

MARTES, 2 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 21

AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO

CVE-2021-444 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en Paseo de la Ventilla 9-11-13-15, Solares como desarrollo de las Unidades de Actuación UA-11 y UA-12 del Plan General de Ordenación Urbana.*

Se pone en conocimiento que el Pleno en su sesión de 30 de julio de 2020, se adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente Estudio de Detalle en Paseo de la Ventilla, 9-11-13-15, Solares como desarrollo de las Unidades de Actuación UA-11 y UA-12 del PGOU de Medio Cudeyo, por lo que de acuerdo con lo establecido en los artículos 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril y 84 de la Ley de Cantabria 2/2001, se procede a la publicación íntegra en el BOC de citado Estudio de Detalle.

Contra el presente acuerdo se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Santander, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Valdecilla, 20 de enero de 2021.

El alcalde,
Juan José Perojo Cagigas.

MARTES, 2 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 21

EXCO. AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO
ESTUDIO DE DETALLE DE LAS UA-11 y UA-12 DEL PGOU EN EL PASEO DE LA VENTILLA DE SOLARES.

MEMORIA

1_INTRODUCCION. OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

Se redacta el presente documento, por encargo de D. Joaquín Pérez-Marsá de Sentmenat, en representación de la sociedad SENOR SA, y tiene por objeto la construcción de un edificio de 36 viviendas, locales comerciales, trasteros y garajes, a construir en el Paseo de la Ventilla, de Solares, como desarrollo de las Unidades de Actuación UA-11 y UA-12 del PGOU de Medio Cudeyo.

La conveniencia del Estudio de Detalle viene justificada por lo dispuesto en el Plan Especial "Las Ventillas" del PGOU, Ordenanza SU4-C, Apartado 8, respecto a su redacción para "...ajuste puntual de alineaciones en el marco de las Unidades de Actuación y respetando las condiciones de actuación". Igualmente, en los planos del Plan especial se señala la posibilidad de modificar la colocación y tipología de los bloques mediante Estudio de Detalle siempre que no se modifique la ocupación en planta, los espacios públicos y las alturas de la ordenanza.

En este caso, además de los necesarios ajustes geométricos en planta de los planos del Plan Especial a la realidad dimensional de las parcelas, es necesario delimitar exactamente la superficie de cesión al Ayuntamiento, tanto para la zona verde establecida en el PGOU, que se plantea a lo largo del borde del trazado de la vía del ferrocarril Santander-Lierganes, como para viales así como las rasantes del edificio respecto al Paseo de la Ventilla y de las plantas de semisótano respecto al terreno descendente hacia la vía y el río.

Por otro lado, por su proximidad al río Miera, a la vía de FEVE y al aeropuerto de Santander, las Unidades de Actuación UA-11 y UA-12 están afectadas por tres organismos del Estado que son: Confederación Hidrográfica de Cantábrico, ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias) y AESA (Agencia Estatal de Seguridad Aérea). El informe positivo a la construcción de la edificación definida en este Estudio de Detalle será preceptivo para la aprobación definitiva del mismo.

Los redactores del presente documento son los arquitectos abajo firmantes D^a. Mercedes Cobo Sánchez, colegiada n.º 934, D^a. Marta Solarana Cadelo, colegiada n.º 1519, D. Jorge Villamor Cantera, colegiada n.º 2833, y D. J. Ignacio Villamor Elordi, colegiada n.º 68, del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria.

2_SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

Las parcelas donde se pretende construir la edificación que desarrolla las Unidades UA-11 y UA-12 se encuentran situadas en el Paseo de la Ventilla de Solares. Esta calle comunica la arteria principal de la localidad (antigua N-634 con el Paseo de Alisas (salida hacia La Cavada) y con la Casa Consistorial de Medio Cudeyo, en Valdecilla.

Las parcelas se sitúan en una posición singular en la trama urbana de Solares; Por un lado, el solar tiene frente, en su fachada principal oeste, a un gran espacio público abierto protagonizado por la presencia del edificio del antiguo Ferial de Ganado, actualmente Centro Cultural "Ramón Pelayo", y del parque público del Ferial que además es el lugar donde se celebra el mercado semanal.

Por otro, la posición del edificio es el punto de inflexión en la topografía donde, siguiendo el perfil de la ladera que baja desde el cementerio, comienza a descender bruscamente hasta los terrenos de ADIF, en el trazado de la línea del ferrocarril FEVE de la línea Orejo-Lierganes (entre los PPKK 001/977 y 002/050), y el cauce del río Miera.

Las parcelas colindan al Oeste con el Paseo de la Ventilla, al Norte con un pequeño vial de servicio y de acceso posterior a las parcelas, al Este con parte de dicho vial y con el trazado de la vía de FEVE y al Sur con medianera con parcela que conforma la UA-10 del PGOU. Las parcelas que conforman las UA-11 y UA-12 tienen una geometría en planta muy irregular pero el solar definitivo que resulta de juntar ambas presenta una geometría mucho más regular.

Según se determina en el Plano Topográfico que se adjunta el solar tiene una altimetría que varía desde el punto más alto, en la esquina Suroeste, en la rasante del Paseo de la Ventilla (cota +33,15) y el más bajo, en la esquina Sureste, en la rasante de la vía Cota +22,50). La superficie de las parcelas es de 993,85,- m² en la UA-11 y de 990,- m²., en la UA-12.

3_DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION. PARCELAS AFECTADAS

3.1. DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN. SOLAR UNIFICADO RESULTANTE.

Como se ha dicho, el solar objeto de la promoción está definido por el desarrollo conjunto de las Unidades de Actuación UA-11 y UA-12 del PGOU de Medio Cudeyo.

