

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 207

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2022-7737 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes de edificación en calle Manuel Ruiz de Quevedo 13.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 29 de septiembre de 2022 y en cumplimiento de lo establecido en los artículos 82 y 101 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y 123.1.i) de la LBRL, ha adoptado acuerdo aprobando definitivamente el Estudio de Detalle cuyo objeto es la determinación de alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes de edificación en la calle Manuel Ruiz de Quevedo nº 13, a propuesta de Aldi Real Estate, S. L.U.

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 octubre de 2022.
El concejal de Urbanismo, Cultura y Transparencia,
Francisco Javier Ceruti García de Lago.

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 207

ESTUDIO DE DETALLE

COMERCIAL CALLE MANUEL RUIZ DE QUEVEDO Nº 13



Redactor:

Promotor:



Enero 2022

CVE-2022-7737

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 207

ALDI

ESTUDIO DE DETALLE
"COMERCIAL EN CALLE MANUEL RUIZ QUEVEDO Nº 13"

Contenido:

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

1. Introducción	1
2. Promotor	1
3. Identificación de los terrenos objeto de ED	1
4. Encuadre urbanístico y antecedentes	2
5. Estructura de la propiedad	8
6. Situación actual	9
7. Ordenación	11
8. Justificación urbanística y factibilidad de la propuesta	14
9. Conclusiones	17

Anexo único

Anexo único. - Autorización para la tramitación del Estudio de Detalle a favor de Aldi Supermercados SL

Planos

- 1.0 - Situación
- 2.0 - Delimitación del ámbito objeto de estudio de detalle sobre topográfico
- 3.0 - Delimitación del ámbito objeto de estudio de detalle sobre ortofoto y catastro
- 4.0 – Alineaciones y rasantes
- 5.0 - Ordenación de volúmenes. Planta
- 6.0 - Ordenación de volúmenes. Secciones
- 7.0 - Plano de imagen. Planta baja (orientativo-no vinculante)
- 7.1 - Plano de imagen. Planta sótano (orientativo-no vinculante)
- 7.2 - Plano de imagen. Alzados (orientativo-no vinculante)

CVE-2022-7737

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 207

ALDI

ESTUDIO DE DETALLE
"COMERCIAL EN CALLE MANUEL RUIZ QUEVEDO Nº 13"

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

CVE-2022-7737



ESTUDIO DE DETALLE
"COMERCIAL EN CALLE MANUEL RUIZ QUEVEDO Nº 13"

1.- Introducción

El presente documento constituye el estudio de detalle para la implantación de una edificación comercial en la parcela catastral 1407219VP3110E0001IQ, en la Calle Manuel Ruiz Quevedo nº 13 de Santander.

La idea del proyecto último para estos terrenos es de poder implantar un edificio de uso comercial exento, con aparcamiento en superficie y en planta sótano.

El presente estudio de detalle se redacta en atención a lo establecido en el artículo 11.2.8 del Plan General de Ordenación Urbana de Santander de aplicación para los usos compatibles con el uso residencial dominante de la parcela, y sus contenidos, en lo que a esta parcela se refiere, sustituiría a los contenidos en el estudio de detalle aprobado en 2005.

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.

2.- Promotor

El promotor de la actuación es ALDI Real Estate SL, con CIF B 02883791, y domicilio social en Calle Víctor Hugo nº 1, Sant Cugat del Valles, 08174, Barcelona.

La parcela es en la actualidad propiedad de Promociones y Gestiones Inmobiliarias Ratisbona SL, con CIF D62039284, y domicilio social en Calle Isabel La Católica 8 – 3 - 45, CP 46004, Valencia, que autoriza a Aldi Supermercados SL a tramitar el presente estudio de detalle según autorización incluida en el Anexo único de este Estudio de Detalle.

3.- Identificación de los terrenos objeto de estudio de detalle

La parcela objeto de estudio de detalle corresponde con la parcela catastral 1407219VP3110E0001IQ, sita en la Calle Manuel Ruiz Quevedo nº 13 de Santander.

La parcela tiene una superficie de 4.451 m2 según reciente medición topográfica.

CVE-2022-7737

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 207

ALDI

ESTUDIO DE DETALLE
"COMERCIAL EN CALLE MANUEL RUIZ QUEVEDO Nº 13"



Ubicación de los terrenos objeto de estudio de detalle

4.- Encuadre urbanístico y antecedentes

El Plan General de Ordenación Urbana de Santander es el aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 17 de Abril de 1997.

La parcela se encuentra clasificada como suelo urbano, y está incluida en el área de reparto 59. Su calificación es A2A:

CVE-2022-7737

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 207

ALDI

ESTUDIO DE DETALLE
"COMERCIAL EN CALLE MANUEL RUIZ QUEVEDO Nº 13"



Extracto del Plano de Gestión del PGOU Santander, donde también se puede observar la calificación

La parcela se encuentra gestionada y los viales Sur y Oeste se encuentran urbanizados, faltando de completar la urbanización del parque con el que colinda al Este y que ha absorbido el viario grafiado en el PGOU entre la parcela y el espacio libre.

Los principales antecedentes relacionados con la gestión urbanística de la parcela, tras la delimitación de la correspondiente unidad de actuación, son los siguientes:

- Aprobación del Proyecto de Compensación, aprobado definitivamente el 21 de octubre de 2006
- Aprobación del Proyecto de Urbanización, aprobado definitivamente el 26 de diciembre de 2006
- Aprobación de un Estudio de Detalle, aprobado definitivamente el 30 de diciembre de 2005

Se adjunta a continuación un extracto de los aspectos más relevantes de los antecedentes indicados:

CVE-2022-7737

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 207

ALDI

ESTUDIO DE DETALLE
"COMERCIAL EN CALLE MANUEL RUIZ QUEVEDO Nº 13"

Extracto del Proyecto de Compensación:

PARCELA A2

Adjudicatario:al 100%, IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.

Descripción:parcela de naturaleza urbana situada en el término municipal de Santander, Avda. de Nueva Montaña c/v c/ Manuel Ruiz de Quevedo, perteneciente a la UE del AR59 del PGOU, con una superficie de 4.451 m2, de forma rectangular.

Linderos:al norte, parcela A1 de la UE, al este, espacio libre público con tránsito peatonal (parcela B3 de la UE) al sur, Avda. Nueva Montaña (parcela C1 de la UE) y al oeste, c/ Manuel Ruiz de Quevedo.

Título:Adjudicada en pleno dominio por el Proyecto de Compensación de la UE del AR59 del PGOU de Santander.

Uso:Residencial Ordenanza A2A

Superficie edificable:3.115,70 m2

Construcciones y vuelos: ...existen unas edificaciones en desuso, en mal estado de conservación, que serán objeto de demolición.

Afecciones:según el Art. 178 RGU, y a los efectos previstos en el Art. 126 y sucesivos, la parcela queda gravada, con carácter real, al pago de la cantidad de 305.600€ (trescientos cinco mil seiscientos euros), correspondiente a una participación del 50% de los costes de gestión y urbanización, como saldo de la cuenta de liquidación provisional del presente P. de Compensación. La presente afección se practicará por el Sr. Registrador de la Propiedad, mediante Nota marginal, en la nueva hoja registral que para esta parcela resultante se abra, a tenor de establecido en el Art. 114 del Reglamento citado

Cargas:no tiene.

