

LUNES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 219

## AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

**CVE-2021-9219** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes y de rasantes, y redefinir el área de movimiento de la edificación, en las parcelas situadas en la calle La Tesilla nº 4-8 - parcelas resultantes 5,6 y 7 del Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación número 2 del PERI del Área Específica 74.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 26 de octubre de 2021 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 establecer la ordenación de volúmenes y de rasantes, y redefinir el área de movimiento de la edificación, en las parcelas situadas en la C/ La Tesilla nº 4-8, Parcelas Resultantes 5,6 y 7 del Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación nº 2 del PERI del Área Específica 74, promovido por el Ayuntamiento.

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, 3 de noviembre de 2021.  
El concejal de Urbanismo, Cultura y Transparencia,  
Francisco Javier Ceruti García de Lago.

LUNES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 219



ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS 5, 6 Y 7. UNIDAD DE EJECUCIÓN 2. ÁREA ESPECÍFICA 74. SANTANDER

## ESTUDIO DE DETALLE

ORDENACION DE LAS PARCELAS 5, 6 Y 7 DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2 EN EL AREA ESPECIFICA 74. LA ALBERICIA. SANTANDER

## MEMORIA

### 1. OBJETO

El Estudio de Detalle propone la reordenación de las parcelas 5, 6 y 7 situadas en el ámbito de la Unidad de Ejecución 2 en el Área Específica 74, en la Albericia, al amparo del PGOU de 1997, del Plan Especial de Reforma Interior que desarrolló el área, aprobado en sesión plenaria de 29/4/1999 (B.O.C. nº 99 de 19/5/1999) y del Estudio de Detalle aprobado en sesión plenaria de 30/4/2003 (B.O.C. nº 179 de 18/9/2003)

El objetivo es la modificación del área de movimiento de la edificación de las tres parcelas a la vista de la actuación conjunta que el Ayuntamiento pretende sobre las dos de su propiedad, parcelas 6 y 7, para implantar un Centro de iniciativas empresariales, y así mismo definir la rasante final del terreno en dicha actuación.

### 2. AMBITO

Se trata de tres parcelas colindantes, dos de propiedad municipal numeradas como 6 y 7 en el Proyecto de Compensación aprobado el 23/12/2003 (B.O.C. nº 21 de 2/2/2004), de 717 m<sup>2</sup> (739 m<sup>2</sup> según realidad física) y 834 m<sup>2</sup> (830 m<sup>2</sup> según realidad física) respectivamente calificadas urbanísticamente como uso productivo P2C del Plan Especial y equipamiento en categoría 6 "por especificar" respectivamente, y una tercera parcela, la nº 5 del Proyecto de Compensación, de propiedad privada, colindante con las anteriores, de 3.735 m<sup>2</sup> (3.735 m<sup>2</sup> según realidad física), con el exclusivo fin de reflejar como queda el área de movimiento de la edificación descontando la actuación conjunta del Ayuntamiento.

Las parcelas están situadas en el borde sur de la autovía de acceso a la ciudad, denominada S20, y separadas de la misma por una franja de espacio libre que en la actualidad tiene un tratamiento de zona de paseo/estancia incluyendo un carril bici. Limitan al sur con calle la Tesilla por la que tienen acceso rodado, al este con la parcela 4 de la UE2, de propiedad privada, y al norte y oeste con zona de espacio libre.

CVE-2021-9219

LUNES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 219



#### ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS 5, 6 Y 7. UNIDAD DE EJECUCIÓN 2. ÁREA ESPECÍFICA 74. SANTANDER



El ámbito de la actuación conjunta del Ayuntamiento, parcelas nº 6 y 7, presenta una ligera pendiente en la mayor parte de su superficie sin embargo en la zona situada más al noreste la pendiente aumenta formando un talud por encima del cual transcurre un carril bici y la zona peatonal.

El conjunto de ambas parcelas tiene forma triangular con los dos lados curvilíneos, siendo más ancha en la parte oriental y estrechándose hacia el oeste. La forma y situación es, prácticamente residual, lo que dificulta enormemente el aprovechamiento de las mismas. Además del condicionante que supone el talud en la zona norte con un desnivel de casi 2 metros, existe un centro de transformación en el extremo oeste y la propia forma de las parcelas impide ampliar las distancias a los espacios libres en la zona del equipamiento siguiendo el criterio de la parcela nº 6, como habría sido deseable, pues ello impediría una edificación que albergara la edificabilidad asignada a ambas parcelas.