La parcela de la UA-11 se desarrolla entre la alineación del Paseo de la Ventilla, al Oeste, en su cota más alta, y el trazado de la vía del ferrocarril Santander-Lierganes, al Este, en su cota mas baja. Al Sur linda con la parcela de la Unidad UA-10 y al Norte con la parcela de la Unidad UA-12.

La parcela de la UA-12 se desarrolla, igualmente, entre la alineación del Paseo de la Ventilla, al Oeste, en su cota mas alta, y al Este, en sus cotas mas bajas con un vial o espacio publico que la separa de la vía. Al Sur linda con la Unidad UA-11 y al Norte con un vial público, continuidad del anteriormente, referido y que da acceso al Paseo de la Ventilla a viviendas y locales existentes en el entorno.

Ambas parcelas están claramente definidas perimetralmente por las edificaciones existente en la rasante del Paseo de la Ventilla y por un muro de mampostería de piedra en sus bordes inferiores. La separación entre ambas es clara igualmente en las medianeras entre las edificaciones existente pero un poco mas confusas en las zonas no edificadas ladera abajo.

En todo caso la existencia de una acequia de recogida de aguas pluviales hacia el río (pasando con una tajea por debajo de la vía) es una referencia topográfica clara. Igualmente, la consulta a los datos catastrales, que coinciden

MARTES, 2 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 21

EXCO. AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO
ESTUDIO DE DETALLE DE LAS UA-11 y UA-12 DEL PGOU EN EL PASEO DE LA VENTILLA DE SOLARES.

sustancialmente con los topográficos, es una referencia muy clara a la hora de definir los bordes de la promoción.

Por tanto, la delimitación de las Unidades de Actuación que se define en este Estudio de Detalle, y de su resultante unificada, está de manera clara determinada por lo anteriormente dicho. A partir de esta delimitación precisa del solar, el ajuste de la ordenación establecida en el Plan especial "Las Ventillas" y la definición de las alineaciones y rasantes en el Estudio de Detalle estarían perfectamente adaptadas a la realidad física del terreno.

De esta manera, la superficie real de la UA-11 es 993,85, - m2, y la de la UA-12 es 990, - m2, con una superficie total del solar unificado de 1.993,85 - m2. Esta superficie no tiene ninguna incidencia a los efectos urbanísticos del cómputo ocupación de la edificación o de edificabilidad ya que esta está prefijada para cada UA en la ordenación del Plan Especial incorporado al PGOU.

La disminución de la superficie real de la UA-11, respecto al documento inicial, se debe a la puesta en conocimiento por parte de ADIF de la definición exacta de la delimitación de los terrenos ferroviarios en ese tramo de la línea Orejo-Lierganes, tal y como se expresa en el Anexo 5 de esta Memoria. Esta delimitación reconfigura el perímetro inferior de la UA-11 con una disminución de 56,53 m2 respecto a la superficie anteriormente fijada.

En la actualidad las parcelas están ocupadas por edificaciones de baja altura, bastante antiguas, construidas con muros de carga y tejados de madera, y en no muy buen estado, que serán demolidas para llevar a cabo el desarrollo urbanístico que se plantea. Ninguna de estas construcciones está incluida en catálogo alguno de edificios a conservar.

1.2. PARCELAS AFECTADAS

Se adjunta como Anexo 1 de esta Memoria los datos catastrales, descriptivos y gráficos, de todos los elementos (suelo y construcción) que componen la UA-11 y la UA-12. Las referencias catastrales de estos elementos son las siguientes:

0939008VP4003N0001DZ
0939008VP4003N0002FX
0939007VP4003N0001RZ
0939007VP4003N0002TX
0939007VP4003N0003YM
0939007VP4003N0004UQ
0939005VP4003N0001OZ
0939005VP4003N0002PX
0939024VP4003N0001AZ
0939023VP4003N0001WZ
0939006VP4003N0002LX
0939006VP4003N0001KZ

4. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. CALIFICACIÓN DEL SUELO Y ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.

El planeamiento urbanístico vigente en el Ayuntamiento de Medio Cudeyo es el Plan General de Ordenación Urbana, vigente desde el año 2.011. En el planeamiento las parcelas objeto de este proyecto están clasificadas como SUELO URBANO e incluidas dentro del **PAC AMBITO 2- PLAN ESPECIAL "LAS VENTILLAS"**, y conforman las Unidades de Actuación UA11 y UA-12, de dicho Plan Especial. Para las condiciones de la edificación el PGOU establece la aplicación de la Ordenanza **SUELO URBANO SU4-C**, de las antiguas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Aunque el PGOU establece como sistema de Actuación la Compensación y como sistema de Gestión el de Proyecto de Compensación, dado que la propiedad de ambas Unidades de Actuación es de un solo titular, que las cesiones a viales públicos están prefijadas en las fichas del Plan Especial y que el Ayuntamiento de Medio Cudeyo no tiene aprovechamientos en dichas Unidades, no se considera necesario para su desarrollo la redacción de un Proyecto de Compensación, pudiéndose directamente acudir al Estudio de Detalle que ordene la edificación propuesta, de manera previa a la presentación de los proyectos arquitectónicos

Igualmente, al ser las dos Unidades de Actuación colindantes, y que se pretende realizar una única promoción inmobiliaria conjunta desarrollada en una sola edificación, se pretende realizar una tramitación urbanística unificada de un solo ámbito de actuación, tanto de las autorizaciones sectoriales como del Estudio de Detalle.

