

JUEVES, 8 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

## 7. OTROS ANUNCIOS

### 7.1. URBANISMO

#### AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

**CVE-2015-11003** *Aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector SUP-11 denominado La Remonta.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, en sesión celebrada el fecha 30 de julio de 2015, y en cumplimiento de lo establecido en los artículos 74 y 75 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y 123.1.i) de la LBRL, aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector SUP-11 denominado "La Remonta", a propuesta de la Dirección General de Infraestructuras del Ministerio de Defensa y SEGIPSA, Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria y Patrimonio S. A.

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.

Santander, 25 de agosto de 2015.

El alcalde,

Íñigo de la Serna Hernáiz.

JUEVES, 8 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78



BATLLE I ROIG ARQUITECTES

PLAN PARCIAL "LA REMONTA"  
URBANIZABLE DELIMITADO SUP-11 DE LA REVISIÓN DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTANDER  
CONFORMADO MAYORITARIAMENTE POR TERRENOS DEL  
ESTADO RAMO DEFENSA DENOMINADOS "LA REMONTA"  
(FINCA CAMPOGIRO)

DOCUMENTO REFUNDIDO. MARZO 2015

<b>INDICE</b>	
<b>A.- MEMORIA</b>	5
1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO	7
2. PROMOTOR Y REDACTOR DEL PLAN	7
3. ANTECEDENTES	7
3.1. AVIACIÓN CIVIL	7
3.2. TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN	7
3.3. CARRETERAS DEL ESTADO	7
3.4. INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS DEL ESTADO	8
3.5. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CÁNTABRO	8
3.6. CARRETERAS DE CANTABRIA	8
3.7. MEDIO AMBIENTE	9
3.8. CULTURA	10
3.9. DESARROLLO RURAL	11
3.10. ABASTECIMIENTO DE AGUA Y ALCANTARILLADO	11
3.11. PARQUES Y JARDINES	12
3.12. SERVICIOS MUNICIPALES DE URBANISMO	12
3.13. SERVICIOS MUNICIPALES DE INGENIERÍA	13
3.14. SERVICIO MUNICIPAL DE VIALIDAD	13
4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN	15
5. ESTADO ACTUAL	15
5.1. SITUACIÓN	15
5.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO	15
5.3. PREEXISTENCIAS	15
5.4. RIESGOS NATURALES	15
6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD, INSTALACIONES Y SERVIDUMBRES EXISTENTES Y MOVILIDAD URBANA	16
6.1. PROPIEDAD DEL SUELO	16
6.2. SITUACIÓN RESPECTO A LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	19
6.3. SERVIDUMBRES SECTORIALES	19
6.4. MOVILIDAD URBANA	20
7. PLANEAMIENTO VIGENTE. REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTANDER	21
7.1. FICHA DEL PGOU	21
7.2. OTRAS DETERMINACIONES DEL PGOU	21
8. CONCRECIÓN DE LOS PARÁMETROS ESTABLECIDOS POR EL PGOU Y LA LEY DEL SUELO	22
9. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	22
10. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	22
10.1. ALTERNATIVA 1	23
10.2. ALTERNATIVA 2	23
10.3. ALTERNATIVA 3	24
10.4. CRITERIOS Y SOLUCIÓN ADOPTADA	24
11. ORDENACIÓN PROPUESTA	24
11.1. ORDENACIÓN GENERAL (plano O-2 Zonificación)	24
11.2. VIARIO (planos O-5 Viario)	25
11.3. ESPACIOS LIBRES (planos O-3 Ordenación del conjunto y de los espacios libres)	26
11.4. EQUIPAMIENTOS	26
11.5. ZONAS DE EDIFICACIÓN ABIERTA (A)	27
11.6. ZONAS DE ACTIVIDAD TERCIARIA (T)	29
11.7. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO PÚBLICO	29
11.8. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	30
11.9. MOVILIDAD URBANA	33
11.10. SERVIDUMBRES SECTORIALES	33
11.11. ELEMENTOS CATALOGADOS	33
12. CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS DEL PGOU	33
13. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL	34
14. CARGAS URBANÍSTICAS	34
15. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES	34
16. ANÁLISIS PAISAJÍSTICO	36
17. ESTUDIO ARQUEOLÓGICO PREVIO	38
18. INFORMES EMITIDOS	38
B.- CUADRO RESUMEN	39
C.- ORDENANZAS URBANÍSTICAS	43
D.- PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO	55
1. PLAN DE ETAPAS	57
2. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO	59
2.1. INTRODUCCIÓN	59
2.2. COSTE DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES Y DEL PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL	59
2.3. ELABORACIÓN DE DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL	59
2.4. COSTES DE URBANIZACIÓN	60
2.5. DESGLOSE DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN POR FASES	62
2.6. BALANCE DEL DESARROLLO DEL SUELO	63
2.7. INGRESOS DESTINADOS A SUFRAGAR LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN DESGLOSADOS POR FASES	65
2.8. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL DESARROLLO	66
E.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	67
ANEXO 1.- PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL	71
1. ESTRUCTURA Y RESPONSABILIDADES	73
2. ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO	73
2.1. INTEGRACIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORA EN LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL	73
2.2. EVALUACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EJECUCIÓN	74
2.3. VIGILANCIA AMBIENTAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN	75
2.4. SEGUIMIENTO DE LA EVOLUCIÓN AMBIENTAL DEL SECTOR	76
2.5. MODIFICACIONES DEL PLAN PARCIAL Y DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES	76
3. INDICADORES DE SEGUIMIENTO	76
3.1. OCUPACIÓN DEL SUELO	76
3.2. CICLO DEL AGUA	77
3.3. CALIDAD DEL AIRE (CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA, ACÚSTICA, LUMÍNICA Y ELECTROMAGNÉTICA)	77
3.4. PAISAJE	78
3.5. MOVILIDAD	78
3.6. GESTIÓN DE MATERIALES Y DE RESIDUOS	78
3.7. EFICIENCIA ENERGÉTICA	79
3.8. BIODIVERSIDAD, PATRIMONIO NATURAL Y MEDIO RURAL	79
3.9. PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y CULTURAL	79
ANEXO 2.- CATÁLOGO	81
1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO	83
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA	83
3. FICHAS DEL CATÁLOGO	83
ANEXO 3.- ESTUDIO ARQUEOLÓGICO PREVIO	89
ANEXO 4.- INFORMES PREVIOS DE INFRAESTRUCTURAS	91
ANEXO 5.- INFORMES A LA MEMORIA INICIAL	93
ANEXO 6.- INFORMES EMITIDOS PREVIOS A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL	95
ANEXO 7.- ESTUDIO DE TRÁFICO DE LA ROTONDA DE CAMPOGIRO	97

JUEVES, 8 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

## A. - MEMORIA

## 1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO

El presente documento tiene por objeto regular la urbanización y edificación del sector SUP-11 de suelo urbanizable de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander (en adelante PGOU), plasmando el principio de equidistribución y en desarrollo del PGOU, mediante la ordenación detallada de dicho sector completo. Todo ello según lo establecido en el título I capítulo II sección IV Los Planes Parciales de la Ley del Suelo de Cantabria, y según lo que prevé el título 9 Régimen del Suelo Urbanizable de las ordenanzas urbanísticas de la revisión del PGOU.

## 2. PROMOTOR Y REDACTOR DEL PLAN

El promotor de este Plan es el Ministerio de Defensa, propietario de la gran mayoría de los terrenos incluidos en el ámbito del sector. El Ministerio de Defensa, a través de la Dirección General de Infraestructura, encomienda la redacción del Plan Parcial del Sector SUP-11 de la Revisión del PGOU de Santander a SECIPSA, Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, S.A, medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración General del Estado y sus organismos y entidades de derecho (Disp. Adicional décima de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, B.O.E. 264, de 4 de noviembre de 2003). Tras el correspondiente procedimiento y la convocatoria de un concurso restringido al efecto, SECIPSA adjudica la redacción del Plan Parcial a MMI GESTIÓN D'ARQUITECTURA I PAISATGE, S.L.P., realizando posteriormente la coordinación y control de calidad de la redacción y así como el seguimiento de la tramitación administrativa.

## 3. ANTECEDENTES

## A) Previa a la elaboración del Plan Parcial, documento refundido, de fecha de septiembre de 2012

Con fecha de 28 de abril de 2011 la Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa envió al Ayuntamiento de Santander el Plan Parcial de ordenación del Sector SUP-11 junto con el correspondiente Informe de Sostenibilidad Ambiental, a fin de proceder a su tramitación simultánea mediante la aprobación inicial y sometimiento a información pública conjuntamente.

Por parte del Ayuntamiento se solicitaron los preceptivos informes sectoriales previos a dicha aprobación, respecto de ambos documentos, haciéndolos llegar a los organismos públicos afectados. Se adjuntan como anexo 8 los informes emitidos.

Por otro lado, el Pleno del Ayuntamiento de Santander, en sesión celebrada el 31 de mayo de 2012, adoptó el acuerdo de aprobar el nuevo documento de Revisión del Plan General, junto con el nuevo Informe de Sostenibilidad Ambiental, con las modificaciones introducidas tras la emisión del Informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha de 20 de diciembre de 2011, y de la DGOI y Evaluación Ambiental Urbanística del Gobierno de Cantabria de fecha de 27 de abril de 2012, abriéndose un nuevo periodo de información pública. Estas modificaciones, ya recogidas en el presente documento, han afectado al ámbito del SUP-11 en su delimitación y gestión, y por lo tanto a alguno de los parámetros de superficie, aunque levemente. Tras este periodo de información pública y los informes correspondientes, el Plan General de Ordenación Urbana de Santander se aprueba en la Comisión Regional de Urbanismo del Gobierno de Cantabria de fecha de 17 de septiembre de 2012.

A continuación se detallan, por ámbitos, los contenidos de los informes sectoriales emitidos con carácter previo a la aprobación inicial del presente Plan Parcial a los que se hace referencia más arriba, y el reflejo que han tenido en el presente documento:

## 3.1. AVIACIÓN CIVIL

## 3.1.1. INFORME EMITIDO

Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, con fecha 14 de julio de 2011, que:

- En planos hay que cambiar la denominación de la línea de "Afectación Carretera Nacional" por "Línea límite de edificación". En la zona de servidumbre "no se podrán realizar obras asociadas a la urbanización del presente Plan Parcial".
- Deberá tramitarse la solicitud de autorización de las actuaciones derivadas del Plan Parcial con incidencia en el dominio público o servidumbre, acompañada del proyecto técnico correspondiente.

## 3.3.2. RESPUESTA

En relación a las consideraciones del informe se hacen las siguientes incorporaciones en el documento de Plan Parcial:

- En cuanto a las actuaciones en la N-611, se incorpora en el Plan Parcial una Disposición Final que recoge el condicionante explicitado en el informe. Sin perjuicio de ello, siendo el Ayuntamiento de Santander quien aprueba el Plan Parcial, y por tanto plenamente consciente de la condición impuesta, en el momento que proceda deberá de iniciar las gestiones oportunas tendientes a dar cumplimiento al Plan Parcial, en particular a dicha Disposición Final, y por ende, al informe sectorial referido.
- Se han eliminado propuestas de ordenación de la sección de la N-623 de los planos normativos, manteniendo la delimitación de los sistemas generales que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Santander, que incluye la zona dominio público, sin un tratamiento determinado, remitiendo al proyecto de urbanización su solución concreta que deberá adaptarse a la normativa correspondiente.
- Se ha modificado el diseño de la glorieta sur del sector, variando radios de giro, y también en el punto de entronque del vial proyectado, trasladando las mismas determinaciones a la solución de la glorieta norte de la calle Campogiro.
- Se ha corregido la denominación de la línea límite de edificación en el plano I-6.1.
- En el punto 11.2 de la memoria se ha aclarado que dentro de la zona de servidumbre de las carreteras no se podrán llevar a cabo otras obras que el ajardinamiento de zonas verdes de carácter local y la colocación de las pantallas acústicas necesarias, que no se prevén aparcamientos en los márgenes de las carreteras del Estado, y que los únicos accesos y salidas de estas carreteras se producirán a través de las dos rotondas previstas.
- Se recoge en el artículo 17 de las ordenanzas la obligatoriedad de obtener la autorización previa para cualquier actuación con incidencia directa en las zonas de dominio público y servidumbre de las carreteras del Estado.

## 3.4. INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS DEL ESTADO

## 3.4.1. INFORME EMITIDO

Informe de la Secretaría General de Infraestructuras del Ministerio de Fomento, con fecha 4 de julio de 2011, informando que debían respetarse las servidumbres de las líneas ferroviarias, considerando muy favorable que las calificaciones de suelo de los terrenos contiguos a las zonas de protección del ferrocarril sean compatibles con la futura explotación ferroviaria.

## 3.4.2. RESPUESTA

En relación a las consideraciones del informe se hacen las siguientes incorporaciones en el documento de Plan Parcial:

- En el punto 6.3 de la memoria de la ordenación se recoge la legislación relativa a las franjas de limitación a los lados de las líneas ferroviarias, y se grafian en el plano I-6.1.
- En el artículo 18 se establecen las condiciones normativas sobre las autorizaciones a solicitar a ADIF para la ejecución de proyectos posteriores en las franjas de su competencia

Considera que el Plan Parcial deberá incorporar entre sus planos normativos, los Planos de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander debiendo dejar constancia de la normativa aplicable y de las afectaciones sobre el territorio que describe en su informe.

Asimismo, estima que "... las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas podrían verse vulneradas por las construcciones propuestas en este Plan Parcial, como es el caso, entre otros, de las unidades UE 1, UE 2.1, UE 2.2, UE 2.3, UE 2.4, P, DE UE 6.3 para PB+8 y PB+5, UE 6.4 para PB+8, UE 4.1 y UE 5.1".

En consecuencia, lo Informa desfavorablemente de forma expresa "... al no quedar acreditado que las construcciones permitidas en dicho plan, incluidos todos sus elementos, no vulneran las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Santander".

Recuerda la necesaria resolución favorable previa a las obras de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA)

## 3.1.2. RESPUESTA

En respuesta a las consideraciones del informe se hacen las siguientes incorporaciones en el documento de Plan Parcial:

- En el artículo 16 de las ordenanzas urbanísticas y el plano normativo O-7.1 se recogen las alturas que no deberá sobrepasar ninguna construcción u otros elementos. En el citado plano se comprueba que las alturas máximas del gallo para las edificaciones están por debajo de la cota establecida por las servidumbres aeronáuticas.
- En el mismo artículo de las ordenanzas se recuerda la obligatoriedad de contar con la resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea para la ejecución de cualquier construcción o estructura dentro del ámbito, así como el resto de disposiciones y condiciones preceptivas respecto de las servidumbres aeronáuticas.
- Se ha modificado la ordenación para aumentar la distancia entre los gallos máximos de las edificaciones propuestas y la superficie horizontal interna de las servidumbres aeronáuticas (situada a 48 m sobre el nivel del mar), de manera que en la nueva ordenación ninguna edificación sobrepasa los 44 m sobre el nivel del mar, dejando por lo tanto un margen de 4 m, considerado suficiente para la colocación de elementos como pararrayos, antenas, grúas de construcción, etc. Se acota en secciones normativas y se comprueba en el plano normativo O-4.4 que la altura máxima de todos los edificios está por debajo de la cota 48 sobre el nivel del mar.

## 3.2. TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN

Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, con fecha 7 de julio de 2011, sin observaciones a formular.