Servidumbres:no tiene.

Limitaciones de dominio: ...no tiene.

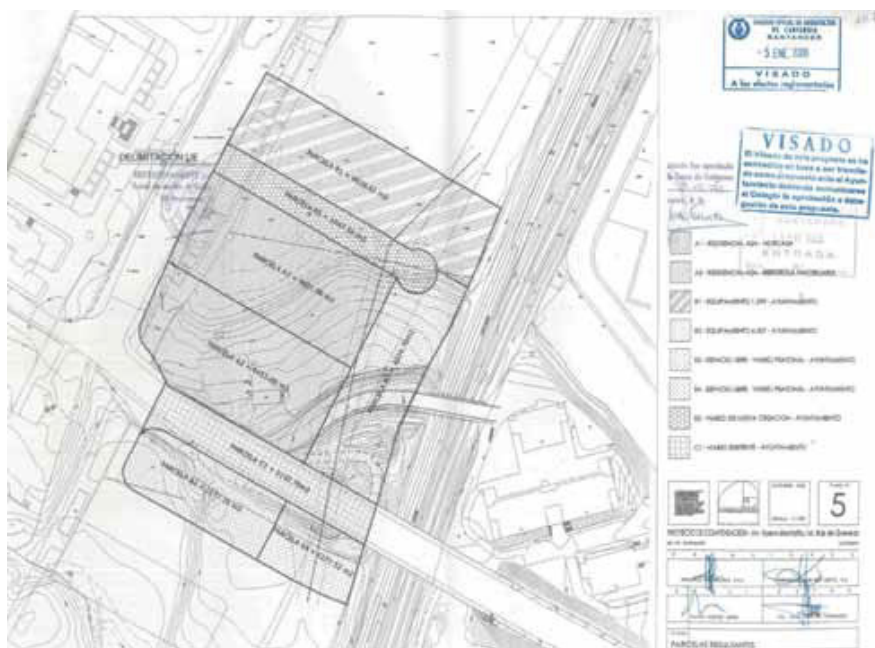
El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE por la Junta de Gobierno
Local en sesión de fecha 2-10-22

El Secretario Técnico, P. D.
[Firma]

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 207

ALDI

ESTUDIO DE DETALLE
"COMERCIAL EN CALLE MANUEL RUIZ QUEVEDO Nº 13"



Extracto del Proyecto de Urbanización:

El proyecto de urbanización contemplaba los viales y el espacio libre, así como las redes de servicios. Solamente queda por ejecutar la urbanización del parque, que se compone de una serie de plataformas escalonadas acompañadas de zonas ajardinadas según la imagen siguiente y su detalle.

En el estudio de detalle de 2005 y en el proyecto de urbanización hay algunas secciones donde se aprecia que las zonas ajardinadas del parque van bajando de cota desde las plataformas horizontales hacia los bordes de la parcela, siendo estas cotas las que se han tomado de base para el presente estudio de detalle.

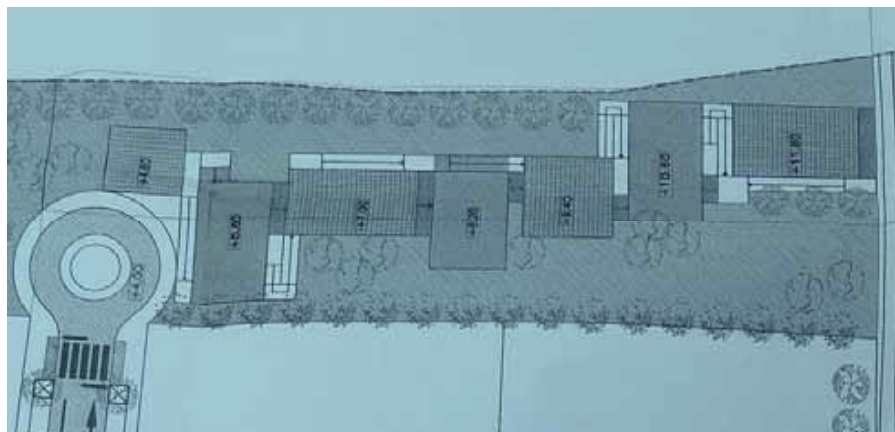
Estas obras habrá que ejecutarlas de forma previa o simultánea a la de edificación, según determine el Ayuntamiento de Santander:

CVE-2022-7737

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 207

ALDI

ESTUDIO DE DETALLE
"COMERCIAL EN CALLE MANUEL RUIZ QUEVEDO Nº 13"



Cabe indicar, además, que el Ayuntamiento de Santander de oficio ha promovido la reurbanización de la Calle Manuel Ruiz de Quevedo, con la siguiente planta:

CVE-2022-7737

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 207

ALDI

ESTUDIO DE DETALLE
"COMERCIAL EN CALLE MANUEL RUIZ QUEVEDO Nº 13"



Extracto del Estudio de Detalle:

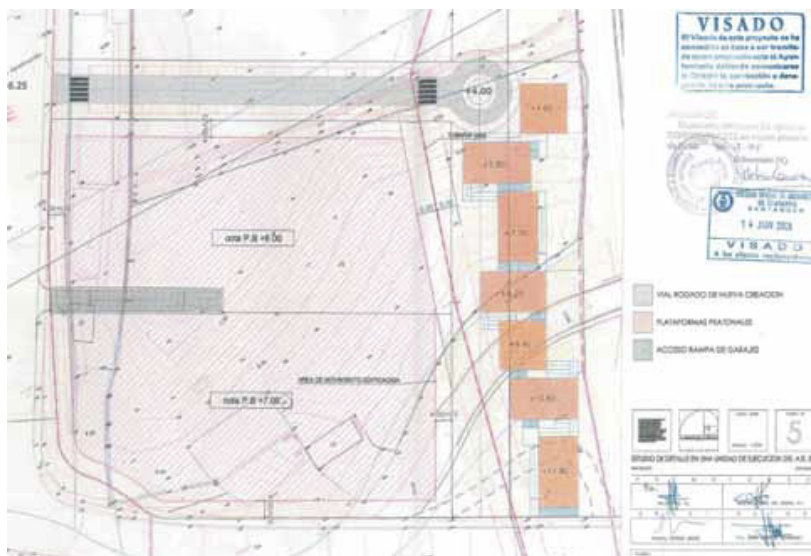
Este estudio de detalle fijaba la ordenación de la parcela estableciendo un área de movimiento, las cotas de asiento de la edificación y un vial de acceso colindante con el lindero sur de la parcela norte. También grafiaba la servidumbre de una tubería de gas, que según información municipal no es de gas si no de agua, correspondiente al abastecimiento que viene desde Camargo con un diámetro de 900 mm.

CVE-2022-7737

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 207

ALDI

ESTUDIO DE DETALLE
"COMERCIAL EN CALLE MANUEL RUIZ QUEVEDO Nº 13"



5.- Estructura de la propiedad

La parcela es propiedad de Promociones y Gestiones Ratisbona SL.