A continuación, se reflejan las condiciones que para la edificación propuesta se fijan en las fichas del Plan Especial de "Las Ventillas" para las UA-11 y UA-12 y que son las siguientes:

Sistema de Actuación		COMPENSACION
Condiciones de Gestión		PROYECTO DE COMPENSACION
Condiciones de la Edificación		Ordenanza SU4-C
Ocupación en planta sobre rasante		UA-11+UA-12 (270+300) = 570 m2.
Alturas		4 + Baja
Cesiones		
UA-11	Viario	16,50 m2
	Espacios libres	401,80 m2
UA-12	Viario	0,00 m2
	Espacios libres	122,20 m2

MARTES, 2 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 21

EXCO. AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO
ESTUDIO DE DETALLE DE LAS UA-11 y UA-12 DEL PGOU EN EL PASEO DE LA VENTILLA DE SOLARES.

Otras condiciones fijadas en la Ordenanza SU4-C:	Vivienda
Uso dominante (ordenanza SU2 Normas Subsidiarias)	Según Plan Especial y Estudio de Detalle.
Alineaciones	Según Plan Especial y Estudio de Detalle.
Dimensión de las edificaciones	Ocupación en PB x 5 alturas + vuelos + ático
Edificabilidad	15 m
Altura máxima al alero	Si
Planta bajo cubierta	1 m.
Vuelos	1 x vivienda.
Plazas de aparcamiento	

La edificación propuesta se ajusta a la ordenación definida en el Plan Especial tanto en su geometría general (las dos UA unidas) como en la correspondiente a cada una de ellas de tal manera que el volumen resultante del conjunto será similar al de las Unidades de Actuación si fueran desarrolladas de manera individual.

5. DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL PGOU.

5.1. DEFINICION DE ALINEACIONES. CESIONES

Según la documentación gráfica del Plan Especial "Las Ventilla" la edificación sobre rasante estaría definida por la longitud del frente de parcelas en la alineación en el Paseo de La Ventilla, que vendría definida por la fachada de la actual edificación existente en las UA-11 y UA-12 a esa calle. A partir de esa alineación, y en una profundidad edificatoria de 12 m., se establece la ocupación de la edificación en ambas UA's.

En el límite Sur de dicha edificación se establece una medianería, ahora ya existente con la UA-10, y en el límite Norte, hacia la calle que desciende a la vía, se establece una alineación ortogonal al Paseo de la Ventilla. El estudio de Detalle que ordena conjuntamente la superficie unificada de las Unidades UA-11 y UA-12, se ajusta estrictamente a las alineaciones hacia el espacio público definidas en el Plan Especial "Las Ventillas".

Debido a que la dimensión de las parcelas que conforman las dos UA's es inferior, en su frente al Paseo de la Ventilla, a lo establecido en el plano de alineaciones del Plan Especial (47 m. de la realidad frente a los 47,50 del Plan) se propone una ligera ampliación de la profundidad de la edificación, para compensar la pérdida de ocupación sobre rasante, que pasaría a ser de 12,15 m.

Sobre estas alineaciones se proyectan cuerpos volados de 1 m. en cumplimiento de la Ordenanza SU4-C (Que remite en este punto a la SU2) de las antiguas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Las plantas bajo rasante se desarrollan de manera escalonada, descendiente hacia la vía, ocupando parte de la superficie neta del solar, una vez definida la línea que delimita la Zona Verde (S.L. V-24) en su afección a nuestro ámbito de actuación. Dicha línea define, por tanto, la alineación posterior Este del solar, que no de la edificación.

Una vez definidas las alineaciones exteriores de la actuación se producen unas cesiones de terreno al ayuntamiento, aunque las superficies reales no coincidan con las que se especifican en las fichas de las Unidades UA-11 y UA-12. De esta manera las superficies de cesión definidas en los planos son las siguientes:

	PLAN ESPECIAL UA-11	PLAN ESPECIAL UA-12	ESTUDIO DE DETALLE
VIARIO	25,90 M2	50,15 M2	76,05 M2
ESPACIO LIBRE	312,70 M2	101,70 M2	414,40 M2
TOTALES	338,60 M2	172,35 M2	527,20 M2

Como se puede apreciar, la superficie de cesiones para espacio libre es inferior a la determinada en el Plan Especial. La razón de esta diferencia reside en que, tal y como se aprecia en los planos de este documento, parte de la superficie de espacio libre definida como cesión de la UA-12 está fuera del límite de esta, es decir que ya es propiedad del ayuntamiento.

Igualmente, la superficie de cesión para viales del Estudio de Detalle es superior a la del Plan Especial puesto que en la ficha de la UA-12 no se había contemplado la cesión necesaria para ampliar el vial Norte, que da acceso a la zona posterior de la edificación y a la vía.

5.2. DEFINICION DE RASANTES. COMPUTO DE LA ALTURA MAXIMA.

Para la disposición de los dos volúmenes que componen la edificación proyectada y para el computo de las alturas, en cumplimiento de la Ordenanza SU4-C del PGOU, se parte de la rasante actual del eje de la calzada del Paseo de la Ventilla, vial que presenta una pendiente considerable descendente, de manera más o menos continua, hacia el Norte.

El eje de dicho paseo, en el tramo al que da frente la actuación, varía entre la + 33,20 en su cota superior y la + 29,20, en su cota inferior. Está pendiente obliga a un escalonamiento de la edificación en dos volúmenes (correspondientes a los dos portales) cada uno en una rasante distinta para el computo de las alturas.

