

JUEVES, 20 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 76

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2023-3138 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes y fijación de la cota de asiento de edificación en calle La Tejera 4.*

Por el Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 30 de marzo de 2023, se ha adoptado entre otros el siguiente acuerdo que transcribo literalmente:

"Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 23 de enero de 2023, a propuesta de Testigos Cristianos de Jehová, se aprobó inicialmente el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes y la fijación de la cota de asiento de la edificación en la parcela ubicada en la C/ La Tejera nº 4.

Transcurrido el periodo de información al público, abierto tras la citada aprobación inicial, no se ha presentado ninguna alegación.

Vistos los informes emitidos por el Servicio de Urbanismo, el Servicio Jurídico de Fomento y Urbanismo y el Secretario General del Pleno y a la vista de lo establecido en los el art. 101.4 de la Ley 5/2022 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, y 127.1.c) de la Ley de Bases de Régimen Local.

El Concejal-Delegado de Urbanismo, Cultura y Transparencia propone para su aprobación por el Pleno, previo dictamen de la Comisión de Desarrollo Sostenible, el siguiente

ACUERDO

Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle que tiene por objeto la ordenación de volúmenes y la fijación de la cota de asiento de la edificación en la parcela ubicada en la C/ La Tejera nº 4".

Contra dicho acuerdo podrá interponerse, potestativamente, recurso de reposición ante la Junta de Gobierno Local en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente de la publicación del mismo.

Igualmente, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su publicación.

Si se interpone recurso de reposición, podrá, igualmente, interponerse el recurso contencioso-administrativo ante el órgano jurisdiccional y en el plazo que se indica en el párrafo anterior contra la resolución expresa del mismo, o en el de seis meses contra su desestimación presunta, que se producirá si no es notificada resolución expresa en el plazo de un mes, contado a partir del día en que el recurso de reposición tenga entrada en el Registro General de este Ayuntamiento. Podrá, no obstante, formularse cualquier reclamación que entienda convenir a su derecho.

Santander, 5 de abril de 2023.

EL concejal de Urbanismo, Cultura y Transparencia,
Francisco Javier Ceruti García de Lago.

CVE-2023-3138

JUEVES, 20 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 76



**ESTUDIO DE DETALLE DE UN
SOLAR SITUADO EN CALLE LA TEJERA, 4
(SANTANDER)**

ESTUDIO DE DETALLE

| | |
|------------------|---|
| TITULAR | Testigos Cristianos de Jehová |
| SITUACIÓN | Calle La Tejera, 4; 39012 Santander (Cantabria) |
| FECHA | Diciembre 2022 |
| AUTORA | Leonor Vila Romero Arquitecta colegiada nº 7.387 del COACV |

CVE-2023-3138

JUEVES, 20 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 76

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

| | |
|------------------|---|
| TITULAR | Testigos Cristianos de Jehová |
| SITUACIÓN | Calle La Tejera, 4; 39012 Santander (Cantabria) |
| FECHA | Diciembre 2022 |
| AUTOR | Leonor Vila Romero Arquitecta colegiada nº 7.387 del COACV |

CVE-2023-3138

JUEVES, 20 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 76

Leonor Vila Romero
Arquitecta colegiada nº 7.387 del COACV

ESTUDIO DE DETALLE

ÍNDICE

| | | |
|---|--|----|
| 1 | INTRODUCCIÓN | 1 |
| 2 | OBJETO Y FINALIDAD | 1 |
| 3 | PROMOTOR | 1 |
| 4 | IDENTIFICACIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE | 1 |
| 5 | ENCUADRE URBANÍSTICO | 2 |
| 6 | SITUACIÓN ACTUAL Y ANTECEDENTES | 2 |
| 7 | ORDENACIÓN | 6 |
| 8 | JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y FACTIBILIDAD DE LA PROPUESTA | 9 |
| 9 | CONCLUSIONES | 10 |

PLANOS

ANEXOS

Estudio de detalle de un solar situado en la Calle Tejera, 4; 39012 Santander (Cantabria)

CVE-2023-3138

JUEVES, 20 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 76

Leonor Vila Romero
Arquitecta colegiada nº 7.387 del COACV

ESTUDIO DE DETALLE

1 INTRODUCCIÓN

El presente documento constituye el estudio de detalle para la posterior implantación de un "Salón del Reino de los Testigos Cristianos de Jehová" en la parcela con referencia catastral 2326815VP3122E0004HL y 2326815VP3122E0003GK, en la calle La Tejera nº4 de Santander.

