

JUEVES, 17 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 116

AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA

CVE-2021-5321 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la implantación de uso comercial en avenida de Palencia, 4 y 6, Campuzano, Mies de Vega, 47. Expediente 2021/40Q.*

Por el Pleno del Ayuntamiento de Torrelavega, en sesión celebrada con fecha 1 de junio de 2021, se adoptaron los siguientes acuerdos:

"PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por Semark Ac Group, S. A., que tiene por objeto la implantación de uso comercial en avenida de Palencia, números 4 y 6, Campuzano / Mies de Vega, número 47 (expte. E.D. 40Q/2021).

SEGUNDO.- Proceder a su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, conforme a lo establecido en el artículo 84 de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

TERCERO.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para dictar las disposiciones necesarias en orden a la ejecución de este acuerdo."

El acto a que se contrae esta notificación pone fin a la vía administrativa, según establece el artículo 52.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, por lo que, con arreglo a la legislación vigente, contra el mismo puede interponer Vd. los siguientes RECURSOS:

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, no cabe la interposición de recurso administrativo, conforme a lo establecido en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, pudiendo interponer Vd. los siguientes RECURSOS:

— CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO.- Ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Cantabria, del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, con sede en Santander, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación o publicación del presente acuerdo. (artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

— Cualquier otro que estime procedente (artículo 40.2 Ley 39/2015, de 1 de octubre).

Torrelavega, 4 de junio de 2021.

El alcalde,

Javier López Estrada.

MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE Y RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE LO INTEGRAN

MEMORIA

1.- Introducción

El presente documento constituye el estudio de detalle de la unión de tres parcelas, de dirección postal Avenida de Palencia nº 4, nº 6 y Calle Mies de Vega nº 47, y de referencia catastral 4501015VP1040B0001AE, 4501016VP1040B0001BE, 4501017VP1040B0001YE.

La idea del proyecto último para estos terrenos es poder implantar una nave comercial de venta de alimentación al por menor (un supermercado).

La necesidad de tramitar este documento es consecuencia directa del Plan General, que en sus planos de ordenación remite gráficamente los terrenos a un estudio de detalle.

Su alcance será de forma genérica el establecido en el artículo 61 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y 65 del Reglamento de Planeamiento, es decir los siguientes, con los límites establecidos en la ley y en la jurisprudencia sobre la capacidad de estos instrumentos de planeamiento para ordenar el suelo:

- **Establecer alineaciones y rasantes** en el caso de que no estuvieran establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar las prefijadas en el planeamiento, motivando los supuestos de modificación (...)
- **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 (...)

2.- Promotor

El promotor de la actuación es la mercantil **SEMARK AC GROUP S.A.** con C.I.F. A-39050349 y domicilio a efecto de notificaciones en la Ciudad del Transporte, Nave 2, Santander.

3.- Delimitación y estructura de la propiedad

El ámbito objeto del presente estudio de detalle incluye la definición topográfica de la unión de las catastrales 4501015VP1040B0001AE, 4501016VP1040B0001BE, 4501017VP1040B0001YE.

De superficie según medición topográfica de 4.181,08 m².

Con la definición del PGOU vigente podría parecer que el ámbito del estudio de detalle incluye parte de la acera existente, si bien, y ante el margen de interpretación (dada la antigüedad y definición de la planimetría) estos terrenos públicos no se incluyen en el ámbito objeto de estudio de detalle, entendiéndose que van a quedar tal y como están en la actualidad.

JUEVES, 17 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 116



Situación de los terrenos objeto de estudio de detalle

Las tres parcelas incluidas son del mismo propietario, el cual arrendaría a Semark AC Group la parcela una vez aprobado el presente estudio de detalle y obtenidas las correspondientes licencias para la construcción y explotación de un edificio comercial. Bajo este acuerdo, Semark se encarga de presentar el presente Estudio de Detalle.