La altura máxima al alero se debe computar en nuestro caso, según el Art. 10.22.15. de la Normativa del PGOU, a una distancia en planta de 7,5 m. desde el extremo mas bajo de cada volumen, tal y como se explica en los esquemas de alzados presentes en los planos de este documento.

Según se determina en el apartado 4 de la Ordenanza SU4-C la altura máxima al alero a computar en ese punto es de 15 m. sobre rasante. De esta manera la altura al alero en portal Norte se sitúa en la cota + 45,00 y la altura al alero en el portal

MARTES, 2 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 21

EXCO. AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS UA-11 y UA-12 DEL PGOU EN EL PASEO DE LA VENTILLA DE SOLARES.

Sur en la + 46,85. Igualmente, a los efectos de disponer los accesos a los portales en unas rasantes que permitan unos itinerarios accesibles hasta los ascensores desde la acera pública (en cumplimiento de la normativa de Accesibilidad), la cota de planta baja del portal Norte se sitúa en la +30,80 y la del portal Sur en la +32,65.

Las rasantes de las plantas de semisótano para garaje se determinan en función del punto de acceso, desde el espacio público posterior, y de las pendientes máximas para las rampas de acceso de vehículos determinadas en el PGOU. Así la planta de garajes del nivel -2, se sitúa en la cota +27,20, y la del nivel -3 en la cota +24,50. El nivel de semisótano -1 (correspondiente al portal Sur para uso exclusivo de trasteros) se sitúa en la cota +29,90.

Por encima de la altura máxima permitida se proyecta una planta de ático cumpliendo las condiciones establecidas en el PGOU de separación de 3 m. a las fachadas generales del edificio

5.3. OCUPACION MAXIMA.

En el Plan Especial "Las Ventillas (Plano nº.8 y otros) se determina lo siguiente:

"La colocación y tipología de los bloques podrán modificarse a través de Estudios de Detalle" aprobados por el Ayuntamiento, siempre que no se modifiquen:

- 1) La ocupación en planta fijada
- 2) Los espacios de uso público
- 3) Las alturas definidas en la Normativa."

Como se ha dicho, el Estudio de Detalle que ahora se presenta realiza un ajuste de alineaciones de las edificaciones definidas en las UA's 11 y 12, respetando las condiciones de edificabilidad.

Por tanto, dado que la edificabilidad máxima permitida en este tipo de suelo está vinculada a la ocupación sobre rasante por la altura mas vuelos es necesario justificar que la ocupación de la edificación planteada en el Estudio de Detalle es igual o inferior a la establecida en el Plan Especial para la suma de ambas Unidades de Actuación UA-11 y UA-12. Dicha justificación se expresa en el siguiente cuadro:

	PLAN ESPECIAL UA-11	PLAN ESPECIAL UA-12	PLAN ESPECIAL UNIDADES UNIFICADAS	ESTUDIO DE DETALLE
OCUPACION EN PLANTA	22,50 x 12=270 M2	25 x 12= 300 M2	570 M2	568,25 M2.

6 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

6.1. ORGANIZACIÓN FUNCIONAL

Se proyecta una edificación de 36 viviendas, trasteros, locales comerciales y garajes que se distribuyen en dos portales. Los dos edificios se desarrollan en cinco plantas más ático, en dos niveles sobre la rasante del Paseo de la Ventilla, y dos plantas de semisótano bajo la rasante.

El proyecto se adecua estrictamente a la ordenación urbanística establecida en el PGOU de Medio Cudeyo, para el desarrollo de las Unidades de Actuación UA-11 y UA-12, así como a toda la normativa urbanística de aplicación. Igualmente, el proyecto se redacta en cumplimiento de la normativa técnica vigente, fundamentalmente el CTE (Código Técnico de la Edificación).

Seguindo la ordenación de las fichas de la UA-11 y UA-12, del PGOU, la construcción se dispone en la alineación del Paseo de la Ventilla con una planta baja definida por el frente de parcela de cada UA, y un fondo edificable que, como se ha justificado anteriormente, pase de 12,00 a 12,15 m. Sobre esta definición de planta baja, se desarrollan cuatro plantas, con sus vuelos, y una planta de ático, siguiendo la geometría fijada en el PGOU.

En las plantas bajas se sitúan los portales de acceso a los dos edificios, en su fachada Oeste, cada uno en una rasante diferente obligadas por la pendiente de la calle, en cumplimiento de las ordenanzas del PGOU. En dichas plantas se disponen viviendas y locales, estos últimos con acceso independiente y exclusivo directamente desde el Paseo de la Ventilla.

Las dos plantas bajo rasante, cada una con su ingreso en su rasante, pero con un punto de acceso común en el vial público, se dedican a los usos de trasteros y garajes, en tres niveles diferentes siendo común a los dos portales la rasante del nivel intermedio. Dada la pendiente de las parcelas las plantas de semisótano se desarrollan por encima de la rasante del vial que les da acceso. Igualmente, toda la edificación se desarrolla por encima de las cotas de la línea del ferrocarril FEVE Santander-Lierganes y del río Miera.

Las cuatro plantas sobre la planta baja se dedican al uso de vivienda, con tres por planta para el portal Sur (UA-11) y cuatro por planta para el portal Norte (UA-12). En las plantas de ático se disponen dos viviendas por portal.