## 3.3. CARRETERAS DEL ESTADO

## 3.3.1. INFORME EMITIDO

Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria, con fecha 8 de junio de 2011, que hace las siguientes consideraciones:

- Las actuaciones en la carretera N-611 "quedan condicionadas al cambio de titularidad previo de la citada carretera mediante cesión del Ministerio al Ayuntamiento de Santander".
- Los terrenos pertenecientes al dominio público deben calificarse como sistema general viario, sin que puedan tener atribuida edificabilidad.
- La glorieta sur debe modificar su diseño, variándose radios de giro y punto de entronque del vial proyectado.

## 3.5. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CANTÁBRICO

## 3.5.1. INFORME EMITIDO

Informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, con fecha 3 de junio de 2011, que informa de la calidad de las aguas superficiales y subterráneas de la zona y recuerda que todas las obras o instalaciones de nueva implantación necesitarán autorización de la CHC, que habrá de respetarse en todo caso la zona de servidumbre, y que el abastecimiento de agua a las instalaciones necesitará de la correspondiente concesión administrativa.

## 3.5.2. RESPUESTA

Atendiendo a este informe se incorpora en el capítulo 5.2 la información aportada por el informe y en el capítulo 11.8 se recuerdan las autorizaciones necesarias a la hora de implantar nuevas obras en instalaciones y que será necesaria la concesión administrativa correspondiente para el abastecimiento de agua a las nuevas instalaciones. Se incorpora también el artículo 19 de las ordenanzas, que exige estas autorizaciones y concesiones administrativas.

## 3.6. CARRETERAS DE CANTABRIA

## 3.6.1. INFORME EMITIDO

Informe de la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras del Gobierno de Cantabria, con fecha 6 de junio de 2011, que se considera negativo de forma expresa mientras no se corrijan las observaciones que realiza:

- En planos, la zona señalada como "Servidumbre carreteras autonómicas" debe denominarse "Zona de protección" y la de "afectación de carreteras autonómicas", debe denominarse "límite de edificación".
- Se plantea si las dimensiones previstas para la glorieta norte de acceso al ámbito son suficientes, "echando en falta un estudio de tráfico y un análisis de capacidad de la glorieta" y señala que la reserva de suelo para esta glorieta prevista en el PGOU permite un diámetro de unos 75 m. Asimismo estima que el ramal de acceso a la CA-130 resulta perjudicado en comparación con el resto, reduciendo de dos a uno los carriles de incorporación a la glorieta, y se fuerza su geometría. Concluye que, sea cual sea el resultado del análisis de capacidad de la glorieta, en todo caso debe ajustarse el ramal de acceso a la misma con un radio de curvatura mayor, con la condición indispensable de mantener los dos carriles actuales de bajada.
- Deduce que el área a urbanizar excede los límites del sector, implicando una remodelación de la carretera. Concluye que debe mantenerse la sección actual, sin incorporar aparcamientos, ampliando dentro del sector de La Remonta "para la incorporación del carril bici, desplazando la acera hacia el interior de la franja". Asimismo deduce del plano de la red viaria y aparcamientos públicos que las plazas del aparcamiento lindante con la CA-130 no computan en el sector, y que por lo tanto este aparcamiento debe calificarse de sistema general, y que no se determinan los accesos que habría que concretar.
- Respecto al Mapa Estratégico de Ruido (MER), el informe no se pronuncia sobre el Estudio acústico que se acompañó del Avance de Informe de sostenibilidad Ambiental, en el que se justificaba la modificación de la servidumbre acústica que establece el vigente Mapa Estratégico de Ruido, y que sirvió de base para la correspondiente solicitud de tal modificación a la Dirección General, por lo que remite a la respuesta del Servicio de Carreteras Autonómicas.

JUEVES, 8 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

### 3.6.2. RESPUESTA

En relación a las consideraciones del informe se hacen las siguientes incorporaciones en el documento de Plan Parcial:

- En los planos I-6.1 y O-7.2 se incorporan las denominaciones correctas de la zona de protección y el límite de edificación.
- Se adjunta como anexo 7 el Estudio de Tráfico de la Glorieta de Campogiro elaborado por el Grupo de Investigación de Sistemas de Transporte de la Universidad de Cantabria. Este estudio analiza hasta ocho alternativas, y en la recomendada (alternativa 4), se modifica la glorieta de Campogiro, y se adopta una solución, manteniendo el ramal de incorporación directa desde el norte hacia la calle Torrelavega, que aumenta los radios de giro, recoge los dos carriles de entrada desde la CA-130 tal como reclama el Informe y prevé la ejecución de un carril de incorporación a la glorieta de 75 metros de longitud por la calle Torrelavega, pudiendo ejecutarse en la misma sección de calzada actual, por lo que sólo requiere la correspondiente autorización de obras.
- Se eliminan las propuestas de ordenación de la sección de la CA-130 que afectaban a la sección actual, interviniendo exclusivamente en el ámbito del Plan Parcial, según se requiriera.
- Con relación al aparcamiento anejo a la CA-130 (aparcamiento A5), se subsana el error en el listado de plazas de aparcamiento del plano de red vial y aparcamientos públicos (plano O-5.2), que induce a confusión sobre su pertenencia a los sistemas locales, computando las plazas de aparcamiento, y se concreta en el plano citado el acceso al aparcamiento, que se ejecutará desde la red vial local interna del sector.
- En cuanto a la solicitud de modificación de la servidumbre acústica, el 6 de febrero de 2012, la Dirección General de Obras Públicas solicitó documentación complementaria al estudio de ruido presentado inicialmente, documentación que fue remitida el día 10 de mayo de 2012, junto con una nueva versión del Estudio Acústico. El 21 de septiembre siguiente se recibe en el Ministerio de Defensa Informe emitido por la Dirección General de Obras Públicas sobre dicho estudio acústico, donde "se informa favorablemente a las modificaciones introducidas en el documento Estudio Acústico sobre la incidencia de la carretera autonómica CA-130 en el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable SUP-11 La Remonta, Santander, Cantabria. En base a la ordenación del Plan Parcial, documento ref. 2012/17". Se incluye una copia del mismo en el Anexo 6, a continuación del Informe inicial de junio de 2011.

En consecuencia, tanto en el desarrollo de Plan Parcial como en el del ISA, se ha considerado el resultado del citado Estudio.

### 3.7. MEDIO AMBIENTE

#### 3.7.1. INFORME EMITIDO

Informe de la Dirección General de Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria, con fecha 29 de julio de 2011, que hace las siguientes observaciones respecto al Plan Parcial:

- Considera que se deberían definir de forma más concreta las características de las edificaciones y hacer más simulaciones 3D, desde todas las perspectivas, con volumetrías y tipologías definitivas.
- Estima que debería revisarse el diseño de parque, las actuaciones y usos previstos para garantizar que se preservan las zonas naturales de mayor valor ecológico y paisajístico, y que los usos a implantar sean compatibles con el mantenimiento de los mismos, especialmente con el tratamiento de la zona del carrizal, donde habría que intervenir lo menos posible.
- Considera que el parque se complementa con otros espacios verdes de carácter urbano y con otros espacios libres que crean una continuidad entre La Peña, La Remonta y el del Doctor Morales, y desde el punto de vista ambiental se debería garantizar que estos sistemas locales tienen realmente función de corredores.

- En cuanto a la definición de las características de las edificaciones, es voluntad del Plan Parcial crear un nuevo espacio urbano con unas características volumétricas unitarias, fijando por lo tanto alturas, alineaciones, volúmenes y densidades, pero manteniendo la libertad del proyecto de edificación para adoptar decisiones sobre materiales y acabados, dado que no se considera que la imitación o adaptación al paisaje urbano del entorno sea un criterio que pueda beneficiar a la propuesta.

Por otro lado, con relación a las simulaciones 3D, además de lo aportado en el Plan Parcial, el ISA presentado ya incluía numerosas recreaciones de la situación futura del Plan Parcial en 3 dimensiones, además de infografías (págs. 126, 127, 130, 132, 162, 163, 165, 166, 167 y 168). En el ISA definitivo se han adaptado las infografías presentadas y se han incluido nuevas recreaciones 3D, que forman parte del apartado 9.1.3. Paisaje. El contenido del Plan Parcial en su apartado 16 de la Memoria "Análisis Paisajístico" se ha ampliado incorporando una parte de esta información.

- Con relación al diseño del parque, se incorpora en el punto 11.3 de la Memoria la identificación de las zonas de valor agrícola del ámbito. Dado que el parque propuesto tiene unas características naturales más que urbanas, cuya función principal es la de corredor ecológico, se propone mantener la agricultura en forma de huertos ecológicos urbanos en algunas de estas zonas de más valor agrícola. La propuesta de introducción de este uso se recoge en el artículo 12 y 33.6 de las ordenanzas urbanísticas, y en todo caso tendrá que ser ratificada y pormenorizada por el Ayuntamiento, en el momento de llevar a cabo el proyecto de parque decidiendo y detallando el tipo de equipamientos, actividades y su zonificación, en cuanto que se trata de un Sistema General, no siendo objeto del presente Plan Parcial su diseño, sino a nivel de avance, según el PGOU, lo que se cumple sobradamente.

En lo que respecta a los usos y actuaciones proyectados, estos han sido definidos con el objetivo principal de preservar los valores ecológicos y paisajísticos existentes en la parcela. De esta forma, en el Plan Parcial y a lo largo de todo el ISA, tanto la charca como el carrizal a ella asociado son considerados como espacios a proteger.

Por otro lado, en el artículo 25 de las ordenanzas, se establece que el proyecto de urbanización deberá incidir en minimizar el impacto visual de determinados elementos como las pantallas acústicas, por medio de ejecución de ajardinamientos adecuados.

- En lo que se refiere al mantenimiento de los corredores ecológicos, tal y como recoge el propio ISA, la permeabilidad entre La Peña, La Remonta y el parque del Dr. Morales se ve interrumpida por la existencia de carreteras con un tráfico muy elevado, por lo que en la práctica se reduce a los movimientos locales de animales terrestres de pequeño tamaño, con un importante riesgo de atropello, así como a la omífalina. La ordenación del Plan Parcial mantiene la permeabilidad ecológica del interior del sector, así como las conexiones potenciales con las dos zonas verdes colindantes, el bien no puede garantizar los movimientos entre los mismos. En este sentido, las ordenanzas del Plan Parcial se han modificado para introducir criterios de funcionalidad ecológica en el diseño del parque.

Con relación a las consideraciones del Informe respecto del Informe de Sostenibilidad Ambiental, se hacen los siguientes comentarios:

- Se considera que el inventario de vegetación incluido en el ISA cuenta con el nivel de detalle suficiente teniendo en cuenta el carácter estratégico de esta Evaluación, pudiendo afirmar que es incluso exhaustivo en tanto incluye un inventario detallado de todos los pies arbóreos existentes en la parcela. De igual manera, se ha incluido un estudio de la potencialidad agrícola de los terrenos en base a la mejor información disponible.

Asimismo, se han estudiado las características paisajísticas del entorno, analizando en particular las tipologías, alturas, usos y acabados de las edificaciones circundantes. Se concluye que la falta de una planificación conjunta de los crecimientos en el entorno de la Remonta ha dado lugar, además de a numerosos problemas urbanos (segregación de usos, generación de espacios residuales propios a la degradación, dificultades para la movilidad sostenible, división de la población según sus circunstancias económicas...), a un paisaje urbano en el que se mezclan crecimientos suburbanos, áreas industriales y polígonos residenciales con densidades dispersas, fragmentados además por numerosas infraestructuras con un impacto desmesurado en el territorio. Es por eso que

En este mismo informe de la Dirección General de Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria, se hacen determinadas observaciones al ISA, que se transcriben aquí, así como su respuesta correspondiente

#### Consideraciones al ISA

- En cuanto al Inventario Ambiental.
  - o Debería completarse con un análisis más detallado de la vegetación y usos potenciales del sector para la definición de las actuaciones de integración paisajística y la propuesta de usos lúdicos y de esparcimiento basados en la elevada capacidad agrícola del suelo.
  - o Dentro de las características paisajísticas del entorno del sector, se debería incluir la definición y análisis de volúmenes, alturas, densidades, materiales de construcción existentes, etc.
- En cuanto al análisis de alternativas.
  - o Sería conveniente estudiar otras alternativas de desarrollo urbanístico que valoren la posibilidad de reducir densidades y volúmenes, así como definir más concretamente diferentes tipologías de edificación, para asegurar una mejor integración paisajística.
  - o Sería recomendable, valorar diferentes opciones de usos y aprovechamientos para el diseño de los espacios libres y zonas verdes, que además de su función lúdica como parque equipado de carácter urbano, pudiera incluir usos alternativos acordes con la capacidad agrícola del suelo, que puedan mantener, en cierta forma, los usos desarrollados hasta ahora, como podría ser la creación de áreas destinadas a huertos comunitarios, u otras actividades de educación ambiental.
- En cuanto a la identificación, caracterización y valoración de impactos.
  - o Se considera que la existencia de edificaciones de elevada altura en el entorno, aunque puede encuadrar en cierta manera el impacto aislado de las nuevas actuaciones, no debe servir como justificación para repetir modelos de gran intrusión visual.
  - o No se ha encontrado un estudio de integración paisajística específico para el plan parcial, sino que remite a lo exigido para los proyectos de urbanización, construcción y demolición por el PGOU. En consecuencia:
    - Se debería revisar y redefinir el diseño del parque, garantizando que se preservan las zonas naturales de mayores valores ecológicos y paisajísticos, y evitando que se limite a un diseño de parque aislado de carácter urbano, sino que incorpore nuevos usos acordes con la potencialidad agrícola de la zona (creación de áreas destinadas a huertos comunitarios, u otras actividades de educación ambiental), y que mantenga la conectividad y funcionalidad ecológica de este espacio y del entorno inmediato.
    - Las plantaciones deberían incluir especies arbóreas y arbustivas de menor porte, evitando las alineaciones arbóreas para dar un carácter de mayor naturalidad, y garantizando que los sistemas locales tienen función de corredores.
    - El diseño de las zonas verdes, que permita su uso y disfrute como zona estancial para los futuros residentes del Sector y la población limitrofe, y al mismo tiempo tengan una función como corredores ecológicos.
  - o Se recomienda que se propongan nuevas medidas para potenciar la creación de corredores ecológicos funcionales, para el mantenimiento y aprovechamiento de las cualidades agrícolas del espacio y para la mitigación de la intrusión visual y la integración paisajística del desarrollo propuesto en el entorno.

### 3.7.2. RESPUESTA

En relación a las consideraciones del informe se hacen las siguientes incorporaciones en el documento de Plan Parcial:

se considera que la mejor intervención que puede hacer el Plan Parcial respecto al paisaje del entorno es la creación de un nuevo espacio urbano con unas características volumétricas unitarias, pero con diversidad de usos y soluciones tipológicas, que conecte físicamente con los barrios de alrededor, pero que no intente imitar o competir con sus características físicas, que como se ha dicho son tremendamente desiguales y tienen resultados bastante discutibles en cuanto a paisaje y funcionamiento urbano.

- El estudio de alternativas de desarrollo urbanístico se realiza agotando los parámetros de densidad y edificabilidad previstos por el Plan, no siendo factible su reducción en ningún caso, lo que mermaría de forma definitiva la posibilidad de alcanzar la viabilidad económica del desarrollo, en detrimento además de la dotación de viviendas de protección pública prevista, contraviniendo lo previsto en el art. 9.2.7. de las ordenanzas del PGOU, en cuanto que la edificabilidad en vivienda protegida debe agotarse. Asimismo, las alternativas del Plan Parcial establecen distintas zonificaciones, valorando cual es el mejor lugar para implantar todos los usos, y dando gran primacía en la decisión al Parque. En relación a la edificación, se opta por un modelo en altura coherente con los principios de sostenibilidad, que además es la única forma de conjugar los parámetros urbanísticos establecidos en la ficha del PGOU en tanto en cuanto hay grandes exigencias de espacios libres y dotacionales que reducen la superficie neta que pueda destinarse a la edificación.

