamiento frontal, todo ello en una superficie sustancialmente horizontal

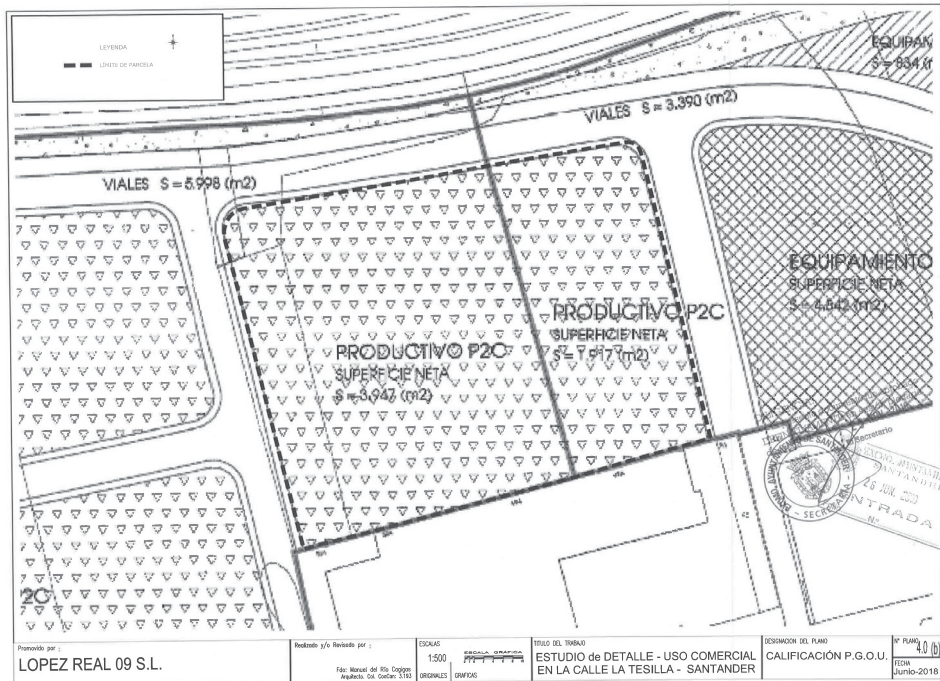
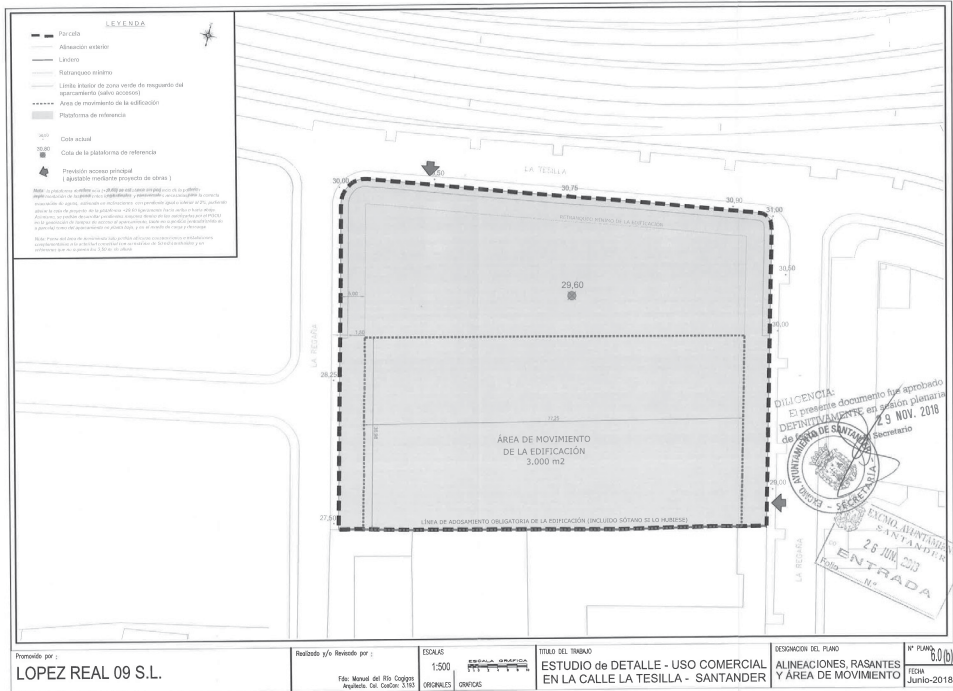
A continuación se justifica a modo de tabla resumen el cumplimiento de los parámetros de las ordenanzas del Plan Especial por la ordenación resultante del presente Estudio de Detalle.