Se proyectan unas viviendas de configuración tradicional, de una sola planta, en cumplimiento de toda la normativa de habitabilidad, tanto de la Comunidad Autónoma de Cantabria como del PGOU de Medio Cudeyo. Las viviendas presentan programa variado de 1, 2 y 3 dormitorios, con configuraciones diferentes según posición y orientación. Todas las estancias vidieras de las viviendas tienen iluminación y ventilación natural por huecos dispuestos en dimensiones superiores a las exigidas por la normativa vigente (PGOU, Habitabilidad y CTE).

En cumplimiento del PGOU se proyectan 19 plazas de aparcamiento (3 más que las exigidas), que se desarrollan en dos niveles (13 en el nivel inferior y 26 en el nivel intermedio). Igualmente, se proyectan 34 trasteros, también en dos niveles (16 para el portal Norte y 17 para el portal Sur), y dos locales comerciales en planta baja, uno en el portal Norte y otro en el portal Sur (este se desarrolla en planta baja y semisótano).

MARTES, 2 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 21

EXCO. AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO
ESTUDIO DE DETALLE DE LAS UA-11 y UA-12 DEL PGOU EN EL PASEO DE LA VENTILLA DE SOLARES.

6.2. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA.

La voluntad de realizar una única promoción conjunta que desarrolle los aprovechamientos urbanísticos fijados para ambas Unidades de Actuación no exime de la obligación de plantear una edificación compuesta por dos volúmenes, correspondientes a dos portales, que solucionen el escalonamiento exigido por el computo de la altura máxima obligado por la fuerte pendiente de la rasante del Paseo de la Ventilla.

Estos dos volúmenes, de dimensión muy similar a los que aparecerían si la UA-11 y la UA-12 hubieran sido desarrolladas individualmente, ofrecen al espacio público del Parque del Ferial una interesante fachada articulada en dos planos claramente diferenciados. En este frente el edificio se compone a partir de una planta baja a manera de basamento, unos planos de fachada de cuatro plantas, con el volumen de vuelos saliente, y una planta de áticos, retranqueada, como coronación de ambos cuerpos. El volumen emergente de las cajas de escaleras y ascensores actúa como elemento de referencia que explica la composición binaria de la edificación.

En la fachada hacia el río la edificación mantiene una composición de fachada similar sobre rasante, pero bajo rasante emergen los volúmenes más articulados de las dos plantas de semisótano para garajes, obligados por la exigencia del cumplimiento de la previsión de plazas de aparcamiento establecida en el PGOU.

Estos volúmenes se manifiestan de manera escalonada y aterrazada para ajustarse al perfil del terreno, acompañados de un nuevo perfil de taludes que aminore su impacto visual.

Para las fachadas sobre rasante se acude a una solución mixta de SATE y fachadas ventiladas que enfatizen la condición plana y prismática de los volúmenes del edificio, así como cumplan con las condiciones de ahorro energético más exigentes.

Santander, marzo de 2020
Los arquitectos:



fdo: Mercedes Cobo Sánchez



fdo: Marta Solarana Cadelo

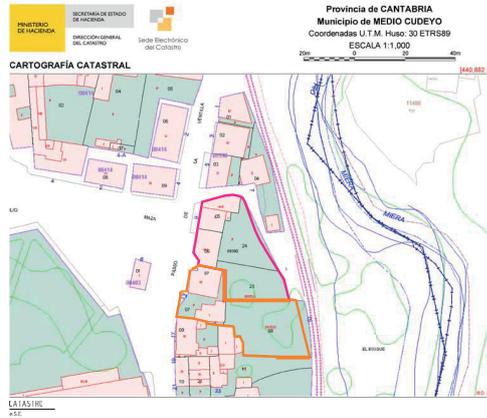


fdo: Jorge Villamor Cantera

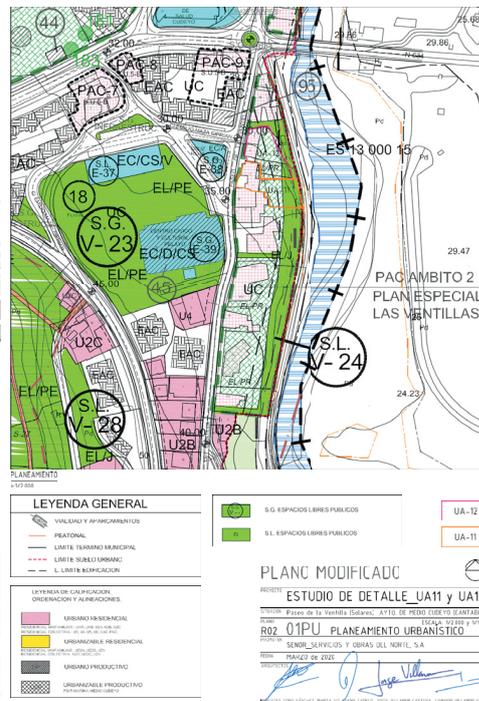
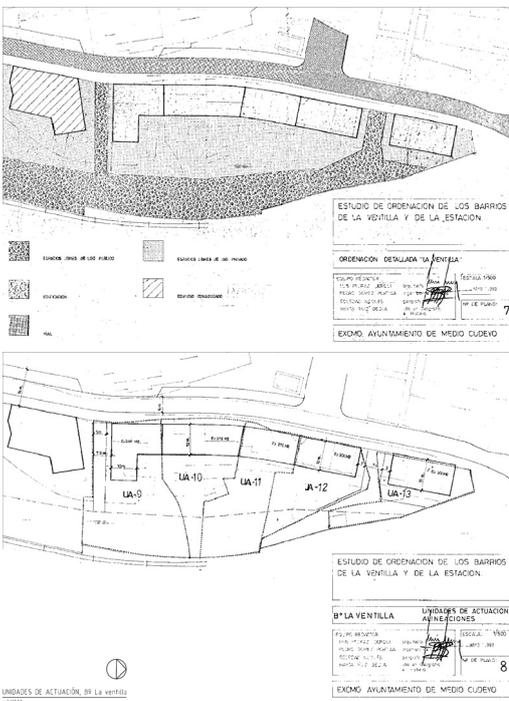