En relación al parque, se ha buscado continuidad, permeabilidad, conectividad con el entorno, e integración y potenciación de las zonas más sensibles. En cuanto a su pormenorización con relación a usos y espacios susceptibles de ser destinados a soportes de equipamientos, nos remitimos a lo dicho para el Plan Parcial.

- El ISA no justifica desde el punto de vista paisajístico la repetición de un modelo de edificación en altura, sino que valora el impacto de la actuación planteada teniendo en cuenta el contexto en que se encuentra y la concurrencia de distintos proyectos en la misma zona, de acuerdo con lo que exige el Documento de Referencia. Así, el ISA identifica la intrusión visual de las edificaciones, pero considera que el impacto que genera la construcción de bloques de viviendas es de menor magnitud en una zona ya urbanizada de lo que sería en un paisaje rural, y reconoce una sinergia negativa entre el conjunto de las actuaciones previstas, es decir, el efecto conjunto de las actuaciones es de inferior magnitud a la suma de los efectos individuales.

De acuerdo con lo establecido en las ordenanzas del PGOU de Santander y en su Memoria Ambiental, el requisito de presentación de estudios de integración paisajística -un "apartado de integración paisajística"- es exigible a los proyectos de urbanización o de ejecución (D.A. Séptima J), y no a los Planes Parciales, respecto de los que el art. 9.8.2. indica que deberán contener un "análisis paisajístico" del sector. No obstante, el ISA incluye un completo estudio que valora, con un nivel de detalle coherente con el alcance de las determinaciones de un Plan Parcial, el impacto visual de la ordenación. Este estudio se encuentra integrado en el ISA, en los apartados correspondientes al inventario ambiental (2.3. Paisaje), efectos sobre el medio ambiente (4.2.3. Paisaje), medidas ambientales (6.2.4. Medidas de protección del paisaje) y valoración de impactos residuales (8.1.3. Paisaje).

- Con relación a la revisión y diseño de parque nos remitimos de nuevo a lo explicitado más arriba.

### 3.8. CULTURA

#### 3.8.1. INFORME EMITIDO

Informe de la Dirección General de Cultura del Gobierno de Cantabria, con fecha 28 de septiembre de 2011, que expresa que no existe inconveniente en la realización del Plan y propone el seguimiento y control arqueológico durante la fase de movimiento de tierras, así como la inclusión de una ficha de Catálogo específica del estanco.

JUEVES, 8 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

3.8.2. RESPUESTA

El Plan Parcial prevé, en el artículo 35 de las ordenanzas, el seguimiento y control arqueológico, y el Estudio económico recoge la partida correspondiente a este concepto. Se incorpora en el catálogo del presente Plan Parcial, anexo 2, la nueva ficha de Catálogo del estanque.

3.9. DESARROLLO RURAL

3.9.1. INFORME EMITIDO

Informe de la Dirección General de Desarrollo Rural del Gobierno de Cantabria con fecha 28 de septiembre de 2011, que si bien no considera oportuno valorar el Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan Parcial, hace diversas observaciones desde un enfoque agrario:

- Considera necesaria la defensa de tierras de alto valor agrícola como las de La Remonta, incluidas en la clase A de la clasificación FAO de capacidad de usos del suelo.
- Incluyendo el sector en un espacio periurbano, expone que entre sus posibilidades futuras pueden implantarse actividades agrícolas aportando valor añadido, etc. Así, el espacio donde se desarrolla este proyecto sería adecuado para el desarrollo de una agricultura periurbana "en forma de huertos urbanos, producciones integradas y ecológicas ligadas a redes alternativas de comercio local y a conceptos como la agricultura de proximidad".

Concluye que "el plan parcial proyectado constituye una 'pérdida irreversible' de una parte importante de suelo productivo y desaprovecharía las potenciales posibilidades de un desarrollo urbano-territorial de la ciudad de Santander más acorde con las tendencias actuales".

3.9.2. RESPUESTA

El Plan Parcial, además de mantener una parte muy importante de los suelos de sector como espacios libres sin edificación, incorpora la posibilidad (que en todo caso tendrá que ser ratificada en su día por el Ayuntamiento), a partir de la emisión de estos informes y en concreto también del de la Dirección General de Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria, de mantener la agricultura en forma de huertos ecológicos urbanos dentro del parque de La Remonta, tal como indican el punto 11.3 de la memoria y el artículo 12 de las ordenanzas.

Asimismo, el ISA ha valorado el impacto de las dos alternativas por la pérdida de suelos fértiles. En este sentido, si bien se reconoce la alta calidad de los suelos, se considera que la potencialidad de los terrenos no puede definirse únicamente por este parámetro, sino que es necesario tener en cuenta otros criterios, como el abandono de la actividad agrícola. Por otra parte, desde el punto de vista de la ordenación del territorio la situación de la parcela en el interior de la ciudad de Santander le otorga un carácter estratégico de cara a otros usos más intensivos que el agrícola, como el residencial o el de esparcimiento, y al mismo tiempo desincentiva la creación de nuevas actividades agrícolas o ganaderas que podrían convertirse en una fuente de conflictos con las zonas urbanas adyacentes.

3.10. ABASTECIMIENTO DE AGUA Y ALCANTARILLADO

3.10.1. INFORME EMITIDO

Informe del Servicio de Abastecimiento de Agua y Alcantarillado del municipio de Santander (Aqualia), con fecha 5 de agosto de 2011, que informa en cuanto a:

Abastecimiento de agua:

- Confirma la existencia de una conducción general de tubo ø900 en el extremo oeste, informando de que provoca un área de servidumbre de acauduto de 5,00 m a cada lado y que necesita 80cm de separación en el cruce con otros servicios.

exterior, a la vez que, en concurrencia con el informe de Aqualia, se remite al Proyecto de Urbanización su ratificación y, en el caso de que resultara insuficiente para absorber las nuevas aportaciones calculadas para la fase 1 y para las fases 2-3, la definición en colaboración con la citada empresa de las obras complementarias a la misma que fuesen necesarias.

- Si bien la propuesta previa de red completamente separativa respondió a lo establecido en el art. 4.6.16 de las NNJJ del PGOU en cuanto a reutilización de aguas pluviales, con relación a la Memoria Ambiental del mismo, dado el informe de Aqualia, se adoptará la red separativa donde sea estrictamente necesario para alimentar los depósitos de aguas recuperadas, planteando una red unitaria para el resto del sector. Esta red se define en el plano O-6.1.

3.11. PARQUES Y JARDINES

Informe del Servicio de Parques y Jardines del Ayuntamiento de Santander con fecha 5 de septiembre de 2011, que informa de que no hay inconveniente en la aprobación.

3.12. SERVICIOS MUNICIPALES DE URBANISMO

3.12.1. INFORME EMITIDO

Informe de los Servicios Municipales de Urbanismo del Ayuntamiento de Santander con fecha 16 de junio de 2011, que valora muy positivamente el Plan Parcial, haciendo las siguientes observaciones agrupadas en cuatro partes:

En primer lugar reconsidera cuestiones sobre el "marco urbanístico de referencia", en general todas ajenas al Plan Parcial por ser determinaciones de la Revisión del PGOU, y algunas en particular ya convenidas entre Defensa, Ayuntamiento y Comunidad Autónoma:

- El Plan Parcial no prevé el eje viario norte-sur. Debería preverse al menos suelo libre de edificación de sección suficiente para posibilitar en su caso, un futuro vial en el acceso desde la glorieta norte.
- La parte de parcela del este, separada por el trazado ferroviario no debería formar parte del ámbito del Plan Parcial, sino de un Área Específica de gestión separada.
- La delimitación del ámbito debería incluir los jardines colindantes (PJ535), al sur de "Las Californias".
- Debería aumentarse la provisión de espacios libres públicos en los alejados del enlace con Peñacastillo, fuera del ámbito del Plan Parcial, al otro lado de la CA-130.

En segundo lugar se refiere a los contenidos sustanciales del Plan Parcial, considera que con la provisión de la cantidad de espacios libres, con las reservas viarias y los estándares dotacionales preceptivos, se restringe la entidad de los suelos susceptibles para soportar usos lucrativos. En cuanto a los aspectos más relevantes:

- Las previsiones de ordenación de las unidades de edificación más al sur (UE 6.1 a 6.4) configuran edificaciones muy cercanas entre sí para la ordenanza de edificación abierta prevista, donde lo habitual es que la separación entre volúmenes sea del 100% de la altura de la edificación. Aporta alguna alternativa a esta ordenación, aunque remitiendo al criterio del equipo redactor la solución más adecuada.
- Proceda plantear la conveniencia de ampliación del pasillo libre de edificación en los alejados de la glorieta norte para no impedir la ejecución de un futuro eje viario norte-sur, con independencia del que el trazado de éste fuera soterrado, en trinchera o cubierto en mayor o menor medida.
- Se estima insuficiente la reserva del equipamiento sanitario asistencial, comparándola con centros de salud de implantación más reciente.

En tercer lugar se señalan diferentes consideraciones de la documentación solicitando determinadas aclaraciones:

- Recomienda prolongar la arteria prevista por la calle Eduardo García del Río hasta al límite oeste del sector, optimizar los trazados de los tramos de 250 mm en el interior del sector y mallar la red con la conducción de 150 mm que discurre por la acera norte de la calle Campogiro.

Alcantarillado:

- La impulsión del sistema de Saneamiento de la Bahía de Santander, cuyo trazado el Plan Parcial desvía en parte, lo gestiona la Consejería de Medio Ambiente - MARE del Gobierno de Cantabria.
- La existencia de un canal artificial aliviadero de agua excedente de lluvias entre la red de alcantarillado y charca, cuyo desagüe incorpora aguas nuevamente al alcantarillado, lo que deberá contemplarse en el proyecto de urbanización.
- El proyecto de urbanización deberá estudiar con mayor detalle los caudales de desagüe al alcantarillado existente "... definiendo e incorporando las obras complementarias a efectuar en la citada infraestructura...", ya que no admite la total incorporación de los calculados para las fases 1-2 y la fase 3.
- Se describen los trazados pero fallan dimensiones en la red de evacuación. No precisa diámetros y pendientes, que deberán concretarse en el proyecto de urbanización.
- Dado que la red actual existente no es separativa y que en la Revisión del PGOU este tipo de red se especifica sólo para parcelas y edificios pero no para la urbanización, no se justifica que se establezca una red de este tipo en el Plan Parcial.

El informe concluye señalando expresamente que, hechas las consideraciones mencionadas, no existe inconveniente por parte del Servicio para la aprobación del Plan Parcial.

3.10.2. RESPUESTA

En relación a estas observaciones, se hacen las siguientes incorporaciones:

Abastecimiento de agua:

- Se incorpora la servidumbre generada por la canalización de ø900 en el plano I-6.4 de afectaciones de las infraestructuras de servicios.
- Se incorpora la conducción de 150 mm existente en la acera norte de la calle Campogiro en el plano I-7.2 de abastecimiento de agua existente.
- En el plano de red prevista O-6.4 y en la correspondiente descripción del punto 11.8 de la memoria se prolonga la arteria prevista por la calle Eduardo García del Río hasta conectar con las canalizaciones existentes en el límite oeste del sector; se hace pasar el trazado del tramo de 250 mm bajo uno de los caminos del parque, aunque su posición exacta se decidirá en el Proyecto de Urbanización; y se conecta la red con la conducción de 150 mm que discurre por la acera norte de la calle Campogiro.

Alcantarillado:

- Se incorpora en el plano I-7.1.1 y en la descripción del punto 6.2 de la memoria el canal artificial aliviadero de agua excedente de lluvias entre la red de alcantarillado y charca, cuyo desagüe incorpora aguas nuevamente al alcantarillado. Se propone la sustitución de este sistema por una conexión de la red de alcantarillado existente a la nueva red de saneamiento de la fase 1 del sector, que vierte las aguas nuevamente al alcantarillado en un punto cercano al que se vierten actualmente; este sistema, que se describe en el plano O-6.1 y en el punto 11.8 de la memoria, sustituirá la función de aliviadero del canal artificial existente, que se elimina excepto en la parte que hace de desagüe de la charca.
- Se han revisado los caudales de desagüe en el punto 11.8 de la memoria.
- Se incorporan un esquema orientativo de la red de saneamiento (plano O-6.1) que deberá concretar, ajustando los trazados y proponiendo los diámetros necesarios, el Proyecto de Urbanización. La red planteada se circunscribe al interior del sector, estimando y valorando unas conexiones a la red

- Se menciona la existencia de dos pequeñas edificaciones semienterradas junto a la rotonda sur del ámbito que habrá que eliminar.

- Se pide aclarar que todo el ámbito será objeto de un único proyecto de urbanización
- Se pide restringir la posibilidad de acceder a los aparcamientos privados a través de rampas situadas en suelo de viario a las UE-2.1 a 2.7.

- Se propone eliminar la referencia en las Ordenanzas a las separaciones mínimas entre edificios, dado que serían contradictorias con las condiciones de posición del sólido capaz fijadas.

- Se recomienda adaptar la superficie máxima en planta de los edificios de la UE-1 al gálibo máximo propuesto.

- Se informa de que la asignación de cargas de urbanización a porciones de los sistemas generales se apoya en el artículo 7.1.4.2 de las ordenanzas de la revisión del Plan General.

- Se pone en duda la estimación de los costes de mantenimiento de infraestructuras y servicios hecha en el Estudio Económico y Financiero.

- Se recuerda que las plantas sótano deben estar bajo la rasante en todas sus caras para considerarse como tales.

- Se realizan varias observaciones sobre las alturas de las edificaciones de las unidades UE-6, UE-4.2 y de las UE-1, que en este último caso se refieren a que superan ligeramente la cota máxima por servidumbres aeronáuticas.

Por último se refieren ciertas erratas y omisiones detectadas en los documentos previos.

3.12.2. RESPUESTA

En relación a las observaciones descritas anteriormente se han hecho las siguientes incorporaciones:

En primer lugar, en cuanto al marco urbanístico de referencia, dado que el Plan Parcial no lo determina, no puede recoger este tipo de consideraciones.

En segundo lugar, respecto a los contenidos sustanciales:

- Se ha replanteado la ordenación de las unidades de edificación más al sur (UE 6.1 a 6.4), con el traslado de una pequeña parte del techo a otras unidades de edificación, y la configuración de una nueva volumetría que mejora sustancialmente las condiciones de habitabilidad e implantación de la edificación, concretamente con la configuración de un edificio zócalo en la franja más al sur y edificios de más altura en la franja junto al vial, todos ellos en forma de barra de una anchura máxima de 15 m.

- Se amplía la separación física entre las unidades de edificación UE-1, UE-2.1 y UE-3.1, dejando un pasillo de más de 40 m de anchura que permite un futuro eje viario norte-sur.

- Se amplía la superficie de suelo reservada para el equipamiento sanitario-asistencial hasta los 3.974 m<sup>2</sup>.

Todas estas modificaciones sustanciales se recogen en múltiples capítulos del texto y la documentación gráfica del Plan Parcial.

En tercer lugar, respecto a las aclaraciones de menor entidad:

- Se grafían en el plano I-3.3 las dos edificaciones existentes junto a la rotonda sur y se corrige en la leyenda la superficie afectada.