CVE-2021-9219



LUNES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 219



## ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS 5, 6 Y 7. UNIDAD DE EJECUCIÓN 2. ÁREA ESPECÍFICA 74. SANTANDER

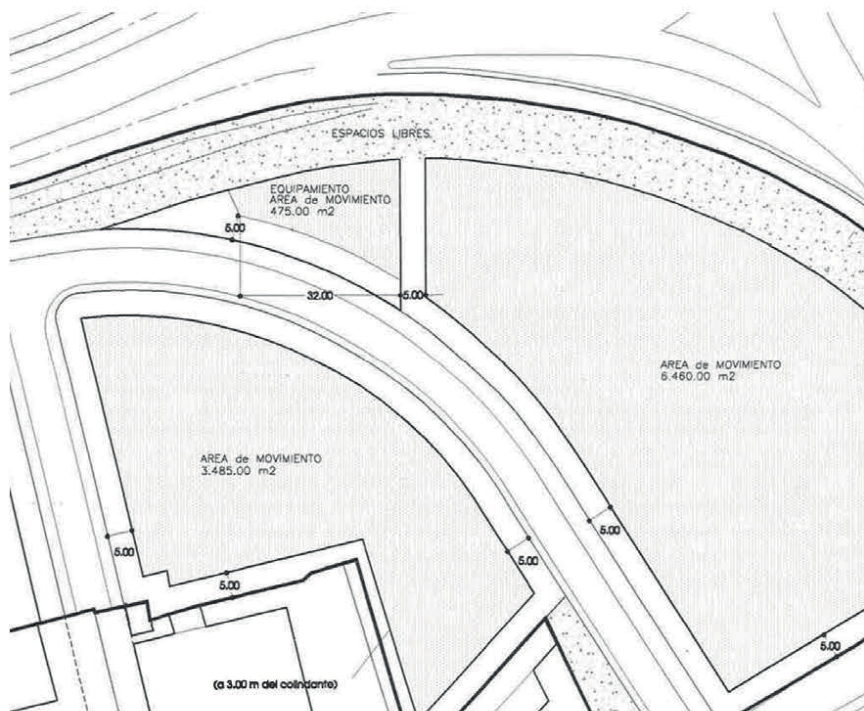
### 3. PROMOTOR

El promotor del estudio de detalle es el AYUNTAMIENTO DE SANTANDER.

### 4. PLANEAMIENTO VIGENTE Y ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Santander está urbanísticamente regido por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en 1997, que en esta área (AE74) fue desarrollado mediante un Plan Especial de Reforma Interior, aprobado en 1999. Este Plan calificó las parcelas nº 5 y 6 como suelo urbano P2C (Actividades productivas, intensidad media, grado empresarial, comercial), y situó la destinada a equipamiento en el estrecho final de la manzana antes descrita como parcela nº 7.

El PERI estableció unas áreas de movimiento de la edificación sin tener en cuenta las parcelas actualmente existentes, resultado del proceso de compensación aprobado el 23/12/2013.



Áreas de movimiento según el Plan Especial de Reforma Interior aprobado en 1999

CVE-2021-9219



LUNES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 219



ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS 5, 6 Y 7. UNIDAD DE EJECUCIÓN 2. ÁREA ESPECÍFICA 74. SANTANDER

Además, este PERI consideró que *“las condiciones de ordenación del ámbito a que da lugar el trazado y la geometría de las calles, han generado, no obstante, el establecimiento de una Ordenanza específica para este PERI.AE.74, derivada de la necesidad de adecuar los parámetros urbanísticos a la realidad de la ordenación física posible, en orden a garantizar la efectividad de los mismos para su aplicación. Así se propone la modificación de alguno de dichos parámetros de la Ordenanza P2C y se plantea la Ordenanza que se recoge en el apartado siguiente.”*

La ordenanza específica se resume en los siguientes parámetros:

- Altura límite de la edificación 3 plantas
- Edificabilidad Parcela 5 según Proyecto de Compensación 3.209 m<sup>2</sup>  
Parcela 6 según Proyecto de Compensación 628,15 m<sup>2</sup>  
Parcela 7 según concreción de equipamiento 705,50 m<sup>2</sup>  
Total edificabilidad parcelas 6 y 7..... 1.333,65 m<sup>2</sup>
- Ocupación de la edificación 60%
- Separación a frente de parcela 5m
- Separación a linderos H/2 (min 3m)