fdo: Jose Ignacio Villamor Elordi

MARTES, 2 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 21

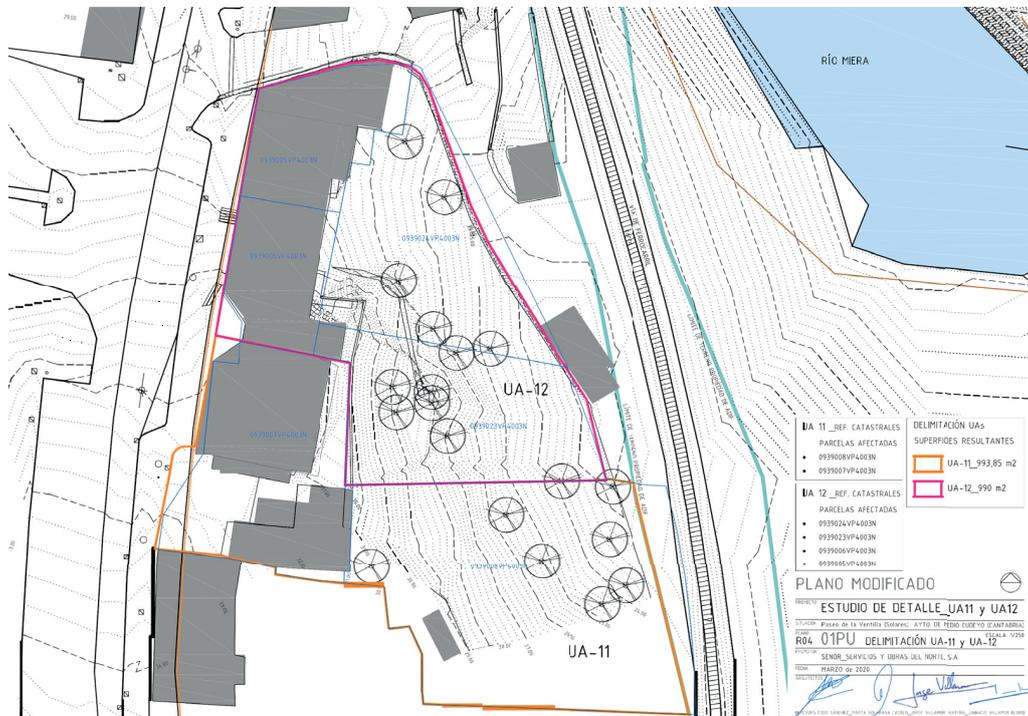
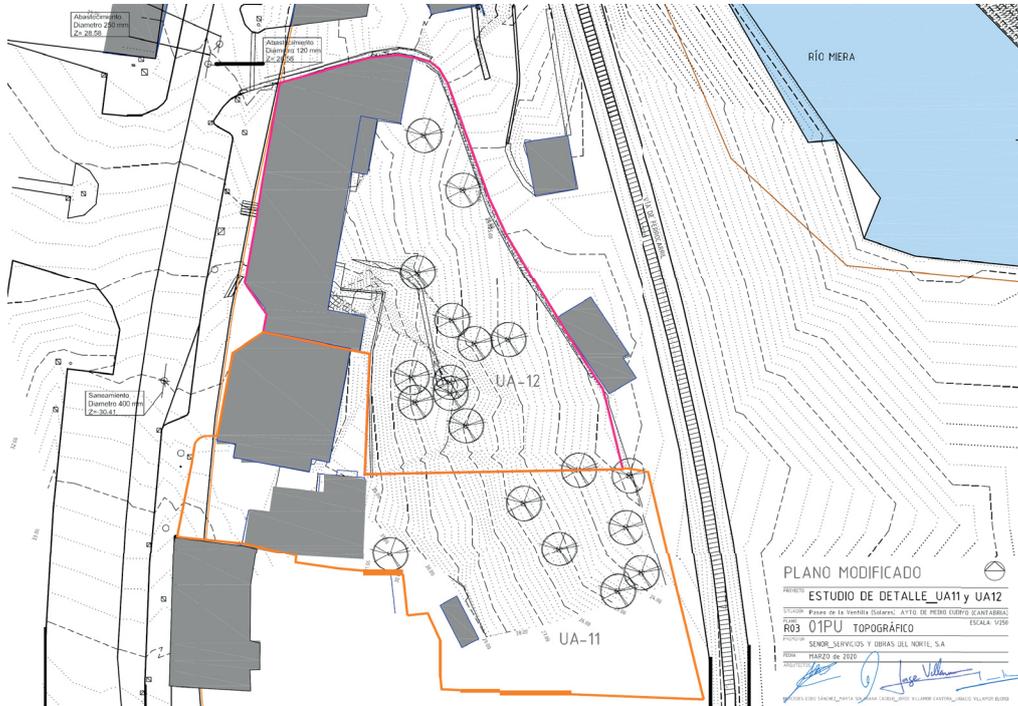