- Se prevé un único proyecto de urbanización, y así se recoge en el punto 13 de la Memoria, en el artículo 25 de las Ordenanzas y en el Plan de Etapas.

- Se restringe la posibilidad de acceder a los aparcamientos privados a través de rampas situadas en suelo de viario para las UE-2.1 a 2.7, según indica el artículo 10 de las Ordenanzas y recoge la documentación gráfica.

JUEVES, 8 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

- Se elimina la referencia a las separaciones mínimas entre edificios en los artículos de las Ordenanzas sobre las condiciones del sódico capaz (Art. 14.3 y Art. 15.3).
  - Se vincula la superficie máxima prevista para cada torre de las UE-1 en el artículo 15.6 de las Ordenanzas a la que resulta de los galibos máximos normativos.
  - Se recoge en el punto 2.4 del Estudio Económico y Financiero la referencia al artículo 7.1.4.2 de las ordenanzas de la revisión del Plan General, estimando el supuesto del 50% de reparto de los costes de urbanización de sistemas generales viarios interiores, dado que dicho artículo determina tal reparto según mediciones concretas que deberán realizarse en instrumentos de ejecución ulteriores.
  - Se corrige ligramente a la baja la estimación de los costes de mantenimiento hecha en el punto 2.8 del Estudio Económico y Financiero, tal como indica el informe del Servicio Municipal de Validad.
  - Se modifican las rasantes y la sección de la edificación de tal manera que queden bajo rasante las plantas sótano de todo el conjunto, como se puede comprobar en las secciones de los planos O-3.2.1 y O-3.2.2.
  - Tal como se ha explicado en la respuesta al informe de Aviación Civil se ha modificado la ordenación de todo el sector de manera de manera que siempre queda un margen de 4 m o más desde las conexiones de los edificios hasta la cota máxima permitida por servidumbre aeronáutica.
- Finalmente, se han corregido todas las erratas y omisiones detectadas.

### 3.13. SERVICIOS MUNICIPALES DE INGENIERÍA

#### 3.13.1. INFORME EMITIDO

Informe del **Servicio Municipal de Ingeniería del Ayuntamiento de Santander**, con fecha 6 de septiembre de 2011, que informa sobre los siguientes conceptos:

- **Suministro de Energía:**  
Considera que han de recalcularse las cargas ya que las previsiones iniciales pueden estar sobredimensionadas al no corresponder de forma expresa la solución adoptada con el art. 3 de la ITC-BT del Reglamento de Baja Tensión.  
Para el proyecto de urbanización: las nuevas líneas de alimentación de la red fuera de la Remonta deberán quedar sometidas a las mismas obligaciones de soterramiento previstas por el Plan para su propio ámbito.
- **Iluminación:**  
Se considera correcto, aunque puede completarse para el proyecto urbanización: obligación de instalación de cuadros de mando de los diferentes alumbrados a instalar homologables y centralizables compatibles con los existentes en el Ayuntamiento.
- **Aspectos Medioambientales:**  
Estima conveniente que el Plan cuantifique la contribución de energía solar, según la vigente Ordenanza, art. 5; las instalaciones solares térmicas deben proporcionar un aporte mínimo del 60% para la demanda de agua caliente sanitaria.  
Estima recomendable que por el Plan se incentiven las centrales de producción por calor con fuente geotérmica.
- **Telecomunicaciones:**  
Para el proyecto urbanización: la red debe permitir la libre prestación de este servicio por los diferentes operadores autorizados.
- **Defensa contra el ruido:**

#### - Red Vial Básica:

Coincide con el informe de los Servicios Municipales de Urbanismo en cuanto a ampliar el pasillo libre de edificación en las inmediaciones de la glorieta de Campogiro para no impedir en un futuro un eje norte-sur por el ámbito y se remite a los informes de Carreteras del Estado y del Gobierno de Cantabria. En cuanto a las glorietas, plantea adaptar su trazado y geometría a la normativa y las recomendaciones oficiales.

#### - Red Vial Secundaria:

Plantea que los carriles de circulación tengan 3,20 m de ancho, según las normas del PGOU en revisión; pide estudiar la posibilidad de solucionar con una glorieta la intersección de los ejes A y B, para evitar ubicación de semáforos; y considera que el proyecto de urbanización deberá proveer la geometría y ubicación de rampas de acceso a los aparcamientos de los edificios de la UE.2 (situados en viario) para evitar interferencias con los servicios y el instalaciones de las aceras y coordinar su ejecución conjunta para evitar demoliciones

#### - Red Vial Ciclista y Peatonal:

Recoge la sugerencia del Informe de Ingeniería de estudiar la instalación de un paso elevado ciclista-peatonal en la confluencia de Campogiro y la subida al Castro.

- **Aparcamientos:** no hace observaciones sobre lo previsto en el Plan.

Sobre las medidas ambientales: no hace observaciones sobre lo previsto en el Plan.

Sobre el Plan de Etapas: no hace observaciones sobre lo previsto en el Plan.

Sobre el Estudio económico financiero:

- **Costes de Urbanización:** observa que no se detallan en el Plan los costes del desvío de infraestructuras y servicios existentes ni conexiones de servicios.
- **Sostenibilidad económica del desarrollo:** se propone alargar el plazo de reposición de pavimentos en algún año más, o reducir el coste unitario del mantenimiento.

Finalmente el Informe remite a lo dicho en los informes sectoriales de Carreteras Nacionales y Autonómicas (incluyendo en la necesidad de un estudio de tráfico) y al informe del Servicio Municipal de Urbanismo.

#### 3.14.2. RESPUESTA

En relación a estas observaciones se hacen las siguientes incorporaciones:

##### Sobre la red viaria:

- **Red Vial Básica:**  
Se amplía el pasillo libre de edificación para el eje norte-sur y se modifica la geometría de las glorietas tal como se ha especificado en las respuestas al informe del Servicio Municipal de Urbanismo y a los informes de Carreteras respectivamente.
- **Red Vial Secundaria:**  
Se modifican en planta y sección la sección de las vías para permitir carriles de 3,20 m de ancho manteniendo los espacios de aparcamiento con un ancho mínimo de 2,00 m según las normas del PGOU.  
Se mantiene la solución del cruce de los ejes A y B, dado que la solución de rotonda sería contradictoria con el carácter local de las vías que confluyen en la intersección, rompería los recorridos peatonales que pasan por este punto y que tienen prioridad dentro del ámbito y supondría una modificación topográfica que consideramos innecesaria. Si el servicio de vialidad lo considerara oportuno, por los motivos aducidos anteriormente, nos parece preferible la instalación de un semáforo a la construcción de la rotonda.

El informe considera suficientes las medidas adoptadas.

- **Proyecto de urbanización:**  
Considera aconsejable un proyecto único, con independencia de que existan fases de urbanización.
- **Otras consideraciones:**  
Reconsiderar el número de pasos de peatones en Campogiro. Deberán semaforizarse y ello ocasionará ralentización del tráfico. Debe racionalizarse esta situación.  
Considerar la instalación de un paso elevado peatonal-ciclista evitando los cruces al mismo nivel por la rotonda de Campogiro.

#### 3.13.2. RESPUESTA

En relación a estas observaciones se hacen las siguientes incorporaciones:

- **Ministerio de Energía:**  
Se recalculan las cargas eléctricas en el punto 11.8 de la Memoria, de acuerdo con el ICT-BT del Reglamento de Baja Tensión.  
Dado que la obligación de soterramiento de las líneas eléctricas en el ámbito de la Remonta viene dada por lo que establece el PGOU para los suelos urbanizables, se incorpora en el artículo 25 de las Ordenanzas la obligatoriedad de someter a las nuevas líneas de alimentación de la red fuera de la Remonta a las obligaciones de soterramiento previstas por el PGOU para cada clase de suelo.
- **Iluminación:**  
Se incorpora en el artículo 37 de las Ordenanzas la obligatoriedad de instalación de cuadros de mando de los diferentes alumbrados a instalar homologables y centralizables compatibles con los existentes en el Ayuntamiento.
- **Aspectos Medioambientales:**  
Se incorpora en el punto 15 de la Memoria y en el artículo 36.2 de las Ordenanzas la obligatoriedad de cubrir un mínimo del 60% del agua caliente sanitaria con energía solar térmica y la recomendación de la instalación de centrales de producción por calor con fuente geotérmica.
- **Telecomunicaciones:**  
Se incorpora en el punto 11.8 de la Memoria y en el artículo 25 de las Ordenanzas que la red debe permitir la libre prestación del servicio de telecomunicaciones por los diferentes operadores autorizados.
- Se prevé un único proyecto de urbanización, y así se recoge en el punto 13 de la Memoria, en el artículo 25 de las Ordenanzas y en el Plan de Etapas.
- El Proyecto de Urbanización ubicará en Campogiro los pasos de peatones con semáforos semaforizados en un número y ubicación que esté de acuerdo con las conclusiones del Estudio de tráfico realizado y adjuntado como anexo 7. No se plantea la construcción de un paso elevado por el elevado coste, el difícil ensayo en el entorno de la longitud de los tramos de subida y bajada que necesitaría y su poca operatividad para la circulación peatonal, que se beneficia mucho más de los pasos semaforizados.

### 3.14. SERVICIO MUNICIPAL DE VALIDAD

#### 3.14.1. INFORME EMITIDO

Informe del **Servicio Municipal de Validad del Ayuntamiento de Santander**, con fecha 13 de septiembre de 2011, que informa sobre los siguientes conceptos:

Sobre la red viaria:

Se incorpora en el artículo 10 de las Ordenanzas la coordinación de los proyectos de edificación de las UE-2 con el de urbanización del viario de acceso.

#### - Red Vial Ciclista y Peatonal:

Se desestima la construcción de un paso elevado en Campogiro por el elevado coste, el difícil ensayo en el entorno de la longitud de los tramos de subida y bajada que necesitaría y su poca operatividad para la circulación peatonal, tal como se ha respondido en el informe del Servicio Municipal de Ingeniería.

Sobre el Estudio económico financiero:

- **Costes de Urbanización:** en el punto 2.4 del estudio económico se consideran de forma individualizada los costes de desvíos más importantes, como el colector de impulsión o el soterramiento de la línea de media tensión aérea, así como los costes de conexión de saneamiento, suministro de agua, gas y telecomunicaciones, basado en situaciones comparables a ésta.
- **Sostenibilidad económica del desarrollo:** se reduce ligeramente, en el sentido de lo indicado en el informe (aumento de los periodos de reposición completa de pavimentos y reducción de los costes por m<sup>2</sup>), el coste estimado de mantenimiento en el Estudio Económico

### B) Tras la elaboración y presentación del Plan Parcial, Documento Refundido, de fecha de septiembre de 2012.

Con fecha de 13 de diciembre de 2013, la Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa presenta al Ayuntamiento el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-11 de suelo urbanizable de la Revisión del PGOU de Santander, Documento Refundido para su aprobación inicial, junto con el correspondiente Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA).

Por acuerdos de la Junta de Gobierno Local de 24 de junio de 2013 (BOC núm. 128, de 5 de julio de 2013) y de 9 de julio de 2013 (BOC núm. 136, de 17 de julio de 2013) se aprueba inicialmente el Plan Parcial de iniciativa pública de "La Remonta" en del Sector SUP-11 del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, así como el informe de Sostenibilidad Ambiental, promovido por la Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa, y se inicia un periodo de información pública por espacio de cuarenta y cinco días. Durante el mismo se presentaron 22 alegaciones, en su mayor parte de particulares con bienes y derechos incluidos en el ámbito del Plan Parcial, que fueron informadas por el Arquitecto Municipal en informe de fecha de 17 de diciembre de 2013. En este informe se incluye un apartado denominado: "Medidas en cumplimiento del art. 37.3 de la Ley del Suelo de Cantabria sobre alturas y distancias entre edificios", proponiendo que se incorpore la siguiente condición al acuerdo de aprobación provisional, motivada por el citado artículo: "La distancia del edificio del uso hotelero a los edificios de uso de oficinas, y de éstos entre sí, dentro de Unidad de Edificación UE1, no será inferior a 22 m, manteniendo la superficie del parque equipado que rodea al conjunto de la UE1 resultante, a definir mediante Estudio de Detalle". En el documento de Plan Parcial que se presenta para aprobación provisional ya ha sido corregida esta circunstancia en los planos de ordenación, sin alterar ninguna de las superficies de suelo resultantes respecto de las ya establecidas en el documento aprobado inicialmente, manteniendo por tanto idéntica superficie de parque equipado, por lo que no resultará necesaria la redacción de otros instrumentos de planeamiento para la ordenación de la UE1.

De acuerdo al trámite ambiental, dentro del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Plan Parcial, con fecha de 4 de marzo de 2014, el Ayuntamiento de Santander remitió a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbánica, de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo, la documentación necesaria para elaborar la Memoria Ambiental.

Esta Memoria Ambiental ha sido publicada en el BOC nº 45 de 6 de marzo de 2015 y en ella se establece expresamente que: "De modo específico se recogerá en Adenda al Documento de Aprobación Provisional, el modo en el que se atienden o no las determinaciones de esta Memoria Ambiental, con el objeto de que se comprendan y especifiquen las justificaciones pertinentes, con indicación del lugar, Normativa, Planos de Ordenación, u otro documento del Plan Parcial de Suelo Urbanizable Delimitado de Urbanización Prioritaria "La Remonta", Sector SUP-11, del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Santander, donde se

JUEVES, 8 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

incluirían. Tal como queda recogido en dicha Adenda, se efectúan diversas incorporaciones en la normativa del Plan Parcial para atender a las determinaciones y medidas adicionales de la Memoria Ambiental.

#### 4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación es el delimitado por el PGOU como SUP-11. Los terrenos lindan por el norte con la calle de Campogiro, por el este con la vía férrea Santander-Torrelavega (FEVE), por el sur con la avenida de Eduardo García del Río y por el oeste con un camino vecinal y la calle de la Peña (CA-130). El ámbito incluye también una finca sin edificar al otro lado de la vía de FEVE.

Además de este ámbito incluido en el sector, las actuaciones aisladas AAS.18 y AAS.19 definidas en el PGOU, y correspondientes a los suelos necesarios para las dos rotondas de acceso al ámbito, tienen la gestión y la urbanización asociadas al sector. Se ha adaptado ligeramente el ámbito de estas dos actuaciones aisladas, respecto al previsto en el PGOU, a la parcelación existente. El PGOU prevía una afectación muy pequeña de las parcelas del cuartel de la Guardia Civil (AAS.18) y de una parcela en el extremo de la rotonda (AAS.19). Estas afectaciones han sido eliminadas, dado que no eran necesarias para la ejecución de las rotondas y sin embargo añadían complejidad a la gestión urbanística.

#### 5. ESTADO ACTUAL

##### 5.1. SITUACIÓN

El ámbito de actuación de La Remonta es una pieza de terreno de unas 30 hectáreas que constituye ya un espacio único al oeste de la ciudad de Santander. Mientras todos los sectores de su entorno han ido siendo ocupados por desarrollos urbanos, La Remonta, debido a su anterior destino militar, se ha preservado sin edificaciones. A su alrededor se han ido produciendo desarrollos urbanos sin un esquema unitario. Durante la primera parte del siglo XX, los crecimientos suburbanos se limitaron a la ocupación de los márgenes de las dos carreteras que flanquean el ámbito de La Remonta (la antigua carretera de Torrelavega -N-611-, ahora calle de Campogiro, y la antigua carretera de Burgos -N-622-, ahora avenida de Eduardo García del Río). Sin embargo, entrada la segunda mitad del siglo, la urbanización del entorno se aceleró con la ejecución de múltiples sectores, residenciales al norte (Cazaña, El Alisal) e industriales al sur. De esta dinámica de desarrollo sólo se salvaron los ámbitos de Peñacastillo por su orografía y su singularidad, y La Remonta por su uso militar.