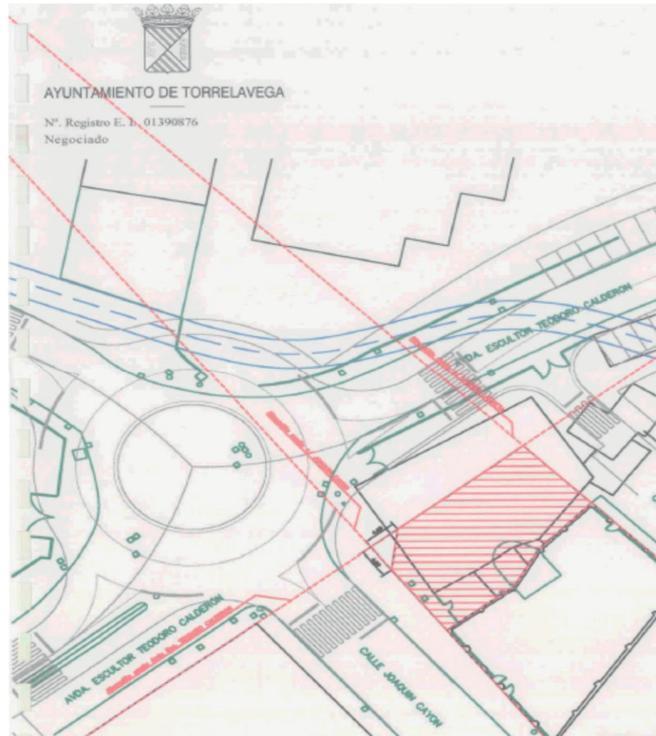
4.- Encuadre urbanístico

El Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega se aprobó el 30 de abril de 1994 (BOC 11-06-1994), fecha desde la que ha sufrido diversas modificaciones puntuales, las cuales han ido variando el documento original.

De entre ellas, cabe destacar dos por su relación con el ámbito de estudio:

- Modificación Puntual nº 27, aprobada por el Pleno de la Corporación en fecha 27 de Septiembre de 2003 (BOC nº 200 de 17 de Octubre de 2003), que entre otros aspectos, prevé la glorieta en la intersección de la Avenida Escultor Teodoro Calderón con la Calle J. Cayón, según se señala en la imagen siguiente y que ya se encuentra construida:

JUEVES, 17 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 116



Glorieta objeto de MP, ya construida en la actualidad

- Modificación Puntual nº 22, aprobada por Resolución del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo de fecha 3 de enero de 2001 (BOC nº 35 de 19 de Febrero de 2001), que altera diversos artículos de las ordenanzas que pudieran ser de aplicación al caso aquí tratado.

Asimismo, cabe destacar que se está elaborando la Revisión de este Plan General. Con fecha 19 de marzo de 2019, el Pleno del Ayuntamiento de Torrelavega ha aprobado inicialmente la revisión del PGOU municipal (BOC nº 59 de 25 de marzo de 2019), determinando la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas y de la tramitación de instrumentos de planeamiento, durante el plazo de dos años. Posteriormente, con fecha 4 de diciembre de 2020 (BOC nº 242 de 17 de diciembre de 2020) se ha aprobado el Documento II de la Revisión del PGOU, una nueva versión que incorpora el resultado de la información pública. Además, fruto del no cómputo de plazos administrativos durante el estado de alarma, se ha ampliado el plazo de suspensión de licencias.

El acuerdo de marzo que determina la suspensión de licencias recoge:

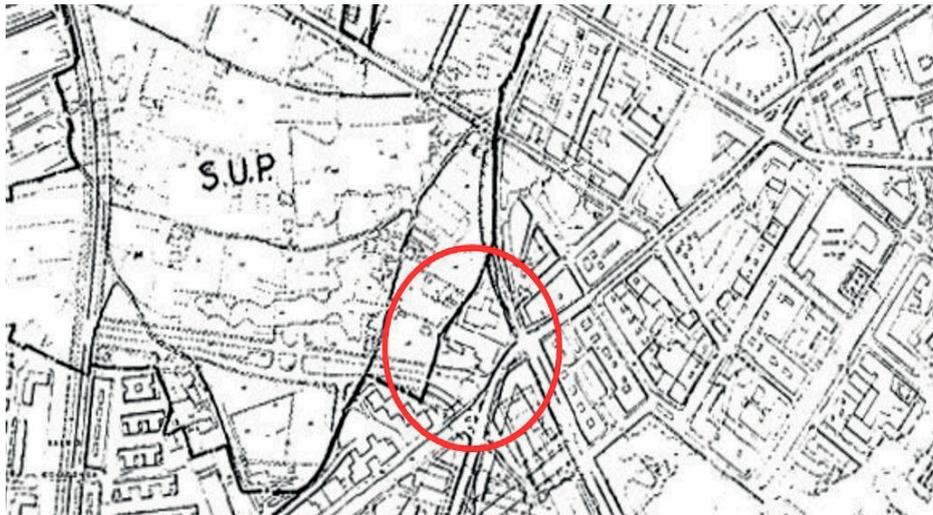
“No obstante, podrán otorgarse aquellas licencias que cumplan simultáneamente con el planeamiento actual y el aprobado inicialmente o que se limiten al normal deber de conservación de construcciones o edificaciones, así como en el régimen transitorio establecido. En cualquier caso, la suspensión se extinguirá con la aprobación definitiva del planeamiento.”

