

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2023-4490 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle que tiene por objeto la ordenación de la Fase 3 del ELUP, Parque Equipado de las Llamas.*

Por el Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 27 de abril de 2023, se ha adoptado entre otros el siguiente Acuerdo que transcribo literalmente:

"Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de marzo de 2023, se aprobó inicialmente el Estudio de Detalle para la ordenación, conforme a lo previsto en el art. 11.6.3 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), de la Fase 3 del ELUP - Parque Equipado de las Llamas, ubicada al Oeste de la Bajada de San Juan hasta el límite de la calificación.

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 la Fase 3 del ELUP - Parque Equipado de las Llamas, ubicada al Oeste de la Bajada de San Juan hasta el límite de la calificación".

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, 9 de mayo de 2023..

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

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96

Estudio de Detalle Común
FASE 3 DEL PARQUE DE LAS LLAMAS

MMIT ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.

DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS

Promotor: Ayuntamiento de Santander



CVE-2023-4490

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



Estudio de Detalle Común
Fase 3 del Parque de Las Llamas
Índice

ÍNDICE

ÍNDICE	3
OBJETO Y PROMOTOR	5
ÁMBITO	6
ORDENACIÓN	8
Clasificación y ordenación del suelo según el PGOU	9
Usos pormenorizados	11
Condiciones de los usos	12
Imágenes	17
EQUIPO REDACTOR	18
PLANOS	19
ANEXOS	21
Anexo I. PGOU – Clasificación y ordenación	21
Anexo II. PGOU – Condiciones generales del uso de espacios libres	22
Anexo III. PGOU – Ordenanza de zona de espacios libres	24
Anexo IV. PGOU – Condiciones de los usos deportivos	26
Anexo V. Requisitos parques y jardines de Santander	27

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



Estudio de Detalle Común
Fase 3 del Parque de Las Llamas
Objeto y promotor

OBJETO Y PROMOTOR

Mediante el presente documento se pretende concretar la ordenación del ámbito de **Suelo Urbano**, que abarca la **Fase 3 del Parque de las Llamas**, en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santander, en Cantabria, **respetando las ordenanzas propias de Parque Equipado ya establecidas** para este ámbito en el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 17 de abril de 1997 y publicado en el BOC del 21 de abril del mismo año.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 82.2 de la Ley de Cantabria 5/2022, este **Estudio de Detalle Común** podrá **"establecer alineaciones y rasantes en caso de que no estuvieren establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar de forma motivada las prefijadas en el planeamiento"**; igualmente podrá **"ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, si fuera necesario, la red de comunicaciones con las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de Detalle"**.

El presente documento en ningún caso plantea la alteración del diseño y situación de los espacios libres y equipamientos; no contempla viales públicos de nueva creación; no altera la ordenación de las edificaciones y sus alturas; la densidad o el índice de ocupación del suelo, por lo que no se dan los presupuestos para considerar la figura de planeamiento como un Estudio de Detalle Especial.

En lo que respecta a las limitaciones establecidas en el artículo 65 del vigente Reglamento de Planeamiento, cabe señalar que tampoco altera el Estudio de Detalle Común las condiciones básicas de ordenación de predios colindantes, ni reduce el espacio destinado a viales y espacios libres, no previendo aumento de volumen alguno. Se respeta por tanto la clasificación y calificación del suelo, así como la edificabilidad o aprovechamiento del ámbito que estableciese el PGOU.

Este Estudio de Detalle completa y adapta las determinaciones del planeamiento general y con él se da inicio al proceso de ordenación del suelo urbano, como paso previo a la tramitación de los proyectos de obra necesarios para la intervención en los citados terrenos.

La iniciativa del desarrollo parte del **Ayuntamiento de Santander**, quien encomienda la redacción de este documento a MMIT ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P (Colegiado: Nº 09239 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria), siendo coordinados los trabajos de redacción por el arquitecto Agustín Montes Gaisán.

Existen dos condicionantes de partida que suponen una clara directriz en el planteamiento del Estudio de Detalle. Son los referentes a las dos parcelas ya obtenidas por el Ayuntamiento incluidas en el ámbito, que limitan la elección de las alternativas propuestas:

- La ubicación de un circuito de inercia y saltos para bicicletas "pumptrack" dentro de los límites de la parcela municipal situada en la zona sureste.
- La posibilidad de ubicación de 2 campos de fútbol reglamentarios de hierba artificial dentro de los límites de la parcela municipal situada en la zona oeste.

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



Estudio de Detalle Común
Fase 3 del Parque de Las Llamas
Ámbito

ÁMBITO

El ámbito del Estudio de Detalle se emplaza en el municipio de Santander, los terrenos en él integrados se localizan en la ladera, con inclinación sur-norte, situada entre la Av. de la Constitución, la Av. de Los Castros y la bajada de San Juan.



Esta fase del parque de las Llamas no dispone de una ordenación detallada en el Plan General, aunque sí de una ordenanza propia de espacio libre y unas condiciones propias para parques equipados.

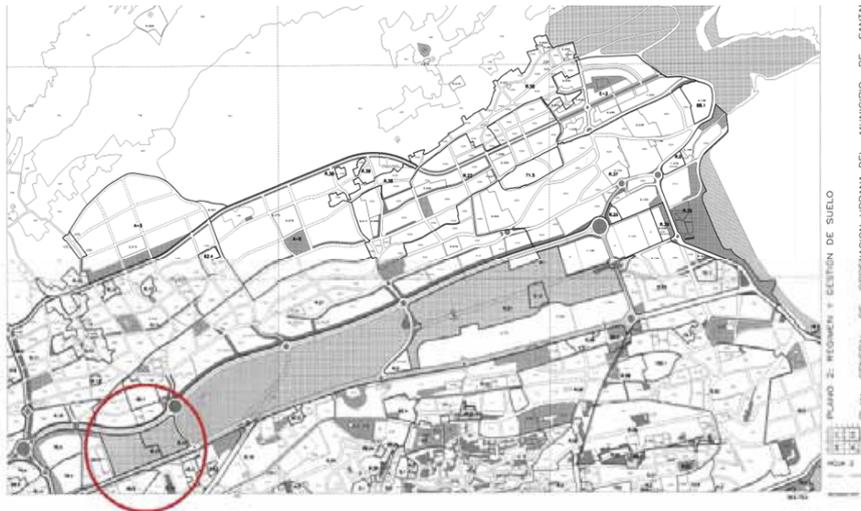
Se trata de un ámbito continuo donde las parcelas se encuentran completamente dentro del perímetro definido, a excepción de la parcela de mayor tamaño (la 32320C0VP3133A0001YQ), de titularidad municipal, que sobresale algo del ámbito y ocupa parte de los viales perimetrales ya existentes, también de propiedad municipal.

Este Estudio de Detalle Común se circunscribe, por tanto, a la definición de alineaciones y rasantes para la ordenación de los usos definidos en el Plan General.

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



Estudio de Detalle Común
Fase 3 del Parque de Las Llamas
Ámbito



Según el PGOU, la **superficie del ámbito es de 84.191 m²**. Esto se pone de manifiesto en el PLANO 2, que incluye los terrenos comprendidos en el ámbito y el de su entorno inmediato. Las parcelas catastrales incluidas en la actuación son:

	referencia catastral	titular
1	3232049VP3133A	Particular
2	3232042VP3133A	Particular
3	3232043VP3133A	Particular
4	3232091VP3133A	Particular
5	3232044VP3133A	Particular
6	3232047VP3133A	Particular
7	3232045VP3133A	Particular
8	3232046VP3133A	Particular
9	3232060VP3133A	Particular
10	3232057VP3133A	Particular
11	3232056VP3133A	Particular
12	3232055VP3133A	Particular
13	3232054VP3133A	Particular
14	32320A8VP3133A	Ayuntamiento de Santander
15	3232041VP3133A	Particular
16	3232040VP3133A	Ayuntamiento de Santander
17	3232038VP3133A	Ayuntamiento de Santander
18	3232039VP3133A	Particular
19	3232059VP3133A	Particular
20	3232058VP3133A	Particular
21	3232062VP3133A	Particular
22	3232063VP3133A	Ayuntamiento de Santander
23	3232061VP3133A	Particular
24	32320C0VP3133A	Ayuntamiento de Santander
25	3232067VP3133A	Particular
26	3232066VP3133A	Particular
27	3232065VP3133A	Particular
28	3232064VP3133A	Particular
29	32320A9VP3133A	Ayuntamiento de Santander

El PLANO 3 recoge la delimitación del ámbito.

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



Estudio de Detalle Común
Fase 3 del Parque de Las Llamas
Ordenación

ORDENACIÓN

En este apartado se resumen las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, que afectan a la ordenación de la Fase 3 del Parque de las Llamas, así como las implicaciones derivadas de la delimitación final.

En los Anexos, se reproduce el plano de ordenación, así como las condiciones de uso y las ordenanzas de espacio libre y deportivo al aire libre que son de aplicación en el ámbito.

Los terrenos se localizan junto al acceso norte a la ciudad de Santander por la S-20, al sur de la Av. de La Constitución y al norte de la Av. de Los Castros, en el tramo entre la bajada de San Juan y la bajada del Caleruco. En este espacio se localizan los Campos de Fútbol de Monte y varias viviendas y huertas junto a terrenos sin uso. Aunque en su entorno predomina el uso residencial de vivienda plurifamiliar en bloque abierto, estos suelos forman parte del conjunto del Parque de Las Llamas, dando continuidad a una de las infraestructuras verdes vertebradoras de la ciudad de Santander.

La consideración del Parque de las Llamas en el Plan General es la de **parque equipado**, en el que se permite la integración de equipamientos públicos de interés social que requieran edificación o se sitúen al aire libre.

En este momento hay una bolsa de suelo ocupado en el extremo este que aísla este nuevo desarrollo de las fases 1 y 2 del parque. La ordenación de esta zona mejorará la comunicación longitudinal del Parque de Las Llamas y del conjunto de la ciudad de Santander, facilitando una conexión más directa ajustándose a la realidad topográfica del espacio.