##### 5.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

Topográficamente, la finca de La Remonta tiene su punto más alto en la franja sur. La meseta existente en este lugar está ocupada por las instalaciones militares. A partir de ahí, el descenso es abrupto sobre la avenida de Eduardo García del Río (hacia el sur), y más suave hacia el norte, donde se forma una vaguada el punto bajo de la cual coincide con la charca circular que recoge aguas de todo el ámbito. Esta charca se sitúa aproximadamente en la cota 3, las carreteras hacia la cota 10, y la meseta en la cota 25.

Geológicamente, los materiales predominantes en la finca pertenecen al periodo cretácico, ocupando el flanco sur del sinclinal de Santillana-San Román. Los materiales de la zona pertenecen a la facies Weald, un conjunto de arcillas rojas con intercalaciones de areniscas ferruginosas estratificadas en bancos de potencia decimétrica, con una estructura general Nor-Noroeste - Sur-Sureste. En estos materiales la excavación se puede realizar con medios mecánicos convencionales siendo necesario el uso de martillo neumático en los tramos de areniscas. En las zonas bajas en torno a la charca aparecen suelos de marisma, es decir suelos blandos constituidos por limos, arcillas y fangos principalmente, con gran cantidad de restos de conchas, ricos en materia orgánica y saturados en agua. El comportamiento geotécnico de estos suelos es desfavorable, y tienen muy baja capacidad portante con asentamientos inadmisibles para cimentar sobre ellos aún cuando sean cargas muy bajas.

La zona de estudio no cuenta con cursos fluviales. Su elemento hidrográfico de mayor importancia es la charca de La Remonta, humedal artificial que ocupa el punto más bajo de la parcela, y tiene su continuidad en una zona encharcada ocupada por un carrizal. La charca recibe los aportes de un canal que parte de la

#### 6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD, INSTALACIONES Y SERVIDUMBRES EXISTENTES Y MOVILIDAD URBANA

##### 6.1. PROPIEDAD DEL SUELO

Se relacionan las fincas catastrales existentes en el ámbito objeto del Plan y en los ámbitos de las actuaciones aisladas asociadas (estos últimos de acuerdo con el ajuste de delimitación propuesto en el punto 4), y los propietarios correspondientes. Las fincas están identificadas gráficamente en el plano I-5:

PROPIEDADES INCLUIDAS EN EL SUP-11							
Núm. plano	Referencia catastral	Dirección	Titular	Uso	Derecho	Participación	Dirección de notificación
01	39900A01700076000MG	c. Campogiro 9	Estado - Ministerio de Defensa	agrario	Propiedad	100%	c. Princesa 32 28008 Madrid
02	2417015VP3121E0001SX	av. Eduardo García del Río 24 (A)	Estado - Ministerio de Defensa	industrial	Propiedad	100%	c. Princesa 32 28008 Madrid
14	1713701VP311D0001XO	av. Eduardo García del Río 30	BSH Electrodomésticos España	sin edificar	Propiedad	100%	c. Itarza 1 31620 Huarte / Uarte (Navarra)
15	1713702VP311D0001IO	av. Eduardo García del Río 28 pl. 0 pta. D	José Martín Pila Díaz	comercial	Propiedad	100%	av. Pedro San Martín 17 39010 Santander
	1713702VP311D0002OP	av. Eduardo García del Río 28 pl. 0 pta. I	M <sup>a</sup> Jesús Pila Díaz	almacén	Propiedad	100%	c. Nicolás Salmerón 8 6 <sup>º</sup> B 39009 Santander
	1713702VP311D0003PA	av. Eduardo García del Río 28 pl. 1 pta. D	José Martín Pila Díaz	residencial	Propiedad	33,33%	av. Pedro San Martín 17 39010 Santander
			M <sup>a</sup> Jesús Pila Díaz	Propiedad	33,33%	c. Nicolás Salmerón 8 6 <sup>º</sup> B 39009 Santander	
			Antonia Pila Díaz	Propiedad	33,33%	c. Zancajo Osorio 10 39009 Santander	
	1713702VP311D0004AS	av. Eduardo García del Río 28 pl. 1 pta. I	David García Quintos	residencial	Propiedad	100%	tr. León Felipe 2 entro. 1 39004 Santander
	1713702VP311D0005SD	av. Eduardo García del Río 28 pl. 2 pta. D	Nazaret Martínez Bengochea	residencial	Propiedad	100%	finca
1713702VP311D0006DF	av. Eduardo García del Río 28 pl. 2 pta. I	José Matías Mansilla Arabalza	residencial	Propiedad	100%	B <sup>º</sup> San Camilo 32 39611 El Astillero (Cantabria)	
1713702VP311D0007FG	av. Eduardo García del Río 28 pl. 3 pta. D	hereds. de Enrique Vega Abascal	residencial	Propiedad	100%	finca	
1713702VP311D0008GH	av. Eduardo García del Río 28 pl. 3 pta. I	hereds. de Ramón González Chico	residencial	Propiedad	100%	finca	
16	1713704VP311D0001EO	av. Eduardo García del Río 26 (A)	Estado - Ministerio de Defensa	sin edificar	Propiedad	100%	c. Princesa 32 28008 Madrid

JUEVES, 8 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

PROPIEDADES INCLUIDAS EN EL SUP-11							
Núm. plano	Referencia catastral	Dirección	Titular	Uso	Derecho	Participación	Dirección de notificación
17	1713703VP311D000LJO	av. Eduardo García del Río 26 pl. 0 pta. 1	Maximina Portilla Madrazo	almacén	Propiedad	100%	c. Calderón de la Barca 17 39002 Santander
	1713703VP311D0002KP	av. Eduardo García del Río 26 pl. 1 pta. D	Mª Concepción García García	residencial	Propiedad	100%	fnca
	1713703VP311D0003LA	av. Eduardo García del Río 26 pl. 1 pta. I	Victoriano Alonso Rodríguez	residencial	Propiedad	100%	fnca
	1713703VP311D0004BS	av. Eduardo García del Río 26 pl. 2 pta. D	Mariano García Fernández	residencial	Propiedad	100%	fnca
	1713703VP311D0005ZD	av. Eduardo García del Río 26 pl. 2 pta. I	hereds. de Patricia Bustamante Urquiola	residencial	Propiedad	100%	fnca
	1713703VP311D0006XF	av. Eduardo García del Río 26 pl. 3 pta. D	Fernando Jesús Uriarte de los Santos	residencial	Propiedad	100%	fnca
	1713703VP311D0007MG	av. Eduardo García del Río 26 pl. 3 pta. I	José Martín Vega Prado María García Fernández	residencial	Propiedad	50% 50%	fnca -
	1713703VP311D0008QH	av. Eduardo García del Río 26 pl. +1 pta. D	Lorena Saiz Fraile	residencial	Propiedad	100%	c. José María Cossio 38 1ºD 39011 Santander
18	1713703VP311D0009WJ	av. Eduardo García del Río 26 pl. +1 pta. I	Fernando Manuel Liano Sañudo	residencial	Propiedad	100%	fnca
	1713703VP311D0001SO	av. Eduardo García del Río 26 (B)	Centro de Reproducción Equina N 6	sin edificar	Propiedad	100%	fnca

PROPIEDADES INCLUIDAS EN LA AAS-18								
Núm. plano	Referencia catastral	Dirección	Titular	Uso	Derecho	Participación	Dirección de notificación	
03	1416004VP311E0001FK	c. Campogiro 72 pl. 0	hereds. de Pedro Elizalde Porrua	almacén	Propiedad	100%	c. Francisco Salazar 10 39007 Santander	
	1416004VP311E0002GL	c. Campogiro 72 pl. 1	hereds. de Pedro Elizalde Porrua	residencial	Propiedad	100%	c. Francisco Salazar 10 39007 Santander	
	1416004VP311E0003HB	c. Campogiro 72 pl. +1	Rogelia Elizalde del Rey	residencial	Propiedad	100%	c. Montealto 13 2ºD 15002 A Coruña	
04	1416006VP311E0001OK	c. Campogiro 76 pl. 0	Gonzalo Elizalde Echevarría	almacén	Propiedad	100%	c. los Pilares 5 esc. izq. 4ºE 33012 Oviedo (Asturias)	
	1416006VP311E0002PL	c. Campogiro 76 pl. A	Gonzalo Elizalde Echevarría	residencial	Propiedad	100%	c. los Pilares 5 esc. izq. 4ºE 33012 Oviedo (Asturias)	
05	1416005VP311E0001MK	c. Campogiro 74 pl. 0 pta. 1	Elvira Somaza Echevarría	almacén	Propiedad	100%	c. José Simón Cabarga 8 esc. E 6ºB 39005 Santander	
	1416005VP311E0002QL	c. Campogiro 74 pl. 1 pta. D	César Toca Gómez Margarita Concha Gutiérrez	residencial	Propiedad	50% 50%	fnca +	
	1416005VP311E0003WB	c. Campogiro 74 pl. 1 pta. I	Consuelo Solar de la Hoz	residencial	Propiedad	100%	c. Campogiro 76 39011 Santander	
	1416005VP311E0004EZ	c. Campogiro 74 pl. 2 pta. D	Francisco Javier Fernández Rodríguez	residencial	Propiedad	50%	c. Castro 37 39011 Santander	
	1416005VP311E0005RX	c. Campogiro 74 pl. 2 pta. I	José Fuente Mujica	residencial	Propiedad	50%	fnca	
				Irene Fuente Rodríguez		Usufructo Propiedad Nuda Prop.	16,67% 33,33% 16,66%	c. La Montañesa 6 2º 39011 Santander

PROPIEDADES INCLUIDAS EN LA AAS-18							
Núm. plano	Referencia catastral	Dirección	Titular	Uso	Derecho	Participación	Dirección de notificación
06	001900200VP31A0001UO	c. Campogiro 84	hereds. de María Angeles Elizalde González	residencial	Propiedad	100%	fnca
07	39900A017000740000MB	-	Ángel Elizalde Tejeiro	sin edificar	Propiedad	100%	c. Campogiro 84 39011 Santander
08	39900A017000750000MY	c. Campogiro 82	Rogelia Elizalde del Rey	residencial	Propiedad	100%	c. Montealto 13 2ºD 15002 A Coruña
09	001900500VP31A0001AO	c. Campogiro 90 pl. 0 pta. 1	Dominica León Escudero y otros	sin edificar	Propiedad	100%	av. Santander Herrera 58 39608 Camargo (Cantabria)
	001900500VP31A0002SP	c. Campogiro 90 pl. 0 pta. 2	Dominica León Escudero y otro	sin edificar	Propiedad	100%	av. Santander Herrera 58 39608 Camargo (Cantabria)
	001900500VP31A0003DA	c. Campogiro 90 pl. 0 pta. 3	Vicente Garrido Miera y hermanos	industrial	Propiedad	100%	c. Alféreces Provisionales 4 4ºD 39009 Santander
	001900500VP31A0004FS	c. Campogiro 90 pl. 0 pta. 4	Vicente Garrido Miera y hermanos	industrial	Propiedad	100%	c. Alféreces Provisionales 4 4ºD 39009 Santander
	001900500VP31A0005GD	c. Campogiro 90 pl. 1 pta. 1	Dominica León Escudero y otros	residencial	Propiedad	100%	av. Santander Herrera 58 39608 Camargo (Cantabria)
	001900500VP31A0006HF	c. Campogiro 90 pl. 2 pta. 1	Dominica León Escudero y otro	residencial	Propiedad	100%	av. Santander Herrera 58 39608 Camargo (Cantabria)
10	001900300VP31A0001HO	c. Campogiro 86 pl. 0 pta. D	hereds. de Margarita Blanco Solana	residencial	Propiedad	100%	fnca
	001900300VP31A0002JP	c. Campogiro 86 pl. 0 pta. I	Mª Carmen Miera Toyos y hermano	almacén	Propiedad	100%	c. Pintor Velázquez 10 28935 Móstoles (Madrid)
	001900300VP31A0003KA	c. Campogiro 86 pl. 1 pta. 1	Palmira Jiménez Jiménez	residencial	Propiedad	100%	fnca
	001900300VP31A0004LS	c. Campogiro 86 pl. +1 pta. D	Gonzalo Miera Toyos Raquel Aranda Arviza	residencial	Propiedad	50% 50%	c. San Martín del Pino 16 1º D 39011 Santander -
	001900300VP31A0005BD	c. Campogiro 86 pl. +1 pta. C	Mª Carmen Miera Toyos	residencial	Propiedad	100%	c. Pintor Velázquez 10 28935 Móstoles (Madrid)
	001900300VP31A0006ZF	c. Campogiro 86 pl. +1 pta. I	hereds. de Tomás González Tabernilla	residencial	Propiedad	100%	bº la Arena 21 39310 Miengo (Cantabria)
	001900400VP31A0001WO	c. Campogiro 88 pl. 0 pta. 1	Gonzalo Miera Toyos Raquel Aranda Arviza	industrial	Propiedad	50% 50%	c. San Martín del Pino 16 1º D 39011 Santander -
11	001900400VP31A0002EP	c. Campogiro 88 pl. 0 pta. 2	Mª Carmen Miera Toyos	industrial	Propiedad	100%	c. Pintor Velázquez 10 28935 Móstoles (Madrid)
	001900400VP31A0003RA	c. Campogiro 88 pl. 0 pta. 3	Gonzalo Miera Toyos Raquel Aranda Arviza	residencial	Propiedad	50% 50%	c. San Martín del Pino 16 1º D 39011 Santander -

PROPIEDADES INCLUIDAS EN LA AAS-19							
Núm. plano	Referencia catastral	Dirección	Titular	Uso	Derecho	Participación	Dirección de notificación
12 (parcial)	1513011VP311D0001RO (parcial)	av. Eduardo García del Río 34 pl. 0 pta. D	Juan José Helguera Lanza Josefa Solana Barrio	residencial	Propiedad	50% 50%	c. Castelar 49 esc. E 9º 1 39004 Santander -
	1513011VP311D0002TP (parcial)	av. Eduardo García del Río 34 pl. 0 pta. I	Andrés Hernández González	residencial	Propiedad	100%	fnca
13 (parcial)	1612012VP311B0001MF (parcial)	av. Eduardo García del Río 19	BSH Electrodomésticos España	industrial	Propiedad	100%	c. Itaroa 1 31620 Huarte / Uhartea (Navarra)

Además de las propiedades mencionadas anteriormente, según el esquema de saneamiento propuesto en el plano O-6.1, habrá que afectar parcialmente las parcelas catastrales 399004017000780000MP y 2417013VP3121ED001JX por el paso de la conducción de saneamiento que confluirá con el colector existente. El Proyecto de Urbanización determinará otras posibles afectaciones a parcelas fuera del ámbito de planeamiento, necesarias para conexiones de servicios.

**6.2. SITUACIÓN RESPECTO A LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS**

Las redes de electricidad, agua, alcantarillado, gas y telecomunicaciones recorren las zonas urbanas contiguas al ámbito.

En el interior del sector existen dos infraestructuras: un colector de impulsión de aguas residuales formado por dos tubos de diámetro 1200 y un tanque unidireccional ubicado en la parte más alta del ámbito y una línea aérea de alta tensión que atraviesa el Sector por el Noreste.

