

MIÉRCOLES, 23 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 120

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2021-5445 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en la Unidad de Actuación delimitada en las calles La Llanilla y Tomás Soto Pidal. Área de Reparto 5 del PGOU.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 29 de abril 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 para fijar alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes de la edificación en la Unidad de Actuación delimitada a instancias del promotor en las CC/ La Llanilla y Tomás Soto Pidal (Área de Reparto 5 del PGOU).

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.

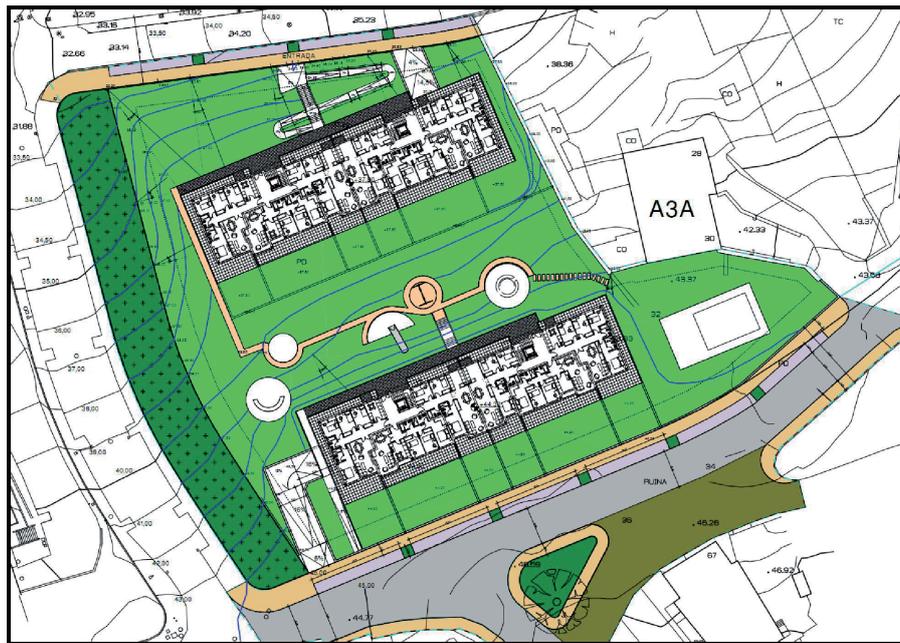
Santander, 14 de mayo de 2021.

El concejal de Urbanismo,
Francisco Javier Ceruti García de Lago.

MIÉRCOLES, 23 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 120

Excmo. Ayuntamiento de Santander.

**ESTUDIO DE DETALLE DE
ALINEACIONES Y RASANTES DE LA PARCELA
CONOCIDA COMO LA FINCONA EN LA A.R. 5.
CALLES LA LLANILLA Y TOMÁS SOTO PIDAL.
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER**



Promotor: FMP DESARROLLOS INMOBILIARIOS. S.L.

Arquitectos: IGNACIO PEREDA PÉREZ Y CÉSAR BARRIO COLONGUES

Santander, junio 2020

CVE-2021-5445

1. OBJETO.

El presente Estudio de Detalle se redacta a petición de la mercantil FMP Desarrollos Inmobiliarios, S. L. con CIF B-39.842.281 y representados por D. Germán Martínez Pastor con DNI **.192.9**-* y dirección a efectos de notificación en la calle Avelino Gutierrez 2, local 6 de Santander (39004).

Tiene por objeto definir las alineaciones y rasantes, en función de la ordenación que se propone, de la parcela resultante de la Delimitación de Unidad de Actuación recientemente aprobada dentro del Área de Reparto, A.R. 5. Y denominada la Fincona.

Dicha parcela se encuentra entre las calles La Llanilla al sur y la calle Tomás Soto Pidal al oeste. Todo ello dentro del municipio de Santander.

2. BASES DE PARTIDA.

El Estudio de Detalle que nos ocupa se ha redactado teniendo en cuenta la siguiente documentación:

Plano topográfico digitalizado de la parcela, realizado por la propiedad.

Plano topográfico digitalizado del ayuntamiento de Santander.

Planos y documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Santander actualmente vigente. Publicado en el B.O.C. el 21 de abril de 1997.

3. SOLUCIÓN ADOPTADA.

El presente Estudio de Detalle ordena la parcela resultante de a delimitación aprobada, la parcela presenta una marcada pendiente en sentido descendente hacia el norte, con una diferencia de cota entre el vial que discurre por el sur de la parcela, calle la Llanilla, y el vial que discurre por el norte, también calle la Llanilla, de unos 12 m. La solución planteada consiste en la colocación de dos edificios paralelos entre si y dispuestos en sentido noreste suroeste, como el vial ubicado al sur de la parcela.

El objetivo de esta solución radica en conseguir todas las viviendas con orientación sur, lo que permite tener un gran aporte solar en los meses fríos y que cada vivienda disponga al menos de una terraza con sol, esto se ha conseguido mediante la disminución de las plantas a medida que el edificio gana altura. La solución que se ha planteado está enfocada a construir viviendas más grandes de lo habitual de tres y cuatro dormitorios, con una clasificación energética A.

4. DETERMINACIONES DEL P.G.O.U.

CLASIFICACIÓN: Suelo urbano, nivel 3.

CALIFICACIÓN: Zona edificación abierta, A3A

PARÁMETRO URBANÍSTICO	NORMATIVA	PROPUESTA ORDENACIÓN
Edificabilidad	3.452,43	3.452
Ocupación	30%	19,03%
Alturas	3	3
Separación Frente de parcela	H/2 >4m	>8,25m
Separación Linderos	H/2 >3m	>5m
Longitud máxima	55m	54,55m
Fondo máximo	25m	<25 m
Rectángulo envolvente máximo	55x55m	<55x55

5. DETERMINACIÓN DEL ÁREA DE MOVIMIENTO.

El área de movimiento se concreta a partir de lo reflejado el P.G.O.U., en donde se fija una distancia a los colindantes de H/2 >3 m, y de H/2 >4 en el frente de parcela.