El presente estudio de detalle se redacta en atención a lo establecido en el artículo 11.5.8 del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, de aplicación a la zona de actividades productivas, grado B, con uso compatible dotacional.

El alcance del estudio de detalle será de forma genérica el establecido en el artículo 82 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

2 OBJETO Y FINALIDAD

El objeto del presente estudio de detalle es permitir la edificación retranqueada respecto a linderos laterales pese a la existencia de edificaciones en medianera.

Este estudio de detalle exige, por lo tanto, de lo requerido en el artículo 4.2.14 del Plan General de Ordenación Urbana de Santander en lo relativo a ajustarse a las medianeras preexistentes y situar la fachada en prolongación del colindante en caso de edificaciones en medianera.

3 PROMOTOR

El promotor de la actuación y propietario de la parcela es Testigos Cristianos de Jehová, con CIF R-2800029-G, y domicilio en Carretera M-108 Torrejón-Ajalvir km. 5; 28864 Ajalvir (Madrid).

4 IDENTIFICACIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

La parcela objeto de estudio de detalle corresponde con las referencias catastrales 2326815VP3122E0004HL y 2326815VP3122E0003GK.

Los linderos este y oeste dan al viario público, a las calles La Tejera y Eslovaquia respectivamente.

La parcela tiene una superficie de 3.140 m² según reciente medición topográfica.



Ubicación de los terrenos objeto de estudio de detalle

Estudio de detalle de un solar situado en la Calle Tejera, 4; 39012 Santander (Cantabria)

1

CVE-2023-3138

JUEVES, 20 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 76

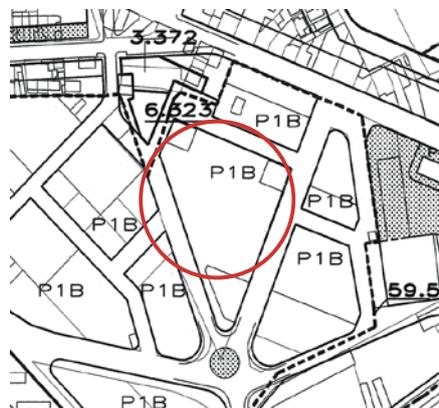
Leonor Vila Romero
Arquitecta colegiada nº 7.387 del COACV

ESTUDIO DE DETALLE

5 ENCUADRE URBANÍSTICO

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 el 17 de abril de 1997.

La parcela se encuentra clasificada como suelo urbano. La parcela está calificada como P1B, es decir, pertenece a la zona de actividades productivas, categoría intensiva y grado mixto.



Extracto de Plano de Clasificación, Calificación y Ordenación Hoja 2-3B

Los viales este y oeste con los que linda la parcela están urbanizados.

Las parcelas vecinas, que lindan por los lados norte y sur, están edificadas, y sus edificios están contruidos en medianera con la parcela objeto del estudio de detalle.

6 SITUACIÓN ACTUAL Y ANTECEDENTES

La parcela objeto del presente estudio de detalle está vacante de edificaciones.

En su lado este, hacia la calle La Tejera, cuenta con una zona asfaltada de aproximadamente 1.215 m² (45x27 m) que el anterior propietario utilizaba como zona de aparcamiento para los clientes de su negocio, situado al otro lado de la calle La Tejera. Por ese motivo, existe un vado para paso de vehículos en el cerramiento de la parcela por dicha calle.

El resto de la parcela está cubierta de grava y vegetación silvestre formada por plantas herbáceas y algunas arbustivas, no existiendo árboles de porte.

La topografía de la parcela se adapta a los viales colindantes. Muestra una leve inclinación generalizada con caída desde la calle La Tejera hacia la calle Eslovaquia, por la diferencia de cota entre ambos viales.

La cota más alta en la parcela se encuentra en la zona próxima a la calle La Tejera, hacia el lado sur, con valor de +30,84, mientras que la cota más baja se registra en lateral que da a la calle Eslovaquia, por la zona norte, con valor +28,56.

Estudio de detalle de un solar situado en la Calle Tejera, 4: 39012 Santander (Cantabria)

2

CVE-2023-3138

JUEVES, 20 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 76

Leonor Vila Romero
Arquitecta colegiada nº 7.387 del COACV

ESTUDIO DE DETALLE

Las imágenes áreas de la zona muestran que, con posterioridad a mayo de 2016, el ayuntamiento de Santander realizó la urbanización de la Calle Eslovaquia. Dichas obras incluyeron el acerado a ambos lados de la calle y la ejecución de un pequeño muro de contención de tierras lindando con la zona noreste de la parcela objeto del presente estudio de detalle.