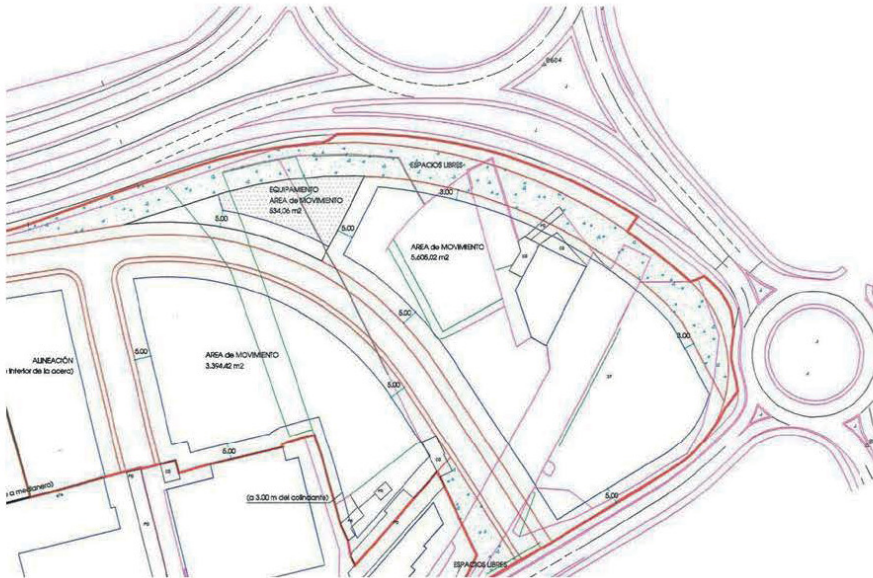
La ordenanza subsidiaria de planeamiento en todo lo no reflejado por la ordenanza específica, es la recogida por el PGOU para P2C, de Zona de actividades productivas, categoría 2 grado C. Posteriormente, la Unidad de Ejecución 2 se desarrolló mediante un Estudio de Detalle, aprobado en 2003, que no contempla variaciones en el ámbito que nos ocupa en cuanto a calificación urbanística, pero sí pequeños ajustes en las alineaciones que las delimitan como consecuencia de la disposición de una cartografía más precisa que la utilizada como base del Plan Especial y consiguientemente en las áreas de movimiento de la edificación prevista. Puede observarse que el Estudio de Detalle introduce una separación de la edificación a los espacios libres colindantes por el este de 3 metros, que el Plan Especial no prevía y que, como consecuencia de los ajustes de alineaciones, el equipamiento sobre la parcela 7, pasó de una superficie de 786 m<sup>2</sup> a 834 m<sup>2</sup> de parcela.

LUNES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 219



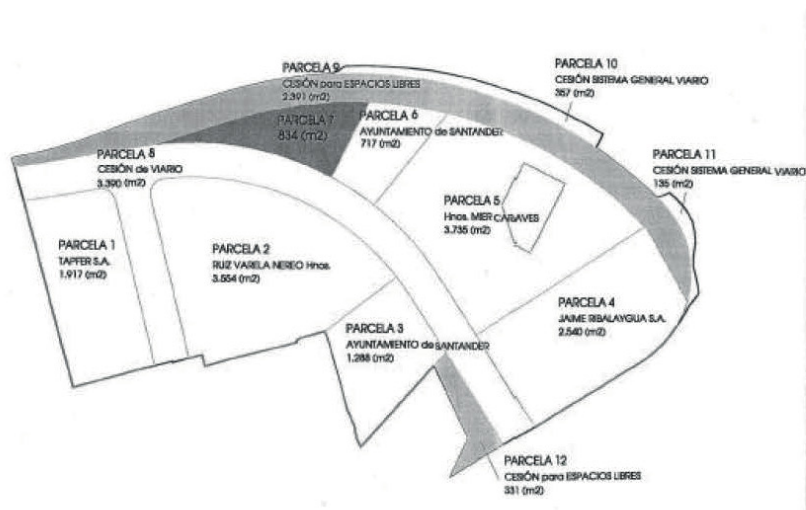
ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS 5, 6 Y 7. UNIDAD DE EJECUCIÓN 2. ÁREA ESPECÍFICA 74. SANTANDER



Áreas de movimiento según el Estudio de Detalle aprobado en 2003

Finalmente, en 2004 se aprueba un Proyecto de Compensación en el que se definen las parcelas resultantes numerando las de propiedad municipal como 6 y 7, con unas superficies de 717 m<sup>2</sup> y 834 m<sup>2</sup> respectivamente (739 y 830 m<sup>2</sup> en realidad física)



Parcelas resultantes en el Proyecto de compensación aprobado en 2004

CVE-2021-9219

LUNES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 219



ESTUDIO DE DETALLE  
PARCELAS 5, 6 Y 7. UNIDAD DE EJECUCIÓN 2. AREA ESPECIFICA 74. SANTANDER

Al ser la intención del Ayuntamiento la implantación de un Centro de iniciativas empresariales a caballo de las dos parcelas de su propiedad, es imprescindible establecer un nuevo área de movimiento para las parcelas 6 y 7, y a resultas de ello, habrá que redefinir el área de movimiento de la edificación en la parcela 5, dado que ya no cabe la solución medianera en la parcela 6.