PLANO MODIFICADO
ESTUDIO DE DETALLE UA11 y UA12
PROYECTO: PLAN DE LA VENTILLA (SEGUNDA ETAPA) DE MEDIO CUDEYO (CANTABRIA)
BOL: 01PU SITUACIÓN Y CATASTRAL
PROYECTO: SENOZ, SARRICOLA Y FERREAS DEL NOROCC, S.A.
FECHA: MARZO DE 2020
AUTOR: [Firma]



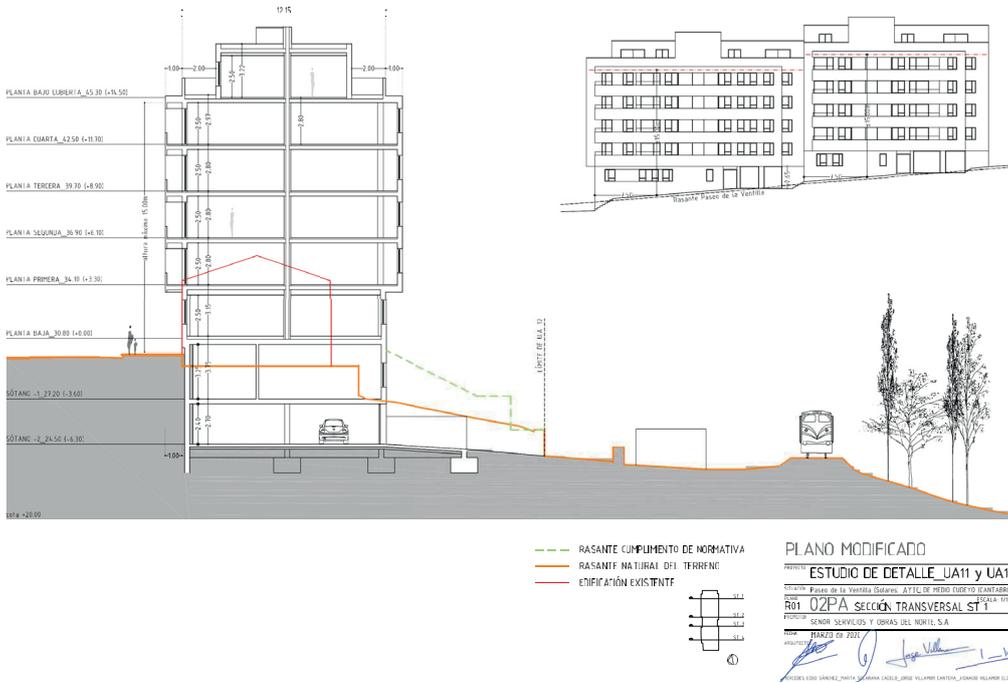
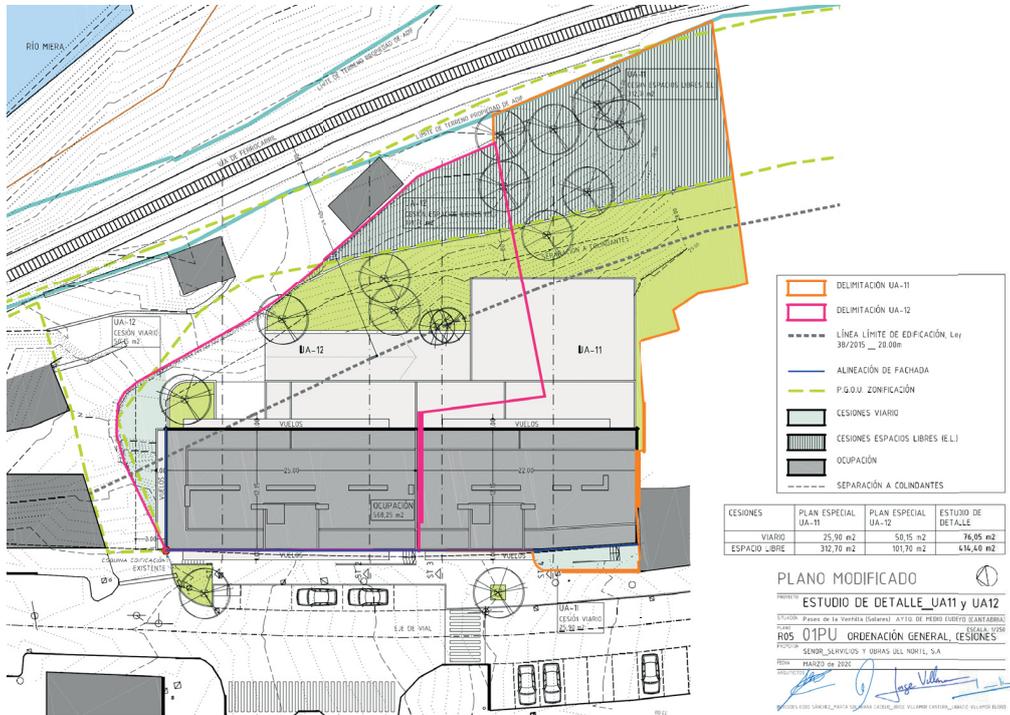
CVE-2021-444