Vista general de la parcela desde calle La Tejera



Vista general de la parcela desde calle Eslovaquia



Muro de contención junto a la zona noroeste de la parcela (calle Eslovaquia)

JUEVES, 20 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 76

Leonor Vila Romero
Arquitecta colegiada nº 7.387 del COACV

ESTUDIO DE DETALLE

El pasado mes de octubre de 2021 se solicitó al ayuntamiento la alineación oficial de la parcela. Como resultado de dicha consulta se descubrió que parte del murete ejecutado en la urbanización de la calle Eslovaquia no respeta la alineación oficial, pues incluye aproximadamente 8 m² de terreno como parte de parcela que en realidad pertenecen al viario público.



Detalle de alineación y cerramiento de parcela en zona noroeste de parcela

Se realizó una consulta al Servicio de Vialidad del ayuntamiento sobre cómo proceder y, como respuesta, se informó que será necesario ejecutar un nuevo cerramiento de parcela que respete la alineación oficial y ceder gratuitamente al municipio los 8 m², ya urbanizados, a coste del promotor. Se adjunta a continuación copia de la respuesta del Servicio de Vialidad.



AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
Servicio de Vialidad

En contestación a solicitud de consultas con respecto al proyecto que están realizando para la parcela situado en la Calle de Tejera,4

Según el artículo 98 apartado a) y c) de la LOTRUSCA en suelo urbano consolidado los promotores tienen los siguientes deberes:

- a) *Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar.*
- c) *Ceder gratuitamente y libre de cargas al municipio los terrenos destinados a viales y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas.*

Por lo tanto independientemente del estado actual, la urbanización de los 8 m² y la demolición y posterior construcción del muro de hormigón de la Calle Eslovaquia deberán ejecutarse por cuenta del promotor.

Santander, a la fecha de la firma digital

SANCHO ALVAREZ ALBERTO
Firmado digitalmente por SANCHO ALVAREZ ALBERTO - 13150015H
Fecha: 2021.12.03 13:29:41 +0100

El Ingeniero Civil Fdo.: D. ALBERTO SANCHO ALVAREZ

Respuesta del Servicio de Vialidad

Estudio de detalle de un solar situado en la Calle Tejera, 4; 39012 Santander (Cantabria)

4

CVE-2023-3138

JUEVES, 20 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 76

Leonor Vila Romero
Arquitecta colegiada nº 7.387 del COACV

ESTUDIO DE DETALLE

Por lo tanto, el proyecto que finalmente que se ejecute tendrá que incluir un nuevo cerramiento que se adecúe a la alineación oficial y que devuelva al viario público los 8 m² mencionados, ya urbanizados.

En relación con las afecciones sectoriales, hay que tener en cuenta la **afección de las servidumbres aeronáuticas**.

Santander es un municipio afectado por el Real Decreto 1030/2020 de modificación de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Seve Ballesteros-Santander.

La parcela se enclava en zona con cota de servidumbre aeronáutica entre +50 y +55 m. Teniendo en cuenta que la parcela tiene su cota máxima en +30,8 m, y que la altura máxima permitida por el Plan General es de dos plantas, no habrá interferencia con la servidumbre aeronáutica.



Extracto de plano de Servidumbres de aeródromo del PGOU de Santander

En el mes de junio de 2022 se solicitó licencia de construcción mediante un proyecto básico de un Salón del Reino de los Testigos de Jehová en la parcela para la que ahora se presenta el estudio de detalle.

El pasado 24 de noviembre de 2022 se recibió respuesta del Servicio de Licencias de Obras en el que se informaba de una deficiencia relevante en el proyecto presentado. Dicha deficiencia era la siguiente:

"De acuerdo con el art 11.5.6 –Posición de la edificación –se ha de tener en cuenta lo establecido en el art. 4.2.14 en lo relativo a las reglas de colindancia, ya que en los linderos laterales norte y sur existen edificaciones en posición medianera. Debe corregirse la disposición y geometría de los cuerpos edificados para cumplir dichas determinaciones en lo referente a la prolongación mínima de fachadas."