#### 5. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA

La necesidad de realización de un Estudio de Detalle surge a partir de la necesidad de edificar en dos parcelas colindantes de la misma propiedad. El Estudio de Detalle anterior que afectaba a esta zona tiene más de quince años y las zonas de cesión para espacios libres han sido ejecutadas a lo largo de estos años llevándose a cabo un carril bici y una zona de paseo y estancia a una cota elevada por encima de las parcelas colindantes. Surge, por tanto, también, la necesidad de establecer una cota de asiento de la edificación coherente con estos espacios libres colindantes.

La parcela número 7 de forma triangular y clasificada como equipamiento, se ordenó en el Estudio de Detalle de 2003 mediante un área de movimiento que permitía no mantener distancias a la zona verde situada al norte ni al colindante situado al este.

La parcela número 6, más regular que la 7, está, sin embargo, clasificada como uso productivo, ordenanza P2C del Plan Especial de Reforma Interior, por lo que sus distancias a colindantes y frentes de parcela tienen una regulación diferente en el Plan Especial.

Al edificar conjuntamente en las parcelas 6 y 7, la superficie de actuación cambia y resulta necesario establecer un nuevo área de movimiento único para ambas parcelas, que posibilite no mantener distancias entre ellas y que regule la posición de la edificación en relación a las parcelas, viales y espacios libres colindantes. Esto afecta también a la parcela 5 en cuanto a la distancia a colindantes que debe establecerse de acuerdo con las disposiciones de Plan Especial.

El hecho de que los espacios libres colindantes se desarrollen a una cota superior a las parcelas implica una situación de partida que necesariamente precisa de un estudio detallado para establecer las rasantes que unifiquen, de la mejor manera posible, los espacios en los que se interviene y los colindantes.

#### 6. SOLUCION ADOPTADA

La parcela 7 y la 6 tenían tratamiento urbanístico diferente en el planeamiento vigente, tienen condicionantes de forma muy distintos, pero también están calificadas urbanísticamente de manera distinta por el Plan Especial, la 7 como uso equipamiento por especificar y la 6 como uso productivo, ordenanza P2C específica del Plan Especial.

En el caso de la parcela 7, tanto en el Plan Especial como en el Estudio de Detalle, se ha facilitado



LUNES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 219



#### ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS 5, 6 Y 7. UNIDAD DE EJECUCIÓN 2. ÁREA ESPECÍFICA 74. SANTANDER

la materialización de su edificabilidad estableciendo una separación de 5 m al vial, calle La Tesilla, en la zona sur y oeste de la misma, pero lo han evitado al norte y este, posibilitando que la edificación llegara al límite de parcela en esos frentes a los espacios libres y al lindero con la parcela 6. De esta manera el área de movimiento resultante tenía una superficie y forma capaz de albergar de forma razonable la futura edificación de equipamiento.

En el caso de la parcela 6 el Plan Especial estableció una separación máxima de 5 m tanto al vial calle La Tesilla, como al lindero con la parcela y ninguna separación a los espacios libres, aspecto este último corregido en el posterior Estudio de Detalle que estableció una separación de 3 metros. Respetando los parámetros propios del PGOU y del PERI, que este Estudio de Detalle no tiene la capacidad de modificar y basándose en el artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo que regula los Estudios de Detalle y en su apartado 4 dice:

“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 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.”

Cumpliendo con las anteriores limitaciones la ordenación propuesta se resume en los siguientes puntos o determinaciones:

1. Área de movimiento para las parcelas 5, 6 y 7 definidos en los planos adjuntos conforme a los criterios tipológicos del PGOU y del Plan Especial
2. Rasantes para las parcelas 6 y 7 de propiedad municipal.

Se respetan las distancias a frente de parcela y colindantes establecidas en el PERI, a excepción de la colindancia entre ambas parcelas que, al tratarse de una edificación conjunta, deja de existir. Se grafía el nuevo área de movimiento, común a ambas.

Se establece la cota máxima de asiento de planta baja de la edificación para las parcelas 6 y 7 en la cota 31, como rasante intermedia entre los puntos superior e inferior de la parcela.

LUNES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 219



## ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS 5, 6 Y 7. UNIDAD DE EJECUCIÓN 2. ÁREA ESPECÍFICA 74. SANTANDER

### 7. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

La superficie total de las parcelas 6 y 7 es, según el Proyecto de Compensación, 1.551 m<sup>2</sup>. De acuerdo con lo establecido en el Proyecto de Compensación y en la concreción de las condiciones específicas de ordenación que se tramita simultáneamente a este Estudio de Detalle, la edificabilidad aplicable es 1.325 m<sup>2</sup> (616+834x0.85). La ocupación no superará el 60% de la superficie de la parcela.