6. DETERMINACIÓN DE LAS ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Las alineaciones de los edificios vienen condicionadas por el área de movimiento, y por las distancias al colindante, si bien por las condiciones topográficas de la parcela, que presenta una diferencia de cota media entre el lindero sur, más alto, y el lindero norte de unos 12 m, se decide ubicar el edificio situado al norte de la parcela en la cota +37,90 mientras el edificio ubicado al sur se coloca en la cota +44,30 lo que condiciona la posición dentro de la parcela, retranqueada respecto de la alineación de los viarios sur, oeste y norte, dejando unos 32,60 m entre ambos edificios, también se junta al lindero este para dejar más distancia con respecto al vial oeste que discurre con una fuerte pendiente, de manera que se mejore la integración en el terreno. En el Estudio de Detalle se establecen unas alineaciones del edificio basadas en una solución finalista del proyecto consistentes en dos edificios.

7. DETERMINACIÓN DE RASANTES.

Dada la topografía de la parcela, con un desnivel de hasta 12,50 m entre el lindero norte (+32,50) y el sur (+45,00) en el extremo oeste, y de la +36,40 a la +46,27 en el en el extremo oeste y cumpliendo el Art. 4.2.12. del P.G.O.U. vigente, se decide ubicar el edificio situado al norte de la parcela en la cota +37,90 mientras el edificio ubicado al sur se coloca en la cota +44,30, lo que permite un desarrollo de la edificación y de la urbanización bien integrados en la parcela, permitiendo una buena orientación de las viviendas y de los espacios privados.

8. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

La ordenación de volúmenes que se presenta en este Estudio de Detalle es finalista, ya que como se puede apreciar en la documentación gráfica que se adjunta, se ha llegado a un nivel de definición final, que solo habrá de pormenorizarse durante la redacción del proyecto de ejecución.

En la ordenación ya se define desde el reparto definitivo de las viviendas a la imagen del edificio, así como la urbanización, con los accesos necesarios para cumplir el Código Técnico de la Edificación en lo que a accesibilidad se refiere, las trazas de la ordenación del espacio sobrante o jardín de la urbanización, con la piscina en la parte sureste de la parcela.

La actuación recoge una importante actuación en el espacio privado de la urbanización que pensamos merece la pena describir, para ello se ha contado con la colaboración de la experta en paisajismo y arquitecta Paula Rodríguez Vara, donde en el plano nº 10 y siguientes de este documento define la actuación en el trazado de la urbanización interior, que busca integrarse en todo lo posible en la topografía original de la parcela haciendo un recorrido que asciende desde el edificio situado al norte y creando una serie de zonas temáticas en el espacio entre los dos edificios donde se van colocando distintas especies vegetales y terminando en la zona donde se ubicará la piscina de la urbanización. Hay que hacer mención del pequeño bosque de hayas que plantea en el noroeste de la parcela que acabará por desarrollar una gran masa arbórea por el porte de la especie elegida que no dará sombra a las viviendas pero que sin duda mejorará la integración del conjunto en la trama urbana.

Se adjunta como anexo la memoria descriptiva realizada para el proyecto y el listado de especies vegetales propuesto para la urbanización.

MIÉRCOLES, 23 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 120

ESTUDIO DE DETALLE EN LA A.R. 5 LA FINCONA

JUNIO 2020



Plano de ordenación de la parcela con los edificios.

9 ÍNDICE DE PLANOS.

Plano Nº 1: SITUACIÓN.

Plano Nº 2: CARTOGRAFÍA MUNICIPAL.

Plano Nº 3 CARTOGRAFÍA PROMOTOR

Plano Nº 4: AREA DE MOVIMIENTO, ALINEACIONES Y RASANTES.

Plano Nº 5: PERFILES 1.

Plano Nº 6: PERFILES 2.

Plano Nº 7: PERFILES 3.

Plano Nº 8: PERFILES 4.

Plano Nº 9: ORDENACIÓN DE VOLUMENES PROPUESTA. PARCELA

Plano Nº 10: ORDENACIÓN DE VEGETACIÓN PROPUESTA.

Plano Nº 11: INFOGRAFÍAS DE LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES PROPUESTA.

Plano Nº 12: INFOGRAFÍAS DE LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES PROPUESTA

Santander, junio de 2020

La propiedad.

Los arquitectos.

MIÉRCOLES, 23 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 120

ANEXO DE URBANIZACIÓN INTERIOR

ANTEPROYECTO

Residencial La Fincona,

Junio 2020

Paula Rodríguez Vara

CVE-2021-5445

MIÉRCOLES, 23 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 120

Memoria descriptiva

0.0. Antecedentes

El presente proyecto abarca la propuesta de paisajismo y urbanización de la parcela particular, 0228126VP3102G, situada en Santander, perteneciente a la provincia de Cantabria.

La propuesta de paisajismo y urbanización abarca la superficie total de 6863.71m².

Actualmente la parcela objeto de estudio tiene una superficie irregular delimitada por tres calles con acceso peatonal y rodado: al norte se encuentra la calle La Llanilla, al oeste la calle Tomás de Soto Pidal, al sur la calle La Llanilla y al oeste delimita con otra parcela privada. La parcela, a su vez, cuenta con un desnivel, definido por su cota más baja: 33,50 m en la esquina noroeste, 45,00 m en la esquina suroeste, 36,00m en la esquina noreste y 43,00 m en la esquina sureste.