Este requisito implicaría tener que construir un edificio que estuviera adosado a ambas medianeras laterales y que prolongase las fachadas de las edificaciones colindantes por ambas calles, por la calle La Tejera y la calle Eslovaquia.

Esto supondría una superficie construida mucho mayor de lo necesario para el promotor y una forma de edificación que no encajaría con el uso al que se desea destinar el proyecto.

Por todo lo anterior, en conversación con el Servicio de Arquitectura, se indicó que la forma adecuada de tramitar el proyecto sería a partir de un estudio de detalle.

JUEVES, 20 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 76

Leonor Vila Romero
Arquitecta colegiada nº 7.387 del COACV

ESTUDIO DE DETALLE



AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
SERVICIO DE LICENCIAS DE OBRAS

Expt. O.M.: 149/22
TESTIGOS CRISTIANOS DE JEHOVA
PROY. BÁSICO DE UN SALÓN DEL REINO DE LOS
TESTIGOS DE JEHOVA EN C/LA TEJERA, Nº 4

En relación con el expediente de referencia de obra mayor promovido por Ud., los Técnicos municipales, Servicio de Arquitectura Control de Proyectos de fecha 02-11-2022, han informado lo siguiente:

"1. De acuerdo con el art 11.5.6 – Posición de la edificación – se ha de tener en cuenta lo establecido en el art. 4.2.14 en lo relativo a las reglas de colindancia, ya que en los linderos laterales norte y sur existen edificaciones en posición medianera. Debe corregirse la disposición y geometría de los cuerpos edificados para cumplir dichas determinaciones en lo referente a la prolongación mínima de fachadas.

Señalada la deficiencia más relevante, se pasan a señalar otras correcciones que también se deben realizar.

Extracto del reparo recibido en noviembre 2022 respecto del proyecto básico presentado

7 ORDENACIÓN

A continuación, se describe pormenorizadamente la solución adoptada:

Alineaciones (plano EA-002)

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

Será necesario una regularización del cerramiento de parcela en la zona noroeste de la misma para ajustarse a la alineación y entregar al viario público una superficie de aproximadamente 8 m² urbanizados a cuenta del promotor.

Rasantes exteriores (planos EA-001, EA-002 y EA-003)

Se conservan las rasantes existentes en las calles La Tejera y Eslovaquia.

Rasantes interiores (planos EA-003 y A-001)

Se prevé la construcción de una plataforma de referencia aproximadamente a la cota +30,26. Dicha plataforma dará acceso a los dos edificios de uso religioso de planta baja que tendrán su suelo terminado a esa misma cota.

La cota de la plataforma es un valor intermedio entre las cotas existentes en las rasantes exteriores a la altura de los accesos a la parcela, que aproximadamente serán: +29,72 en acceso peatonal por calle Eslovaquia, +29,80 en acceso de peatones y vehículos por calle La Tejera, y +30,40 en la salida de vehículos por calle La Tejera.

Estudio de detalle de un solar situado en la Calle Tejera, 4: 39012 Santander (Cantabria)

6

CVE-2023-3138

JUEVES, 20 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 76

Leonor Vila Romero
Arquitecta colegiada nº 7.387 del COACV

ESTUDIO DE DETALLE

La plataforma se conectará a la entrada peatonal de la calle Eslovaquia y a la zona de aparcamiento en superficie situado junto a la calle La Tejera.

La definición de la plataforma por esa cota se realiza sin perjuicio de la posterior implementación de las pendientes longitudinales o transversales necesarias para la correcta evacuación de aguas, y del desarrollo de los accesos peatonales y de vehículos que podrán alterar la cota ligeramente hacia arriba o hacia abajo.

Ordenación de volúmenes (planos EA-003 y A-001)

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

Se mantienen las prescripciones del Plan General acerca de las condiciones del sólido capaz (altura límite de la edificación según art. 11.5.3) y la edificabilidad máxima (art. 11.5.4).

Se respetarán las condiciones de posición de la edificación del Plan General en relación con la ocupación máxima (100%), separación a frente de parcela (5 m) y la separación a linderos (H/2; 4m) (artículos 11.5.3 y 11.5.6).

Sin embargo, no será de aplicación el artículo 4.2.14 "Reglas de colindancia" en lo relativo a la exigencia de ajustarse a la medianera preexistente y situar la fachada en prolongación del colindante en casos de edificaciones medianeras en los linderos laterales.