La superficie de la parcela 5 es de 3.735 m<sup>2</sup>. De acuerdo con lo establecido en el Proyecto de Compensación, la edificabilidad aplicable es 3.209 m<sup>2</sup>.

### 9. ESTUDIO COMPARATIVO Y JUSTIFICACION.

La edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Proyecto de Compensación es de:

Parcela 5.....3.209 m<sup>2</sup>

Parcela 7.....704 m<sup>2</sup> (según expediente de concreción de equipamiento en tramitación)

Parcela 6.....616 m<sup>2</sup>

La edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Estudio de Detalle es de:

Parcela 5.....3.209 m<sup>2</sup>

Parcelas 6 y 7.....1.325 m<sup>2</sup>

El Estudio de Detalle no reduce la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. Tampoco el reajuste de las alineaciones origina un aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al estado resultante.

La ordenación de volúmenes no supone aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y volúmenes edificables previstos en el Plan.

Respecto a la justificación del cumplimiento de las determinaciones exigidas por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, hay que señalar que este Estudio de Detalle:

- 1º. Mantiene las determinaciones del Plan General sin alterar el aprovechamiento urbanístico que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio (Art. 61.4 de la L.S. y 65 del Reglamento de Planeamiento).
- 2º. El ajuste se realiza dentro de los márgenes establecidos por el Plan General vigente.
- 3º. No causa perjuicios ni altera las condiciones básicas de ordenación de los predios colindantes (art. 61.4 L.S.).

LUNES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 219



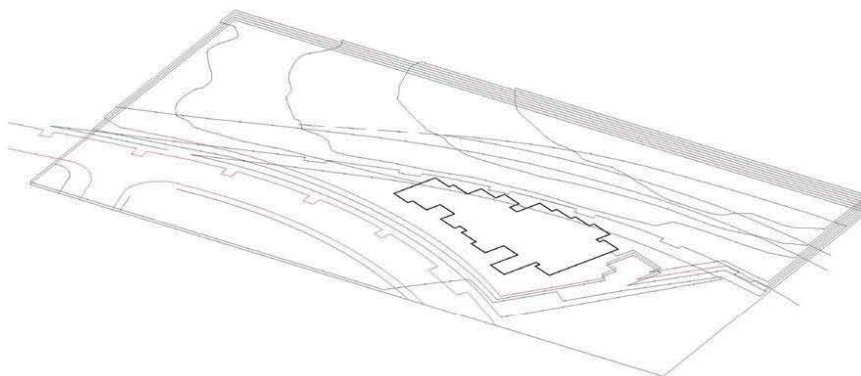
ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS 5, 6 Y 7. UNIDAD DE EJECUCIÓN 2. ÁREA ESPECÍFICA 74. SANTANDER

4º. No se reduce la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. Tampoco se origina aumento alguno de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado del Estudio de Detalle (art. 65.3 R.P.)

10. IMAGEN ORIENTATIVA

Imagen final orientativa del edificio que se proyecta en las parcelas 6 y 7 y curvas de nivel



