

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 _____ y dirección a efectos de notificación en la calle _____

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 extremo este 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.





W0000098a3261d16bb407e52ee060a064

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigo/verificacion=A0600MhPFL_HEn7jMKZdHfk_s0IDJLYdAU3n8j
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_C00018914_2021_DOC_00M_000000000000000001019142

ANEXO DE URBANIZACIÓN INTERIOR



Firma 1: **MARIA PUERTO SANCHEZ-CALERO LOPEZ**
JEFE DE SERVICIO - SECRETARIA GENERAL
CSV: A0600MhPFL/HEn7jMKZdHfk/s0IDJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2021GCELC119572
Fecha Registro: 08/06/2021 12:01





W000098a3261d16bb407e52ee060a064

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigo/verificacion=A0600MhPFL_HEr7jMKZdHfk_s0IDJLYdAU3n8j
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_C00018914_2021_DOC_00M_0000000000000000019142

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 bloqueo 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.



Firma 1: **MARIA PUERTO SANCHEZ-CALERO LOPEZ**
JEFE DE SERVICIO - SECRETARIA GENERAL
CSV: A0600MhPFL/HEr7jMKZdHfk/s0IDJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2021GCELC119572
Fecha Registro: 08/06/2021 12:01





W0000098a3261d16bb407e52ee060a064

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigo/verificacion=A0600MhPFL_HEn7jMKZdHfk_s0IDJLYdAU3n8j
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_C00018914_2021_DOC_00M_000000000000000001019142

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.



Firma 1: **MARIA PUERTO SANCHEZ-CALERO LOPEZ**
JEFE DE SERVICIO - SECRETARIA GENERAL
CSV: A0600MhPFL/HEn7jMKZdHfk/s0IDJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2021GCELC119572
Fecha Registro: 08/06/2021 12:01





W000098a3261d16bb407e52ee060a064

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigo/verificacion=A0600MhPFL_HER7jMKZdHfk_s0IDJLYdAU3n8j
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_C00018914_2021_DOC_00M_0000000000000001019142

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 realizan el fondo del ambiente, dando una sensación de confort y tranquilidad.



Firma 1: **MARIA PUERTO SANCHEZ-CALERO LOPEZ**
JEFE DE SERVICIO - SECRETARIA GENERAL
CSV: A0600MhPFL/HE7jMKZdHfk/s0IDJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2021GCELC119572
Fecha Registro: 08/06/2021 12:01





W0000098a3261d16bb407e52ee060a064

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigo/verificacion=A0600MhPFL_HEn7jMKZdHfk_s0IDJLYdAU3n8j
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_C00018914_2021_DOC_00M_000000000000001019142

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



Firma 1: **MARIA PUERTO SANCHEZ-CALERO LOPEZ**
JEFE DE SERVICIO - SECRETARIA GENERAL
CSV: A0600MhPFL/HEn7jMKZdHfk/s0IDJLYdAU3n8j

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
N.º Registro: 2021GCELC119572
Fecha Registro: 08/06/2021 12:01