Una vez analizadas diferentes alternativas, desde varios puntos de vista, la ordenación que se propone es fruto de la solución a los tres tipos de condicionantes que marcarán el desarrollo del ámbito:

- Condicionantes conceptuales:
 - Conexiones peatonales longitudinales este-oeste siguiendo la directriz del parque de Las Llamas y su posible continuación en la medida de lo posible.
 - Conexiones peatonales transversales norte-sur permitiendo la permeabilidad entre avenida de Los Castros y avenida de La Constitución.
 - Aprovechamiento y respeto de la topografía existente para la ubicación de usos y circulaciones.
 - Predominio de zonas verdes y arbolado autóctono acompañando las comunicaciones peatonales.
- Condicionantes normativos:
 - Relativos al cumplimiento de parámetros del Plan General y que se desarrollan en los próximos apartados.

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



Estudio de Detalle Común
Fase 3 del Parque de Las Llamas
Ordenación

- Condicionantes de usos comprometidos en parcelas municipales:
 - El destino casi completo de la parcela municipal situada en la zona sureste del ámbito para un circuito de inercia y saltos para bicicletas "pumptrack".
 - El dimensionamiento de un espacio destinado a equipamiento deportivo al aire libre con capacidad suficiente para permitir, si fuera necesario, la posibilidad de ubicación de dos campos de fútbol reglamentarios respetando ,en cualquier caso, la permeabilidad funcional del espacio libre del parque en dirección este-oeste

Clasificación y ordenación del suelo según el PGOU

El ámbito tiene una calificación de suelo uniforme con una **ordenanza de zona de Espacio Libre – Parque Equipado**.



Según el artículo 5.4.2 de la Normativa del Plan, los parques equipados integran **espacios arbolados, jardines, actividades de deporte, ocio, recreo y cultura** al servicio del parque, **así como equipamientos públicos de Interés social**.

La superficie del parque podrá ser ocupada con ciertas limitaciones por **equipamientos que requieran edificación**, equipamientos o **actividades al aire libre, accesos rodados y aparcamiento** público para los usuarios del parque. El resto deberá dedicarse totalmente a áreas estanciales, paseos, áreas ajardinadas, estanques, áreas arboladas y demás elementos afines.

Superficie total del ámbito 84.191 m²

Ordenación

La ordenación propuesta asume la calificación del PGOU de **Espacio libre de Parque Equipado**, concretando los usos pormenorizados y los parámetros específicos para la zonificación del espacio delimitado. Así, los espacios previstos para **equipamientos con edificación** se sitúan en el extremo oriental, repartidos en 2 conjuntos:

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



Estudio de Detalle Común
Fase 3 del Parque de Las Llamas
Ordenación

- uno de 13.333 m², situado más al norte, que abarca la posición actual de los campos de fútbol de Monte y
- otro de 3.226 m², junto a la Av. de Los Castros, en el que está proyectado un circuito de inercia y saltos para bicicletas también llamado *pumptrack*.

Al oeste del ámbito se define un área de movimiento máxima para una zona de **equipamiento deportivo al aire libre** con un máximo de 16.428 metros cuadrados de superficie destinada a ese uso, que deberá permitir, en su diseño final con un uso deportivo concreto, la permeabilidad funcional del espacio libre del parque en dirección este-oeste (preferentemente por su zona intermedia)

Ocupación

Se mantiene la ocupación prevista en la ordenanza:

- Un 20% del ámbito para **equipamientos** que requieran edificación
- Un 20% del ámbito para **equipamiento** al aire libre
- Resto de la superficie como parque que puede contener: áreas estanciales, paseos, áreas ajardinadas, estanques, áreas arboladas y demás elementos afines.

Edificabilidad

Se mantiene la edificabilidad prevista en la ordenanza:

- Un 0,5 de la superficie dedicada a **equipamientos** que requieran edificación
- Un 0,05 de la superficie dedicada a **equipamiento** al aire libre

Superficies máximas permitidas:

Superficie de equipamiento con edificación	20%	16.838 m²	máximo
Edificabilidad	0,5	8.419 m ²	(o s/art 5.5)
Altura máxima	2 alturas	12 m	
*Zonas vinculadas NO valladas o limitadas			
Superficie de equipamiento al aire libre	20%	16.838 m²	máximo
Edificabilidad	0,05	842 m ²	
Altura máxima	2 alturas (B+1)	12 m	
Plazas aparcamiento propias	1/5.000m2	17	máximo
Plantación árboles mínima	0,5/plaza	8	
Ajardinamiento (si está s/R)	2,5 m2/plaza	42	
	50%		
Ajardinamiento (si está b/R)	ocupación		
Kioscos en zona ajardinada			
Superficie máxima/kiosko		20 m ²	
Superficie máxima total	0,02	1.684 m ²	
Altura máxima	1 altura	3,50 m	

Estudio comparativo de la superficie dedicada a equipamientos (Existente – ED)

Según el artículo 66.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RD 2159/1978): "cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle,

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



Estudio de Detalle Común
Fase 3 del Parque de Las Llamas
Ordenación

justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior”, a fin de justificar que “en ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado”.

Aunque en este caso no se trata de edificabilidad, se realiza este estudio comparativo para comprobar que no se alteran las superficies permitidas para cada equipamiento. Actualmente existen ciertos equipamientos de uso deportivo dentro del ámbito que ya cuentan con edificaciones. A partir de estas preexistencias se hace la propuesta de ordenación del resto del ámbito.

Reparto de usos propuestos, en m²:

	Actual	Límite	Propuesta ED
Equipamiento con edificación	13.333	16.839	16.559
Equipamiento al aire libre	-	16.839	16.428
Resto de usos espacio libre (parque)	-	50.513	51.204
TOTAL	13.333	84.191	84.191

Usos pormenorizados

Como se ha expresado, el artículo 5.4.2 de la Normativa del PGOU ya establece para la regulación de los parques equipados una serie de condiciones. Además, tras la ordenación pormenorizada del ámbito, se concretan los usos pormenorizados y se desarrollan las prescripciones adicionales que se enuncian a continuación.

Usos pormenorizados en el parque equipado

Dadas las actividades actuales en la zona, esta fase del parque se ha concebido con un carácter más activo y dedicado al ejercicio, como un remate para el conjunto urbano de Las Llamas. Por ello, todos los equipamientos implantados en esta fase 3 del Parque de las Llamas deberán ser **equipamientos deportivos al aire libre**, cuyas condiciones de uso se regulan en el artículo 5.5.2 de la Normativa del PGOU.

El resto de la superficie, que no esté definida como equipamiento, será un parque abierto que podrá contener áreas estanciales, paseos, áreas ajardinadas, estanques, áreas arboladas y demás elementos similares.

Dentro de este espacio se podrán implantar otras **actividades afines**, sin que por ello computen como parte del equipamiento anteriormente citado y siempre que sean elementos integrados, como columpios, elementos de juego o espacios para actividades deportivas no regladas. La ordenanza también admite **pequeñas construcciones** que den servicio al parque, de hasta 20 m² (kioscos, aseos, espacios de mantenimiento...).

La distribución de estos usos en planta responde a la ordenación prevista en el presente documento, ya descrita en los apartados anteriores. En lo que se refiere al **alzado**, el diseño está condicionado por la topografía del terreno incluido en el ámbito y por los viales perimetrales preexistentes.

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



Estudio de Detalle Común
Fase 3 del Parque de Las Llamas
Ordenación

Aparcamientos

Las plazas de **aparcamiento** para vehículos motorizados que sirven al parque tienen una limitación de 1/5000 m² y, debido a las características de la topografía, se podrán situar tanto en superficie como en semisótano o en sótano con las condiciones definidas en el art. 5.4.2 (8) de la normativa. El aparcamiento se situará **en la zona norte junto a la Av. de La Constitución** y tendrá una superficie permeable de, al menos, un 20%. Los equipamientos tienen asignadas un número de plazas según su superficie. Excepcionalmente podrán agruparse con las del parque, para evitar un exceso de recorridos y reducir el tránsito de vehículos por el interior del parque.

Además de las plazas para coches y motos, se deberán colocar suficientes aparca-bicis repartidos a lo largo del ámbito. El estacionamiento debe ser considerado como un elemento esencial dentro de una política coherente sobre la circulación. Hay que partir de la base de que un estacionamiento para bicicletas que no sea cómodo, seguro y situado próximo al punto de destino, no será utilizado. El ciclista aparcará su bicicleta en cualquier sitio, indebidamente amarrada, o renunciará a utilizarla para acceder a ese destino. Para ello se debe garantizar que siempre haya **un punto de aparcamiento en el que se puedan aparcar 6 bicicletas a menos de 75m de los puntos de atracción**. Estos serán de **Tipo Universal** (3 U invertidas por módulo)

La ordenación de los usos pormenorizados se representa en el PLANO 5 que junto al resto de planos incluidos en el Estudio de Detalle caracterizan perfectamente la distribución de los usos que corresponde establecer y a las que se sujetarán los usos futuros. En el PLANO 7 se muestran las secciones representativas del terreno, estas se podrán ajustar posteriormente tras la justificación en los proyectos de obra de cada actuación. En el caso del extremo oeste del ámbito (sección BB'), las rasantes no podrán modificarse más de 1,00m respecto a la rasante actual determinada topográficamente.

En el PLANO 8 se representa un posible resultado tras la implantación de los usos definidos en este Estudio de Detalle.

Condiciones de los usos

Accesos e Itinerarios Interiores

Los viales o itinerarios peatonales interiores de nueva creación se adaptarán en sus puntos de inicio y final a la rasante de las calles preexistentes que no modifican su trazado. Se han definido una serie de **accesos** desde los viales perimetrales que se deberán respetar y unir mediante itinerarios peatonales y ciclistas para mantener la trama urbana y fomentar la conexión transversal y longitudinal de los barrios del entorno. Estos accesos se muestran en la PLANO 6. A lo largo de estos itinerarios deberán establecerse los espacios de estancia y juego.

Los **itinerarios ciclistas** se realizarán preferiblemente de forma segregada con vías con una anchura mínima de 2.50m y máxima de 3.50m, o lo que estableciese el Plan de Movilidad Sostenible de Santander. Siempre que se prevea el uso compartido de los itinerarios entre peatones y ciclistas, por no poder segregarse, la anchura

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



Estudio de Detalle Común
Fase 3 del Parque de Las Llamas
Ordenación

de este deberá ser de, al menos, 4.50m, para permitir la coexistencia de los usuarios y deberá estar señalizado correctamente.