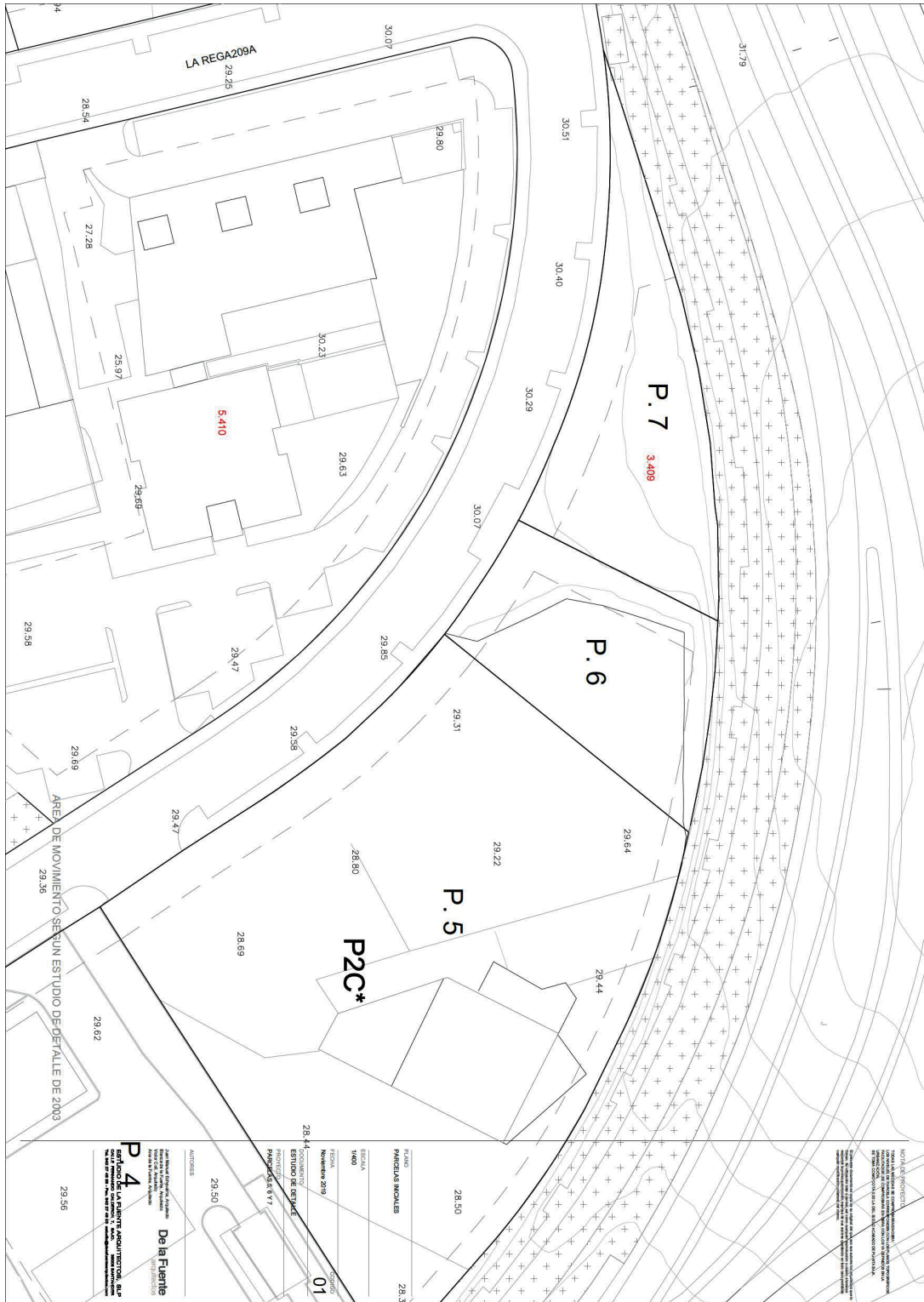
Santander, noviembre de 2019

Los Arquitectos: Juan Manuel Echevarría, Blanca de la Fuente, Víctor Coll, Ana de la Fuente