Señalar a estos efectos, que los parámetros habilitados por el presente Estudio de Detalle (ocupación, número de plantas, edificabilidad) no suponen una pérdida de las condiciones otorgadas por la ordenanza de zona, si no que las mismas (es decir, la restante ocupación, restante número de plantas, o edificabilidad no prevista) no se encuentran habilitadas por este documento, el cual, en su caso podría ser sustituido o modificado por otro estudio de detalle o proyecto en aras de habilitar dichas condiciones.

(16)

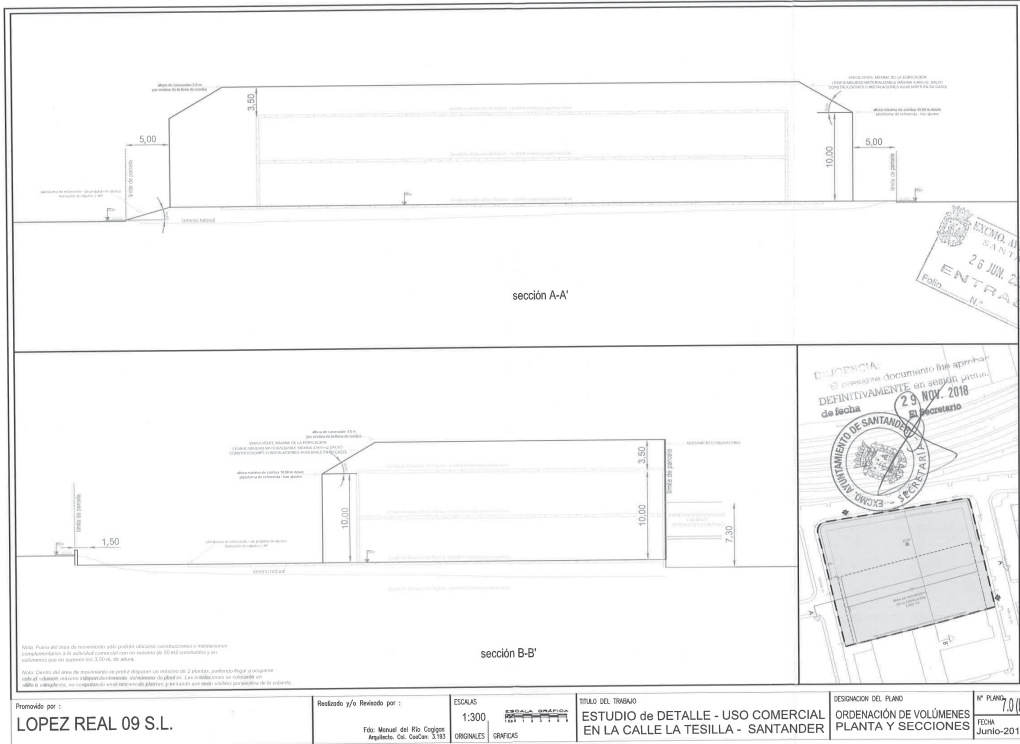
EXCMO. AYUNTAMIENTO SANTANDER
 26 JUN. 2018
 ENTRADA
 FOLIO N.º

VIERNES, 4 DE ENERO DE 2019 - BOC NÚM. 3



CVE-2018-11071

VIERNES, 4 DE ENERO DE 2019 - BOC NÚM. 3



2018/11071

CVE-2018-11071