Ficha catastral de la parcela

CVE-2022-7737

ESTUDIO DE DETALLE
"COMERCIAL EN CALLE MANUEL RUIZ QUEVEDO Nº 13"

6.- Situación actual

La parcela objeto del presente estudio de detalle está vacante de edificaciones. En 2007 estaba prácticamente desbrozada en su totalidad según las fotografías de mapas.cantabria.es, y desde entonces se ha cubierto de vegetación silvestre formada por plantas herbáceas y algunas arbustivas, no existiendo árboles de porte y abundando el plumero (*Cortaderia Selloana*)

Su topografía es artificial, ya que se encuentra excavada en su parte central en más de 4 metros de profundidad; esta excavación se achaca a un inicio de obra destinada a uso residencial que no llegó a avanzar. La cota más inferior se encuentra a la +2,51 m, llegando hasta la +11,50 en el extremo Sureste de la parcela.

En términos generales, la unión de la parcela con la Calle Manuel Ruiz de Quevedo y con la Avenida de Nueva Montaña se encuentra a una cota similar, así como con el colindante cuyo lindero muestra un perfil variable, formado por la rampa contemplada en el estudio de detalle de 2005 y una zona a cota más alta correspondiente con la nivelación de la planta baja del edificio construido.

De cara a la ordenación futura es importante tener en cuenta las rasantes de los bordes de la parcela. A este respecto hay que considerar que la Avenida de Nueva Montaña empieza a ascender desde la glorieta hacia el Este hasta conformar un puente por encima de las vías del ferrocarril, y también que el parque público Este no se encuentra urbanizado, pero se deberá urbanizar de forma previa o simultánea a la edificación de la parcela, lo que conlleva tomar las cotas del proyecto de urbanización como si estuviera ya materializado.

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 207

ALDI

ESTUDIO DE DETALLE
"COMERCIAL EN CALLE MANUEL RUIZ QUEVEDO Nº 13"



Vista general de la parcela

En relación con las afecciones sectoriales hay que tener en cuenta tres: la existencia de una tubería de abastecimiento por el extremo Noreste de la parcela, la afección de las servidumbres aeronáuticas y la proximidad del ferrocarril.

Para la **servidumbre de la tubería de agua existente** se mantendrá la establecida en los planos del estudio de detalle aprobado en el año 2005 y del proyecto de urbanización, de 5 m de anchura medidos a cada lado del eje del tubo.

En cuanto a las **servidumbres aeronáuticas**, hay que tener en cuenta que Santander es un municipio afectado por el Real Decreto 1030/2020 de modificación de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Seve Ballesteros-Santander.

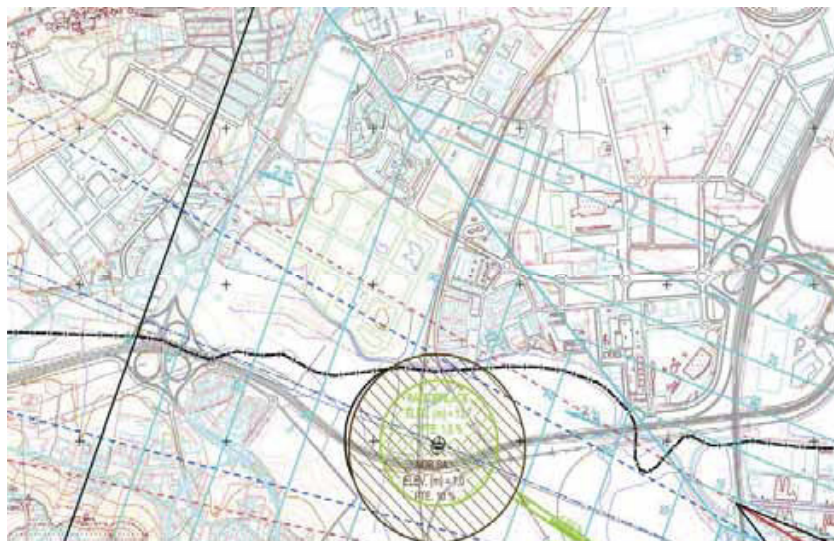
Según se puede observar en la siguiente imagen, la parcela se enclava en la zona de aproximación a cota siempre superior a la +30 sobre el nivel del mar, altura que no podrá sobrepasar ninguna construcción ni instalación.

CVE-2022-7737

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 207

ALDI

ESTUDIO DE DETALLE
"COMERCIAL EN CALLE MANUEL RUIZ QUEVEDO Nº 13"



Extracto del plano de servidumbres aeronáuticas de AENA

Finalmente, en cuanto a **ferrocarriles** se refiere, la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario establece como limitaciones a la propiedad una zona de dominio público, una de protección y una de límite de edificación.

Ni la zona de dominio público ni el límite de edificación, que se sitúa a 20 metros e la arista más próxima a la plataforma, afectan a la parcela objeto de estudio de detalle. Tampoco está afectada por la zona de protección, ya que si bien, con carácter general se establece en 70 metros desde la arista exterior de explanación, en suelo urbano es de 8 metros, tal y como establece el artículo 14.2 de la Ley 38/2015.

7.- Ordenación

La ordenación de la parcela se basa en un planteamiento finalista de desarrollo de un edificio comercial en planta baja con sótano destinado a aparcamiento.

A continuación, se describe pormenorizadamente la solución adoptada:

CVE-2022-7737



ESTUDIO DE DETALLE
"COMERCIAL EN CALLE MANUEL RUIZ QUEVEDO Nº 13"

A. Alineaciones (plano nº 4.0)

Se mantienen las alineaciones del PGOU, aportadas por el Ayuntamiento de Santander en formato digital.

B. Rasantes exteriores (plano nº 4.0)

Se mantienen las rasantes existentes en la Calle Manuel Ruiz de Quevedo y Avenida de Nueva Montaña, así como las previstas en el proyecto de urbanización aprobado para la zona verde pública pendiente de urbanizar y situada al Este de la parcela.

C. Rasantes interiores (plano nº 4.0)

Las rasantes interiores quedan definidas por una plataforma de referencia situada a la cota +7,25, que es aproximadamente la cota de la glorieta en la que confluyen la calle Manuel Ruiz de Quevedo y la Avenida de Nueva Montaña.

Esta plataforma se exime en una zona destinada a rampa de bajada a la planta sótano, paralela al lindero norte. Hay que tener en cuenta que a la parcela sólo se va a poder acceder a través de la Calle Manuel Ruiz de Quevedo.

La definición de la plataforma por esta cota 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 +7,25, ligeramente hacia arriba o hacia abajo

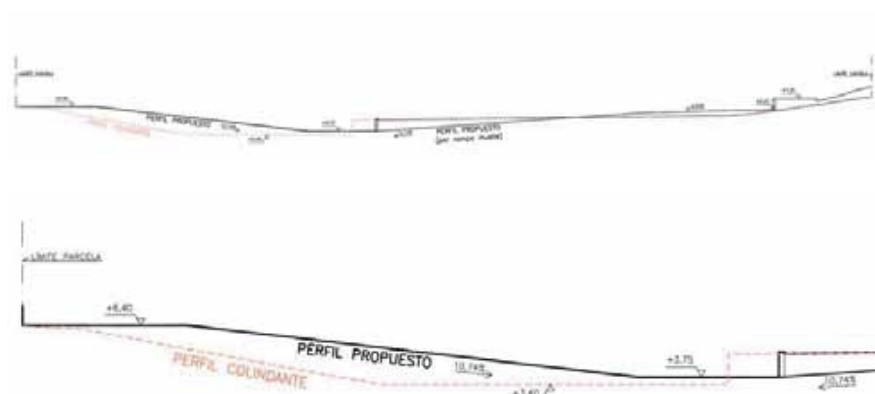
La adaptación de la urbanización interior a la plataforma así definida se resolverá en el proyecto de obras mediante taludes de menos de 30º y/o muros descendentes de menos de 1,5 m, salvo en la zona destinada a rampa que se indica en los planos, y que colinda mayoritariamente con la rampa que mediante estudio de detalle se configuró en la parcela norte.