A continuación se revisa el estado actual de cada una de las redes de servicios.

**Red de Electricidad**

Por el interior del Sector discurre una línea aérea de alta tensión que cruza por el extremo sureste del ámbito. El PGOU prevé como carga del Sector el soterramiento de esta línea.

**Red de Agua**

Actualmente la red de agua se localiza en las siguientes calles:

- Calle de Campogiro, con una canalización de PE, diámetro 100 y 150, que discurre por la acera norte.
- Avenida de Eduardo García del Río, con una canalización, diámetro 150, que discurre por la acera sur de la Avenida.
- Calle de la Peña, con dos canalizaciones ubicadas una en cada acera. Por la acera norte existe una canalización de hormigón diámetro 900 y por la acera sur discurre una canalización de PE diámetro 50.

Actualmente todas estas canalizaciones están sobrecargadas, por lo que el Sector deberá conectar su red a la tubería de PE de diámetro 400 que discurre por la Avenida Eduardo García del Río.

**Red de Alcantarillado**

Por el interior del Sector, en dirección norte-sur, discurre un colector de impulsión de aguas residuales formado por dos tubos de diámetro 1200 y un tanque unidireccional ubicado en la parte más alta del ámbito.

Fuera del Sector se localizan las siguientes tuberías:

- Calle de Campogiro: dos tuberías por ambas aceras de la calle.
- Paralelas al trazado de FEVE: por el este discurre un colector con un diámetro de 100 en el primer tramo y uno de 150 de diámetro en el segundo tramo, por el interior de las instalaciones de la fábrica de Tekla, donde discurre a una cota aproximada de 2,55 m. Este colector tiene una pendiente del 3 por mil. Por el oeste discurre un colector de diámetro 30 y 40 que desagua al colector de diámetro 100 ubicado al este de las vías.

- La Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario. Estas Normas establecen:
  - una zona de protección que ocupa una franja de 70 m desde las aristas exteriores de la explanación, y en la que para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. En suelo clasificado como urbano consolidado esta franja se reduce a 8 m.
  - una línea límite de edificación situada a 50 m de la arista exterior más próxima a la plataforma, a partir de la cual no se puede llevar a cabo ningún tipo de construcción.
  - una zona de dominio público que ocupa una franja de 8 m desde las aristas exteriores de la plataforma. En suelo clasificado como urbano consolidado, esta franja se reduce a 5 m.
- La Orden del Ministerio de Fomento FOM/2230/2005, de 6 de junio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de la red ferroviaria general que discurren por zonas urbanas. Esta última Orden establece que la línea límite de edificación se podrá situar a 20 m también desde la arista exterior más próxima a la plataforma en zonas urbanas "... siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente".

Así pues, las distancias establecidas son:

	zona protección	límite edificación	dominio público
suelo urbano consolidado / zonas urbanas	8 m	20 m	5 m
otras situaciones	70 m	50 m	8 m

En ambas situaciones, en virtud de lo especificado en el RD 2387/2004 en cuanto a estas distancias para delimitar la zona de dominio público como la de protección, y también para la línea límite de la edificación, el Ministerio de Fomento podrá determinar distancias inferiores a las especificadas según las circunstancias previstas en el art. 27, para las primeras zonas urbanas y protección, y en el art. 34, y en la Orden FOM citada, para la segunda, límite de edificación.

Si bien el sector que nos ocupa es un suelo urbanizable delimitado de urbanización preferente, se encuentra rodeado de zonas urbanas y de suelos urbanos consolidados. En el plano I-6.1 se han representado y acotado las diferentes distancias tomando como coincidentes la arista exterior de la explanación y la de la plataforma considerada en los planos base del Plan Parcial, aunque en todo caso el trazado concreto de la arista exterior de explanación, y también de la plataforma, deberá ser determinado por el administrador ferroviario en el momento oportuno, previamente al inicio de las obras de urbanización.

Como se puede comprobar, la aplicación de la línea límite de edificación para suelo no clasificado como urbano consolidado mermaría considerablemente la zona efectivamente edificable, tanto en el equipamiento situado en el triángulo formado por las vías de ferrocarril al este del ámbito, como en el caso de las unidades de edificación privada más próximas a la vía, donde afectaría de forma determinante a la ordenación.

Dado que el sector tiene múltiples limitaciones a la edificación a causa no solo de otras servidumbres debidas a infraestructuras viarias, aeronáuticas, que limitan la altura, o por el colector del saneamiento de la bahía, o acústicas, otros condicionantes medioambientales, etc., sino también por la exigencia del PGOU de conformar un parque público de al menos 15 ha (9,5 ha de sistema general), además de las reservas de suelo reglamentarias para el resto de dotaciones, este techo es de difícil relocalización, por lo que resulta inevitable extenderse por la zona de protección a 70 m y se hace necesaria la construcción más allá de la línea límite de edificación de 50 m, aunque respetando la distancia a 20 m, con el fin además de mantener la coherencia con la que se viene aplicando en todos los sectores vecinos, a lo largo de las mismas líneas ferroviarias.

- Avenida Eduardo García del Río: El colector discurre por la medianera de la Avenida a lo largo de todo su trazado.
- Paralelo a la línea de Renfe: paralelo a Renfe discurre un colector de diámetro 100.

Existe además un aliviadero formado por un canal artificial, embudado parcialmente, que conduce los excedentes de agua de lluvia de la red de alcantarillado desde la tubería que discurre bajo la calzada sur de la calle de Campogiro hasta la charca. Otro canal conduce las aguas excedentes de la charca, pasando bajo las vías de FEVE, nuevamente hacia la red de alcantarillado, en concreto a la tubería de diámetro 150 que discurre por el sur de las instalaciones de la fábrica Tekla.

Actualmente todos los colectores contiguos al ámbito del Sector son deficientes. Siguiendo indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales se prevén dos puntos para la evacuación del Sector. El primero, situado al este del ámbito, es la conexión al colector de diámetro 150 situado al este del trazado de Feve. El segundo es el colector situado al sur del ámbito y que discurre paralelo al trazado de Renfe.

**Red de Gas**

Existen dos canalizaciones en las calles contiguas al Sector. Una canalización, de alta presión, discurre paralela al Sector por el lado oeste. La segunda canalización, de media presión, se localiza en las calles de la Peña y Campogiro, ubicada en la acera sur.

**Red de Telecomunicaciones**

La red de telecomunicaciones que da suministro al Sector discurre por las tres calles existentes que lo rodean, la calle de Campogiro, la calle de la Peña y la Avenida de Eduardo García del Río.

Todos los servicios existentes quedan reflejados en los planos I-7 de este documento.

**6.3. SERVIDUMBRES SECTORIALES**

En los planos I-6 se recogen las servidumbres que generan las infraestructuras viarias y ferroviarias que bordean el ámbito, que establecen diversas líneas límite de edificación.

La legislación de carreteras aplicable a la avenida de Eduardo García del Río (N-623) es la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, que establecen la zona de dominio público en una franja de 3m a cada lado de la vía, la línea límite de edificación a 25 m del límite exterior de la calzada, y una zona de afectación de 50 m desde la arista exterior de la explanación en la que para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento; y en lo que respecta a la carretera CA-130, la Ley 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria, que establece la zona de protección y la línea límite de edificación a 18 m de la arista exterior de explanación. En el perímetro del sector, el PGOU traslada estas líneas límite de edificación. No se graña en los planos la franja de dominio público de 3m a los lados de la N-623, dado que la sección de esta vía no se define en el Plan Parcial. En cualquier caso esta franja está incluida en el ámbito calificado de sistema general.

Con relación a las afectaciones ferroviarias, en el ámbito de La Remonta, ha de tenerse en cuenta lo siguiente.

La legislación vigente en cuanto a las limitaciones a la propiedad de terrenos contiguos a las líneas ferroviarias, la constituyen:

Así pues, se han señalado en el plano las distancias para el caso general y para el caso de suelo urbano consolidado, con el objeto de solicitar al Ministerio de Fomento, una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, en los subsiguientes instrumentos de desarrollo y ejecución urbanística del ámbito, la determinación de distancias inferiores a las establecidas al menos para el caso general, teniendo en cuenta la tipología del suelo y las características específicas de la línea ferroviaria, positividad establecida por el artículo 27 del Reglamento del Sector Ferroviario.

Existe también una servidumbre proveniente del mapa estratégico de ruido que elaborado por el Gobierno de Cantabria para la carretera CA-130. Este documento propone la delimitación de una extensa área (recogida en el plano I-6.3) donde no se podrían implantar usos residenciales por la afectación acústica que supone la proximidad de la carretera. Se ha elaborado, en el marco del Informe de Sostenibilidad Ambiental, un Estudio acústico sobre la incidencia de la carretera autonómica CA-130 en el Plan Parcial del sector de suelo urbanizable SUP-11 La Remonta, que propone una modificación de esta servidumbre teniendo en cuenta la ordenación propuesta por el Plan Parcial. Esta propuesta de modificación está recogida en el plano O-6.1, y ha sido informada favorablemente por la Dirección General de Obras Públicas del Gobierno de Cantabria (ver punto 3.6.2).

Por último, el Real Decreto 1844/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Santander limita las alturas máximas de la edificación en todo el sector, tal como recogen los planos I-4.6 e I-6.2.

**6.4. MOVILIDAD URBANA**

Actualmente la movilidad en el entorno del ámbito se basa de forma casi exclusiva en el vehículo privado. Con este fin están pensadas las infraestructuras que bordean el ámbito, que provienen de carreteras interurbanas que con el crecimiento de la ciudad se han ido convirtiendo progresivamente en calles suburbanas. Sin embargo, esta transformación en su uso no se ha reflejado en la transformación de su configuración, que sigue estando pensada exclusivamente para el tráfico rodado.

La red viaria básica prevista por el PGOU como sistema general viario, se compone de las dos carreteras paralelas: al norte la N-611 (calle de Campogiro), que enlaza con la CA-130, que forma parte del eje longitudinal Santa Cruz de Bezana - Campogiro - Valdecilla - Cuatro Caminos - San Fernando - Paseo de Pareda - Puertochico y al sur la N-623 (avenida Eduardo García del Río), incluida en el eje A-67 - La Manga; estas dos vías se completan en el PGOU con el nuevo vial previsto junto a la línea de FEVE, que si bien se califica de vial local conectará a las dos vías principales anteriores.

En lo relativo al ferrocarril, rodean el sector las infraestructuras ferroviarias de ADIF (línea a Palencia y a Madrid) y FEVE (línea a Bilbao), que pasan por el sur del ámbito; y FEVE (línea a Oviedo), que pasa por el norte. En la actualidad la línea de FEVE a Oviedo cuenta con un apeadero situado pocos metros al noreste del ámbito, junto a la calle de Campogiro.

La llegada prevista de la línea de alta velocidad a Santander comportará una reorganización de las vías de entrada a la ciudad. Los estudios preliminares prevén la creación de un corredor único que integre las vías convencionales y AVE y la de FEVE a Bilbao. Se transformará la avenida Eduardo García del Río a partir del cruce actual de las vías de FEVE y ADIF para integrar y soterrar parcialmente el corredor ferroviario. Además de estas transformaciones urbanísticas, en cuanto a la movilidad, el primer efecto que tendrán será, a nivel general, un aumento de la conectividad por ferrocarril de la ciudad de Santander, y una mejora de la integración entre las diferentes líneas de FEVE y RENFE (nuevas estaciones comunes en Maliaño y Valdecilla y mejora de la estación central de Santander); y a nivel local, el efecto principal sería el traslado del apeadero de Cazorla, que pasaría a situarse junto a la calle Ricardo León. Este movimiento hará que la estación se sitúe en un lugar más conectado con los núcleos de población actual, pero respecto al sector de la Remonta la distancia continuará siendo parecida (unos 200 m).

En cuanto a la red de autobuses, actualmente la única línea con paradas en el área de influencia del sector es la 3 (Ojáz - Puertochico - Piquio), con estaciones en las Califormas, cruce de Campogiro y Alto de la Peña, a lo largo del límite norte del sector. Esta línea funciona con frecuencias de 16 a 21 minutos los días laborables y de 20 a 31 minutos los sábados y festivos.

JUEVES, 8 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

Finalmente, hay que mencionar la ausencia de redes estructuradas de recorridos peatonales y de bicicletas. Estos usuarios sólo cuentan con los espacios marginales de las calzadas para vehículos en las vías que rodean el ámbito.

#### 7. PLANEAMIENTO VIGENTE. REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTANDER.

##### 7.1. FICHA DEL PGOU

El sector se identifica como Sector de urbanización preferente SUP-11 en la revisión del PGOU, que en su ficha, que se adjunta como plano I-4.1, le adjudica los parámetros siguientes:

Superficie interior:	292.348 m <sup>2</sup>
Uso dominante:	Residencial
Suelo computable:	292.348 m <sup>2</sup>
Coefficiente de edificabilidad lucrativa:	0,8515 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Edificabilidad lucrativa	158.500 m <sup>2</sup>
Residencial máxima:	117.000 m <sup>2</sup>
Productiva/Terciaria mínima:	41.500 m <sup>2</sup>
Dotacional privada mínima:	0 m <sup>2</sup>
Coefficiente de aprovechamiento:	0,3108 UA/m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio:	90,874 UA
Sistemas generales interiores	16.199 m <sup>2</sup>
Sistemas generales exteriores adscritos	0 m <sup>2</sup>
Superficie construida de uso residencial sujeta a algún régimen de protección pública:	100%
Vivienda de protección pública – régimen general	80%
Vivienda de protección pública – régimen especial	20%
Número de viviendas máximas	1.300 viviendas
Sistema de gestión:	Compensación
Programación:	Primer cuatrenio

#### DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE ORDENACIÓN:

El SUP-11 constituye un único sector y unidad de actuación.

Gestión de iniciativa pública según acuerdos adoptados entre la Administración Central, Autonómica y Local, que garantizará el realigo en los términos establecidos en la normativa vigente.

Sistemas generales interiores que aglutinan los viarios y ferroviarios y un sistema general interior de espacios libres de 9,5 Ha de superficie a ubicar por el Plan Parcial.

Sistemas locales y cesiones de acuerdo con el artículo 40 de la Ley 2/2001 de Cantabria, con sistemas locales

En la Finca de La Remonta coexistirán usos dotacionales y residenciales, destacando la presencia de un parque de al menos 15 Ha. de superficie. Dentro de la organización de la parcela, deberán tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

- Conexión con La Peña y el Parque del Doctor Morales.
- Continuidad del sistema de carriles - bici a desarrollar en la ciudad.
- Ubicación de 1.300 viviendas de protección pública.
- Ubicación de un equipamiento sociocultural.

Finalmente, y a fin de consultar la cantidad de espacios libres prevista, los dos espacios anteriores deberían estar interconectados entre sí, y con el Parque del Doctor Morales.

Y se recoge también Peñacastillo-La Remonta como una de las nueve actuaciones urbanísticas relevantes previstas por el PGOU, con los siguientes criterios de intervención generales:

- Potenciar la permeabilidad entre los tres espacios y establecer una ordenación coherente entre sí.
- Regenerar y conservar los valores ambientales existentes.
- Dotar al conjunto de equipamientos adecuados para la integración del parque en la vida urbana.

Y los siguientes parámetros concretos para La Remonta:

- Un parque público de 15 hectáreas como mínimo.
- Una cantidad relevante de equipamientos, incluyendo la adaptación del edificio principal existente a este uso.
- Un número máximo de 1.300 viviendas de protección pública en la finca y usos terciarios que complementen los anteriores.
- Aparcamientos públicos en superficie y carril - bici.