Juegos Informales

En la sociedad actual existe un déficit de juego y actividad física al aire libre, especialmente en la ciudad. Se han ido perdiendo las posibilidades de jugar y encontrarse en el espacio público y se ha reducido el uso de la calle para las actividades. Además de los espacios reservados para el juego planificado como columpios o deportes informales, se debe integrar a lo largo de los itinerarios peatonales elementos para permitir el **juego no planificado**.

Una de las herramientas más importantes es la inclusión de pequeños elementos de juego con los que se "tropezan" a lo largo del paseo. Los **Juegos de Paso** (*doorstep/ays*) no son grandes elementos de equipamiento fijo, sino que se trata de pequeñas intervenciones a lo largo del recorrido, que convierten el camino en parte de una **ciudad jugable**.

Estos pueden ser elementos naturales (rocas, troncos, plantas), montículos, relieves, asientos o equipamientos infantiles reglados. Se pueden diseñar para fomentar el juego activo, el equilibrio, la escalada, el salto a modo de "mini parkour" o la imaginación planteando el inicio de una historia que los niños pueden desarrollar. El niño que va de camino al cole o espera al autobús puede escalar una montaña, recorrer un valle, atravesar ríos por puentes temblorosos u ocultarse de la mirada de los adultos en la sábana de gramíneas.

Espacios de estancia

Al igual que en el caso de los juegos de paso, también es importante la creación de espacios de estancia con los que tropezarse en el camino y donde poder relacionarse. No es necesario encontrarse con un gran parque o plaza, pero sí aprovechar los sobreeanchos de la calle o el encuentro con otros espacios para generar áreas donde leer, esperar a alguien o tomar la merienda a la salida del colegio. Estos espacios deben ser acogedores, con **mobiliario urbano de calidad**, como bancos, papeleras y fuentes, y estar vinculadas a algún elemento verde que mejore el confort climático. Además deberán tenerse en cuenta la orientación ante las inclemencias del tiempo y la correcta iluminación por la noche.

Arbolado

El arbolado de los espacios libres es un elemento fundamental de la calidad y atractivo de los mismos, ofreciendo sombra en los periodos de mayor calor y soleamiento, además de mejorar la calidad del aire. Sirve para acompañar los desplazamientos peatonales, pero también para configurar espacios públicos en los que merece la pena estar o por los que es estimulante caminar.

Se describen a continuación los condicionantes para la selección de los diferentes elementos del verde urbano. Estos se encuentran más detallados en el Anexo V que recoge los requisitos de parques y jardines del Ayuntamiento de Santander.

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



Estudio de Detalle Común
Fase 3 del Parque de Las Llamas
Ordenación

Seguidamente, en un apartado específico se aborda la incorporación de sistema de drenaje urbano sostenible como un componente más de la infraestructura verde urbana. Se desarrollan algunos de requisitos para conseguir el desarrollo de una red verde urbana de calidad y diversa.

Los criterios a tener en cuenta en la selección del arbolado deben ser según su función prevista. (sombra; sensorial, estética y diseño urbano; protección ambiental frente al ruido y la contaminación) y según su disposición (alineada, localizada, árboles singulares).

El **perímetro de tronco** a utilizar en las plantaciones será como mínimo de 14/16 cm, los formatos de arbustivas y coníferas serán de un mínimo de 5 L (10 L para formaciones de setos) y los formatos para **tapzantes** y otras herbáceas de 1,5 L.

Biodiversidad

Las especies de árboles se pueden seleccionar para proporcionar una variedad de beneficios. Especies de floración primaveral para néctar. Especies fructíferas para proporcionar alimento en otoño e invierno. Árboles de copa más densa que son un buen hábitat para anidar. Y especies autóctonas que pueden ser fuente de alimento para diversos insectos.

Un roble puede sostener 1.178 especies de invertebrados en total, y 257 de ellas dependen únicamente de esta especie. Estos son árboles grandes y deben estar colocados cuidadosamente con espacio para crecer a su máximo potencial, para poder ofrecer todo su beneficio en términos de biodiversidad. En general, cuanto más tiempo haya existido una especie en el lugar, mayor será la red trófica que soportará.

Por su parte, los arbustos presentan alturas intermedias entre las copas de los árboles y las zonas de pradera, por lo que también contribuyen a la movilidad vertical.

Las áreas de pradera incluyen una amplia variedad de especies con flores. Estos proporcionan néctar para los insectos en primavera, pero también sus semillas sirven de alimento para muchas aves pequeñas, como puede ser el caso de los pinzones en invierno.

Se seleccionarán **especies y variedades** adaptadas al clima de Santander, que toleren niveles de contaminación atmosférica y sean más resistentes a plagas y enfermedades. Por lo tanto, se priorizará que las especies a plantar cumplan con los siguientes **objetivos**:

- Mejorar la capacidad de secuestro de CO₂, contribuir a la **fijación y absorción de contaminantes** (en especial óxidos de nitrógeno)
- Contribuir al **confort térmico** y a disminuir la radiación solar incidente.
- Evitar, en la medida de lo posible, el empleo de especies con alto **nivel alérgico**
- Incrementar la **biodiversidad** con mayor número de especies botánicas que pueda permitir las posibilidades de diseño, con el fin de cumplir los objetivos municipales en materia de biodiversidad del arbolado:
 - o No superar un 10% del arbolado de la misma especie.
 - o No superar un 20% del arbolado del mismo género.

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



Estudio de Detalle Común
Fase 3 del Parque de Las Llamas
Ordenación

- o No superar un 30% del arbolado de la misma familia.
- Contribuir a generar recursos tanto de alimentación como de refugio a la fauna potencial.

En todo caso se deberá justificar la selección vegetal bajo los siguientes criterios desarrollados en NTJ01W:

BOTÁNICA	COMERCIAL	DENDROESTÁTICA	FITOPATOLÓGICA	PAISAJÍSTICA	LEGISLATIVA
CLIMÁTICA	DE GESTIÓN	DENDROMECAÁNICA	EDÁFICA	SOCIOLÓGICA	URBANÍSTICA
ECOLÓGICA	MEDIOAMBIENTAL	HIDROLÓGICA	TOPOGRÁFICA	PROYECTUAL	

Además de diversidad de especies vegetales, se priorizarán las **masas arbóreas** de mayor tamaño frente al arbolado disperso o alineado de forma que los conjuntos de vegetación puedan acoger la mayor biodiversidad posible.

Tierra estructural

Los árboles urbanos habitualmente se encuentran sometidos a diversas agresiones ambientales: contaminación del suelo y del aire, cargas de calor, presión de servicios públicos, vehículos y edificios. Sin embargo, el problema más importante al que se enfrentan los árboles urbanos es la **falta de volumen de suelo utilizable** para el crecimiento de las raíces. Asimismo, si un suelo denso está saturado de agua, las raíces de los árboles también pueden pudrirse por falta de oxígeno.

Aunque este problema no es tan acuciante en espacios libres como en calles puramente urbanas donde el volumen de suelo está limitado por el pavimento, el suelo en los parques siempre se puede mejorar mediante la enmienda o el reemplazo. Los árboles saludables necesitan un gran volumen de suelo no compactado con drenaje y aireación adecuados.

Por ello, cuando el suelo deba recibir una compactación técnica previa, como en el caso de las **zonas de aparcamiento**, se sustituirá el suelo existente por otro de tipo estructural, utilizando el sistema de reconstrucción de suelos denominado "tierra-piedras" o tierra estructural.

Este sistema permite proteger el suelo contra la compactación y favorecer el desarrollo y crecimiento de las raíces del arbolado. El principio consiste en mezclar piedras con tierra vegetal. Las piedras yuxtapuestas crean un esqueleto rígido y resistente a la compactación; las piedras se autobloquean una contra otra, dejando espacios entre ellas en los cuales se localiza la tierra. Las raíces de las plantas pueden así contornear las piedras y colonizar la tierra. La composición de la mezcla será en volumen: treinta y cinco por ciento (35%) de tierra vegetal y sesenta y cinco por ciento (65%) de piedras.

Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) y superficies permeables

Uno de los efectos del cambio climático es la reducción de la frecuencia de precipitaciones y el aumento de su intensidad. Además, los espacios por los que antes circulaba el agua y se introducía en el subsuelo son cada vez más reducidos debido, entre otras cosas, a la gran opacidad de los pavimentos en la ciudad, cada vez más grandes y extensas. Todo esto hace que las **inundaciones sean más frecuentes**, se produzcan daños en los ecosistemas fluviales y una erosión más acelerada del terreno.

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



Estudio de Detalle Común
Fase 3 del Parque de Las Llamas
Ordenación

Los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) son elementos superficiales y permeables, preferiblemente vegetados, destinados a filtrar, retener, transportar, acumular, reutilizar e infiltrar al terreno el agua de lluvia. Estos sistemas ayudan directamente a **la resiliencia de las ciudades frente al cambio climático**.

Debido a que los SUDS no degradan e incluso restauran la calidad del agua que gestionan, es recomendable que estas aguas así tratadas no viertan en un primer término al sistema de saneamiento. Al disminuir la aportación de escorrentía pluvial al sistema de saneamiento se reduce la problemática de los vertidos por desbordamientos del sistema de saneamiento en episodios de lluvia. Igualmente se mejora el rendimiento de las depuradoras asociadas al mismo, reduciendo su gasto energético y contribuyendo a la descarbonización del ciclo urbano del agua.

La opción más recomendable es la gestión **en superficie o Jardines de Agua**. Se trata de una depresión ajardinada con plantas autóctonas y adecuadas al terreno, de unos 15 a 45cm de profundidad que incorpora mecanismos de eliminación de contaminantes mediante las capas de suelos que los componen. Los jardines de lluvia recogen el agua que fluye por las distintas superficies impermeables, como las carreteras, los retienen un período de tiempo, en torno a 24 y 48 horas. Dejan que esta vaya filtrándose en el terreno poco a poco y dirigen hacia el sistema de alcantarillado únicamente el exceso, en lugar de dejar correr directamente el agua hacia él.

Otro efecto de esta falta de permeabilidad de las ciudades es el **efecto isla de calor**. La falta de humedad en la superficie del suelo urbano limita la refrigeración natural producida por la evaporación del agua y los materiales impermeables con los que se pavimenta normalmente la ciudad acumulan el calor durante el día, convirtiéndose en focos emisores durante la noche, incrementando la temperatura del aire y forzando un mayor consumo energético en refrigeración.

Para mitigar estos efectos, al menos el 75% del suelo no dedicado a equipamientos deberá ser permeable.