El **volumen máximo propuesto en planta**, según las condiciones de posición de la edificación mencionadas, alcanza una ocupación máxima de 2.181,72 m² de superficie, correspondiente a aplicar los retranqueos marcados por el Plan General a la parcela neta.

No obstante, el proyecto previsto supone la construcción de dos edificios de planta baja de 309,89 m² cada uno, de forma rectangular con lados de 23,30x13,30 metros, separados 5 metros entre sí. También se prevé la construcción de un pequeño edificio rectangular de 8,82 m² como local para cuarto de basuras.

El plano F-009 de imagen de planta no vinculante adjunto al estudio de detalle refleja dónde se prevén situar dichas edificaciones.

De acuerdo al artículo 11.5.9, el **volumen máximo propuesto en alzado sobre rasante** queda determinado por una envolvente de 7,0 metros de altura de cornisa desde la plataforma de referencia, y un máximo de 2 plantas de altura, si bien la previsión es construir edificios solamente de 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).

El **volumen máximo propuesto en alzado bajo rasante** queda determinado por 3 plantas de sótano como máximo, conforme a las condiciones generales del Plan General, artículo 4.2.4, si bien no se prevé la construcción de ninguna planta sótano.

Área de estacionamiento de vehículos (plano A-001)

En la zona este de la parcela existe actualmente una superficie asfaltada rectangular de aproximadamente 27x45 metros, que se comunica con la calle La Tejera mediante un vado de vehículos.

JUEVES, 20 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 76

Leonor Vila Romero
Arquitecta colegiada nº 7.387 del COACV

ESTUDIO DE DETALLE

En el proyecto se prevé aprovechar la mayor parte de dicha superficie asfaltada como aparcamiento en superficie, cumpliendo con las condiciones establecidas en el artículo 5.8.2 del Plan General.

Se prevé que la superficie asfaltada en el proyecto final resulte de 26x45 metros aproximadamente.

Espacios ajardinados (plano A-001)

El proyecto final habrá de cumplir con los requisitos en cuanto a superficies ajardinadas y ejemplares arbóreos establecidos en los artículos 5.8.2 para aparcamientos en superficie, 11.5.9 en cuanto al ajardinamiento mínimo en el área de retranqueo frontal y 4.5.7 sobre el número de ejemplares arbóreos en estudios de detalle.

El proyecto final se prevé que disponga de 41 plazas de aparcamiento en el área de estacionamiento situado junto a la calle La Tejera. Eso implica un requisito de al menos 51,25 m² de superficie ajardinada en la zona de aparcamiento, que se alcanzará mediante una franja de vegetación de aproximadamente 1,80 m de ancho y 31 m de largo junto al cerramiento que da a la calle La Tejera.

El artículo 11.5.9 requiere que al menos el 40% del área de retranqueo sea ajardinada. Dadas las peculiares condiciones de la parcela, que linda a dos viales públicos, y tiene una superficie asfaltada que se desea aprovechar al mayor grado posible, se dará cumplimiento a dicho requisito considerando la suma de las superficies ajardinadas en ambas áreas de retranqueo frontal.

En el caso de la calle Eslovaquia, se prevé disponer junto al cerramiento una franja de ajardinamiento con vegetación arbustiva de aproximadamente 3 metros de ancho promedio y superficie 155 m². En el extremo norte de dicha franja se prevé la colocación de dos árboles.

Dicha franja de ajardinamiento estará situada a una cota ajustada a la rasante de la calle Eslovaquia. Por ello, para alcanzar la cota de la plataforma de referencia a la que estarán los edificios, se prevé colocar también una serie de maceteros en escalera que, con vegetación arbustiva, permitan alcanzar la cota de dicha plataforma.

En el pasillo de acceso a la plataforma desde la calle Eslovaquia se plantea disponer a ambos lados del mismo de maceteros longitudinales con vegetación arbustiva.

Junto a la plataforma de referencia se prevé disponer a su vez de dos superficies ajardinadas horizontales que albergarán 2 y 3 árboles respectivamente.

Los muros medianeros adosados a las edificaciones existentes cumplirán con lo requerido en el artículo 4.5.8, y contarán con plantaciones vegetales por su lado interior en la zona peatonal.

Los planos F-001 al F-009 adjuntos al estudio de detalle permiten identificar las áreas ajardinadas y ejemplares arbóreos que se prevé incluir en el proyecto final.

Ordenación de accesos (planos EA-002 y A-001)

Los accesos a los volúmenes propuestos se configurarán de forma definitiva mediante proyecto de obras.