1.1. Criterios Generales de Intervención

El proyecto de paisaje y urbanización de "Resindecial La Fincona" busca poner en valor el entorno natural urbano permitiendo expandir su impacto tanto espacial como socialmente. Integrando en un paisaje de estilo contemporáneo-rural una serie de usos múltiples: zonas de descanso, área de juegos infantiles, zona de merendero, solárium y piscina.

La propuesta tiene en cuenta, desde un principio, la pronunciada topografía del proyecto, el uso futuro de la parcela, el entorno urbano en donde se encuentra y las condiciones climatológicas del lugar, por ello, busca, en todo momento, la máxima integración del edificio en la propuesta paisajística, con voluntad de que la arquitectura afecte lo mínimo posible al entorno natural.

Por un lado, esta propuesta pone en valor el proyecto arquitectónico de vivienda planteado, envolviendo y concentrando la intervención en el plano del suelo y los cuatro perímetros.

Por otro lado, relativiza la compleja especificidad de la parcela, construyendo un espacio de recreo y esparcimiento de cerca de 3371.50m². Este nuevo espacio está abierto a múltiples y diferentes usuarios y actividades, que conviven con un entorno natural rústico.

1.2. Accesibilidad

Accesos principales:

El proyecto urbano pretende alterar mínimamente la topografía existente por lo que se plantea un acceso directo tanto rodado como peatonal independiente para cada edificio de viviendas. Se plantean dos accesos, uno al bloque sur y otro al bloque norte:

El bloque norte cuenta con un acceso peatonal desde la cota 34,60 metros de la calle La Llanilla. Este, consiste en una escalera dividida en dos tramos, uno de 14 escalones y otro de 5 escalones y rampa accesible con cuatro tramos de 6,00 metros de longitud y

MIÉRCOLES, 23 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 120

dos tramos de 5,00 metros de longitud con una pendiente del 8% y cuatro mesetas de 1,50 metros con una pendiente del 4%. Ambos elementos quedan integrados en el paisaje formado por especies vegetales arbustivas bajas.

La entrada de acceso rodado al edificio norte, se sitúa en la cota 35,65 de la calle La Llanilla. Este acceso delimita el área ajardinada común de los jardines privados.

El bloque sur tiene su acceso tanto rodado como peatonal por la esquina suroeste, el acceso peatonal consiste en una rampa de 25,94 metros de longitud con un 2% de pendiente. Ambos están separados por un jardín con especies arbustivas bajas del mismo carácter que el acceso norte. En este pequeño jardín la colocación de dos *Magnolio* o *Hibiscus syriacus* funcionan como barrera visual dotando de carácter

Camino interno:

Un camino de 1,15 metros de ancho lleva a través del paisaje en pendiente a las cinco nuevas áreas programáticas para jugar, descansar en silencio, disfrutar de la piscina, practicar deporte y reunirse. Un camino guía ofrece una ruta de descubrimiento a través del área, donde los árboles, arbustos y la propia topografía configuran los distintos espacios programáticos de los lugares tranquilos. Sinuoso entre la plantación, subiendo y bajando el desnivel, el sendero presenta nuevas experiencias y sorpresas en cada esquina.

Como materiales para los caminos y accesos principales se propone un pavimento continuo exterior de hormigón desactivado o pulido mate antideslizante, ya que es un material con buena durabilidad, resistencia a cargas, a factores climáticos y favorece el tránsito de personas gracias a su mayor agarre antideslizamientos.

1.3. Implantación de Usos

La propuesta viene determinada tanto por la adecuación del solar a la propuesta paisajística como su preparación para usos complementarios. Así quedan definidas en la parcela tres zonas de actuación:

- a. Zona ajardinada acceso norte y sur.
- b. Zona de islas programáticas
- c. Zona de piscina

a. Zona ajardinada acceso norte y sur: Área pisable con césped y árboles de porte medio, colocados de forma dispersa para generar espacios en sombra de descanso y recreo.

b. Zona de islas programáticas: Cinco estancias circulares, cada una definida por un uso.

Islas de juegos infantiles: Cuestionando el hecho de que, con demasiada frecuencia, las actividades en el patio de juegos hacen que los padres sean pasivos ayudantes para las actividades de sus hijos. La filosofía de diseño de juegos infantiles es crear un parque que inspirara a niños y adultos a jugar o hacer actividades deportivas.

Colinas que se adaptan a la topografía del terreno existente, donde niños y adultos pueden ser igualmente desafiados.

Así, se diseñan dos islas, una de 18 m² de superficie que alberga unos columpios y otra de 31 m² de superficie que alberga un tobogán adaptado al desnivel.

MIÉRCOLES, 23 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 120

Islas de descanso: Se plantean dos zonas de descanso: una de 50m² de superficie situada en la zona tranquila escondida entre la ladera y los arbustos, un jardín de flores forma un espacio tranquilo, donde los niños y los adultos pueden descansar y sentarse, disfrutar de la vista, oler las rosas y escuchar a los pájaros. Otra de 21 m² de superficie con dos sillas donde poder sentarse a leer y contemplar el paisaje.

Isla merendero: Esta otra estancia exterior de 50 m² de superficie, situada próxima a la zona de la piscina y solárium, se encuentra rodeada de arbustos de porte medio sin flor, en dónde una mesa circular y dos bancos perimetrales construidos en hormigón generan un merendero para el uso y disfrute de los vecinos.

c.Zona de solárium y piscina: En la esquina sureste de la parcela, rodeada por una barrera vegetal perimetral se dispone el vaso de la piscina con su playa y la zona ajardinada de solárium. Tanto la vegetación perimetral como ciertos árboles colocados de forma dispersa, aíslan esta zona tanto del exterior como del resto de la urbanización. Dentro de esta zona se dispone un antiguo pozo restaurado, en donde se colocará una bandeja con una lámina de agua.

1.4. Jardinería y paisajismo.

Objetivo:

La propuesta de jardinería que se plantea tiene un objetivo tanto estético como medioambiental.