Por tanto, en el presente documento hay que analizar la compatibilidad de las determinaciones del estudio de detalle tanto con el Plan General vigente como con la Revisión del PGOU, analizando ambos a continuación.

PGOU VIGENTE DEL AÑO 1994

Clasificación del suelo

Las parcelas se clasifican como suelo urbano:



.....	CAMINOS RURALES A	S.U.P.	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
-----	CAMINOS RURALES B	S.UNP.	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
-▲-▲-▲-	CAMINOS RURALES PAISAJÍSTICOS	[S.O.]	SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE
○ ○ ○ ○ ○	CAMINOS RURALES SENDAS		
[diagonal]	SUELO URBANO RESIDENCIAL		
[diagonal]	SUELO URBANO INDUSTRIAL		
[diagonal]	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL		
[diagonal]	SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL		

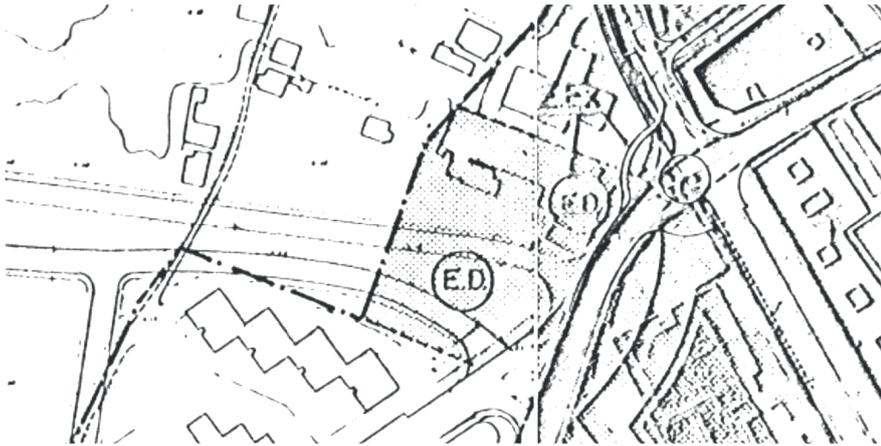
Extracto del plano de clasificación del suelo

Calificación del suelo

Las parcelas están señaladas en el plano de calificación como un ámbito remitido a “Estudio de Detalle” y es atravesado por su parte más meridional por un vial de nueva creación que conecta la Avenida de Palencia con Sector 1 “Mies de Vega”.

Esta calle tiene condición de sistema local, tal y como se puede apreciar en el plano de estructura general.

JUEVES, 17 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 116



Extracto del plano de calificación vigente, una vez introducidas las alteraciones de la MP nº 27



Extracto del plano de sistemas general, donde se puede observar que el vial que atraviesa la parcela no tiene condición de sistema general

Los parámetros de ordenación del estudio de detalle vienen determinados por el trazado del vial que lo atraviesa y la aplicación subsidiaria de la ordenanza denominada “zona de extensión del casco” (ZEX), que es la más próxima a la parcela.

Los parámetros que regulan esta ordenanza son:

- Fondo edificable: 14 metros máximo
- Altura de cornisa: 13 metros máximo
- Número de plantas: B + 3 máximo
- Edificabilidad: 1,0 m²/m² máximo
- Retranqueo a alineaciones de cierre: unidad de la altura de cornisa con un mínimo de 4 metros. Se cumplirán las condiciones de patio de parcela señaladas en el art. 3.3.9 para alineaciones de cierre interior.
- Retranqueo entre edificaciones: semisuma de alturas de cornisa con un mínimo de 8 metros entre alineaciones de cierre interior

JUEVES, 17 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 116

- Tipología: edificación entre medianerías o exenta
- Usos permitidos:
 - o Vivienda familiar, colectiva y hostelería en todos los casos
 - o En plantas bajas de los edificios: comercio, oficinas, locales de espectáculo, locales de reunión, garajes
 - o Todos los colectivos y dotacionales
 - o En edificio exclusivo: comercial, oficinas
 - o Estacionamiento y gasolineras

Otras consideraciones

En relación con lo anterior, cabe realizar algunas apreciaciones que se desarrollan a continuación:

- Identificación de alineaciones
- Par vial que atraviesa el área
- La altura de la edificación

Identificación de alineaciones

La planimetría del vigente Plan General en este ámbito remitido a estudio de detalle no muestra una gran precisión en cuanto a la definición de alineaciones.