El perfil orientativo de la parcela con respecto de la parcela colindante por el Norte sería a nivel esquemático y no vinculante el siguiente, quedando ambas rampas separadas por un murete:

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 207

ALDI

ESTUDIO DE DETALLE
"COMERCIAL EN CALLE MANUEL RUIZ QUEVEDO Nº 13"



Perfil y detalle de la zona de colindancia entre rampas

D. Ordenación de volúmenes (plano nº 5.0 y 6.0)

Los volúmenes definidos en el presente Estudio de Detalle se establecen como máximos, debiendo adoptarse soluciones más acotadas en el proyecto constructivo.

El **volumen máximo propuesto en planta** alcanza una ocupación de 2.179 m² de superficie, quedando definido por una superficie rectangular situada al Noreste de la parcela, de unos 73 metros de largo por 30 metros de ancho, remetiéndola la edificación respecto de las vías de circulación.

El **volumen máximo propuesto en alzado sobre rasante** queda determinado por una envolvente de 10 metros de altura de cornisa desde la plataforma de referencia, y un máximo de 2 plantas de altura, si bien la previsión es de construir un establecimiento solamente en planta baja.

Lo anterior se aplica conforme a la normativa del PGOU de Santander, esto es, sin perjuicio de la implantación mediante proyecto de los elementos por encima de cornisa (art. 3.5.5) dentro del espacio teórico de cubierta, y de elementos por encima de cubierta (art. 4.2.11).

CVE-2022-7737

ESTUDIO DE DETALLE
"COMERCIAL EN CALLE MANUEL RUIZ QUEVEDO Nº 13"

El **volumen máximo propuesto en alzado bajo rasante** queda determinado por 3 plantas de sótano como máximo bajo la rasante resultante tras el ajuste de la plataforma de referencia de cota +7,25, conforme a las condiciones generales del PGOU, si bien se prevé la construcción de un solo sótano.

E. Ordenación de accesos (plano nº 5.0, nº 7.0)

Los **accesos a los volúmenes** propuestos se configurarán de forma definitiva mediante proyecto de obras, previéndose por la Calle Manuel Ruiz de Quevedo.

A efectos orientativos se consideran tres accesos:

- Acceso principal al aparcamiento en superficie, situado más próximo de la glorieta y a una distancia mayor a 5 metros desde la curva de la acera. Una vez se haya accedido al aparcamiento en superficie se puede acceder al sótano desde el interior de la parcela
- Acceso directo al sótano y a la zona de descarga, situado en la zona de rampa predefinida en el estudio de detalle, que permite, por un lado, llegar directamente al sótano de aparcamiento y por otro acceder al camión de suministro de mercancías a la tienda
- Acceso peatonal, paralelo al acceso principal y segregado de éste con ancho mínimo de 1,20

8.- Justificación urbanística y factibilidad de la propuesta

A continuación, se justifica el cumplimiento de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Santander por la ordenación objeto del presente estudio de detalle.

Para ello se comentan inicialmente algunas justificaciones de la ordenación no cuantificables, para posteriormente justificar por medio de una tabla resumen las de características cuantitativas:

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 207

ALDI

ESTUDIO DE DETALLE
"COMERCIAL EN CALLE MANUEL RUIZ QUEVEDO Nº 13"

- El uso de la parcela es el dispuesto según la ordenanza de edificación abierta, permitiendo como uso dominante el comercial, no pudiendo superar la construcción los 2.500 m² construidos, sin que en este caso la edificabilidad total de la parcela supere dicha cuantía.

La edificabilidad de la parcela es de 3.115,70 m² del uso dominante (residencial), por lo que la implantar un uso comercial es de aplicación el coeficiente de 1,20 establecido en el artículo 10.3.6 del PGOU, dando cobertura a una edificabilidad máxima de 2.596,42 m².

En todo caso el establecimiento comercial no podrá superar los 2.500 m² en atención a las limitaciones de la compatibilidad de uso.

- La calidad de diseño, composición y materiales de las edificaciones comerciales debe ser adecuada en el entorno en el que se insertan según establece el artículo 11.2.12, apartado 2.c de las Ordenanzas del PGOU:

"La calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones deberá corresponder al de una edificación singular con valor arquitectónico, acorde al carácter residencial de la zona, no admitiéndose construcciones que por sus características de diseño, composición, materiales y calidad constructiva, se asemeje a tipologías de nave o edificios contenedores."

A tales efectos se propone que la fachada principal (Sur-Oeste) de la edificación presente una superficie importante de espacio acristalado (muro cortina), combinado con materiales como panel de aluminio, cristal, hormigón visto, etc, en tonalidades poco llamativas, como blancos, azules o grises, en similares términos a otro establecimiento de la misma matriz ubicado en Santander también mediante estudio de detalle.

En concreto, y con carácter orientativo, pudiendo ser precisado en el proyecto constructivo, la imagen buscada para este establecimiento, en cuanto a materiales se refiere y con las limitaciones de forma establecidas en este documento, sería la de la siguiente imagen:

CVE-2022-7737

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 207

ALDI

ESTUDIO DE DETALLE
"COMERCIAL EN CALLE MANUEL RUIZ QUEVEDO Nº 13"



- El área de movimiento y volumen previsto en el presente estudio de detalle da cierta holgura al proyecto constructivo, si bien los parámetros máximos de ocupación y edificabilidad materializables en el proyecto de obra nunca podrán superar los establecidos por la ordenanza de zona.
- El artículo 4.5.7, apartado quinto, de las ordenanzas del PGOU, establece:

"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."

Por tanto, el proyecto deberá incorporar a razón de un árbol cada 100 m² construidos.