Por un lado, se pretende conseguir mejora estética y urbanística mediante el diseño de unas zonas comunes agradables, en donde el paisaje cambie a lo largo del año dependiendo de las distintas floraciones de las especies vegetales y con el cambio de color de hojas, flores y frutos. Para ello se emplean especies autóctonas y resistentes al clima atlántico templado y húmedo.

Por otro lado, se plantea un diseño, ejecución y mantenimiento paisajístico sostenible, para ello en todo momento se respetará la capacidad de carga y de regeneración del medio, se optimizará el diseño de las infraestructuras de alumbrado, riego y drenaje y se tratará de reducir y optimizar el consumo de energía. Consiguiendo así los siguientes objetivos:

- Producir oxígeno y absorber partículas y elementos químicos contaminantes, mejorando la calidad del aire y mejorando el microclima urbano.
- Favorecer el aumento de la biodiversidad florística y faunística de la ciudad.
- Mejorar la estructura del suelo y aumentan la protección del mismo frente a procesos erosivos.
- Contribuir a la mejora social, por su uso y disfrute, incrementando el bienestar y la calidad de vida de la población.
- Incrementar el valor económico del entorno en el que se desarrollan, dinamizando la actividad económica y fomentando empleos.

MIÉRCOLES, 23 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 120

Estilo:

Con respecto al estilo del jardín, el proyecto combina el clásico jardín silvestre o jardín de vida salvaje con un jardín contemporáneo.

En este jardín la conservación de la naturaleza desempeña un papel importante. Se reproduce, a su escala, el medio ambiente natural local, para proporcionar un refugio a la fauna silvestre. Su principal característica es una fuerte presencia de las especies vegetales locales.

En estrecha relación con las distintas áreas programáticas diferenciamos tres grandes áreas paisajísticas:

- a. Zona ajardinada acceso norte
- b. Zona ajardinada acceso sur
- c. Zona de islas programáticas
- d. Zona de piscina

a. Zona ajardinada acceso norte Comprende lo que se define en paisajismo como área «semi-abierta». Se encuentra a menudo en los jardines en forma de un seto, plantado por su función de delimitación. En este caso, el perímetro norte, oeste y sur de la parcela cuenta con un seto "*Laurus nobilis*". Además, esta zona cuenta con diversos niveles de vegetación:

- estrato herbáceo: con especies como la "*Lavandula*", "*Salvia rosmarinus*" y la "*salvia*"
- arbustivo: con especies como la "*Diosma ericoides* o *Diosma*" o la "*Gaura*"
- árboles de porte medio: como la *Fagus sylvatica* «*Dawyck*», árbol de firma piramidal colocados de forma dispersa.

b. Zona ajardinada acceso sur. También es un área de tipo «semi-abierta». Aquí especies vegetales como *Phorium*, *Drácena lemon* o la *Areca*, envuelven el jardín de entrada, poniendo en valor el *Magnolio* y el *Hibiscus syriacus*.

c. Zona de islas programáticas. Una zona que se define como «abierta», un espacio de especies herbáceas potencialmente muy florido, dedicada a promover las especies anuales.

En esta zona una serie de arbustos como Margarita amarilla - *Euryops pectinatus*, Santolina-*Santolina chamaecyparissus* y *Abelia* se combinan rodeando las islas de descanso y merendero.

Los arbustos y el estrato herbáceo aquí se combinan con varios Perales "*Pyrus calleryana Decne*", que se adaptan al clima y debido a su dimensión, favorecen la visibilidad y el soleamiento.

d. Zona de piscina. La zona húmeda puede está formada por el cuerpo de agua de la piscina y el pozo reutilizado. En esta zona el seto perimetral es conífero *Thuya*, combinado con especies bajas como la *Aspidistra*, la *bananera* o la *Gunera maniacata*. Plantas grandes con colores, texturas y formas diversas donde realzan el fondo del ambiente, dando una sensación de confort y tranquilidad.

MIÉRCOLES, 23 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 120

1.5. Iluminación y mobiliario

Para la iluminación y el mobiliario se combina el jardín silvestre con un estilo paisajístico más contemporáneo, los elementos de decoración poseen líneas rectas y simples. En este caso, las islas programáticas, los caminos y la piscina, enfatizan y se complementan con el paisajismo. Se utilizan pavimentos más lisos y líneas rectas. Los materiales utilizados son sofisticados, y mobiliario e iluminación adaptados al modernismo.

El mobiliario es bastante reducido y con características que busquen su resistencia a las inclemencias del tiempo y al uso. Al igual que irán situados en lugares estratégicos. Encontramos así bancos, la mesa de merendero, papeleras, los juegos infantiles y las dos sillas de descanso.

La iluminación del proyecto es sencilla, comprende la iluminación indirecta a través de balizas y focos empotrados de los caminos y especies vegetales situadas en el perímetro y la iluminación directa, gracias a la colocación estratégica de varias farolas. Cabe destacar la iluminación de las dos puestas de acceso y de la parte exterior de los portales con iluminación indirecta con apliques de pared.