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



Estudio de Detalle Común
Fase 3 del Parque de Las Llamas
Ordenación

Imágenes

Se muestran a continuación unas imágenes finalistas no vinculantes con la implantación orientativa de los usos descritos en los apartados anteriores.



VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



Estudio de Detalle Común
Fase 3 del Parque de Las Llamas
Equipo redactor

EQUIPO REDACTOR

Los integrantes del equipo redactor son los arquitectos integrados en MMiT Arquitectura y Urbanismo SLP colegiado 9239 en el COACAN (Agustín y Alberto Montes Galsán y Javier Terán Alonso), así como los integrados en Ratio Ingenieros SL, colaborador en la redacción del documento (el geógrafo Ramón Martín Val, colegiado 488, la arquitecta Paula Santillana Astuy, colegiada COACAN 3064, y los ingenieros de caminos José Luis Ruiz Delgado y Marcos Jayo Ruiz, colegiados 24.374 y 18.484), junto al paisajista David Añibarro.

diciembre de dos mil veintidós

MMiT ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.

diciembre de dos mil veintidós

18

CVE-2023-4490

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



Estudio de Detalle Común
Fase 3 del Parque de Las Llamas
Planos

PLANOS

1. *Situación*
2. *Propiedad*
3. *Dellimitación del ámbito*
4. *Calificación del PGOU*
5. *Ordenación de los usos pormenorizados*
6. *Condiciones de ordenación*
7. *Secciones*
8. *Implantación orientativa de los usos*

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



Estudio de Detalle Común
Fase 3 del Parque de Las Llamas
Anexos

ANEXOS

Anexo I. PGOU – Clasificación y ordenación



VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



Estudio de Detalle Común
Fase 3 del Parque de Las Llamas
Anexos

Anexo II. PGOU – Condiciones generales del uso de espacios libres

Excmo. Ayuntamiento de Santander Plan General de Ordenación Urbana de Santander

- b) Proverse como plazas adicionales en aparcamiento para residentes o equivalente en el modo que se establezca mediante ordenanza municipal al efecto.
13. Se consideran usos complementarios los de:
 - a) Aparcamiento al servicio de la actividad.
 - b) Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.
14. Se consideran usos compatibles los de:
 - a) Oficinas directamente relacionadas con el uso dominante.
 - b) Almacenaje al servicio de la actividad comercial.
15. Mediante Ordenanza Municipal se podrán establecer distancias mínimas entre accesos de determinadas actividades comerciales, cuando razones de tránsito o de abastecimiento lo aconsejen.
16. Los locales de hostelería y/o reunión de las categorías 2 y 3 deberán disponer de ventriblos de independencia en todos sus accesos, con dispositivo de cierre automático de ambas puertas, y una superficie mínima de 4 m².

Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento General de Policías de Espectáculos Públicos, así como en las ordenanzas municipales específicas que lo regulen, cuya redacción no supondrá modificación de este Plan General.
17. Las plantas destinadas a locales comerciales deberán disponer de conductos de ventilación vertical con sección de un metro cuadrado por cada doscientos metros cuadrados útiles; no podrán segregarse locales que no dispongan de dichos conductos.

CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES

Art. 5.4.1. Usos individualizados de espacios libres:

1. Para la regulación de sus condiciones generales de uso se subdividen en los siguientes grupos:
 - a) Parques equipados.
 - b) Parques y jardines.
 - c) Espacios libres interiores.
 - d) Espacios libres ajenos a viario.
 - e) Playas.
 - f) Espacios libres privados.

Art. 5.4.2. Condiciones de parques equipados:

1. Pertenecen a este uso las zonas verdes señaladas con trama mayor de cruces en el Plano de Clasificación, Calificación y Ordenación, que integran espacios arbolados, jardines, actividades de deporte, ocio, recreo y cultura al servicio del parque, así como equipamientos públicos de interés social en las condiciones expresadas en este artículo.
2. La superficie del parque equipado podrá dedicarse a:
 - a) Equipamientos integrados en el ámbito del parque y que requieran edificación, que podrán vincular hasta un 20% de la superficie total, incluyendo en este porcentaje de espacios vinculados: sus áreas ajardinadas, accesos rodados y áreas de aparcamiento sobre o bajo rasante si las hubiera.
 - b) Equipamientos o actividades al aire libre, incluyendo áreas de espectáculo, juegos o deporte, a las que se podrá destinar hasta un 20% de la superficie total.
 - c) Accesos rodados y aparcamiento público para los usuarios del parque a razón de un máximo de una plaza por cada 5.000 m² o fracción superior a 2.500 m².
 - d) Áreas estanciales, paseos, áreas ajardinadas, estanques, áreas arboladas y demás elementos afines, a los que se deberá destinar la totalidad del espacio no consumido por lo reservado para equipamientos según los puntos precedentes.
3. La superficie construida, sobre rasante no podrá exceder:
 - a) Para equipamientos que requieran edificación: la edificabilidad correspondiente al tipo de equipamiento según el capítulo 5 de este título; ó, 0,5 m² por cada m² de suelo vinculado al uso si esto fuese menor.
 - b) Para los equipamientos al aire libre: 0,05 m² por cada m² de suelo vinculado al uso.
4. La superficie vinculada a que hace referencia el punto 2.a y que no estuviese ocupada por edificación sobre rasante será de libre uso público no pudiendo vallarse o limitarse el acceso.
5. La altura de la edificación no deberá exceder de dos plantas; las alturas de cornisa y de coronación podrán ser definidas mediante estudio de detalle en su defecto no excederán de 8 y 12 metros respectivamente.

NORMATIVA – Título II. Condiciones Generales de los Usos.

Página 73



6. En las áreas de destinadas a ajardinamiento se admiten construcciones destinadas a la venta de bebidas, periódicos, helados y actividades similares, sujetas a las siguientes condiciones:
 - a) Estar construidas con materiales acordes con el carácter del espacio en que se ubican.
 - b) Tener una superficie construida inferior a 20 m². Cuando en un parque, jardín o espacio libre se localicen varias de estas construcciones, su superficie construida total no rebasará 200 m². por cada 10.000 m².
 - c) Su altura no rebasará una planta o 3,50 m de cornisa.
7. Los aparcamientos en superficie deberán proveer el ajardinamiento de al menos 2,5 m² por plaza y la plantación de al menos un árbol cada dos plazas.
8. Las necesidades de aparcamiento podrán resolverse bajo rasante siempre que: no afecten a especies arboladas existentes; estén bajo edificación; o, se ubiquen en sótano totalmente enterrado y permitan el ajardinamiento o arbolado de al menos el 50% de la superficie ocupada bajo rasante. Excepcionalmente, cuando las condiciones topográficas lo justifiquen y mediante estudio de detalle, podrán situarse en semisótano con igual posibilidad de ajardinar o arbolado el 50% de la superficie que ocupen.

Art. 5.4.3. Condiciones de los parques y jardines

1. Pertenecen al uso de parques y jardines las zonas verdes públicas destinadas al esparcimiento de la población que pueden integrar actividades deportivas no regladas y pequeño equipamiento cultural y de ocio.
2. Las instalaciones destinadas a actividades culturales no podrán vincular más del 10% de la superficie del parque ni consumir más de 0,5 m² por m² de superficie vinculada.
3. Las instalaciones deportivas e infantiles no podrán ser cubiertas ni cerradas, y en conjunto no ocuparán más de 15% de la superficie del parque.
4. Podrán realizarse construcciones provisionales sujetas a las condiciones fijadas en el punto 6 del artículo precedente.
5. Podrán preverse aparcamientos sujetos a las siguientes condiciones:
 - a) Sobre rasante al servicio de los usuarios del parque, hasta un máximo de una plaza cada 2.500 m².
 - b) Bajo rasante con las mismas condiciones fijadas para los parques equipados (artículo 5.4.2.8.)

Art. 5.4.4. Condiciones de los espacios libres interiores

1. Pertenecen a este uso los espacios libres públicos interiores a manzana, cuyo radio de servicio tiende a ser para el entorno inmediato y en cuya urbanización predominan las áreas estanciales, el ajardinamiento ornamental, los espacios de juego y el deporte no reglado al aire libre.
 - a) El aparcamiento sobre rasante no podrá ocupar más del 20% de la superficie del espacio libre.
 - b) El aparcamiento completamente subterráneo podrá ocupar la totalidad del espacio libre, garantizando en todo caso el arbolado existente o su restitución y el ajardinamiento de al menos el 50% de su superficie.
 - c) Las instalaciones deportivas descubiertas podrán coexistir con aseos y vestuarios, cuya superficie edificada total no podrá superar 60 m², y cuya altura de cornisa no rebasará 3,50 m.

Art. 5.4.5. Condiciones de los espacios libres anexos a viario

1. Pertenecen a este uso los espacios libres que cumplen una misión de ornato, protección ambiental, o definición geométrica complementaria al viario.
2. Los espacios libres anejos a viario pueden destinarse a superficies ajardinadas o pavimentadas y servir de acceso a los edificios, parcelas o terrenos que los circundan.
3. Los espacios libres anejos a viario pueden sufrir alteraciones en sus límites o superficie en función de ajustes en el diseño del viario, sin que ello suponga modificación del Plan.

Art. 5.4.6. Condiciones de las playas

1. El uso de playas está sujeto a las limitaciones derivadas de su pertenencia a la zona de dominio público marítimo-terrestre.
2. Se prohíben las actividades que requieran para su funcionamiento construcciones o instalaciones de carácter permanente, excepción hecha de los servicios públicos relacionados con el litoral.
3. Desde la ordenación urbanística y sin perjuicio de lo establecido por la Ley de Costas, admiten usos temporales y provisionales, cuando se trate de usos dotacionales o de actividades de hostelería o puestos de expedición de bebidas y helados. Las construcciones destinadas a albergar estos usos admisibles deberán:
 - a) Estar construidas con materiales ligeros y adecuarse estéticamente al entorno.
 - b) No ocupar una superficie superior a 20 m², ni tener una altura mayor de una planta o 3,50 m.
 - c) Distar más de 300 m. de otra construcción.