Sin embargo parece que éstas podrían llevar el espacio ocupable más allá de la acera actual, invadiendo espacio público.

No obstante lo anterior, se considera que la interpretación más razonable, y en este caso favorable al espacio público, es la de mantener como alineación exterior Este la línea que separa el espacio privado del público (que además se encuentra en perfecto estado de urbanización) incluso cediendo una zona de titularidad privada pero que está formalmente incluida en la acera y que se puede apreciar en la siguiente imagen en pavimento rojo:



Par vial que atraviesa el área

En los planos de calificación también se puede apreciar la presencia de un par vial que atraviesa el ámbito en dirección al Sector de Mies de Vega.

Esta reserva viaria formada por dos calzadas separadas está superficialmente en 705 m², tal y como se puede apreciar en el plano nº 5.0.

JUEVES, 17 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 116

Señalar, que este futuro vial, con respecto al colindante Sur, siempre va a quedar por debajo del talud existente, es decir, que su implantación no requiere la modificación de la urbanización de las viviendas existentes al Sur.

La altura de la edificación

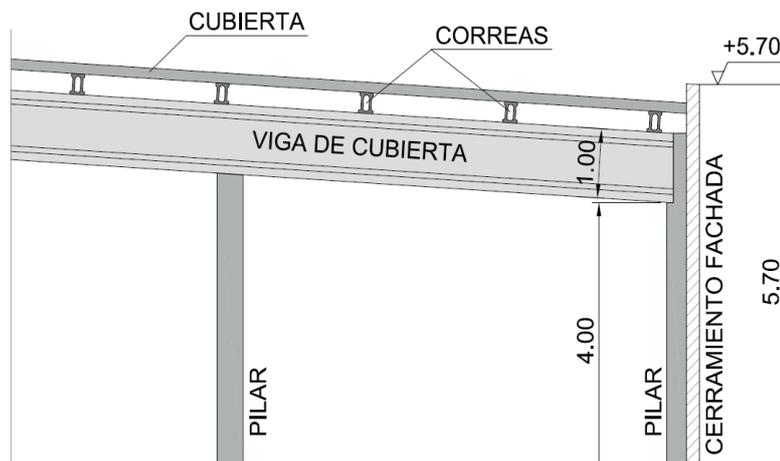
El concepto de altura de la edificación es de especial relevancia para el presente estudio de detalle, puesto que la ordenanza de aplicación establece que el retranqueo es “la unidad de la altura de cornisa con un mínimo de 4 metros”.

La altura de cornisa se define en el artículo 3.1.5 de las Ordenanzas del PGOU del modo siguiente:

“Altura de Cornisa. Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera, en el punto central de sus fachadas o, en su defecto, del punto más bajo del terreno en contacto con la edificación, a la línea de encuentro entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta del piso. Esta altura es la utilizada para fijar las alturas máximas que figuran en los parámetros reguladores de las Normas Específicas para cada zona o tipo de suelo.”

La cara inferior del forjado es un concepto claro cuando se trata de un forjado convencional que define el suelo del bajo cubierta o ático; sin embargo cuando se trata de una nave comercial, como en el caso presente, no va a existir ese último forjado, existiendo un volumen interior único.

Por ello, se interpreta para este caso que la altura de cornisa iría desde la rasante del terreno con el que colinda la nave a la cara inferior de las vigas que soportan la cubierta, quedando la viga, las correas y el panel de cubierta por encima de la altura de cornisa, según el esquema siguiente:



En coherencia con la interpretación anterior, se establece que los petos que pudiera llevar la nave deberán ubicarse dentro del área de movimiento máxima y no podrán sobresalir más de 1 metro de altura respecto de la cara superior de la cubierta.

JUEVES, 17 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 116

DOCUMENTO II DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE DICIEMBRE DE 2020

Este documento clasifica los terrenos como suelo urbano y los califica como viario y como Terciario Comercial (TC) en la zona que se pretende edificar, como se puede observar en el siguiente extracto:



La regulación de la ordenanza TC se recoge en las siguientes fichas, indicando que esta parcela se encuadra dentro del Grado 1º "terciario en parcela media", de entre 2.000 y 5.000 m2 de superficie:

JUEVES, 17 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 116

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO Comercial		TC			
TIPOLOGÍA	Edificación aislada.					
Ámbito de aplicación	Se establecen dos grados de aplicación: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grado 1: Terciario en parcela media ▪ Grado 2: Terciario en gran parcela 					
USOS	Clase	Categoría	Situaciones			
			A	B	C	D
Uso característico						
Terciario Comercial						
Usos compatibles						
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X	
Terciario	Hospedaje					
	<i>Establecimientos hoteleros</i>	Hotel	X			
	Establecimiento Restauración		X	X	X	
	Oficinas		X	X	X	
	Terciario recreativo	Aforo I, II y III	X	X	X	
	Otros servicios terciarios			X	X	
	Estaciones de suministro		X			
Industrial	Clase C	Categoría 1ª		X	X	
	Clase B	Categoría 1ª y 2ª		X	X	
Equipamiento	Educativo/ Docente		X		X	
	Cultural		X		X	
	Deportivo		X		X	
	Administrativo		X		X	
Residencial *	Vivienda	Familiar	X			X
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo. * Se admite el uso residencial únicamente como vivienda de guardería.						
Usos prohibidos						
Industriales y Residenciales no vinculados al Terciario comercial						

- A. En edificio exclusivo.
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, asociada a semisótano y/o a la primera planta de sótano.
- C. En planta baja.
- D. En planta piso por debajo del uso característico.

JUEVES, 17 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 116

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO Comercial	TC
-------------------	---------------------	----

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

		Grado 1	Grado 2
Parcela mínima		2.000 m ²	20.000 m ²
Frente mínimo		25 m	60 m
Retranqueos mínimos, con las condiciones señaladas en el cuadro siguiente	Fachada	4/5 m	10 m
	Linderos	4/5 m	10 m
	A edificios colindantes dentro de la parcela	H/2 (Altura del edificio más alto), con un mínimo de 10 m.	
Edificabilidad		0,8 m ² /m ²	1,0 m ² /m ² con las excepciones señaladas en el cuadro siguiente
Ocupación		50%	60%
Altura máxima		2 plantas	
Bajo cubierta/ Ático		Prohibido	

CONDICIONES para el Grado 1

Se establecen dos intervalos de parcelas con condiciones diferenciadas de *retranqueos a fachada y a linderos*:

- Parcelas con superficie de 2.000 a 5.000 m²: 4 m
- Parcelas con superficie superior a 5.000 m²: 5 m

CONDICIONES para el Grado 2

En las parcelas de gran tamaño donde se desarrolla uso comercial en edificio exclusivo a la entrada en vigor de este Plan General (Firestone y Carrefour) se mantendrán las siguientes condiciones de volumen, asignándose la edificabilidad siguiente para las parcelas identificadas:

- Edificabilidad para la parcela de Firestone (C/ Julio Hauzeur): 1,00 m²/m²
- Edificabilidad para la parcela de Carrefour (Avda. de Bilbao): 0,54 m²/m² (27.017,25 m²)

No se permite la segregación de las parcelas donde se desarrolla la actividad comercial.

5.- Situación actual

A continuación se esboza la situación actual de los terrenos con la finalidad de detectar posibles condicionantes a la ordenación:

Estado interior de los terrenos

Los terrenos están divididos en tres zonas; la Norte que acoge un edificio formado por una nave en planta baja y dos plantas más de altura en su parte frontal; la central, formada por un aparcamiento en superficie al servicio de la nave anterior y una pequeña construcción; y la Sur, que es un terreno baldío.

Las edificaciones y obras descritas se demolerían en su momento para dar paso al proyecto pretendido, y que con carácter orientativo – no vinculante- se refleja en los planos nº 10.0 y nº 10.1.

Topografía

La topografía de la parcela es descendente en sentido Norte Sur y también en sentido Este-Oeste. La zona de cota más elevada es la de las actuales edificaciones, situada en la cota +16,67; la zona más deprimida sería la correspondiente al lindero Oeste, con cotas de +15,00, o algo inferiores.

Respecto de la Avenida de Palencia, los terrenos están a cota en la zona de la nave que actualmente está construida y quedan rehundidos en la parte restante.

Situación de contorno

El contorno de la parcela al Norte es un terreno edificado con un bloque residencial con bajos comerciales retranqueado respecto del lindero; por el Este, la Avenida de Palencia, que se encuentra en un correcto estado de urbanización; por el Sur una urbanización residencial con edificación exenta que presenta un talud bastante pronunciado descendente hasta alcanzar la cota de los terrenos objeto de Estudio de Detalle; y por el Oeste, terrenos baldíos pertenecientes al Sector de suelo urbanizable de Mies de Vega.

En este último lindero existe una depresión que divide los terrenos objeto de Estudio de Detalle de los colindantes, y que se considera debida al paso de una conducción de agua.