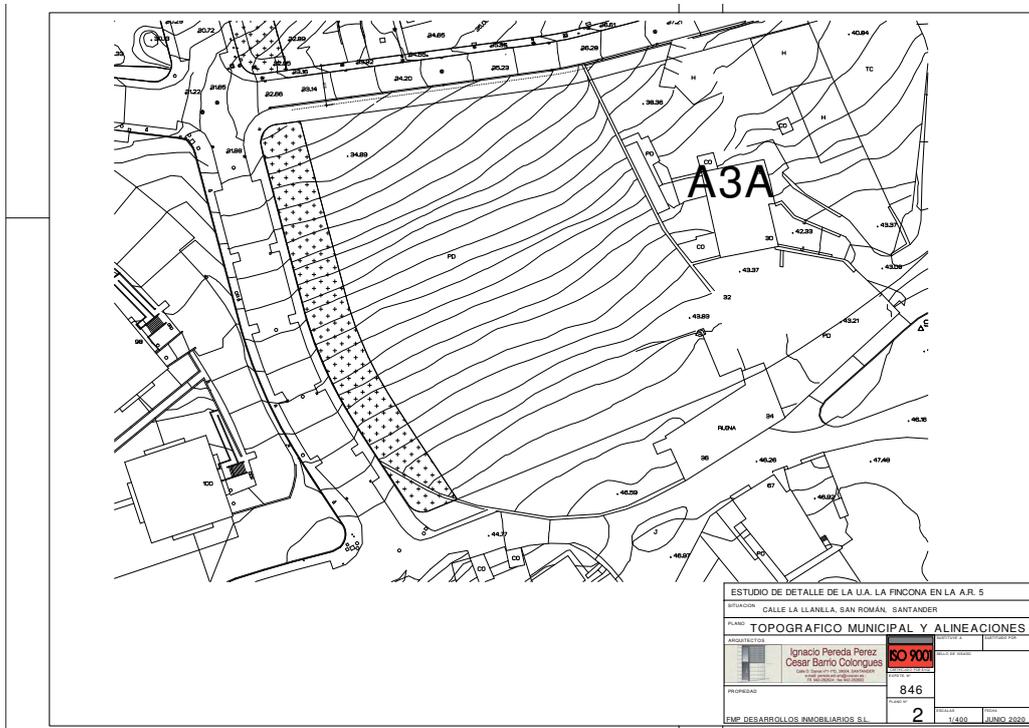
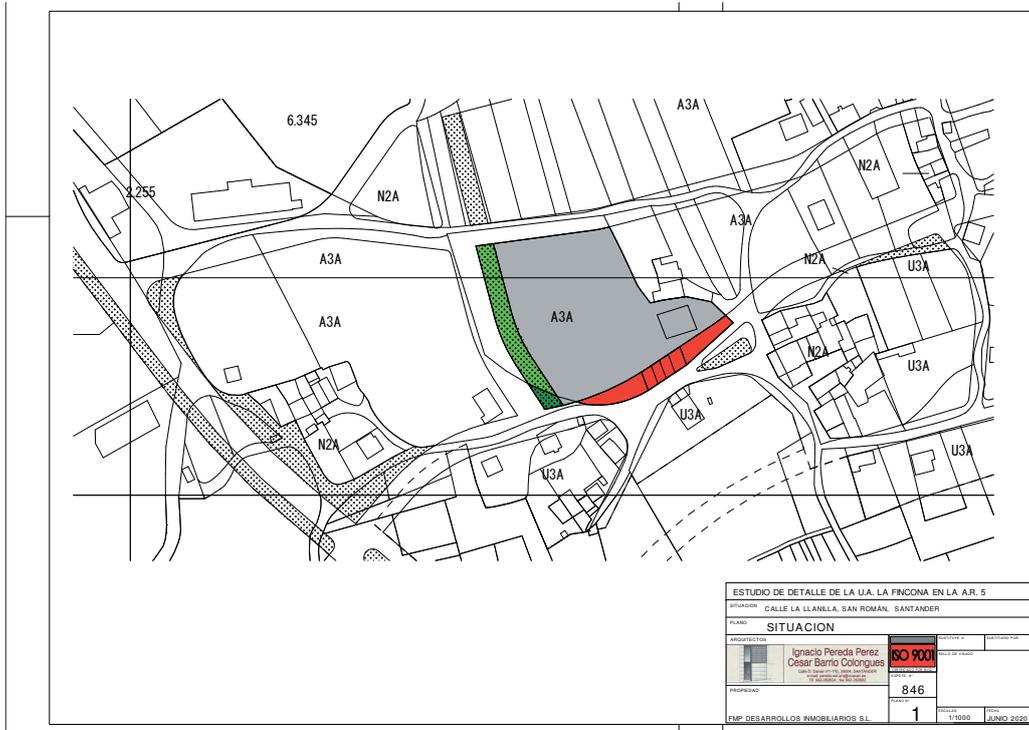
Vista aérea islas programáticas



<i>lavanda</i>			1,65 € cada 30/40 cm	8	Entrada norte		
				12	33,00 € Zona juegos		
<i>Romero de piedra (alto)</i>		Mata densa perennifolia	4,73 € cada 30/40 cm	35	165,55 € Escaleras		
					Entrada zona norte		
<i>salvia</i>	planta arbustiva	perenne	2,50 € cada 30/40 cm	20	50,00 € Escaleras		
					Entrada zona norte		
SETOS CON FLOR			€/UD	m/l	UD	€	
<i>Margarita amarilla - Euryops pectinatus</i>			2,15 € cada 50/60 cm	10	21,50 €	Entre islas	
<i>Diosma /Gauras</i>		perennifolios Hmax:0,5m crecimiento rápido	8,30 € cada 50/60 cm	10	83,00 €	Seto merendero y banco islas	
<i>abella floribunda</i>	seto flor blanca	Hmax:2m verano flor rojiza semiperenne	5,60 € cada 50/60 cm	10	56,00 €	Seto merendero y banco islas	
<i>Santolina chamaecyparissus</i>	seto flor amarilla	Hmax:0,5m Resiste el frío y las heladas Ubicación: pleno sol	5,95 € cada 40/50 cm	10	59,50 €	Seto lectura y juegos islas	