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



Estudio de Detalle Común
Fase 3 del Parque de Las Llamas
Anexos

Anexo III. PGOU – Ordenanza de zona de espacios libres

Excmo. Ayuntamiento de Santander	Plan General de Ordenación Urbana de Santander
<ul style="list-style-type: none">- Productivo de oficinas sin superar el 10% de la superficie total construida en el ámbito del proyecto o de la Unidad de Ejecución. Admitiéndose en este último caso en parcela independiente.- Productivo comercial, excluyendo comercio de alimentación al por menor, en parcela independiente.- Residencial hotelero, en parcela independiente.- Dotacional público.- Dotacional privado, en edificio de uso exclusivo.- Infraestructuras básicas.	
<p>3. En el grado B mixta</p> <p>a) Usos dominantes prioritarios: productivo de industria-almacenaje, servicios y oficinas.</p> <p>b) Usos dominantes permisibles:</p> <ul style="list-style-type: none">- Productivo comercial excluyendo comercio de alimentación al por menor, en parcela independiente y sin exceder el 20% de la edificabilidad total en el caso de actuar mediante unidad de ejecución.- Productivo comercial de alimentación al por menor hasta una superficie máxima de 2.500 m².- Residencial hotelero en parcela independiente.- Dotacional público.- Dotacional privado, en edificio de uso exclusivo.- Infraestructuras básicas.	
<p>4. En el grado C empresarial, comercial</p> <p>a) Uso dominante prioritario: productivo de oficinas y comercio</p> <p>b) Usos dominantes permisibles:</p> <ul style="list-style-type: none">- Residencial hotelero, en parcela independiente.- Productivo de almacenaje, en edificio exclusivo independiente o sin exceder el 40% de la edificabilidad total en el caso de actuar mediante unidad de ejecución.- Dotacional público.- Dotacional privado, en edificio de uso exclusivo.- Infraestructuras básicas.	
<p>5. Serán autorizables, en todas las categorías</p> <p>a) Gasolineras, colindando con vial público y sin perjuicio de las condiciones de colindancia, uso y demás condiciones que les fueran aplicables.</p> <p>b) Estaciones de servicio, con limitación de 1.500 m² de superficie construida.</p> <p>c) Garajes.</p>	
<p>6. A efectos de compatibilidad de usos individualizados en edificios con otro uso compatible, se estará al régimen general del artículo 5.9.1.; y a efectos de sustitución de usos individualizados, al 5.9.2.</p>	
<p>CAPITULO 6. ORDENANZA DE ZONA DE ESPACIOS LIBRES</p>	
<p>Art. 11.6.1. Definición y ámbito</p> <ol style="list-style-type: none">1. Se entiende por zona de espacios libres los terrenos destinados al ocio, juegos, y actividades de esparcimiento no deportivas al aire libre así como al ajardinamiento arbolado u ornato de espacios carenes de edificación.2. Su ámbito es el grafado en el plano de ordenación y calificación con distintas tramas de cruces o puntos según la categoría.3. Los espacios libres señalados por el Pim son o serán de titularidad pública, salvo en aquellos en que expresamente se indica carácter privado.	
<p>Art. 11.6.2. Categorías</p> <ol style="list-style-type: none">1. La ordenanza contempla cinco categorías en correspondencia unívoca con los cinco usos individualizados cuyas condiciones generales se establecen en el capítulo 4 del título 5 de estas Normas:<ol style="list-style-type: none">a) Espacios libres interiores: identificados con trama de puntos de menor tamaño dibujados en el interior de las alineaciones de manzana (L1)	

NORMATIVA • Título 11. Ordenanza de Zona y Áreas Específicas.

Página 131

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



Estudio de Detalle Común
Fase 3 del Parque de Las Llamas
Anexos

Escmo. Ayuntamiento de Santander Plan General de Ordenación Urbana de Santander

- b) **Parques y jardines:** identificados con trama de cruces de medio tamaño. (L2)
- c) **Parques equipados:** identificados con trama de cruces de mayor tamaño. (L3)
- d) **Espacios libres: anexos a viario:** identificado con trama de puntos ligera en el exterior de las alineaciones de muros.
- e) **Playas:** identificadas con tramas de puntos alestocoi.

Art. 11.6.3. Condiciones pormenorizadas de ordenación

1. En los ámbitos de parques equipados y de parques y jardines así como los de espacios libres interiores constituyen determinaciones expresas de carácter vinculante a tener en cuenta en el desarrollo y/o ejecución del planeamiento. Si, previamente a su ejecución, mediara plan parcial, especial o estudio de detalle, su delimitación podrá ser adecuada conforme al artículo 1.1.6. de estas Normas.
2. Los espacios libres anexos a viario constituyen determinaciones: de carácter vinculante en cuanto a su carácter público de uso público, y, de carácter indicativo en cuanto a su tratamiento como áreas ajardinadas.
3. El señalamiento de playas tiene el carácter de descripción, que no de determinación de planeamiento. Si todo o parte del espacio por ellas ocupado perteciese su condición de playa, se le entenderá automáticamente calificado como:
 - a) Espacio libre de parques y jardines, si colindara con suelos urbanos, urbanizables o de sistema general.
 - b) Suelo no urbanizable, de igual categoría y grado de protección del terreno colindante.

Art. 11.6.4. Condiciones de diseño

1. Los proyectos de primera implantación de espacios libres se ajustarán a lo siguiente:
 - a) **Parques equipados:**
 - Señalarán los espacios susceptibles de ser destinados a soporte de equipamientos;
 - Serán unitarios para todo el ámbito, indicando el tratamiento provisional de los espacios destinados a equipamiento;
 - Podrán embellecer o matizar, en su caso, hasta el nivel de estudio de detalle, condicionantes pormenorizadas por la posible edificación deseada.
 - b) **Parques, jardines y espacios libres interiores:**
 - Tendrán carácter unitario;
 - Potenciarán su uso y disfrute por la población colindante: áreas estanciales, de paseo, de juegos u ocio activo;
 - Darán prioridad a tratamientos arbolados y ajardinamiento de moderada exigencia de mantenimiento.
 - c) **Espacios libres anexos a viario:**
 - Formarán parte obligada de los proyectos de obras de urbanización del viario colindante;
 - Si no se previesen obras de urbanización, su proyecto se realizará de oficio por los servicios técnicos municipales o por los particulares propietarios de terrenos o parcelas colindantes previa licencia municipal.
2. Los planes parciales, planes especiales o estudios de detalle incluirán propuestas de diseño, como mínimo a nivel de avance, de cuantos espacios libres figuren en su interior.

Art. 11.6.5. Condiciones de uso

1. Las condiciones de uso serán:
 - a) Las fijadas, en su caso, por las fichas pormenorizadas; y
 - b) Las generales establecidas en el capítulo 4 del Título 5 de estas Normas
2. En el caso de espacios libres longitudinales interiores colindantes con viario se estará a lo dicho en el artículo 5.4.8. de estas Normas.

CAPÍTULO 7. ORDENANZA DE ZONA DE EQUIPAMIENTOS

Art. 11.7.1. Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de equipamientos los terrenos destinados, con carácter enclaustrado, a acoger instalaciones o edificación necesaria para el desempeño de servicios y actividades propias del sector público, o caso de no estar reservadas en enclaustrado, a las de índole análoga de desempeño o titularidad privada. Los servicios y actividades contemplados por esta ordenanza son los expresados en el capítulo 5 del título 5 de estas Normas.

NORMATIVA - Título 11. Ordenanza de Zona y Áreas Específicas.

Página 132

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



Estudio de Detalle Común
Fase 3 del Parque de Las Llamas
Anexos

Anexo IV. PGOU – Condiciones de los usos deportivos

CAPÍTULO 5. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE EQUIPAMIENTOS

Art. 5.5.1. Usos individualizados de equipamientos

1. Para la regulación de sus condiciones generales de uso los equipamientos se dividen en los siguientes grupos:

- a) Deportivos.
- b) Educativos.
- c) Servicios de interés público y social.
- d) Religiosos.
- e) Especiales.

2. El Plan define también una calificación general de equipamientos, sin adscripción a cualquiera de los usos anteriores, a los que serán de aplicación las condiciones generales de uso correspondientes al de la actividad a que finalmente se destinen conforme procedimiento idéntico al fijado por el artículo 146.2 de la Ley del Suelo.

3. En ausencia de determinaciones específicas para un equipamiento le serán de aplicación las fijadas en este capítulo, tanto si son equipamientos públicos como privados.

4. En ausencia de otra especificación o condicionante total o parcial, para el uso básico o para el equipamiento específico de que se trate, serán de aplicación las condiciones generales de edificación y, en particular, las condiciones tipológicas subsidiarias, artículo 4.2.1., y las reglas de colindancia, artículo 4.2.14.

5. Se regirán por la Normativa sectorial aplicable, si la hubiera, y considerarán como complementario y/o subsidiario lo establecido en esta Normativa.

Art. 5.5.2. Condiciones de los usos deportivos

1. Comprende los espacios, instalaciones y/o edificación destinados a la práctica del deporte.

2. Los equipamientos deportivos al aire libre cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Superficie construida o edificabilidad: 0,1 m²/m².
- b) Altura máxima 1 planta; 3,50 de altura de comisa.

NORMATIVA – Título 5. Condiciones Generales de los Usos.

Página 75

Excmo. Ayuntamiento de Santander

Plan General de Ordenación Urbana de Santander

- c) Al menos el 15% de la superficie de parcela se destinará a ajardinamiento, arbolado y/o área estancial.
 - d) Se garantizará el arbolado a razón de un árbol por cada 200 m² de la totalidad del área de equipamiento deportivo.
 - e) Plazas de aparcamiento: una por cada 200 m² de suelo.
3. Los equipamientos deportivos cubiertos cumplirán las siguientes condiciones:
- a) Superficie construida o edificabilidad: 0,60 m²/m².
 - b) Altura máxima: 2 plantas.
 - c) Plazas de aparcamiento: una por cada 200 m² de superficie construida o cada 50 espectadores potenciales o función superior a 25, si esta fuese mayor.
4. Todos los equipamientos deportivos serán considerados como al aire libre, como la excepción de los que figuran como cubiertos en el apartado observaciones del Listado de Equipamientos.

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



Estudio de Detalle Común
Fase 3 del Parque de Las Llamas
Anexos

Anexo V. Requisitos parques y jardines de Santander

REQUISITOS PARA ELEMENTOS VEGETALES

La **ubicación** del arbolado de alineación deberá justificarse en función de la orientación y con ambas secciones longitudinales de la calle o vial posicionando portales, vados, comercios, luminaria, mobiliario urbano, pasos de cebra, etc. y detalles con alzados donde pueda existir galerías o balcones de pisos; evitando cualquier interferencia con estos elementos.