Servicios afectados

En los terrenos objeto de Estudio de Detalle se detecta la presencia de tres servicios afectados con distinto grado de incidencia sobre la ordenación, su disposición se puede observar en el plano nº 6.0:

- Red eléctrica: dentro de los terrenos existen tendidos aéreos eléctricos que parten de la glorieta Norte y discurren hacia el Oeste por la actual fachada de la nave existente, hasta llegar a un poste desde donde se distribuye la electricidad. Obtenidas las condiciones técnico económicas de la compañía propietaria de la red, plantean el soterramiento por los terrenos públicos colindantes por el Norte del ámbito objeto del Estudio de Detalle y mover el actual poste para mantener la distribución de energía de las construcciones situadas en Mies de Vega.

Esta actuación correría a cargo del proyecto comercial en fase de obras, y no condiciona la ordenación que se va a plantear, ya que el nuevo trazado se ubica fuera de los terrenos y no genera distancias, las cuales, en todo caso, quedarían asumidas por los retranqueos obligatorios de la edificación.

- Red de telefonía: en los terrenos existe una red de telefonía, soterrada en parte y aérea en otra parte, tal y como se refleja en el plano correspondiente. Visto in situ por la compañía titular de la red, manifiestan la posibilidad de su desvío sin afectar al proyecto pretendido, estando pendiente que aporten la nueva solución de trazado.

Por tanto, y dado el tipo de instalación de que se trata, con pocos condicionantes para su modificación, se concluye que a efectos del presente estudio de detalle – y sin perjuicio de las futuras consideraciones del correspondiente proyecto de obras- este servicio no condiciona la ordenación que se proponga en el presente documento.

- Aguas: existen dos infraestructuras hidráulicas que pueden afectar a la ordenación:
 - o Colector Oeste: con el trazado identificado en el plano de servicios, y que responde con el levantamiento topográfico de la infraestructura, se ubica una tubería enterrada de aguas fecales de diámetro 500 mm.
 - o Colector Arroyo El Cristo: con el trazado identificado en el plano de servicios se ubica un marco rectangular correspondiente al encauzamiento del Arroyo El Cristo, competencia de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, de 3 metros de anchura por unos 2 metros de altura. El arroyo está descabezado en origen, por lo que la infraestructura acoge poco caudal. Parece ser que las condiciones del marco no son del todo las correctas dada su antigüedad; con esta premisa, si se constata la necesidad de sustitución del mismo, se realiza en fase de proyecto, en su misma ubicación. En relación a las distancias al mismo, la cimentación de las futuras construcciones no tiene por qué guardar una distancia concreta, pudiendo incluso adosarse.

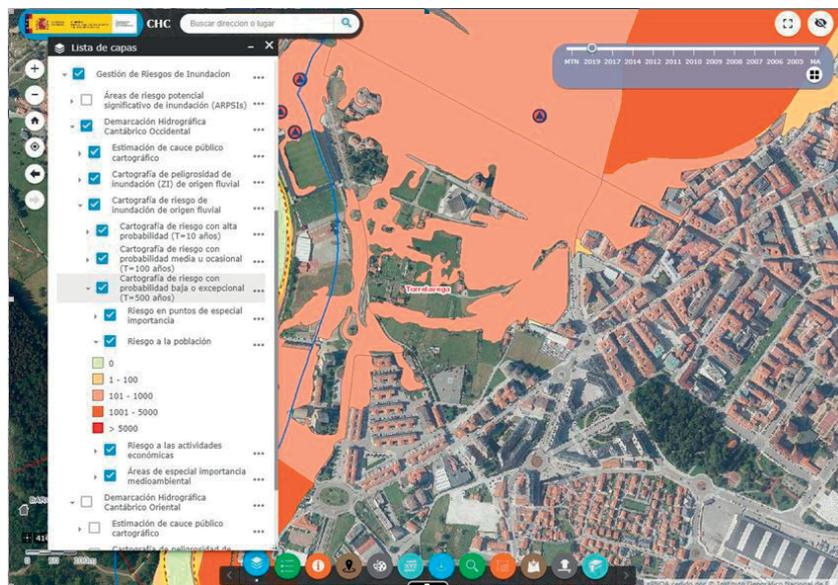
JUEVES, 17 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 116

No obstante, tanto el presente Estudio de Detalle como el proyecto correspondiente deberá llevar informe del Organismo de Cuenca.

Afecciones sectoriales

La única afección sectorial detectada es la generada por las afecciones hidráulicas descritas en el apartado anterior.