MARTES, 2 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 21



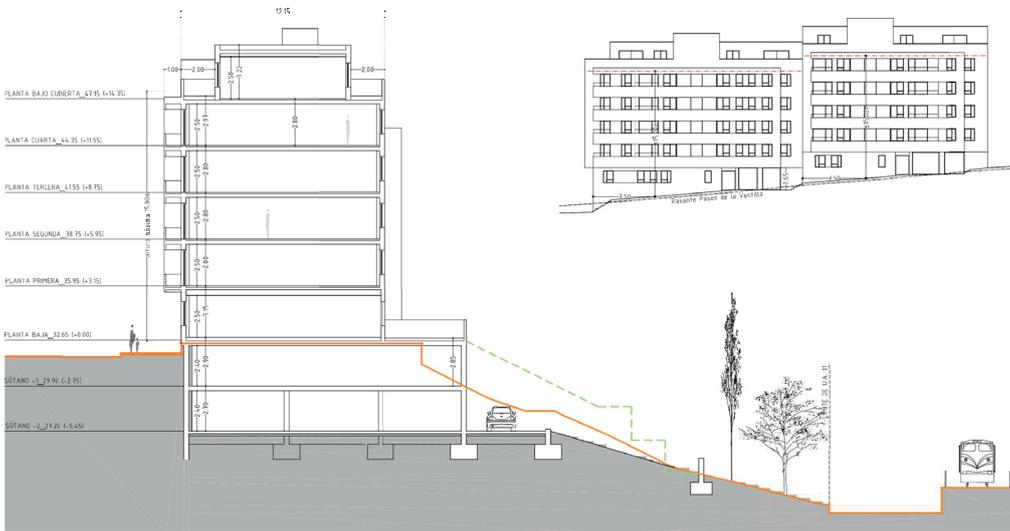
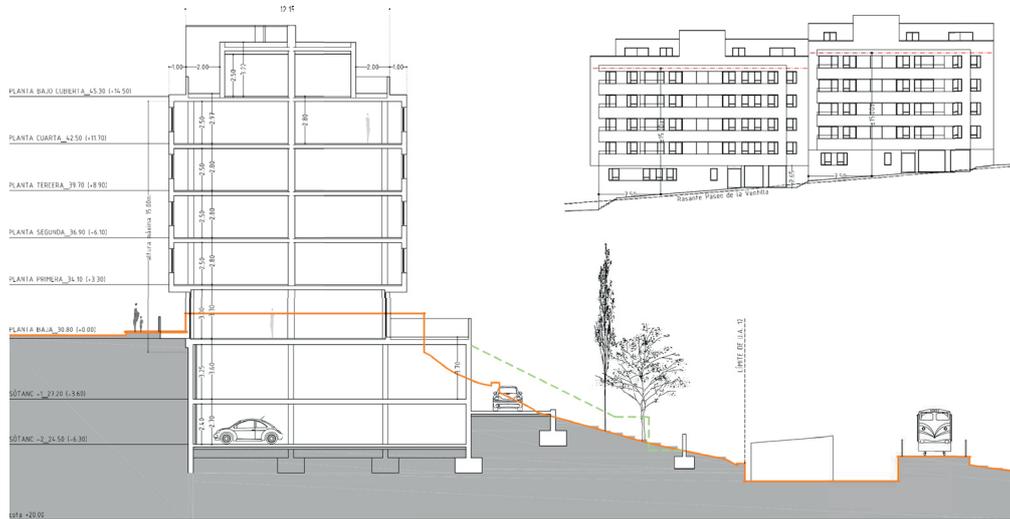
CVE-2021-444

MARTES, 2 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 21



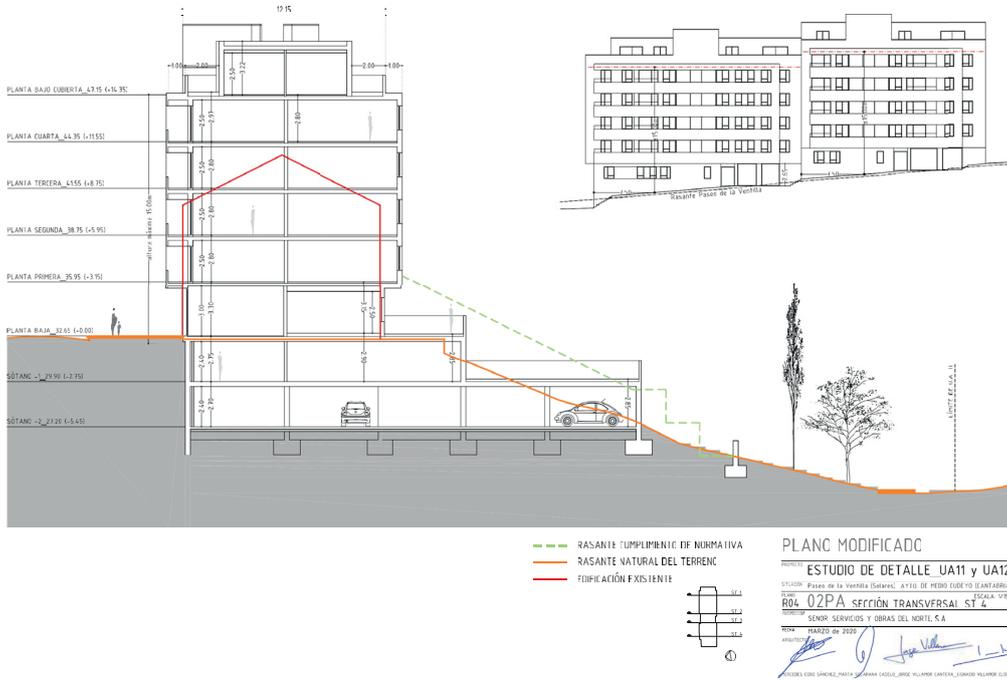
CVE-2021-444

MARTES, 2 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 21



CVE-2021-444

MARTES, 2 DE FEBRERO DE 2021 - BOC NÚM. 21



2021/444

CVE-2021-444