Los **alcorques**, su tamaño y cajeadado, por especie vegetal seleccionada y justificada quedarán definidos una vez consultado a otros servicios municipales las trayectorias de sus instalaciones y comprobado que no afectan al dimensionado mínimo de los mismos ni al correcto desarrollo de las raíces.

El **perímetro de tronco** a utilizar en las plantaciones será como mínimo de 14/16 cm, los formatos de arbustivas y coníferas serán de un mínimo de 5 L (10 L para formaciones de setos) y los formatos para **tapizantes** y otras herbáceas de 1,5 L.

«En planos de proyectos de ejecución, el diámetro de copa representa el desarrollo después de un plazo de tiempo explícito, para evitar confusiones; y el tronco del árbol se grafía como una columna, sólido, en color o trama oscura.»

(NTJ 01J: Redacción de proyectos de jardinería y paisajismo)

Se seleccionarán **especies y variedades** adaptadas al clima de Santander, que toleren niveles de contaminación atmosférica y sean más resistentes a plagas y enfermedades. Por lo tanto, se primará que las especies a plantar cumplan con los siguientes **objetivos**:

- Mejorar la capacidad de secuestro de CO2, contribuir a la **fijación y absorción de contaminantes** (en especial óxidos de nitrógeno)
- Contribuir al **confort térmico** y a disminuir la radiación solar incidente.
- Evitar, en la medida de lo posible, el empleo de especies con alto **nivel alérgico**
- Incrementar la **biodiversidad** con mayor número de especies botánicas que pueda permitir las posibilidades de diseño, con el fin de cumplir los objetivos municipales en materia de biodiversidad del arbolado:
 - o No superar un 10% del arbolado de la misma especie.
 - o No superar un 20% del arbolado del mismo género.
 - o No superar un 30% del arbolado de la misma familia.
- Contribuir a generar recursos tanto de alimentación como de refugio a la fauna potencial.

En todo caso se deberá justificar la selección vegetal bajo los siguientes criterios desarrollados en NTJ01W:

BOTÁNICA	COMERCIAL	DENDROESTÁTICA	FITOPATOLÓGICA	PAISAJÍSTICA	LEGISLATIVA
CLIMÁTICA	DE GESTIÓN	DENDROMECAÁNICA	EDÁFICA	SOCIOLÓGICA	URBANÍSTICA
ECOLÓGICA	MEDIOAMBIENTAL	HIDROLÓGICA	TOPOGRÁFICA	PROYECTUAL	

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



Estudio de Detalle Común
Fase 3 del Parque de Las Llamas
Anexos

SUMINISTRO DEL MATERIAL VEGETAL

La planta cumplirá los **parámetros de calidad** definidos por las normas ENA y NTJ <https://www.ntjdejardineria.org>, exigibles para su desarrollo, conformación, proporción y estado sanitario.

Se cumplirá la normativa de **controles sanidad vegetal**: Reglamento (UE)2016/2031 Medidas de protección contra las plagas de los vegetales. Actualmente todas las unidades vegetales o el embalaje que contenga partidas homogéneas deben ir debidamente etiquetadas con su correspondiente pasaporte fitosanitario.

Serán plantas sanas y bien formadas, según el hábito de crecimiento de la especie o variedad. El **suministro** será preferiblemente en formato "air-pot" o "light-pot" con sistemas de autorepicado radicular cultivados en estos hasta su transporte y plantación definitiva durante el tiempo suficiente para que las nuevas raíces se desarrollen en él de tal manera que, en el suministro, el cepellón mantenga su forma y se aguante de manera compacta cuando sea extraído de él.

El **cuello de la raíz** debe estar aproximadamente enrasado con el nivel del sustrato, ni excesivamente enterrado, ni excesivamente descalzado. El **sustrato** de las plantas estará libre de malas hierbas y constará en su composición de los materiales y niveles edáficos (materia orgánica, pH, salinidad, humedad, etc....) óptimos para su desarrollo. La **calidad del material vegetal** empleado cumplirá con la normativa de aplicación, tendrá una trazabilidad demostrable, con especificación del origen de los individuos suministrados y gozará de pasaporte fitosanitario.

Los **árboles** suministrados deben estar correctamente formados y estructurados, de acuerdo con las especificaciones del proyecto en cada caso, deben disponer de una ramificación conforme a la especie o cultivar a la que pertenezcan, y no deben mostrar síntomas de envejecimiento. El conjunto de troncos, ramas, yemas y hojas debe ser suficientemente compacto y denso. Deben ser suministrados con un volumen de follaje sano y proporcionado.

- Los **árboles flechados** deben tener una única guía dominante. En su refaldado no deben haberse eliminado excesivas ramas bajas.
- Los **árboles de copa** para plantaciones de arbolado viario requieren una altura mínima de tronco limpio de 2,20 m hasta la cruz de la copa. Deben mantenerse en el árbol como mínimo dos terceras partes de la altura total de la copa con el ramaje correctamente dispuesto.
- Los árboles de copa de forma globosa o **péndula** no deben ser flechados. Los cultivares fastigiados sí deben tomar forma de árboles flechados, con un tronco único recto.

Los árboles suministrados no deben presentar **ramas codominantes** con uniones en V en su eje principal, ni ramificaciones anómalas. Los de copa en cruz deben tener un número equilibrado de brazos o ramas principales. El **tronco** debe estar centrado en el contenedor. Se permite una desviación máxima respecto al centro del 15% del diámetro o anchura del contenedor.

Los **injertos** deben estar satisfactoriamente unidos a los portainjertos. Los injertos de copa, además, deben dar nacimiento a una copa centrada respecto al cuello de la raíz, bien desarrollada y que presente las características propias del cultivar.

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



Estudio de Detalle Común
Fase 3 del Parque de Las Llamas
Anexos

PLANTACIÓN

Se seguirán en todo momento las siguientes indicaciones:

- El **transporte**, empaquetado, protección de raíces, manipulación en el punto de plantación y el aviverado si procede, se efectuarán de forma adecuada y sin causar daños en la planta.
- Se tendrá especial cuidado de plantar los ejemplares con la **orientación** que tenían en origen para evitar soleados de los troncos y se procederá al vendado de estos, si así lo indicaran el Servicio Técnico Municipal.
- La **época de plantación** será preferiblemente en noviembre en caso de que se haga fuera de este periodo, siempre se garantizará la adecuada condición de la planta, tipo de planta, y su lugar de plantación. En cualquier caso, no se actuará nunca en periodo de heladas, fuertes vientos, lluvia, nieve y/o temperaturas excesivamente altas.
- Las **dimensiones de los hoyos** serán las adecuadas para la dimensión de la planta. Las dimensiones mínimas en terrenos compactados y deteriorados para los hoyos de plantación para árboles serán 2 veces el diámetro del pan de tierra en sentido horizontal y 1,5 veces su profundidad en sentido vertical. Al menos supondrá un volumen de 1 m³. Para terrenos que conserven una estructura y biología natural, se aplicarán recomendaciones de Kew Gardens en que el cepellón posa sobre terreno sin excavar y que el hoyo sea de planta cuadrada y no circular.
- Una vez abiertos los hoyos y zanjas de plantación, se realizará una prueba para comprobar si el **drenaje** es suficiente, procediendo en su caso, a las operaciones necesarias para su corrección.
- Se procederá a la renovación o **mejora de las tierras** de plantación, promoviendo la formación de suelos estructurales para optimizar el desarrollo de las plantaciones y evitar la propagación de posibles enfermedades, en el momento de la plantación se aportará un abonado mineral de fondo, mezclado en dos capas intermedias con 400 gr de abono de liberación controlada de 8 – 9 meses con un equilibrio 11/21/9 más alto en Mg, junto con 120 gr de silicato de fosforo.
- En terrizo, césped, pradera o similar, se procederá a la formación de un **hoyo de riego** acorde al porte de la planta y a la topografía del terreno.
- En las zonas de **separación entre arbustivas y césped** es aconsejable instalar pletina de hierro de laminado estándar con 8 mm de espesor y no menos de 10 cm de alto con canto romo y curvo asegurando la no existencia de ninguna superficie de corte.
- El **proceso de plantación** se ejecutará mediante un proceso de asentado, aplomado, relleno y pisado de la planta, de forma que ésta quede perfectamente recta y centrada en el hoyo.
- **Arbustivas** y determinadas **tapizantes** deben plantarse a un marco de plantación adecuado, con su correspondiente malla antihierbas (de PE con protección UV y densidad mínima de 130 g/m²) que garantice un adecuado mantenimiento sin uso de herbicidas y minimice necesidad de mano de obra. A las tapizantes, tanto vivaces como arbustivas, con raíces adventicias no les conviene este tipo de mallas ya que impide enraizar y cubrir el terreno; en estos casos se tomarán otras medidas para evitar la implantación de malas hierbas.
- Los **cepellones** de todas las plantas deberán sumergirse en un recipiente con agua hasta que hayan quedado completamente **saturados e hidratados**. Cuando esto no sea posible debido al tamaño del cepellón, se efectuará un riego abundante y durante el tiempo necesario para asegurarse de que el cepellón quede saturado de agua antes de entrar en el hoyo.

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



Estudio de Detalle Común
Fase 3 del Parque de Las Llamas
Anexos

- Tras la plantación se procederá a la **limpieza** de la zona dejándola libre de sustratos y residuos.
- Se efectuará el **riego de instalación** adecuado al tipo de planta, tamaño, época y lugar de plantación inmediatamente después de finalizar la plantación. Los demás riegos se efectuarán con las dosis y frecuencias necesarias. Se deberá tener en cuenta que las plantas recién plantadas sólo tienen raíces en sus cepellones, por lo que habrá que tener especial cuidado en lograr que el agua del riego llene el cepellón y no se escape por el terreno circundante más suelto y dejando el cepellón seco.
- En arbolado plantado en céspedes y/o praderas, se aportará un **mulch** (astillas o corteza de pino), en capa no inferior a 10 cm, una vez finalizados los dos primeros riegos de implantación. Se aplicará un riego copioso posterior a la aportación del acolchado para favorecer su compactación y reducir su dispersión. Se deberán hacer aportaciones periódicas para compensar las posibles pérdidas.