En concreto decir que los terrenos objeto de Estudio de Detalle no son inundables, tal y como se muestra en el visor de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico:



6.- Ordenación

La ordenación global de la parcela deviene de la propia naturaleza del uso comercial. Para describir la concepción global de la solución adoptada es importante partir de la base de que los establecimientos comerciales requieren de ciertas condiciones de implantación que otros usos no demandan; entre ellas hay que destacar por su directa relación con la ordenación que aquí se plantea las siguientes:

- La necesidad de generar una plataforma sensiblemente horizontal para la tienda y su aparcamiento
- La generación de un volumen construido compacto y sensiblemente rectangular para acoger los lineales de los productos
- Un acceso rodado y peatonal cómodo para el correcto funcionamiento del proyecto comercial
- La necesidad de acceso de un camión grande para la descarga de mercancías

Atendiendo a todo lo anterior, se llega a la solución de colocar la tienda al Norte de la parcela y el aparcamiento al Sur, junto al acceso rodado que se realizará por el vial de nueva apertura.

El desarrollo más pormenorizado de la ordenación se realiza a continuación:

A. Alineaciones (plano nº 7)

Las alineaciones exteriores son dos:

- La Este que se conforma respetando el espacio público actual y dándole continuidad en su parte Noreste, cediendo una superficie de suelo de unos 60,68 m². Con ello se ensancha la acera de la Avenida de Palencia a cargo de la actuación.
- La Sur que se define por la reserva viaria de 705 m² de superficie ya justificada anteriormente.

B. Rasantes exteriores

Las rasantes, aquí denominadas como “exteriores” para diferenciarlas de las de la urbanización interior de la parcela, son las de los espacios públicos, en este caso:

- Por el Este, las de la actual calle, dejando la parte de acera de nueva cesión a cota de la existente
- Por el Sur, la resultante del perfil de la totalidad del futuro vial, explicado en el apartado 4 del presente documento.

C. Rasantes interiores (plano nº 7)

Las rasantes interiores quedan definidas por una plataforma de referencia situada a la cota +16,80, que es aproximadamente la del acceso principal a la parcela.

Señalar que en el contexto del presente documento, cuando se alude a la plataforma de referencia o a puntos concretos de la misma, esta alusión se realiza sin perjuicio de la posterior implementación de las pendientes longitudinales o transversales necesarias para la correcta evacuación de aguas, estimada en inclinaciones con pendiente igual o inferior al 2%, que podrán alterar la cota de proyecto de la plataforma ligeramente hacia arriba o hacia abajo.

La cota de la plataforma de referencia viene determinada en cierto modo por la profundidad del marco del Arroyo el Cristo, al estar la cara superior del forjado justo debajo de la solera de acceso al edificio existente.

D. Rasantes interiores – contención y recrecidos en la parcela (plano nº 7)

Para la formación de esta plataforma se considera necesario generar unos taludes en la parte Norte y Oeste de los terrenos. Estos taludes que se podrán ajustar en el proyecto de obras no tendrán más de 30° de pendiente.

Por otro lado, la acera Este, está en todos sus puntos más elevada que la futura parcela, por lo que se propone resolver el desnivel, que será siempre inferior a 1 metro de altura (se estima como máximo en 0,58 m, altura máxima que podría aumentar o disminuir en función de los ajustes de la plataforma de referencia). Este desnivel se protegerá en proyecto y según la normativa vigente con medios de protección anticaídas cuando proceda.

En relación con el frente Sur, se propone la misma solución que para el frente Este, siendo el desnivel máximo el mismo, ya que éste se genera en la confluencia de ambas alineaciones. En el caso de que en algún punto de esa alineación la calle de nueva apertura quedase por debajo de la plataforma de referencia, el desnivel se deberá asumir con taludes de máximo 30°.

E. Ordenación de volúmenes (plano nº 8)

El volumen definido en el presente Estudio de Detalle se establece como máximo, debiendo adoptarse soluciones más acotadas en el proyecto constructivo. Se establecen único volumen, de uso dominante comercial.

El área de movimiento máxima propuesta en planta constituye un área de movimiento de 1.736 m² de superficie, que queda delimitada por el retranqueo mínimo al Norte y Oeste, por el marco del Arroyo el Cristo por el Este, y por una línea recta por el Sur.

En relación con el bajo rasante, podrán desarrollarse sótanos conforme a las condiciones generales del PGOU, aunque no se prevén.

Dentro de esta área de movimiento se podrá diseñar un edificio de planta cuadrada y fondo libre (como máximo el fondo del área de movimiento), y en todo caso, superior a los 14 metros que con carácter general marca la ordenanza de aplicación subsidiaria al Estudio de Detalle. A este respecto cabe recordar que la ordenación de la parcela se realiza según mandato del PGOU por Estudio de Detalle y que la aplicación de la ordenanza EX es subsidiaria, tomándose de referencia por ser la más próxima al ámbito.