CVE-2022-7737

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 207

ALDI

ESTUDIO DE DETALLE
"COMERCIAL EN CALLE MANUEL RUIZ QUEVEDO Nº 13"

En relación a los parámetros cuantitativos se identifica su cumplimiento en la siguiente tabla:

**CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
COMERCIAL EN CALLE MANUEL RUIZ DE QUEVEDO Nº 13**

DETERMINACIÓN	PGOU	ESTUDIO DE DETALLE
USO (art. 11.2.10)	Dominante: residencial Dominante permisible: terciario comercial	Terciario comercial
Nº MÁX. PLANTAS (art. 11.2.3)	5	2
EDIFICABILIDAD HOMOG. MÁX.	$\leq 2.596,42 \text{ m}^2$ por uso $\leq 2.500 \text{ m}^2$	EDIFICABILIDAD COMERCIAL $\leq 2.500 \text{ m}^2$ *
OCUPACIÓN MÁXIMA (art. 11.2.8)	45,5 %; 2.025,20 m ²	OCUPACIÓN $\leq 2.025,20 \text{ m}^2$ *
DISTANCIA MIN. A FRENTE DE PARCELA (art. 11.2.6)	H/2; mín 4 m	$\geq 4 \text{ m}$; a justificar en proyecto
DISTANCIA MÍN. A COLINDANTES (art. 11.2.6)	H/2; mín 4,5 m.	$\geq 4,5 \text{ m}$; a justificar en proyecto
FONDO EDIF. MÁXIMO (art. 11.2.7)	25 m. o ED	ED
LONGITUD EDIF. MÁXIMO (art. 11.2.7)	55 m o ED	ED
RECTÁNGULO ENVOLVENTE MÁX. (art. 11.2.7)	55 x 55 o ED	ED
ALTURA MÁX. CORNISA (art. 4.2.2)	15,5 m	$\leq 10 \text{ m}$ (medida desde la plataforma de referencia tras ajustes con pendientes longitudinales y transversales)
ALTURA MÁX. TOTAL (servidumbres aeronáuticas)	$\leq + 30 \text{ m}$ desde el nivel del mar	$\leq + 17,25 \text{ m}$ a cornisa (salvo ajustes de la plataforma de referencia)

*Cantidades que no podrán ser sobrepasadas en proyecto

9.- Conclusiones

El presente documento constitutivo de la memoria del estudio de detalle de la parcela sita en la Calle Manuel Ruiz de Quevedo nº 13 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, enero 2022

CVE-2022-7737

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 207

ALDI

ESTUDIO DE DETALLE
"COMERCIAL EN CALLE MANUEL RUIZ QUEVEDO Nº 13"

Anexo único. - Autorización para la tramitación del Estudio de Detalle a favor de Aldi Real

Estate SL

CVE-2022-7921

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 207



RATISBONA

**AUTORIZACION PARA LA TRAMITACION DEL ESTUDIO DE DETALLE
SOBRE LA PARCELA SITA EN LA CALLE MANUEL RUIZ QUEVEDO, 13
DE SANTANDER CON REF CATASTRAL 1407219VP3110E0001IQ ANTE EL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTANDER**

ROBERTO NAVARRO PALOMO, mayor de edad, de nacionalidad española, con N.I.F. vigente número 19.900.492-H, en nombre y representación de la empresa **PROMOCIONES Y GESTIONES INMOBILIARIAS RATISBONA, S.L. PROPERTY S.COM**, con domicilio en 46004 – VALENCIA, c/Isabel La Católica, nº8, Piso 3º, despacho 45, provisto con número de identificación fiscal B-98302573 comparece ante ese Ayuntamiento y como mejor proceda en Derecho.

“EL AUTORIZANTE”.

AUTORIZA

A **ALDI REAL ESTATE S.L.**, domiciliada en 08174 – Sant Cugat del Vallés (Barcelona), Calle Víctor Hugo número 1; constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada en Barcelona, el 3 de diciembre de 2020, ante el Notario D. Eduardo Bautista Blázquez, con número 2588 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 47594, Folio 20, Hoja número B-556607, inscripción 1ª. Con C.I.F. B-02883791.

“EL AUTORIZADO”,

Para actuar ante el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTANDER, a efectos de realizar cuantas actuaciones sean necesarias relativas la tramitación del ESTUDIO DE DETALLE sobre la parcela con referencia catastral 1407219VP3110E0001IQ.

En Santander a 11 de enero de 2022

ROBERTO|
NAVARRRO|
PALOMO|
El autorizante

Firmado digitalmente
por ROBERTO|
NAVARRRO|PALOMO
Fecha: 2022.01.17
15:50:21 +01'00'

El autorizado

CVE-2022-7855

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 207

ALDI

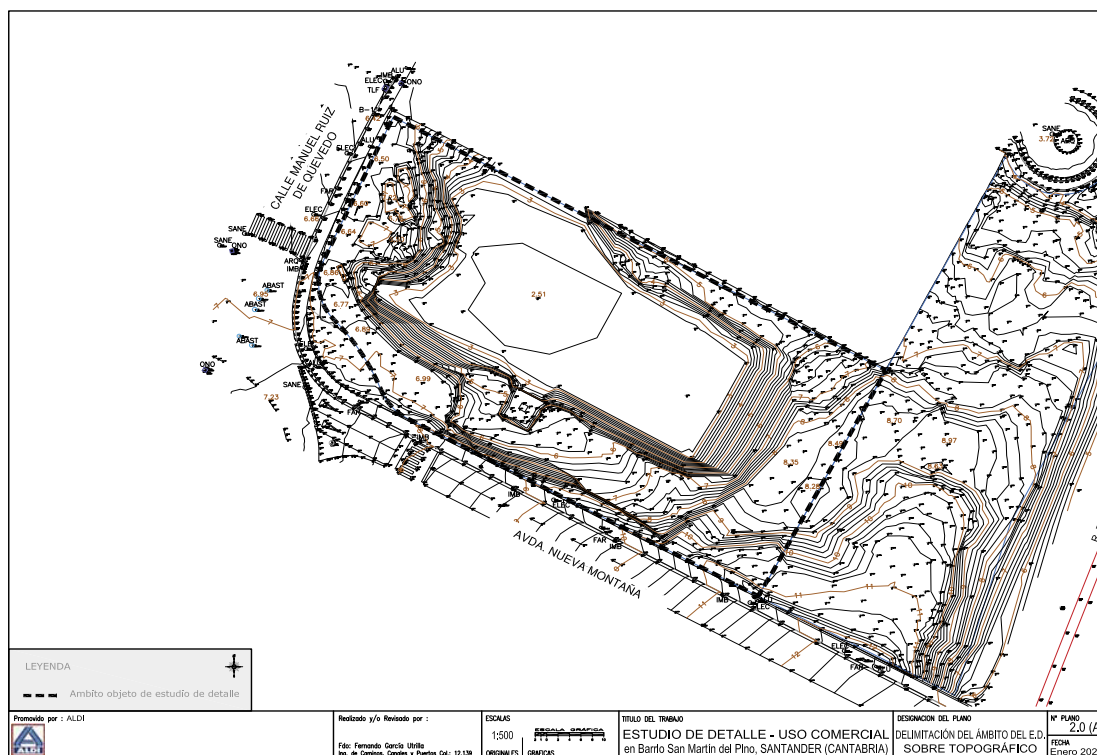
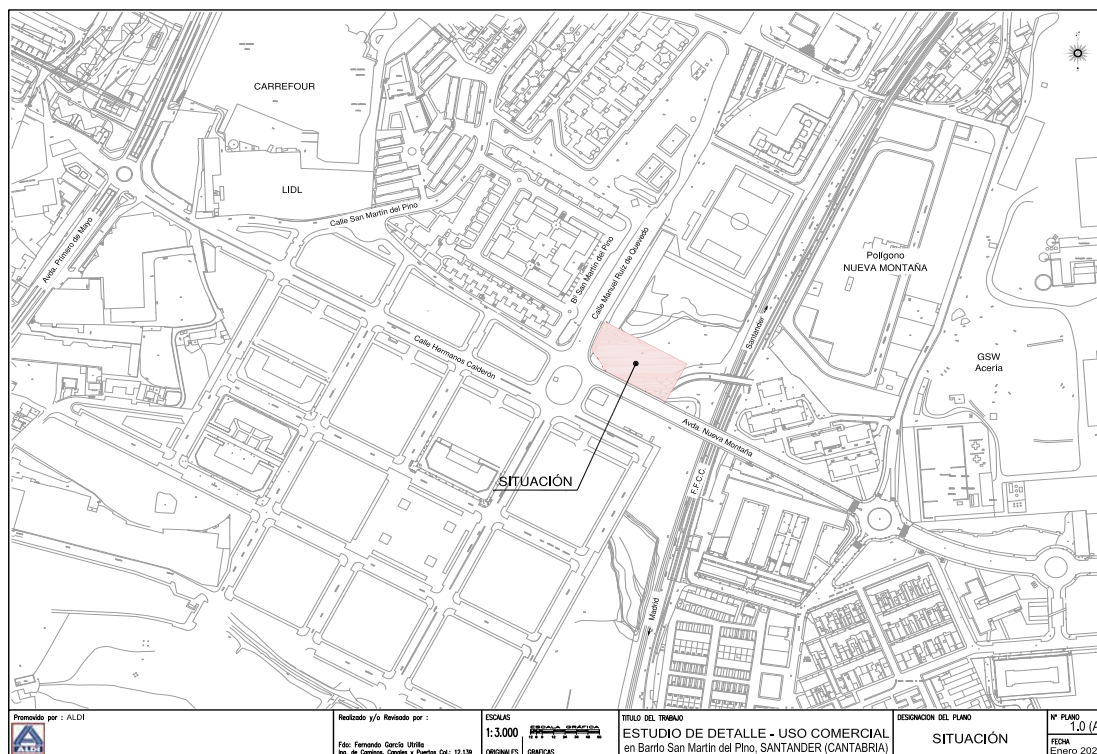
ESTUDIO DE DETALLE
"COMERCIAL EN CALLE MANUEL RUIZ QUEVEDO Nº 13"