CVE-2021-9219

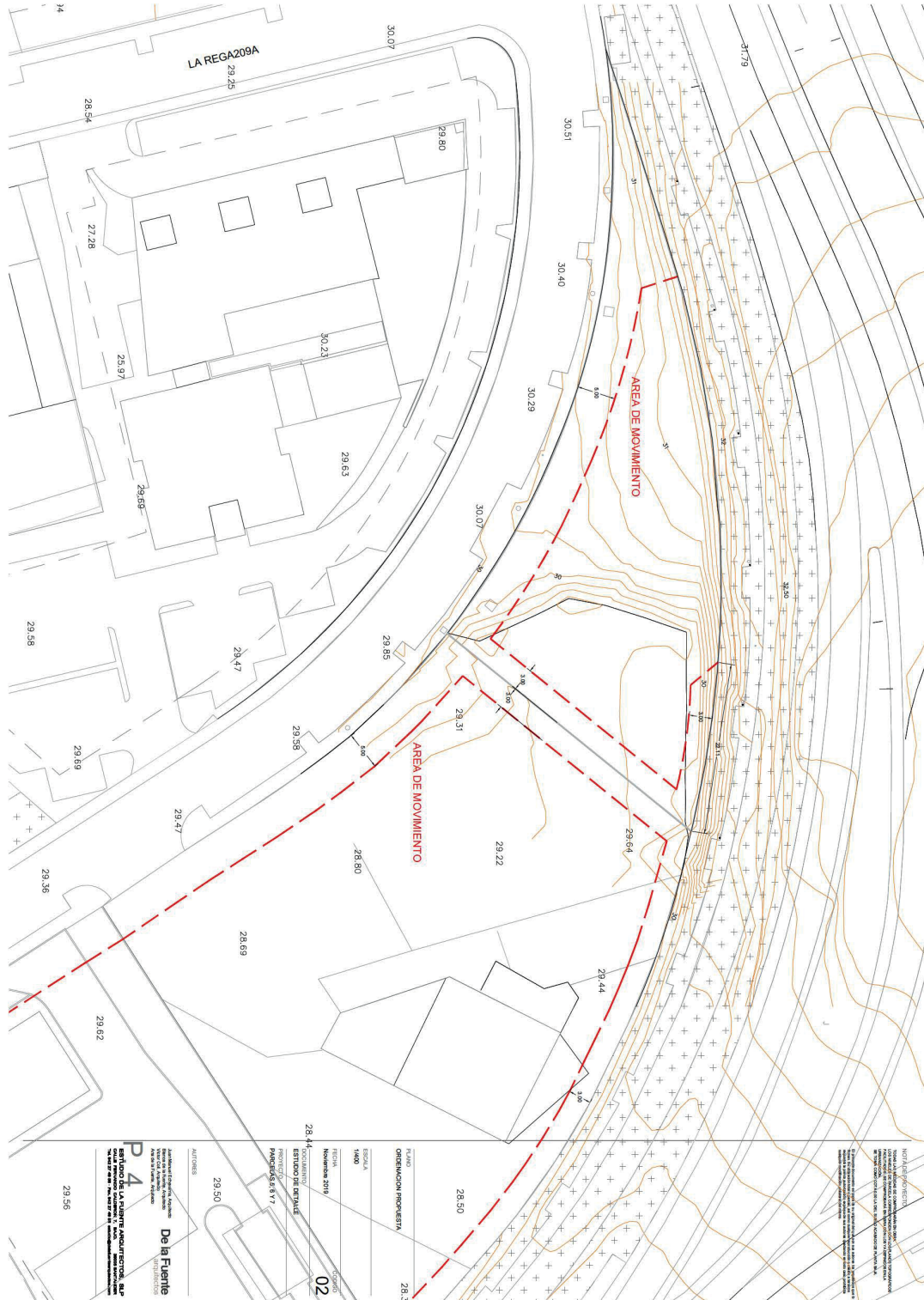


LUNES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 219



6126-1202-ENV

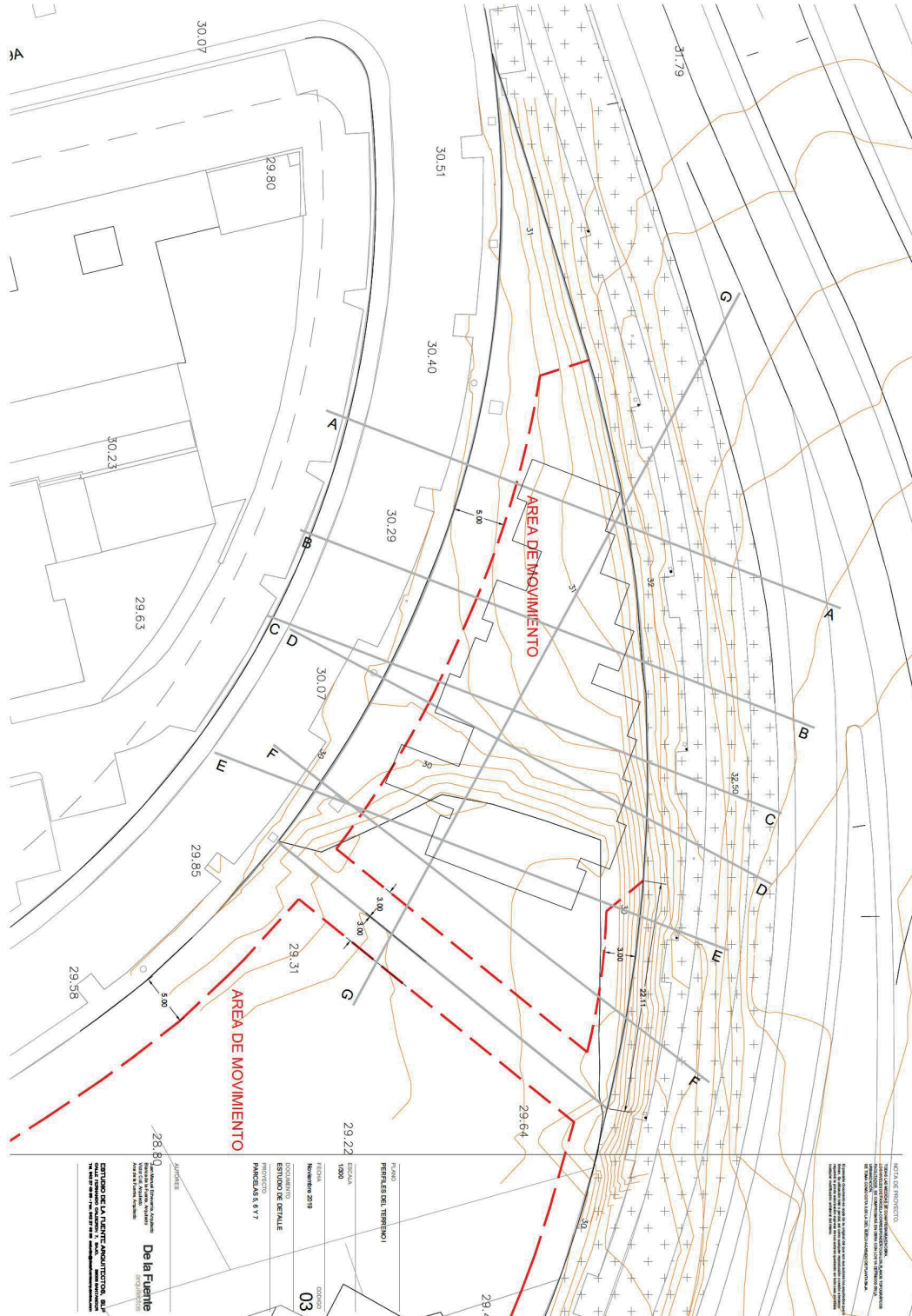
LUNES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 219