A efectos orientativos, se prevén los siguientes accesos:

Estudio de detalle de un solar situado en la Calle Tejera, 4; 39012 Santander (Cantabria)

8

CVE-2023-3138

JUEVES, 20 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 76

Leonor Vila Romero
Arquitecta colegiada nº 7.387 del COACV

ESTUDIO DE DETALLE

- El acceso principal de peatones se prevé por la calle Eslovaquia, aproximadamente a 9 metros del lindero sur. Estará conectado con la plataforma de referencia mediante un pasillo con pendiente menor del 4%.
- Acceso de vehículos por la calle La Tejera, aproximadamente a 5,5 metros del lindero norte. Comunicará con el área de estacionamiento en superficie.
- Acceso de peatones junto al acceso de vehículos anterior, según el artículo 5.8.2.
- Salida de vehículos del aparcamiento en superficie mediante vado situado en calle La Tejera junto al lindero sur de la parcela.

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.

- El área de movimiento y volumen previsto en el presente estudio de detalle dan 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 la zona.
- El artículo 4.5.7 del Plan General establece lo siguiente:

"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"

Esto supone que el proyecto deberá contar con un árbol por cada 100 m² construidos.

En cuanto a los parámetros cuantitativos, se justifica su cumplimiento en la siguiente tabla:

| | PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA | ESTUDIO DE DETALLE |
|--|---|---|
| Uso (art 11.5.10) | Prioritario: Productivo industria-almacenaje, servicios y afines, y oficinas. Permisible: Dotacional privado en edificio exclusivo | Prioritario: Productivo industria-almacenaje, servicios y afines, y oficinas. Permisible: Dotacional privado en edificio exclusivo |
| Edificabilidad máxima (art 11.5.4) | 1.10 m ² /m ² | 1.10 m ² /m ² |
| Separación mínima a frente de parcela (art 11.5.6) | 5 m | 5 m |
| Separación mínima a linderos (art 11.5.6) | H/2; 4 m | H/2; 4 m |

Estudio de detalle de un solar situado en la Calle Tejera, 4; 39012 Santander (Cantabria)

9

CVE-2023-3138

JUEVES, 20 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 76

Leonor Vila Romero
Arquitecta colegiada nº 7.387 del COACV

ESTUDIO DE DETALLE

| | PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA | ESTUDIO DE DETALLE |
|---|---|--|
| Reglas de colindancia (art. 4.2.14) | Cuando en un lindero lateral hubiera edificación medianera catalogada, o medianera existente no disconforme con el plan en los grados 1 y 2 cuya demolición no fuese previsible en plazo inferior a 15 años o cuyo aprovechamiento materializado fuera superior al 50% del patrimonializable, la nueva edificación o ampliación deberá, en su parte frontal o exterior ajustarse a la medianera preexistente y situar su fachada en prolongación de colindante. | * Pese a la existencia de edificaciones medianeras en los linderos laterales, se autoriza la edificación retranqueada respecto de las edificaciones medianeras colindantes cumpliendo la separación a linderos marcada en el art. 11.5.6 Se exime de la obligación de situar la fachada en prolongación de colindante. |
| Altura límite de la edificación (art 11.5.3) | 2 plantas | 2 plantas |
| Altura máxima de cornisa (art 11.5.9) | 7 m | 7 m |
| Altura de coronación (art 11.5.9) | 10,50 m | 10,50 m |
| Plazas de aparcamiento (art. 5.5.5) | 1 por cada 200 m ² construidos, o cada 50 personas de capacidad | 1 por cada 200 m ² construidos, o cada 50 personas de capacidad |
| Condiciones adicionales (art. 11.5.9) | Se ajardinará al menos el 40% del área de retranqueo a frente de parcela teniendo carácter indicativo al efecto la banda de dos metros lindando con alineación exterior. | Se ajardinará al menos el 40% del área de retranqueo a frente de parcela teniendo carácter indicativo al efecto la banda de dos metros lindando con alineación exterior. * Dado que la parcela objeto del estudio de detalle linda con viario público por dos lados, a fin de aprovechar la superficie asfaltada existente para aparcamiento en superficie, se admitirá que la suma de superficies ajardinadas se distribuya según la necesidad entre ambas áreas de retranqueo frontal para cumplir con el 40% requerido, y no sobre cada una individualmente. |

9 CONCLUSIONES

El presente documento constitutivo de la memoria del estudio de detalle de la parcela sita en la calle La Tejera, nº 4, 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.