Otras determinaciones del PGOU que afectan a la ordenación prevista son:

- La reordenación de los accesos ferroviarios, que supondrá la creación de un nuevo nudo ferroviario al sureste del sector y el soterramiento de las vías que llegan a la estación de Santander a partir de este punto. Sobre este trazado el PGOU prevé la creación de un nuevo eje cívico de centralidad con nuevos desarrollos peatonales, y acercará el sector al centro de la ciudad.
- El papel que tiene que representar el nuevo parque en el sistema general de espacios libres, conectando los de Peñacastillo y el Dr. Morales y creando la nueva "centralidad suroeste".
- El eje peatonal y de carril - bici Santander-Peñacastillo, que tendrá un tramo en el parque de la Remonta.

#### 8. CONCRECIÓN DE LOS PARÁMETROS ESTABLECIDOS POR EL PGOU Y LA LEY DEL SUELO

Hay que tener en cuenta que, según se observa en el artículo 9.2.9 de las ordenanzas del PGOU, las fichas de los sectores no contemplaban el suelo no computable a efectos de aprovechamiento. Asimismo, el artículo citado obliga a los Planes Parciales a calcular cuál será ese suelo no computable. Según el artículo 125 de la Ley del Suelo no son computables los suelos destinados a sistemas generales o locales que ya sean propiedad del Ayuntamiento y no hayan sido adquiridos mediante expropiación forzosa u otra forma de adquisición onerosa.

De acuerdo con el plano I-5, que identifica las propiedades del sector, ninguno de sus suelos se encuentran en esa situación, ya que no hay propiedades municipales en el interior del ámbito. Así pues, se tomarán los parámetros adjudicados por la ficha, descritos en el punto 7.1, sin ninguna adaptación.

de espacios libres de un mínimo de 5,5 Ha (superficie mayor que la exigida por el artículo 40 de la Ley 2/2001).

Dotación local destinada a centro de salud, con parcela de superficie no inferior a los 3.500 m<sup>2</sup>.

Las alineaciones grafadas en el Plano de Ordenación y presente ficha gráfica, establecen la sección de las vías y reservas de ferrocarril perimetrales a la Finca, sin perjuicio de que las mismas puedan "cortarse" mediante la conexión de calles interiores a definir en el Plan Parcial, sin que esto suponga modificación de Plan General.

Se deberán tener en cuenta las posibles afectaciones de la servidumbre acústica de la CA-130, elaborada por el Gobierno de Cantabria, y establecer, en lo que proceda, las medidas correctoras oportunas.

La Altura Máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., deberá respetar en todo momento las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander representadas en el Plano 19 bis de Ordenación "Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas".

#### DETERMINACIONES AMBIENTALES:

Indicadores del Sector en cumplimiento de la Memoria Ambiental: densidad: 69,85 viv/Ha; compacidad Sector: 152 m<sup>2</sup> sup. artificial/viv; compacidad municipio: 248 m<sup>2</sup> sup. artificial/viv; suelo artificial consumido municipio: 29 km<sup>2</sup>.

#### OTRAS DETERMINACIONES:

Sistema General interior que conecte con la Peña de Peñacastillo y el Parque del Dr. Morales

Integración de las bolsas de suelo situadas junto a la vía de FEVE y la carretera de Santander a Ovieo

Preservar el valor ambiental de la charca existente y del canal asociado.

Incorporar los itinerarios peatonales accesibles establecidos en la presente ficha gráfica, y atender a los criterios del artículo 9.2.8, apartado o) y 5.8.3; buscar que todas las nuevas áreas peatonales sean accesibles aplicando los criterios del 5.8.3 y la normativa en vigor. Justificarlo en el Plan Parcial para cada zona peatonal.

La ordenación del suelo incluido en actuaciones aisladas asociadas a sectores es la establecida mediante ordenación pormenorizada en los planos de ordenación; su gestión se realiza mediante actuación aislada en suelo urbano consolidado, mediante expropiación o convenio, según los mecanismos dispuestos en los artículos 144 y 143 de la Ley 2/2001; los costes de obtención del suelo y de urbanización serán imputados a los sectores en virtud de los artículos anteriores; 100 de la Ley 2/2001 y 16 del RDL 2/2006; la gestión deberá permitir la ejecución simultánea de su urbanización con la del Plan Parcial.

#### 7.2. OTRAS DETERMINACIONES DEL PGOU

Además de las determinaciones normativas del PGOU, su memoria recoge otras previsiones, tanto generales de la ciudad como específicas para el sector, a tener en cuenta.

Así, el objetivo número 10 de la memoria del PGOU pone el acento en la creación de una nueva área de centralidad que tiene que suponer la transformación de la Remonta:

Santander tiene la necesidad de crear nuevas centralidades de la vida urbana, en las que además de obtener un adecuado equilibrio de usos, actividades y funciones sea posible crear nuevos equipamientos de nivel ciudad que cualifiquen su carácter y las conviertan en focos de atracción regional, nacional y turística en general, determinando por ello su carácter emblemático. En este sentido se han detectado ciertas áreas de oportunidad (zona portuaria y ferroviaria de Castilla-Hermida, zona portuaria de San Martín, zona protegida por el PCL del Norte del municipio, la Peña de Peñacastillo, Vaguada de Las Llamas, la Remonta) que dan pie a crear dichos focos emblemáticos de actividad y de atracción urbana.

La memoria del PGOU también dedica un capítulo a los espacios libres y de equipamiento de Peñacastillo-La Remonta, en el que insiste en la creación de un nuevo espacio de centralidad:

#### 9. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Los objetivos del planeamiento propuesto se refieren tanto a la creación de un nuevo barrio con las características adecuadas como a su contribución a la mejora del entorno y de toda la ciudad de Santander. Se podrían resumir en los siguientes puntos:

- crear un nuevo sector con características plenamente urbanas en cuanto a diversidad y complejidad de usos, densidad y calidad ambiental, que cosa las áreas urbanas residenciales e industriales del entorno, y que haga del ámbito un lugar emblemático de actividad y atracción urbana, en desarrollo del objetivo 10 del PGOU
- crear unos espacios libres abiertos a la ciudad, que preserven los elementos naturales existentes y su entorno: la charca y su carizal, los paseos arbolados..., y que unan los espacios libres y naturales existentes en las áreas vecinas (Peñacastillo y parque del Doctor Morales) mediante una auténtica estructura de corredores verdes; y unos equipamientos comunitarios que puedan servir al sector y al resto de la ciudad; gracias a lo cual el sector se pueda convertir en un espacio de centralidad, en desarrollo de la actuación urbanística relevante que prevé el PGOU para el sector en el punto 2.3.3.2 de su memoria de ordenación.
- proteger las cualidades del paisaje urbano y natural de la zona, y preservar la memoria del uso militar del lugar con la integración de los edificios patrimoniales existentes en el sistema de equipamientos
- usar un modelo de movilidad sostenible para crear una nueva estructura viaria rodada, ciclista y peatonal que complemente y mejore la del resto de la ciudad, y que al mismo tiempo desincentive el uso del vehículo privado, y que sirva también para transformar en vías urbanas las actuales carreteras que bordean el ámbito
- crear espacios óptimos para la edificación de vivienda social a un precio competitivo, con una buena calidad y con la posibilidad de un desarrollo por fases; y espacios versátiles para diferentes tipos de actividad terciaria: oficinas, hotelero y comercial de pequeña y gran escala, que se mezclen con los usos de vivienda, den diversidad tipológica y centralidad al ámbito y garanticen la viabilidad económica del sector

#### 10. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El PGOU de Santander establece los parámetros según los cuales se tendrá que desarrollar el sector. La edificabilidad adjudicada al sector, así como las superficies de sistemas generales y locales requeridas por el propio Plan y por la Ley del Suelo de Cantabria, y las servidumbres de ruido, obligan a concentrar el suelo privado en una superficie relativamente pequeña, y por lo tanto con una alta intensidad de uso y alturas considerables de la edificación.

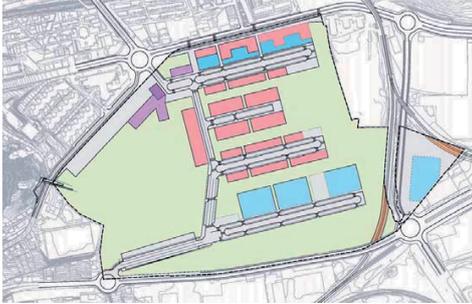
Teniendo en cuenta este modelo que plantea el PGOU, el trabajo del Plan Parcial es estudiar la disposición física de los usos que, cumpliendo los requerimientos del PGOU, mejor se adapte a los objetivos de la ordenación.

A partir de estos condicionantes se estudian tres alternativas de ordenación posibles:

JUEVES, 8 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

10.1. ALTERNATIVA 1

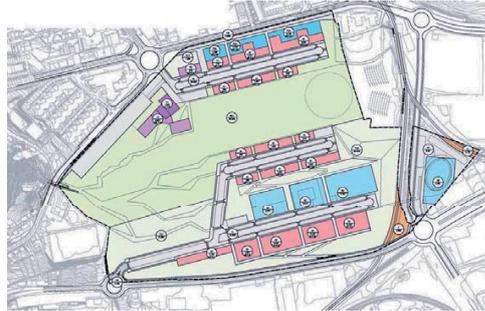
La primera opción consiste en concentrar la edificación en un ensanche compacto que, a partir de la calle de Campogiro, se extiende por toda la vaguada hasta la zona de los edificios históricos, liberando el área al oeste de la actual alameda para el parque a continuación de la Peña de Peñacastillo.



10.2. ALTERNATIVA 2

La segunda alternativa consiste en la ejecución del planeamiento a través de una ordenación que crea un gran parque a continuación de Peñacastillo, y genera una nueva zona urbana compacta.

En esta propuesta se crea, al este de la traza de la alameda que divide por el medio la finca, una zona urbana compacta dividida en franjas, en la que se colocan casi todos los edificios residenciales y comerciales, así como una franja de equipamientos que integra los edificios históricos del conjunto militar. Una de estas franjas es un parque urbano que da continuidad al gran espacio libre que queda al oeste de la alameda y conecta Peñacastillo con el entorno de la charca. Esta franja divide en dos ámbitos la zona urbana: uno al norte, al que se accede a través del punto singular que se genera en el cruce de Campogiro, donde se genera una nueva plaza marcada con varios edificios singulares; y otro al sur, al que se accede desde la avenida de Eduardo García.



10.3. ALTERNATIVA 3

La tercera alternativa consiste en la ejecución del planeamiento con un esquema diferente, en el que se concentra el suelo privado en las franjas a lo largo de las dos avenidas que flanquean el ámbito al norte y al sur, manteniendo las dos puertas de entrada desde el cruce de Campogiro y desde la rotonda al sur del ámbito.

En esta alternativa el espacio libre toma una forma longitudinal delimitada por la edificación, desde Peñacastillo hasta la charca existente. Las zonas urbanas, que concentran los usos residenciales y terciarios, se estructuran a través de unos pasajes centrales de acceso a los edificios, conectados a las avenidas perimetrales. Se configuran dos de estas áreas, al norte y al sur del ámbito. El área sur incluye la recuperación de las instalaciones militares en una nueva franja que concentra la mayoría de los equipamientos del sector. De nuevo se marca la entrada desde el cruce de Campogiro con una plaza con edificios singulares en altura.



10.4. CRITERIOS Y SOLUCIÓN ADOPTADA

Se analizan a continuación las tres alternativas descritas y sus ventajas e inconvenientes.

La alternativa 1 tiene la ventaja de que el nuevo conjunto urbano es compacto y continuo, y el parque que se crea también tiene una forma clara.

Sin embargo, esta opción también presenta varios inconvenientes. Por una parte, los equipamientos quedan en una posición excéntrica respecto de las nuevas viviendas. La posición de los edificios hace que la conexión con la avenida Eduardo García del Río sea residual, y que el nuevo barrio dependa excesivamente de la conexión al norte; además, la creación de una nueva conexión transversal entre la calle de Campogiro y la Avenida de Eduardo García del Río generaría un intenso tráfico de paso por esta nueva vía, que perdería el carácter de vía local. Pero seguramente, el mayor inconveniente es la falta de conectividad de los espacios libres, que no hacen la función de corredor entre la Peña de Peñacastillo y el parque del Doctor Morales;

además, el entorno de la charca, aunque mantenga un perímetro con espacio natural, queda totalmente rodeado por la edificación.

Así pues se descarta la alternativa 1, dado que la conectividad del corredor verde y su relación con el carrizal es una característica fundamental que tiene que tener la ordenación del ámbito.

En la alternativa 3, a pesar de que tiene la ventaja de crear un espacio libre continuo y con una forma clara, se observan varios inconvenientes respecto a la disposición del suelo privado.

La ordenación de la edificación a lo largo de las avenidas al norte y al sur del ámbito puede representar una barrera física para el acceso a un sistema general tan importante como el nuevo parque que se tiene que crear en la Remonta y el aislamiento del nuevo sector de vivienda protegida respecto a las zonas vecinas. Además, esta colocación invade grandes áreas afectadas por servidumbre de ruido proveniente de la CA-130, que requieren de medidas correctoras para la construcción de vivienda. Otro inconveniente es la desconexión de las dos zonas urbanas del sector, cosa que aleja los equipamientos de la mayoría de los nuevos habitantes.

La alternativa 2 resuelve buena parte de los problemas que plantea la alternativa 3 a través de la modificación de la disposición del suelo privado, de manera que se libera una parte importante de la fachada a las avenidas que flanquean el ámbito, sin perder las ventajas de la compactación urbana y la creación de un espacio de centralidad. Esta abertura hacia las zonas vecinas permite una mejor conexión de estas áreas con el nuevo parque, concentra los nuevos vecinos entorno a los equipamientos propuestos y permite una continuidad urbana entre la zona norte y sur conservando una anchura generosa del sistema de espacios libres, que permite mantener la conexión entre Peñacastillo y la charca.

11. ORDENACIÓN PROPUESTA

11.1. ORDENACIÓN GENERAL (plano O-2 Zonificación)

Tal como se avanzaba en la descripción de las alternativas consideradas, la propuesta de ordenación intenta aunar la voluntad de creación de un gran parque a continuación de Peñacastillo, abierto a las zonas vecinas, con la generación de un nuevo barrio compacto e integrado en la ciudad.

Para ello se parte del esquema sensiblemente ortogonal que proviene de la ordenación militar de la finca, en el que la alameda que la atraviesa aproximadamente por la mitad toma gran importancia. A partir de esta traza se delimita, al oeste, un sector que se destinará a parque, de manera que este elemento toma una forma urbana clara y abierta al exterior y conecta fácilmente con Peñacastillo. Al este del paseo arbolado se sitúa, con un esquema de franjas claramente definido, la zona más urbana, en la que se distribuyen casi todos los edificios residenciales y comerciales, y los equipamientos (que integran los edificios del conjunto militar a conservar) divididos en dos por un parque de carácter más urbano que abarca también la charca y su entorno natural. Estas piezas edificadas se enjabon bajo un fuerte orden formal, que permitirá que la diversidad tipológica y estética de las edificaciones no afecte a la unidad del conjunto.

El punto singular que se genera en el cruce de la Subida al Castro, la calle de Campogiro y el nuevo vial, como puerta de entrada al ámbito, se marca con una plaza y varios edificios singulares en altura.