PLANOS

- 1.0 - Situación
- 2.0 - Delimitación del ámbito objeto de estudio de detalle sobre topográfico
- 3.0 - Delimitación del ámbito objeto de estudio de detalle sobre ortofoto y catastro
- 4.0 - Alineaciones y rasantes
- 5.0 - Ordenación de volúmenes. Planta
- 6.0 - Ordenación de volúmenes. Secciones
- 7.0 - Plano de imagen. Planta baja (orientativo-no vinculante)
- 7.1 - Plano de imagen. Planta sótano (orientativo-no vinculante)
- 7.2 - Plano de imagen. Alzados (orientativo-no vinculante)

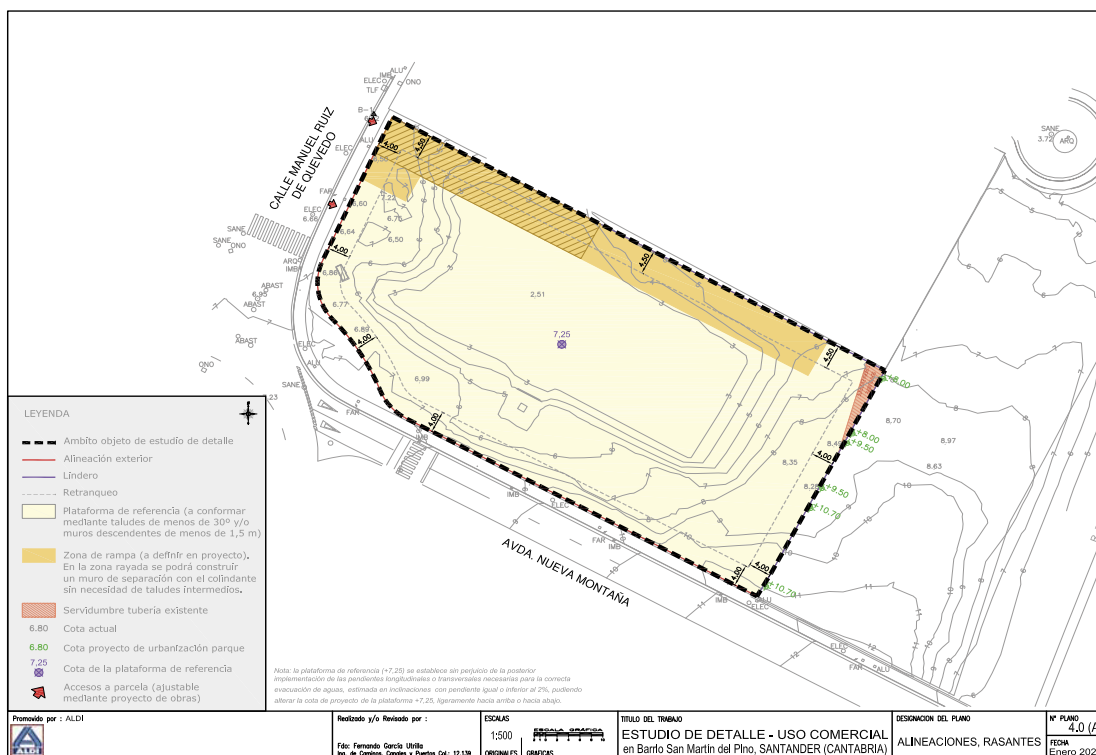
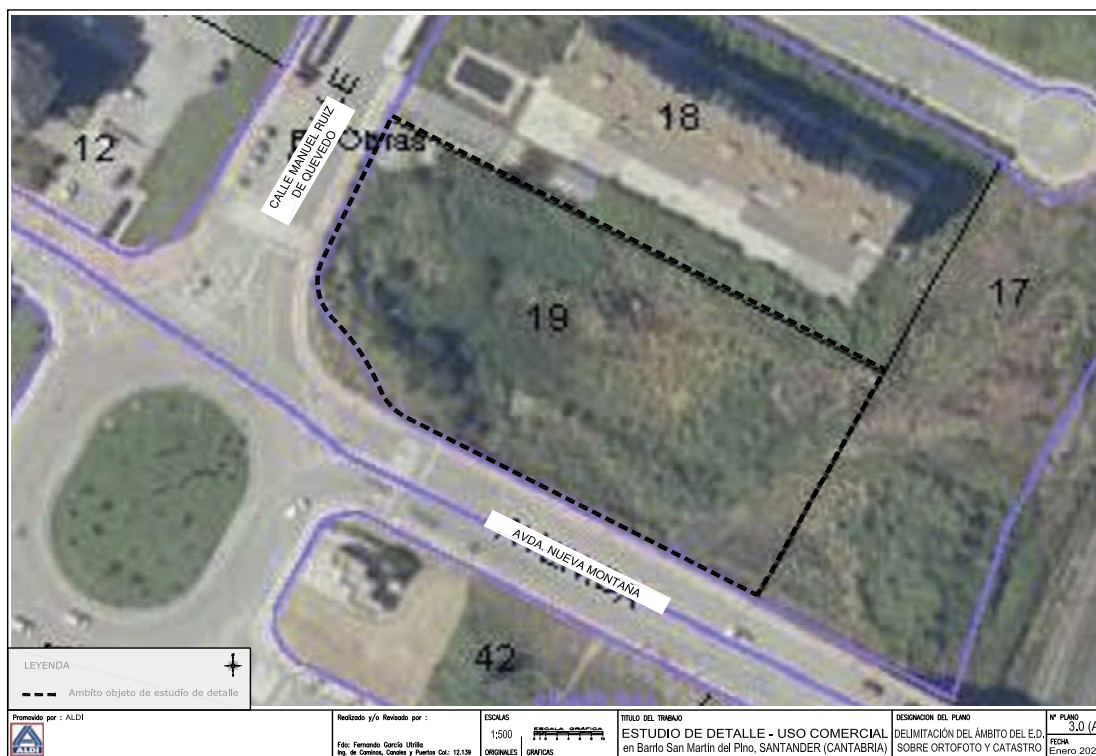
CVE-2022-7438