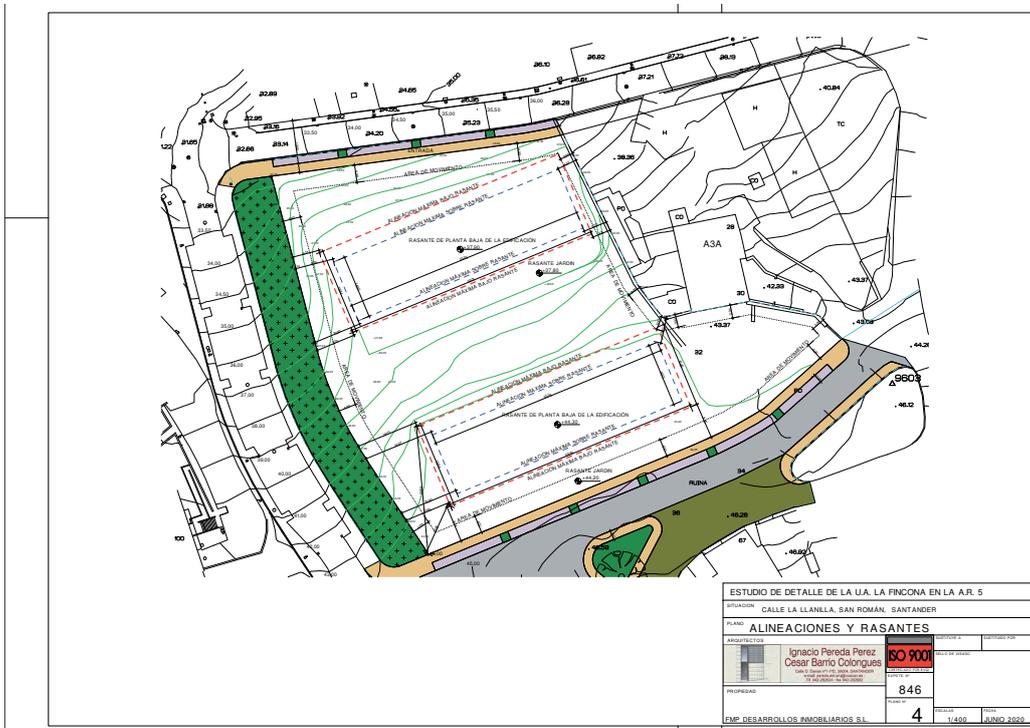
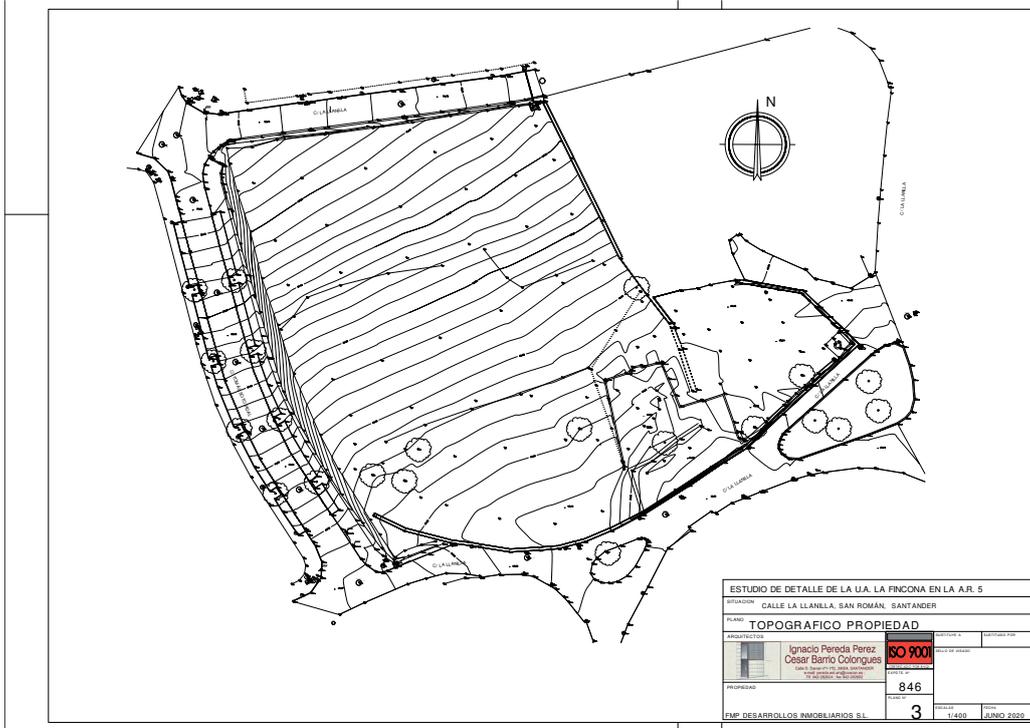
CVE-2021-5445