En caso de ser necesarios podrán emplear los siguientes materiales para la **plantación del arbolado en alcorque**:

- Sistemas integrales de plantación, **celdas de suelo autoportante**, favorable para el crecimiento radicular, protección contra la compactación y barreras de raíces para un crecimiento controlado.
- **Tubo de aireación**: para facilitar la oxigenación del sistema radical del arbolado en alcorque se instalarán tubos de aireación ranurados de polipropileno (tubos dren) durante las labores de plantación, rellenos de gravilla, con un extremo del tubo dispuesto hacia el exterior. Se vigilará que dicho tubo se mantenga libre de obstrucciones que puedan impedir el correcto intercambio de gases.
- **Grava**: sobre la subbase compactada de las zanjas de drenaje se colocará una capa de grava de 30 cm. de espesor, de granulometría comprendida entre 20 y 40 mm, de naturaleza silícea. Esta grava deberá encontrarse libre de elementos extraños y limpia de tierras y finos. La adjudicataria proporcionará muestras del material, así como la tabla de características y análisis del mismo. Al echarla en la zanja se tendrán en cuenta las especificaciones del tubo dren para evitar que se produzcan roturas. Durante el acopio se exigirá que se mantenga en las mismas condiciones solicitadas para su recepción, libre de elementos extraños y limpia de tierras y finos. Esta grava también se empleará en los hoyos de plantación en un espesor de 30 cm.
- **Piñoncillo**: se utilizará el piñoncillo siempre tras la grava como capa de sellado en el sistema de drenaje y en el hoyo de plantación. Su función es prevenir la migración de partículas finas desde la capa de tierra vegetal a la de drenaje. Las características serán las siguientes:
 - o La **granulometría** del piñoncillo de sellado será de entre 4 y 8 mm.
 - o El piñoncillo será de **naturaleza silícea** y con contenido en carbonatos inferior al 1%.
 - o La **profundidad** de la capa de sellado será de 10 cm. Se inspeccionará diámetro y características del material. La adjudicataria proporcionará muestras del material, así como la tabla de características y análisis del mismo. Durante el acopio se exigirá que se mantenga en las mismas condiciones solicitadas para su recepción, libre de elementos extraños y limpia de tierras y finos.

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



Estudio de Detalle Común
Fase 3 del Parque de Las Llamas
Anexos

La plantación tendrá un **plazo de garantía** de dos años, excluidas de esta garantía las unidades a reponer como consecuencia de actos vandálicos y accidentes de tráfico, que deberán ser acreditados documentalmente.

Es importante contemplar la implantación de alcorque florido y otras actuaciones que mejoren biodiversidad.

ENTUTORADO DEL ARBOLADO

En árboles de nueva plantación se colocarán los tutores necesarios para garantizar la estabilidad del arbolado. La colocación de los tutores se realizará de forma que queden equidistantes al tronco, y fijando el árbol al tutor garantizando, en todo momento, la seguridad de cada ejemplar.

En ningún caso se colocarán piezas que produzcan heridas o estrangulamientos en el tronco o las ramas del arbolado. Se utilizarán en todo momento **tres elementos de madera** tanalizada con el suficiente diámetro como para garantizar la estabilidad del arbolado. La cinta, goma o **elemento de sujeción** se colocará en forma de ocho, cruzándose en el punto intermedio.

Otra forma de asegurar el árbol al terreno, más estética y segura es mediante un anclaje enterrado consistente en dos o tres cinchas de camión que pasando por encima del cepellón y enganchadas en un mallazo de las dimensiones suficiente colocado debajo del cepellón, lo mantienen inmóvil dejando el tronco libre para que cimbree de forma natural.

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



Estudio de Detalle Común
Fase 3 del Parque de Las Llamas
Anexos

REQUISITOS PARA SUELOS

Tanto para plantaciones como para siembras, es imprescindible un estudio con su correspondiente analítica agrícola y preparación del suelo acorde a las necesidades con enmiendas de arena de sílice, aporte de materia orgánica estabilizada tipo turba evitándose residuos urbanos y ganaderos o aporte de tierra vegetal, procedente todo el suministro de la misma zona, del mismo acopio, del horizonte orgánico o de suelos agrícolas o praderas, limpios de vegetación, libre de aportes de cualquier tipo de residuo urbano o basura compostada, cribada, libre de elementos gruesos, piedras o elementos, para obtener un estrato de tierra vegetal de un espesor mínimo de 35 cm para césped, 60 cm para arbustivas y 100 cm para árboles; considerando los siguientes cánones de aceptación:

- Estructura con una textura franco-arcillo-arenosa según clasificación USDA. Tendrá que disgregarse cuando presente partes aglutinantes.
- Composición química:
 - o Materia orgánica 3,5 % mínimo
 - o pH ligeramente ácido de 6,0 a 7,0 óptimo para el desarrollo de las bacterias y hongos fertilizantes
 - o Conductividad eléctrica no superior a 0,5 mS/cm en extracto acuoso a 25°C
 - o Cloruros no superiores a 0,70 meq/L
 - o Relación carbono/nitrógeno superior a 11 y no superior a 14
 - o Nitrógeno 1,0 ‰ mínimo
 - o P2O5 asimilable 0,3 ‰ mínimo
 - o K2O asimilable 0,1 ‰ mínimo

REQUISITOS PARA EL SISTEMA DE RIEGO

Es requisito imprescindible que todo elemento vegetal cuente con un adecuado sistema de riego cuyo diseño ha de cumplir con los requisitos detallados en la NTJ 011, teniendo en cuenta:

- **Tuberías y pasatubos:** mediante tuberías de PE de diferentes secciones en función del caudal y presión necesarios, colocadas perfectamente en la zanja, a una profundidad no menor de 35 cm.
- **Arquetas de riego** con dimensión adecuada, un mínimo de 43X60X31cm para cada cuatro electroválvulas PGA-100 a instalar y, en todos los casos, regulador de presión con filtro en las electroválvulas que controlen sectores de riego. Arquetas a cota de rasantes de terreno, adecuadamente calzadas con buenos sistemas de drenaje y con sus correspondientes llaves de paso,
- **Emisores** suficientes para cumplir con los solapes indicados por el fabricante cubriendo toda la zona verde pero sin mojar pavimentos u otros elementos no vegetales y enterrados a la profundidad adecuada.

Es necesario gestionar el riego mediante un sistema de **tele-gestión automática**, con comunicación bidireccional sin cableado entre programador y los receptores, capaz de programar, suministrar, recoger datos e informar sobre el agua que se consume; con el objetivo de ahorro en el consumo de agua y mejora en la gestión y manipulación de la red de riego. Se instalará también un sistema de telegestión para el control en campo de los trabajos de conservación y mantenimiento en la Plataforma TAG Multidireccional de

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



Estudio de Detalle Común
Fase 3 del Parque de Las Llamas
Anexos

Telegestión y Control de Servicios deben ser totalmente compatibles con el actual sistema de Telegestión de riego y TAG implantado en la ciudad además de integrables en SmartCity Santander:

- Concentrador o programador con modem GRPS, unido mediante cable a sensor de lluvia y a antena.
- Repetidor para replicar la señal de R.F
- Programador de 9v con salidas a cada sector para instalación en arqueta de riego.
- Equipo volumétrico para control de consumos y fugas con contador de pulsos y electroválvula de corte.
- TAG en principales elementos.

CONTROL DE ESPECIES EXÓTICAS INVASORAS

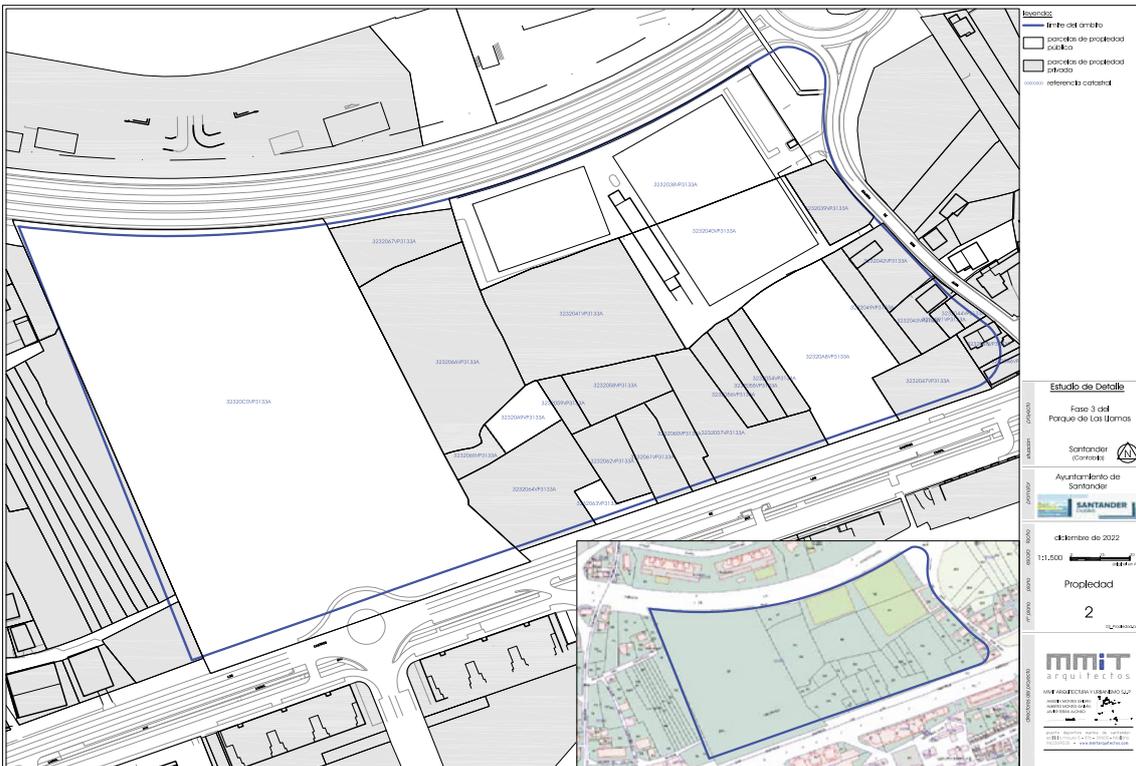
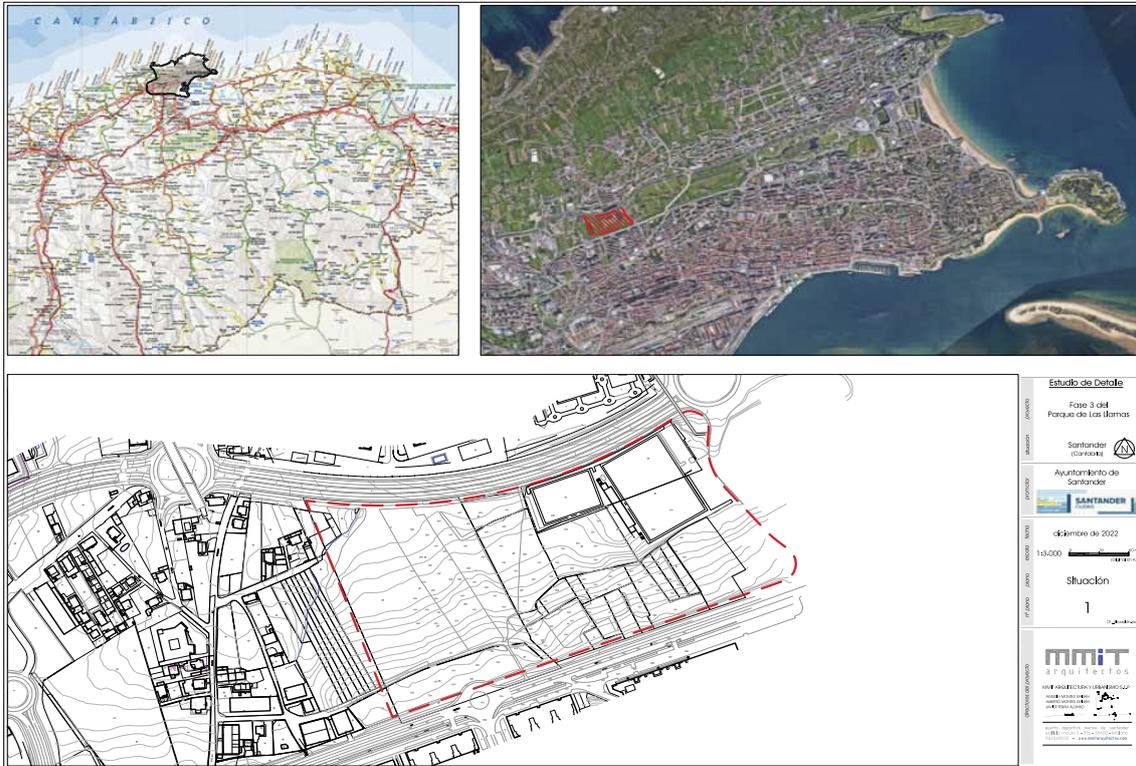
No se podrá introducir ninguna especie invasora y las existentes se irán reponiendo y controlando debidamente.