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 207



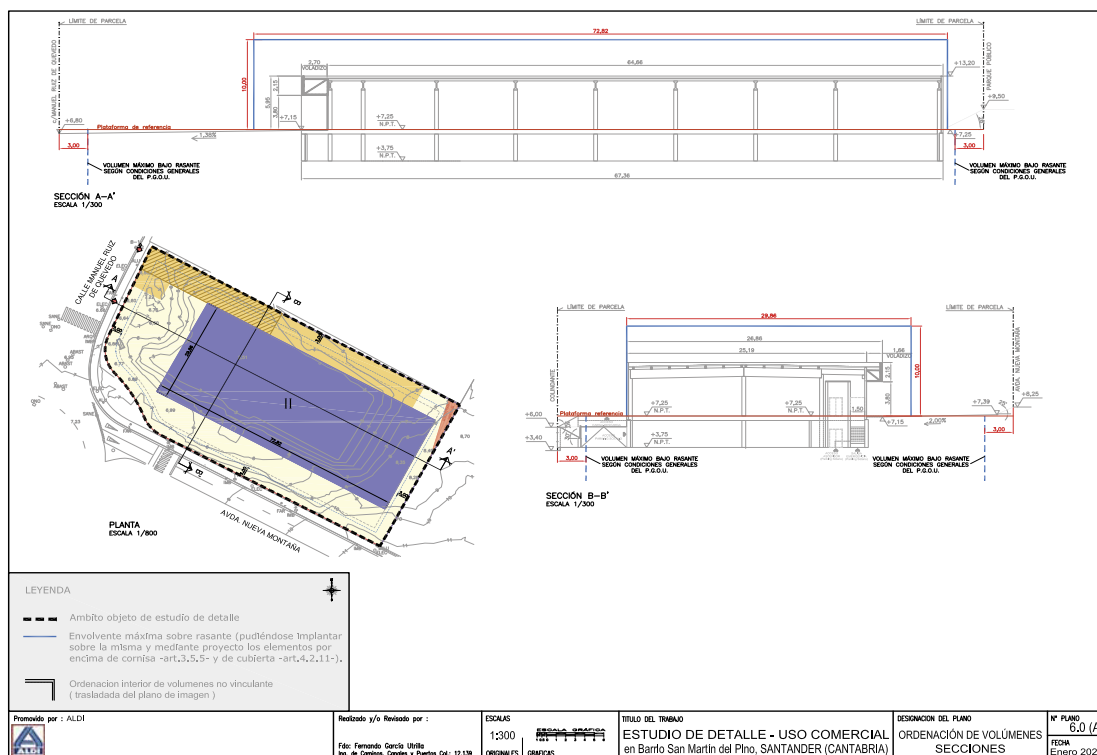
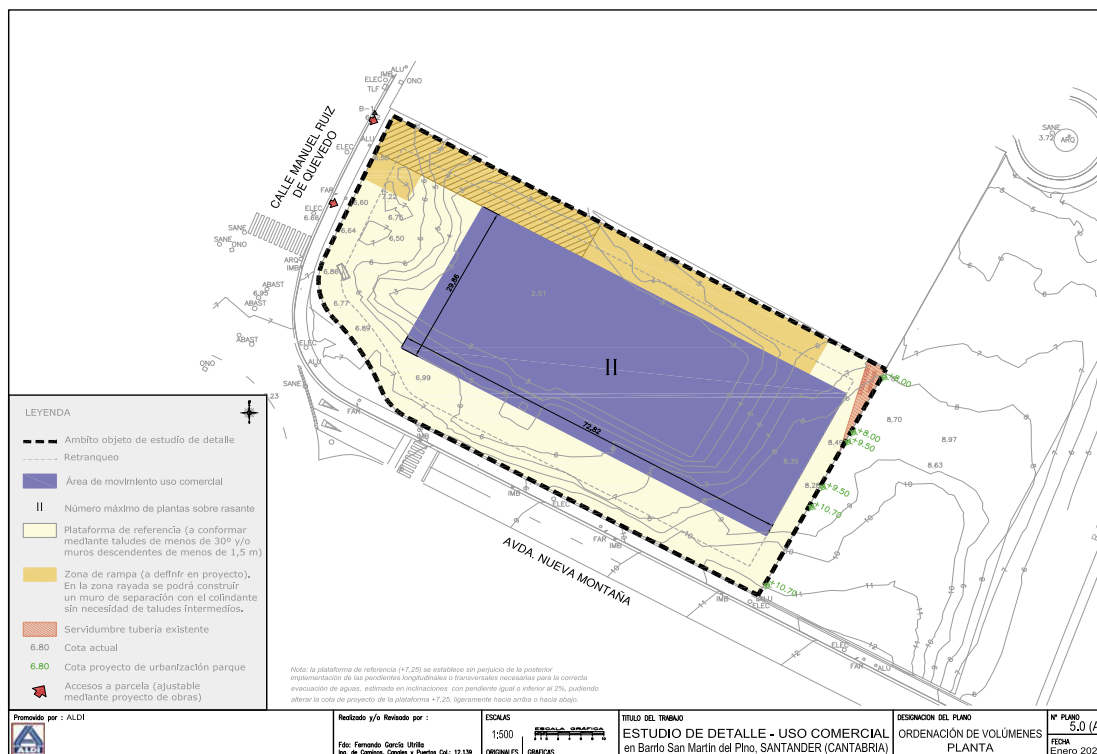
CVE-2022-8024