MIÉRCOLES, 23 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 120



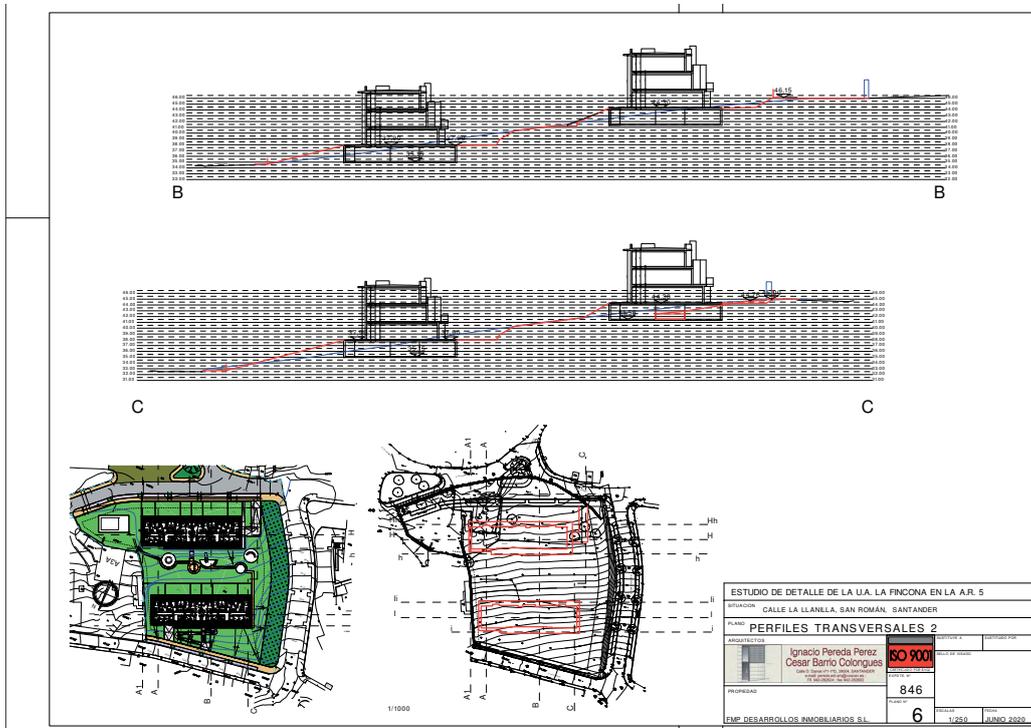
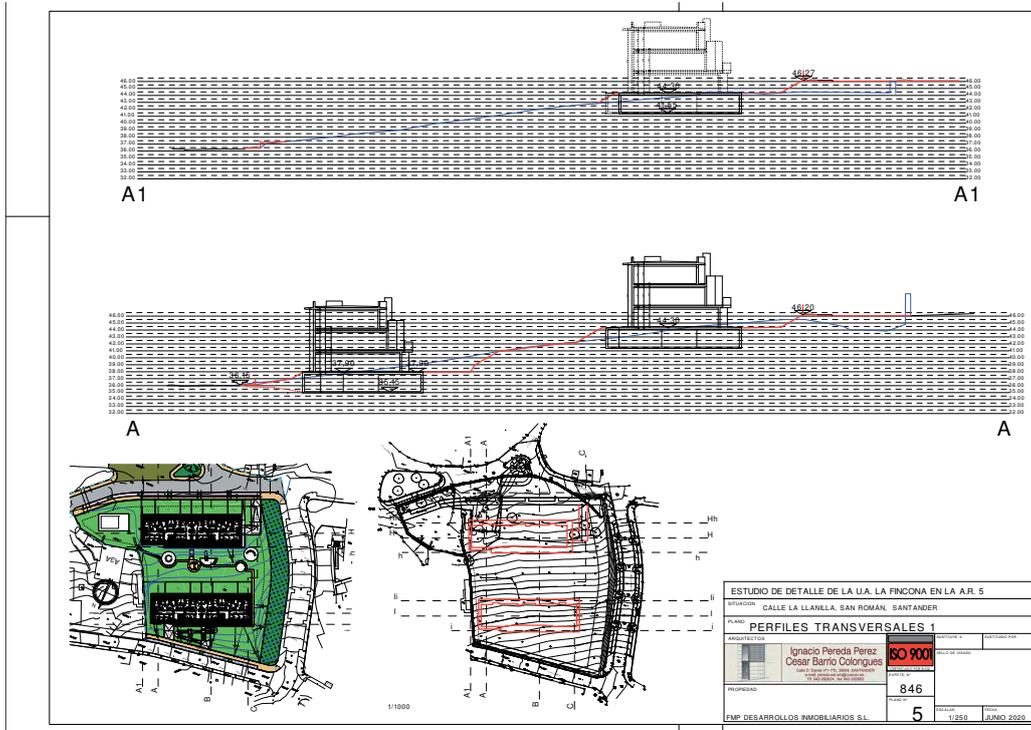
CVE-2021-5445