6126-1202-EV1



LUNES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 219

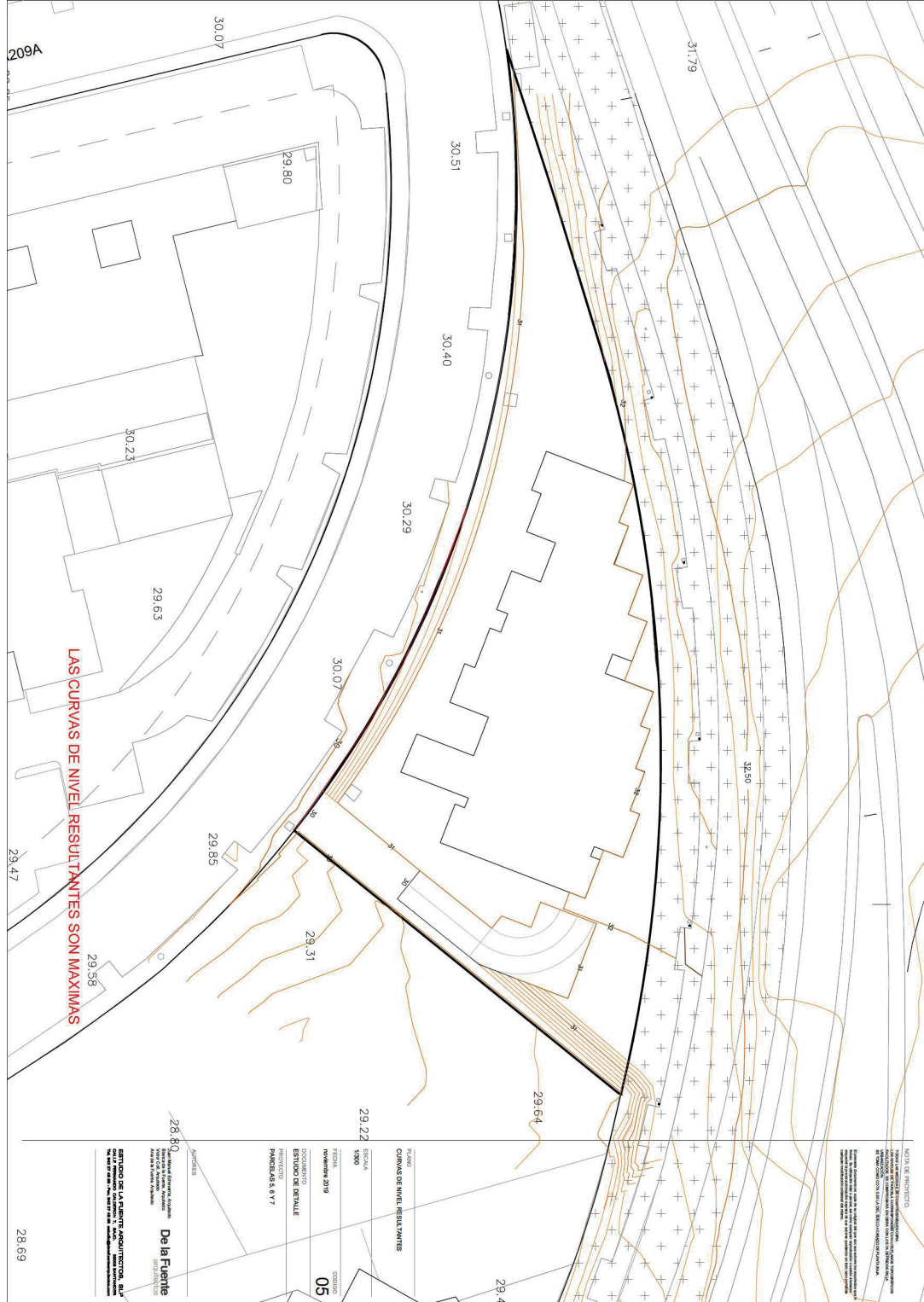


6126-1202-EVC





LUNES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 219



2021/9219

6126-1202-E-V