En Santander, 9 de diciembre de 2022

VILA ROMERO LEONOR -
53090851C
2022.12.13 19:17:51 +01'00'

La Propiedad
TESTIGOS CRISTIANOS DE JEHOVÁ

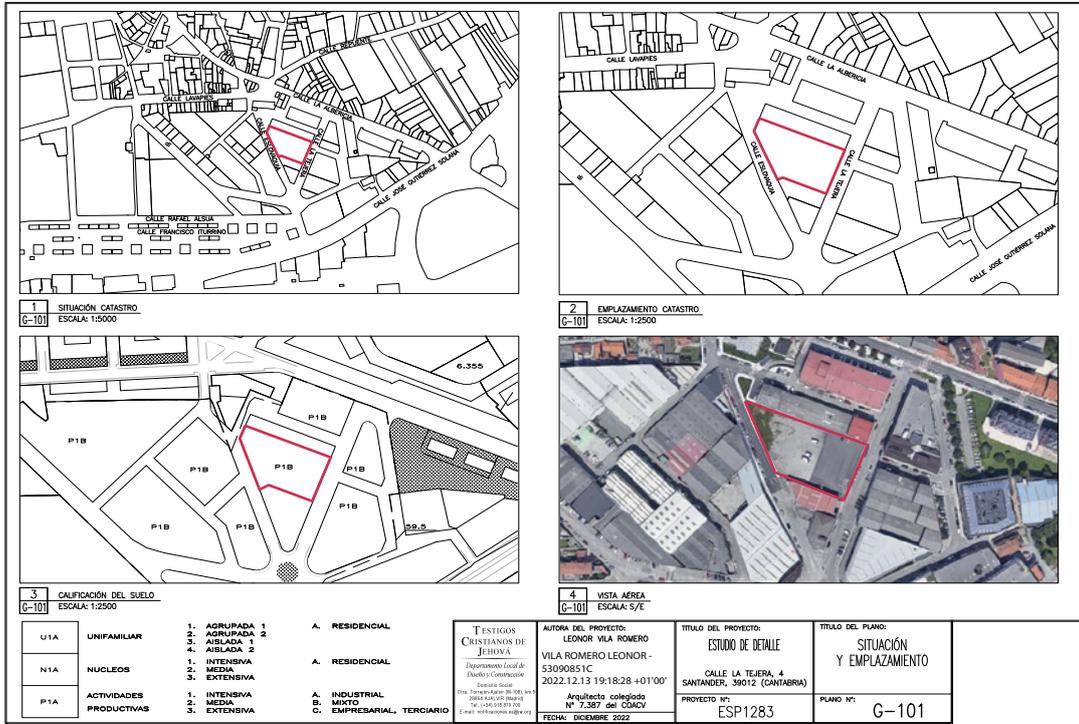
La Técnica
Fdo.: Leonor Vila Romero
Arquitecta nº col: 7.387 del COACV

Estudio de detalle de un solar situado en la Calle Tejera, 4: 39012 Santander (Cantabria)