MIÉRCOLES, 23 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 120



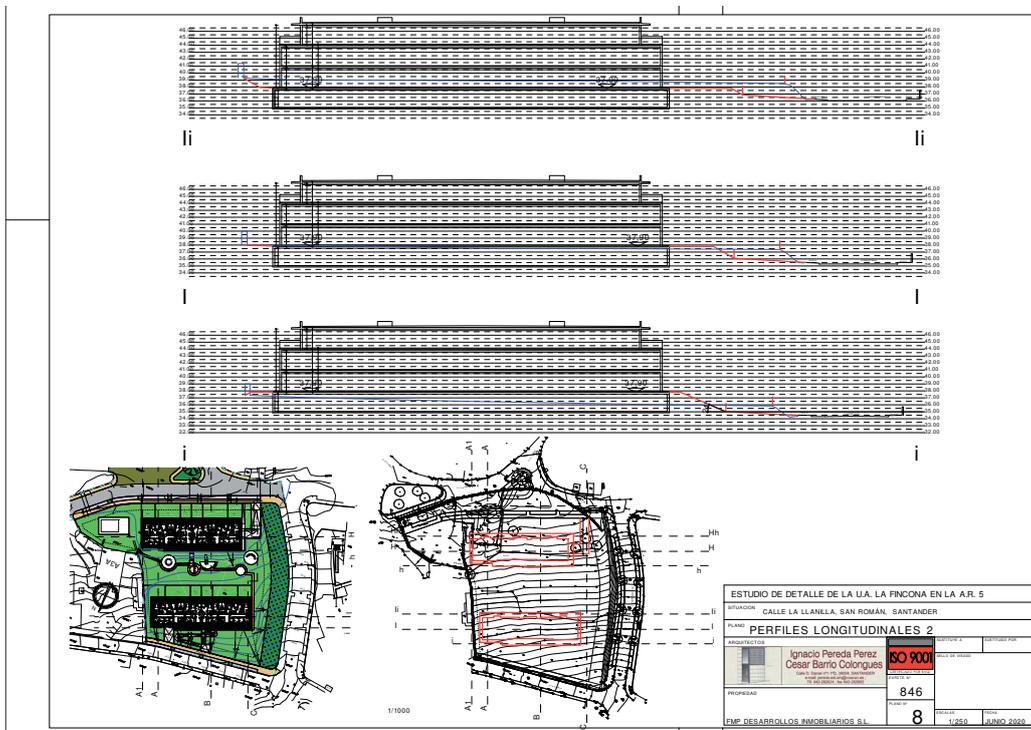
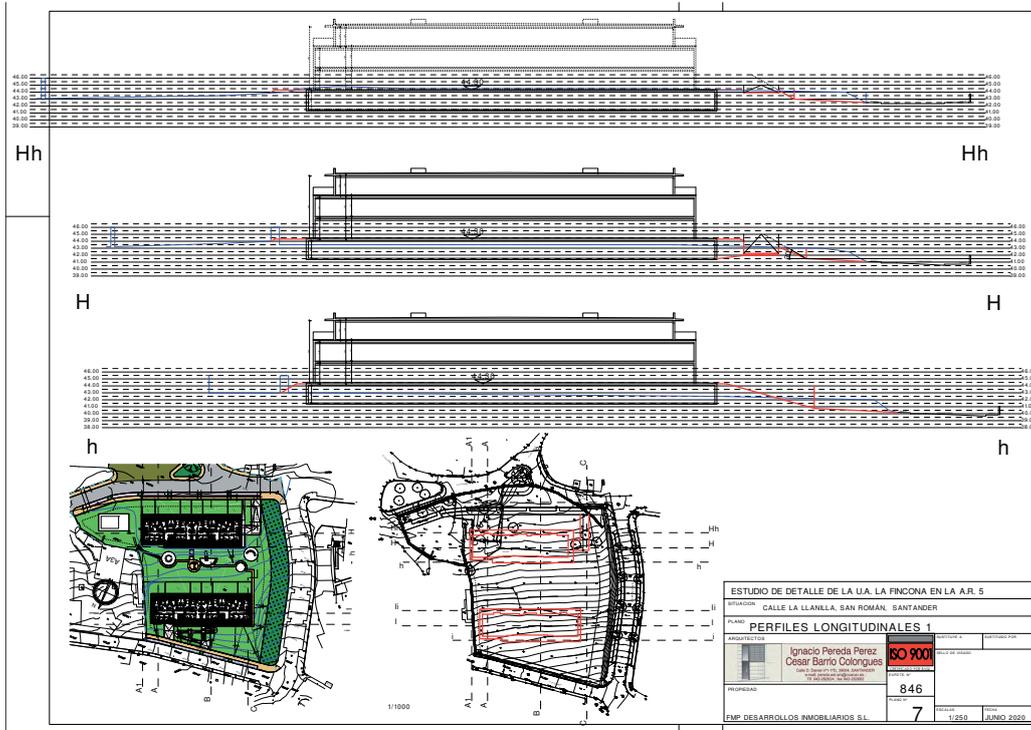
CVE-2021-5445

MIÉRCOLES, 23 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 120



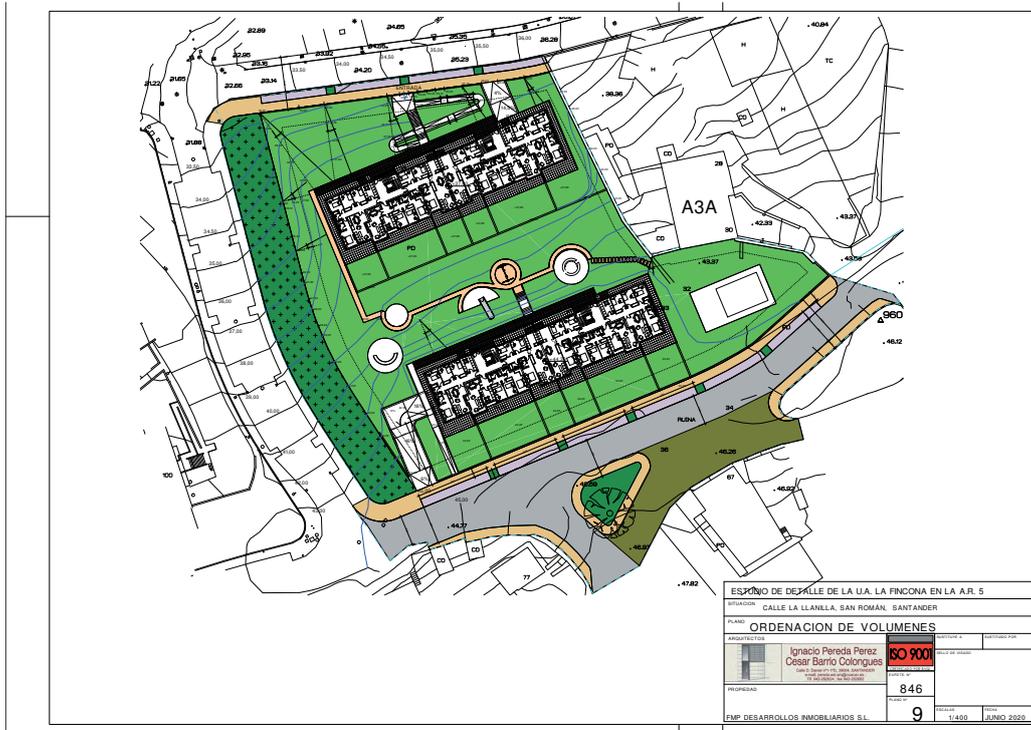
CVE-2021-5445

MIÉRCOLES, 23 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 120



CVE-2021-5445

MIÉRCOLES, 23 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 120



2021/5445

CVE-2021-5445