Hay que tener en cuenta que los establecimientos comerciales de mediana superficies necesitan tener para su correcta explotación una forma más o menos cuadrada o rectangular, ya que la mercancía interior se dispone en lineales paralelos entre sí.

El área de movimiento máxima propuesta en alzado se establece mediante una envolvente a 9 metros de altura.

En todo caso, esta altura se acotará en proyecto, ya que el proyecto tiene que cumplir que el retranqueo a los frentes de parcela debe ser igual a la altura de cornisa con un mínimo de 4 metros.

Por ello, y tal como se muestra en el plano de alzados, que es simplemente orientativo, se propone una nave donde la altura al Norte y Oeste tenga 4 metros de altura a cornisa (entendiendo como altura de cornisa la definida en el apartado 4 del presente documento) y a partir de los cuales se generen sendas cubiertas inclinadas a un solo agua, cogiendo en los frentes opuestos mayor altura.

De este modo el cuerpo principal de la edificación se pretende como una nave a un agua en sentido Norte – Sur, y un cuerpo de menor envergadura a un agua en sentido Oeste-Este que “chocaría” contra el primero.

Dentro de la altura máxima fijada por el estudio de detalle en 9 metros de altura, el estudio de detalle habilita la construcción de dos plantas de altura, pudiendo tratarse de plantas intermedias, entreplantas o altillos en cumplimiento de las condiciones generales del PGOU.

F. Ordenación de accesos (plano nº 7)

Los **accesos a los volúmenes** propuestos se configurarán de forma definitiva mediante proyecto de obras, previéndose el acceso a la parcela desde el vial Sur de nueva apertura.

7.- Justificación urbanística y factibilidad de la propuesta

A continuación se justifica el cumplimiento de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega por la ordenación objeto del presente estudio de detalle, y también del cumplimiento Documento II de la Revisión del PGOU que es necesario para que pueda aprobarse el presente documento:

JUEVES, 17 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 116

CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

DETERMINACIÓN	NORMATIVA PGOUVIGENTE	NORMATIVA REVISIÓN PGOU	ESTUDIO DE DETALLE
USO	Dominante permisible: Comercial en edificio exclusivo entre otros	Característico: terciario comercial	Comercial
TIPOLOGÍA	Entre medianeras o exenta	exento	Exenta
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	4	2	2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1 m ² /m ² =3.415,40 m ²	0,8 m ² /m ² =2.735,32	≤2.735,35 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMO	-	50%	≤50%
FONDO EDIFICABLE	14 m	-	Según Estudio deDetalle
TANCIA MIN. A FRENTE DE PARCELA Y LINDEROS	altura de cornisa con un mínimo de 4 m	4 m	≥ altura de cornisa con un mínimo de 4 m (a concretar en proyecto de obras)
DISTANCIA ENTRE EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA	semisuma de alturas de cornisa con un mínimo de 8 m	H/2, min 10 m	10 m si hubiera más de un edificio (no se prevé)
ALTURA MÁX. CORNISA	13 m	-	≤9 m

8.- Conclusiones

El presente documento constitutivo de la memoria del estudio de detalle de la parcela sita en Avenida de Palencia nº 4, nº 6 y Calle Mies de Vega nº 47, da cumplimiento a los requisitos para llevar a buen fin la ordenación pretendida, la cual desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega en los términos del interés general que éste promueve.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA IMPLANTACIÓN DE USO COMERCIAL EN LA AVENIDA DE PALENCIA – N°S 4 Y 6 – CAMPUZANO / MIES DE VEGA – N° 47.

MEMORIA. Folios 65 al 85.

- 1.- Introducción.
- 2.- Promotor.
- 3.- Delimitación y estructura de la propiedad.
- 4.- Encuadre Urbanístico.
- 5.- Situación Actual.
- 6.- Ordenación.
- 7.- Justificación Urbanística y factibilidad de la propuesta.
- 8.- Conclusiones.

PLANOS. Folios 86 al 98.

- 1.0.- Situación.
- 2.0.- Delimitación del ámbito objeto de estudio de detalle sobre topográfico.
- 3.0.- Calificación PGOU.
- 4.0.- Plano catastral.
- 5.0.- Reposición de viales.
- 6.0.- Servicios afectados.
- 7.0.- Alineaciones y rasantes.
- 8.0.- Ocupación y volúmenes.
- 9.0.- Volumen máximo.
- 10.0.- Imagen en planta (orientación no vinculante).
- 11.0.- Imagen en alzado (orientativo no vinculante).

2021/5321