- Para todo suministro de planta se cumplirá normativa controles sanidad vegetal: Reglamento (UE)2016/2031 Medidas de protección contra las plagas de los vegetales. Actualmente todas las unidades vegetales o el embalaje que contenga partidas homogéneas, deben ir debidamente etiquetadas con su correspondiente pasaporte fitosanitario.
- Zona protegida *Erwinia amylovora* (Fuego Bacteriano): Actualmente Cantabria es ZP, por lo que no está permitida la introducción de una serie de rosáceas procedentes de otras zonas no protegidas salvo viveros situados en zonas tampón.

"Las vías de dispersión de la enfermedad son las plantas, las partes de plantas y el polen para polinizar, de los siguientes géneros: Amelanchier (guillomo), Chaenomeles (membrillero japonés), Cotoneaster, Crataegus (espino blanco, majuelo, acerolo), Cydonia (membrillo), Eriobotrya (níspero japonés), Malus (manzano), Mespilus (níspero), Photinia davidiana (stranvaesia), Pyracantha (espino de fuego), Pyrus (peral) y Sorbus (serbal de los cazadores, mostajo, pomo)."

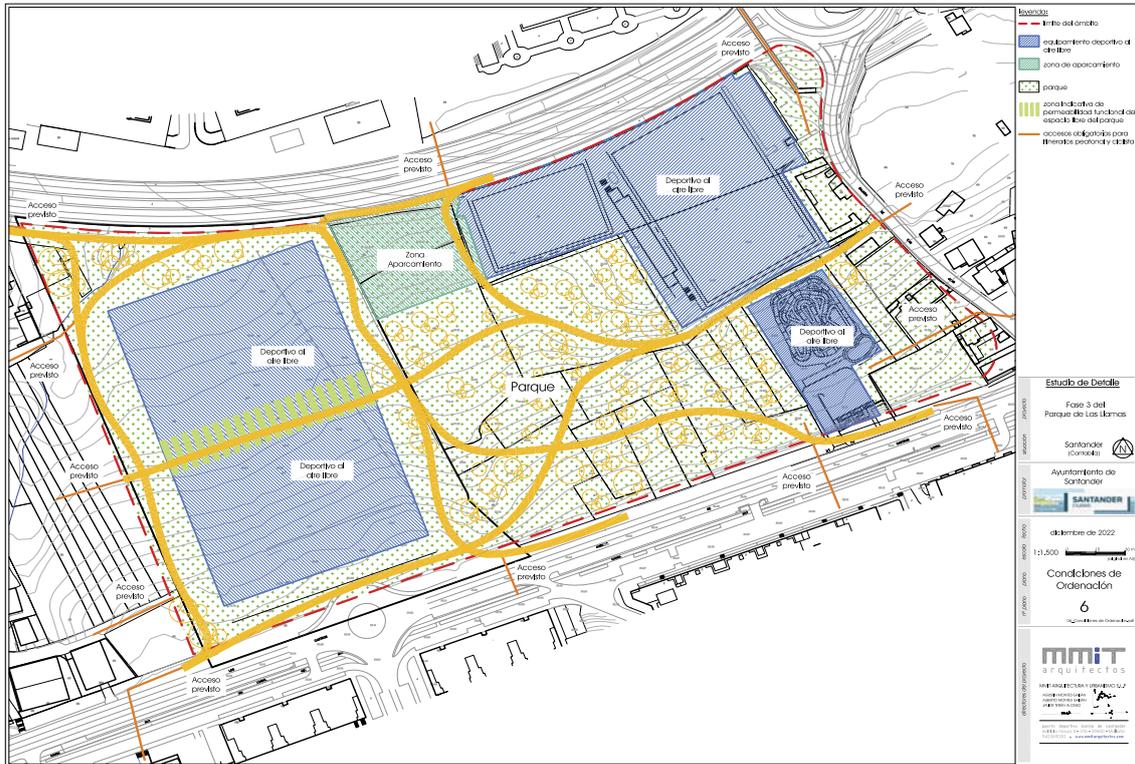
"Las zonas no protegidas son: Andalucía, Aragón, Comunidad de Madrid, Castilla la Mancha, Castilla y León, Cataluña (comarcas de Garrigues, Noguera, Pla d'Urgell, Segrià y Urgell en la provincia de Lleida), Extremadura, la Rioja, Navarra, País Vasco (Gipuzcoa), Región de Murcia y comunidad Valenciana (Comarcas de L'alt Vinalopó y El Vinalopó Mitja en la provincia de Alicante; y los municipios de Turís y Alborache en la provincia de Valencia)."

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



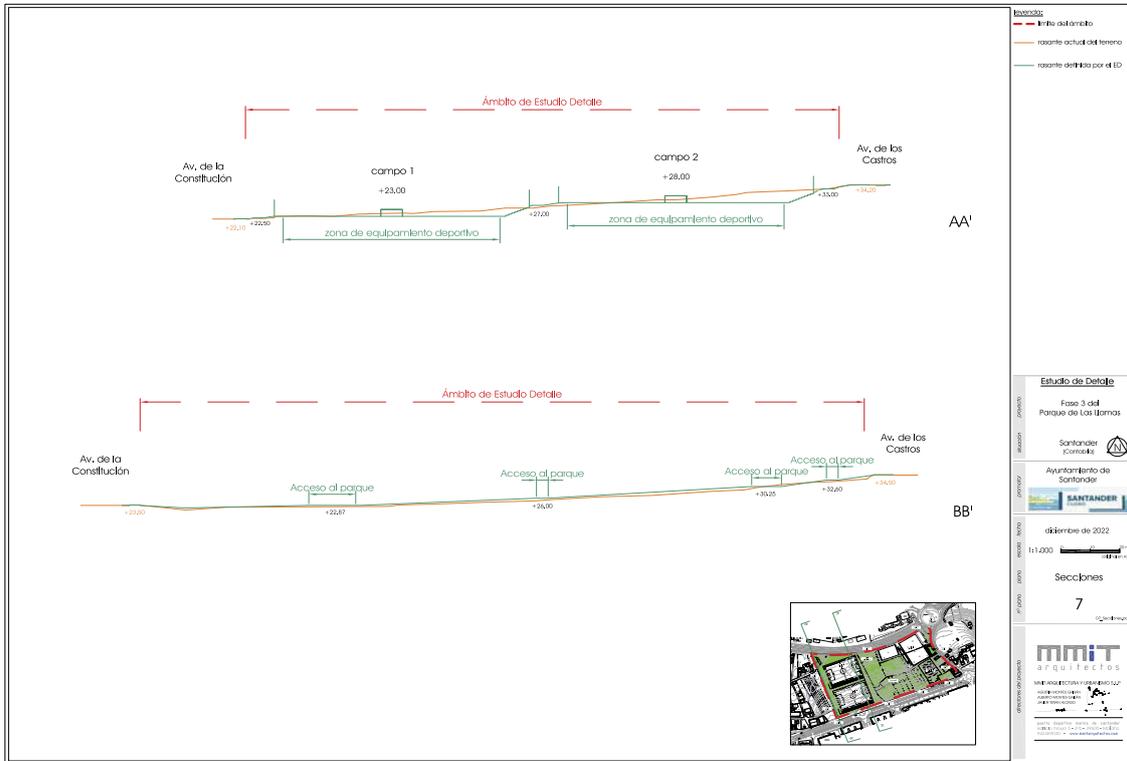
CVE-2023-4490

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



CVE-2023-4490

VIERNES, 19 DE MAYO DE 2023 - BOC NÚM. 96



2023/4490

CVE-2023-4490