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 207



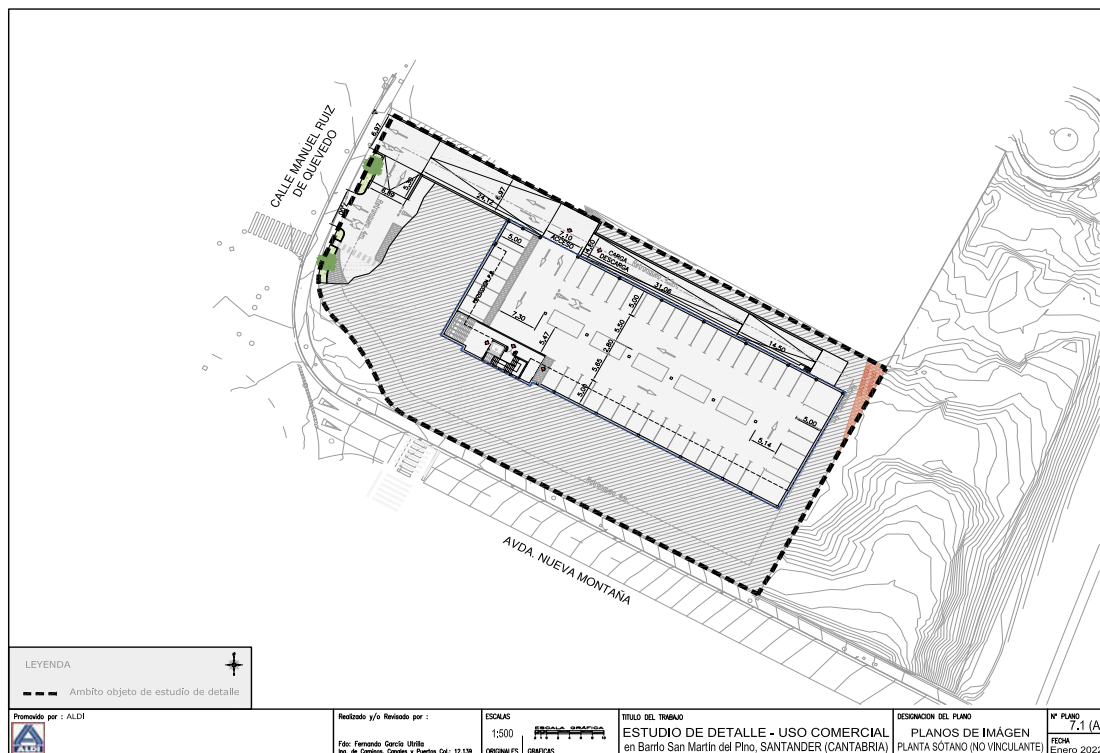
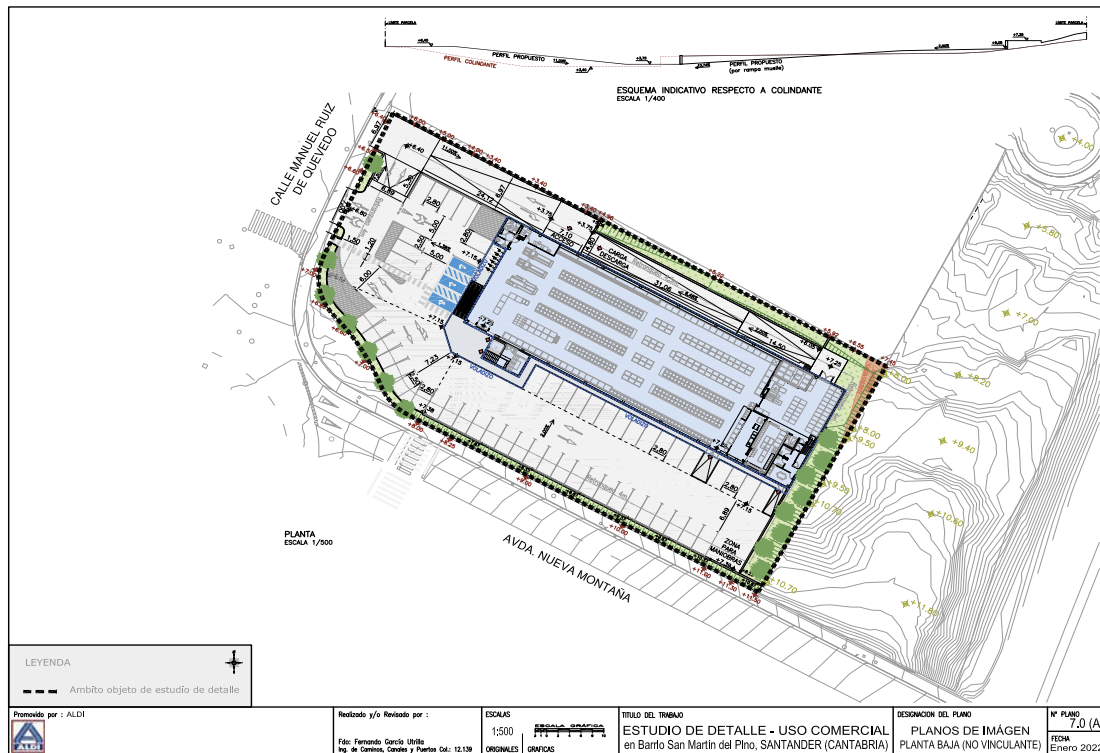
CVE-2022-8077

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 207



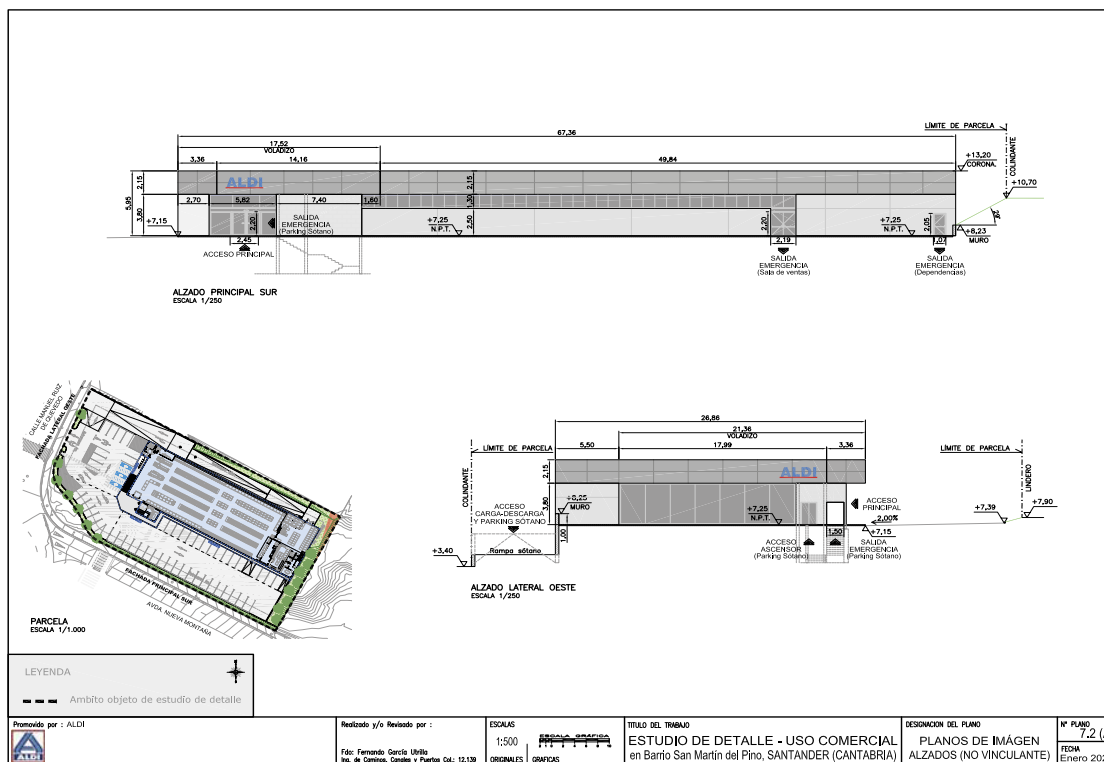
CVE-2022-7787

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 207



CVE-2022-7913

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 207



2022/7737

CVE-2022-7992