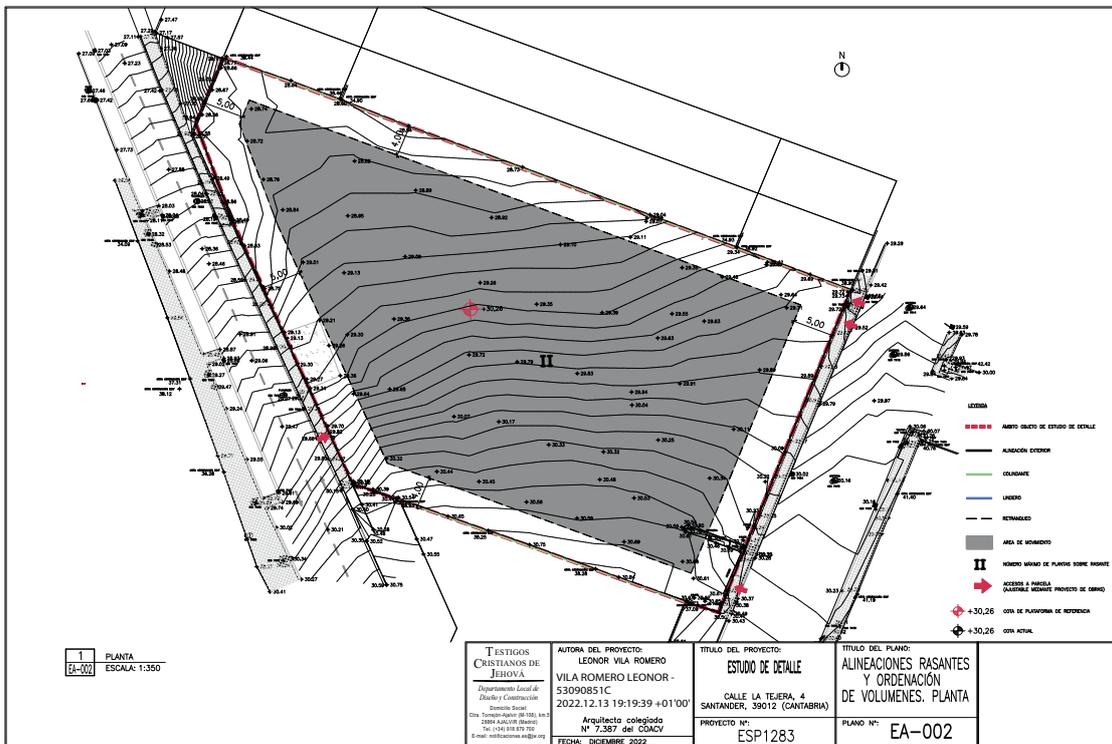
10

CVE-2023-3138

JUEVES, 20 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 76

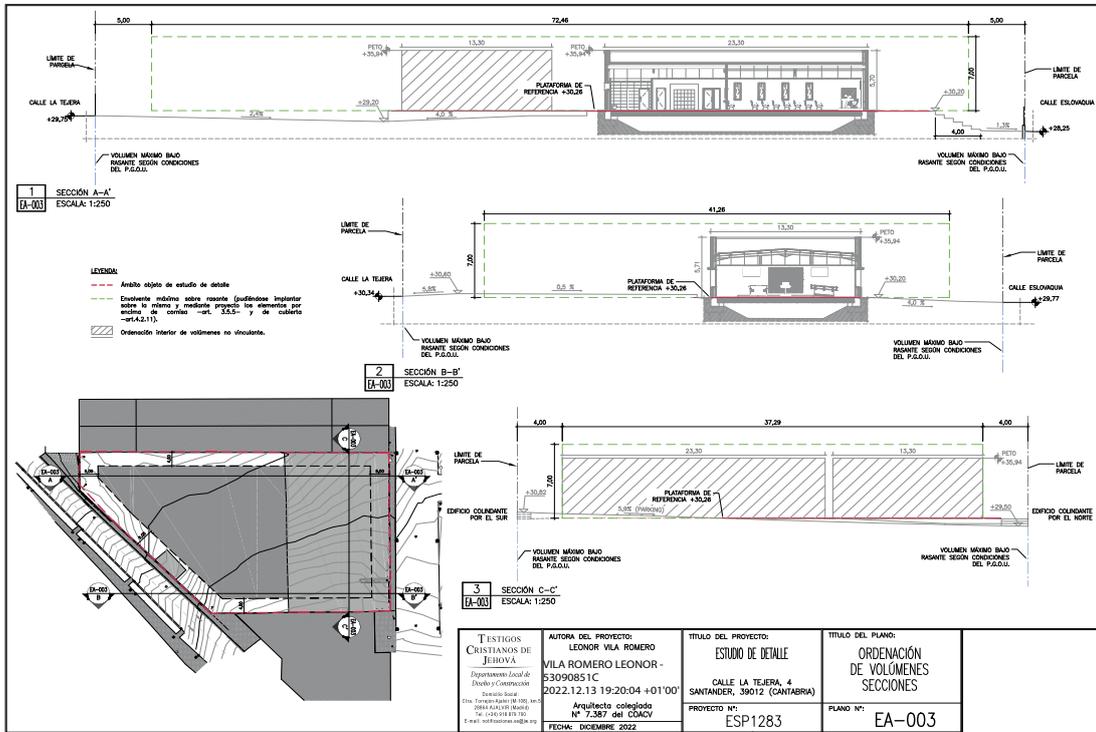


DESEMPLAZADO



CVE-2023-3138

JUEVES, 20 DE ABRIL DE 2023 - BOC NÚM. 76



2023/3138

CVE-2023-3138