La zonificación que resulta de la propuesta de ordenación es la siguiente:

JUEVES, 8 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

	Calificación	Superficie		
Suelo público	Sistema viario	7.522 m <sup>2</sup>	77.328 m <sup>2</sup>	
	Sistema local viario	69.806 m <sup>2</sup>		
	Sistema ferroviario		3.677 m <sup>2</sup>	
	Espacios libres	Parque equipado (PE) (sist. general)	95.000 m <sup>2</sup>	157.800 m <sup>2</sup>
		Parques, jardines y plazas (PJ) (sist. local)	62.800 m <sup>2</sup>	
	Equipamientos	Deportivo (DE)	4.961 m <sup>2</sup>	18.213 m <sup>2</sup>
		Educativo (ED)	5.465 m <sup>2</sup>	
		Sanitario - asistencial (SA)	3.974 m <sup>2</sup>	
		Sociocultural (SC)	3.813 m <sup>2</sup>	
	Suelo privado	Zona de edificación abierta intensiva (A1)		25.607 m <sup>2</sup>
Zona de actividades terciarias (T)		Comercial/Lúdico (TCL)	5.064 m <sup>2</sup>	
		Oficinas (TO)	3.276 m <sup>2</sup>	
		Hoteles (TH)	1.383 m <sup>2</sup>	
Total			292.348 m <sup>2</sup>	

Por lo que respecta a la edificabilidad, los datos globales son los siguientes:

Zona	Edificabilidad terciaria			Edificabilidad residencial	Edificabilidad total
	Comercial / lúdico	Oficinas	Hoteles		
Zona de edificación abierta intensiva (A1)	12.256 m <sup>2</sup>	-	-	117.000 m <sup>2</sup>	129.256 m <sup>2</sup>
Zona de actividades terciarias (T)	Comercial / Lúdico (TCL)	4.598 m <sup>2</sup>	-	-	4.598 m <sup>2</sup>
	Oficinas (TO)	-	18.074 m <sup>2</sup>	-	18.074 m <sup>2</sup>
	Hoteles (TH)	-	-	6.572 m <sup>2</sup>	6.572 m <sup>2</sup>
Total	16.854 m <sup>2</sup>	18.074 m <sup>2</sup>	6.572 m <sup>2</sup>	117.000 m <sup>2</sup>	158.500 m <sup>2</sup>

Hay que tener en cuenta que, respecto del máximo de edificabilidad total, la cifra de edificabilidad residencial es un máximo y la de edificabilidad terciaria es un mínimo, y que el aprovechamiento establecido de 90.874 UA también es máximo. Se podría por tanto disminuir la edificabilidad residencial a favor de otros usos. Además, la distribución por usos de la edificabilidad terciaria corresponde al uso dominante que se considera para cada una de las zonas, pero se admite un reparto diferente siempre que se mantenga el uso terciario. Finalmente, hay que mencionar que la densidad máxima se mantiene en 1.300 viviendas.

ordenanzas se permite que los accesos por rampa a los aparcamientos propios de las edificaciones privadas de las UE2 se coloquen en la zona de viario.

El sistema viario comprende las siguientes superficies de suelo:

Sistema viario	Sistema general viario	7.522 m <sup>2</sup>	77.328 m <sup>2</sup>
	Sistema local viario	69.806 m <sup>2</sup>	

11.3. ESPACIOS LIBRES (planos O-3 Ordenación del conjunto y de los espacios libres)

El sistema de espacios libres se desarrolla a tres niveles:

- En primer lugar se propone la creación del nuevo parque de La Remonta, de 9,5 ha de sistema general complementadas con casi 6 ha de sistemas locales adyacentes.

Este espacio libre tiene que ser un nuevo foco de atracción a nivel metropolitano, en complemento con el espacio natural de Peñacastillo, con el que se conectaría a través de una pasarela, con la posibilidad de aprovechar parcialmente para esta conexión la zona verde señalada en el PGOU como PJ.253. Se considera imprescindible por lo tanto que el nuevo parque esté abierto a las zonas urbanas vecinas e incluso las vías perimetrales participen de él.

En oposición a la geometría regular de la zona edificada se propone para el parque la creación de unos recorridos que enlacen la pasarela de conexión con Peñacastillo con la zona residencial, a través de caminos con formas quebradas similares a los existentes en el límite del ámbito, que irán acompañados de masas de árboles que reforzarán la idea de corredor ecológico y paisajístico.

El parque se prolonga desde Peñacastillo hacia la zona de la charca y el carrizal asociado, entre las dos zonas edificadas, de manera que conecta con el actual apeadero de FEVE de Cazoña a través de los espacios libres señalados en el PGOU como PJ.535, y con el parque del Doctor Morales a través de los espacios libres señalados en el PGOU como PJ.466. En los planos O-3 del Plan Parcial se recoge también una ordenación orientativa de esas áreas. Con estas conexiones se da salida a los nuevos recorridos urbanos y peatonales que pueda generar la cubrición de las vías del ferrocarril, que servirían para conectar con el centro de Santander.

Dado el tamaño del ámbito, la vegetación a implantar tiene que estar formada por especies autóctonas o adaptadas, y los espacios abiertos tendrían un carácter parecido al de las extensiones agrícolas de la zona. Con el mismo propósito de protección de las condiciones naturales del ámbito del parque, se mantendrá el drenaje natural hacia la charca existente. Habrá que tener especial atención con el tratamiento de la zona del carrizal, donde se intentará intervenir lo mínimo posible, y en caso de que se requieran itinerarios peatonales y ciclistas que lo atraviesen, que lo hagan mediante pasarelas elevadas que no dañen el espacio natural.

Según lo indicado por el PGOU, este espacio se califica como Parque equipado (PE), con lo que se podrá ocupar con los diversos usos que le atribuye el artículo 5.6.2 del PGOU. En el diseño del parque se preservarán las zonas naturales para los usos que sean compatibles con el mantenimiento de sus valores ecológicos y paisajísticos.

En concreto, se propone que una parte del parque se destine a usos agrícolas en forma de huertos urbanos. Este uso se podrá introducir en el proyecto de urbanización del parque, de acuerdo con los criterios municipales, siempre que el Ayuntamiento lo considere oportuno. Preferentemente estos huertos se situarán en la zona al oeste de la alameda existente, considerada la de mayor valor agrícola, siendo el área al este más adecuada para la introducción de vegetación de humedal.

- El parque se complementa con otros espacios verdes de carácter urbano, franjas que se integran en la pieza edificada del proyecto y que al tiempo que sirven a las zonas residenciales dan la conectividad necesaria al nuevo parque con el barrio.

Entre estos espacios libres destaca una nueva plaza cívica en el cruce entre a la alameda existente que se conserva, la calle de Campogiro, y la Subida al Castro. Esta plaza tiene que llegar a ser la

11.2. VIARIO (planos O-5 Viario)

El sistema viario propuesto tiene una estructura sencilla, en la que a partir de unas transformadas avenidas perimetrales, que pasarán a tener una sección compleja con espacio para peatones, bicicletas y tráfico rodado, se crean dos nuevas vías de entrada que incluyen todos los modos de movilidad, que dan acceso a las zonas residenciales, a través de vías pacificadas y con aparcamiento. La movilidad peatonal y ciclista, por su parte, utiliza una malla mucho más extensa, con diversos caminos que unen longitudinalmente (atravesando los conjuntos edificados) y transversalmente (acompañando a los espacios libres y los equipamientos), los límites del ámbito y sus puntos de interés.

Teniendo en cuenta que uno de los objetivos del planeamiento está relacionado con la movilidad sostenible, el diseño de la red viaria tiene que reflejar y recoger el balance que se pretende conseguir entre los tipos de movilidad:

- La red viaria básica, que ya está prevista por el PGOU como sistema general viario, se compone de las dos carreteras paralelas que delimitan el ámbito al norte y al sur, y que forman parte de dos de los ejes longitudinales que prevé el PGOU - Santa Cruz de Bezana - Campogiro - Valdecilla - Cuatro Caminos - San Fernando - Paseo de Pereda - Puertochico (al norte) y A-67 - La Marga (al sur) -; la calle de la Peña (CA-130), que lo cierra por el oeste; y el nuevo vial previsto junto a la línea de FEVE, que si bien se califica de viario local conectaría estas dos vías principales. La ordenación propuesta pretende la transformación de estas calles desde la actual sección basada sólo en las necesidades del automóvil a una estructura mucho más compleja con pasos arbolados que permitan la incorporación de carriles bici y áreas peatonales, siempre con actuaciones que, en el caso de los sistemas generales y en particular en la N-623, dentro de la zona de servidumbre se limitarán al ajardinamiento de zonas verdes de carácter local y la colocación de pantallas acústicas. En los márgenes de las dos carreteras del Estado no se prevén aparcamientos, y los únicos accesos y salidas se harán a través de las rotondas previstas.

Desde estas dos calles se organizarán los nuevos accesos al ámbito, en concreto con una nueva rotonda en el cruce de Campogiro, al norte del ámbito, y otra nueva rotonda en el cruce de la avenida Eduardo García del Río con la nueva calle prevista en el PGOU, junto a la actual entrada de la fábrica de BSH Electrodomésticos. Estas dos nuevas rotondas conectan con las vías secundarias de acceso a las edificaciones, una al norte y otra al sur, que no tienen continuidad rodada y se usarán sólo como calles de acceso. Tendrán un arbolado importante, y una rambla central de paseo; en sus laterales se podrán organizar aparcamientos en cordón.

Los aparcamientos en viario se verán complementados por las bolsas previstas a tal efecto y con acceso desde estas vías, a fin de cumplir lo que establece la Ley del Suelo de Cantabria, según el recuento hecho en el punto 10.7. Se señala en el plano O-5.2 la localización detallada de estos aparcamientos.

- Por lo que respecta a la movilidad peatonal y ciclista, se genera una nueva malla de movilidad blanda que integra las nuevas calles en la zona más urbana con los recorridos dentro del parque. Esta red se conecta con la propuesta por el PGOU, que recoge las calles perimetrales, con el actual apeadero de Cazoña y con las zonas urbanas vecinas con Peñacastillo a través de una pasarela elevada que cruzará la CA-130; con el parque del Dr. Morales en la calle a nivel que se integrará en la transformación de la calle de Campogiro en una vía verdaderamente urbana; y con la nueva área de centralidad que generará la reorganización de las vías del ferrocarril, a través de una pasarela elevada sobre la línea de FEVE.

En el plano O-3.3 se identifican estos nuevos itinerarios peatonales y de bicicletas, que podrán alterarse ligeramente para adaptarlos al proyecto de urbanización, especialmente del parque, que finalmente se ejecute.

En el punto 11.9 se recoge más detalladamente el modelo de movilidad y la estructura de las redes.

Para evitar la interrupción de las aceras con entradas de aparcamiento, en el caso del centro comercial, se promoverá la colocación de las rampas en viario, de forma paralela a la vialidad. A este efecto en las

puerta de entrada a la zona norte del sector de La Remonta, tanto desde el punto de vista viario, con la ordenación del cruce de Campogiro, como desde el punto de vista peatonal, ya que la transformación de la sección de la calle de Campogiro y la calle de la Peña las tiene que convertir en importantes ejes peatonales. Teniendo en cuenta que además la alameda que atraviesa La Remonta parte de este punto y que el proyecto prevé apoyar sobre esta plaza diversos edificios singulares y ubicar en ella la entrada del centro comercial, el lugar tiene todos los ingredientes para convertirse en el centro de la actividad del nuevo barrio.

- Por último hay que hacer mención a otros espacios libres de contacto con el perímetro. El más importante es el que acompaña a la avenida de Eduardo García del Río, que pese al desnivel que presenta, se intenta que se integre en el margen de la vía y que sirva también de apoyo de los recorridos peatonales que suben hacia la parte alta de La Remonta.

A nivel urbanístico el parque de La Remonta con la franja de espacio libre que integra la charca y que da continuidad al espacio libre hacia el parque del Doctor Morales se consideraría sistema general y, como se ha dicho, tendría la calificación de Parque equipado (PE), y el resto serían sistemas locales con la calificación de Parques, jardines y plazas (PJ).

El sistema de espacios libres comprende las siguientes superficies de suelo:

Espacios libres	Parque equipado (PE) (sist. general)	95.000 m <sup>2</sup>	157.800 m <sup>2</sup>
	Parques, jardines y plazas (PJ) (sist. local)	62.800 m <sup>2</sup>	

Se puede comprobar que el suelo destinado a espacios libres en la propuesta supera con creces la superficie mínima establecida:

- por la Ley del suelo de Cantabria (20 m<sup>2</sup> de espacios libres por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida, y un mínimo del 10% de la superficie total del sector):  
158.500 m<sup>2</sup> x 20 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> = 31.700 m<sup>2</sup> mínimos de sistema local de espacios libres  
10% x 292.348 m<sup>2</sup> = 29.235 m<sup>2</sup> mínimos de sistema local de espacios libres
- por el PGOU, que establece un total de espacios libres mínimo de 150.000 m<sup>2</sup>, repartidos en:  
- 95.000 m<sup>2</sup> de sistema general de espacios libres  
- un mínimo de 55.000 m<sup>2</sup> de sistema local de espacios libres

Se desglosa por último la superficie de espacios libres en las diferentes áreas propuestas:

Espacios libres	Parque equipado (PE) (sist. general)	PE.1	95.000 m <sup>2</sup>	95.000 m <sup>2</sup>	
			PJ.1		17.357 m <sup>2</sup>
	Parques, jardines y plazas (PJ) (sist. local)		PJ.2	43.479 m <sup>2</sup>	62.800 m <sup>2</sup>
			PJ.3	1.964 m <sup>2</sup>	

11.4. EQUIPAMIENTOS

El suelo de equipamientos se concentra en la franja que se sitúa en el punto más elevado del sector, en la meseta que ocupan actualmente las instalaciones militares. De esta manera se propone la recuperación de las edificaciones de más interés para un nuevo uso público, integradas en una nueva ordenación que refiera a la anterior, en la que además del edificio principal del antiguo complejo, que se propone destinar a equipamiento sociocultural, habría cabida también para un equipamiento educativo y un centro de salud. Este último dispone de un solar de más de 3.500 m<sup>2</sup>, tal como determina la ficha del PGOU. Estos sistemas están conectados con el sistema general de espacios libres y por su posición central en el sector tienen una relación óptima con las agrupaciones de viviendas.

JUEVES, 8 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

Además, se prevé también la colocación de un equipamiento deportivo de gran tamaño en los terrenos del sector al otro lado de la vía de FEVE. Este punto ha de ganar centralidad gracias a la transformación de la avenida Eduardo García del Río con la llegada del AVE y el soterramiento del ferrocarril.

El sistema de equipamientos comprende las siguientes superficies de suelo:

Equipamientos	Deportivos (DE)	4.961 m <sup>2</sup>	18.213 m <sup>2</sup>
	Educativo (ED)	5.465 m <sup>2</sup>	
	Sanitario (SA)	3.974 m <sup>2</sup>	
	Sociocultural (SC)	3.813 m <sup>2</sup>	

Los equipamientos se rigen por la normativa correspondiente del título 5 capítulo 5 del PGOU, por lo que les corresponderá a cada uno el siguiente techo:

	Suelo	Edificabilidad	Techo
Deportivo (DE)	4.961 m <sup>2</sup>	0,6 m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> suelo	2.977 m <sup>2</sup>
Educativo (ED)	5.465 m <sup>2</sup>	0,9 m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> suelo	4.918 m <sup>2</sup>
Sanitario - asistencial (SA)	3.974 m <sup>2</sup>	0,40 + 0,20 x (500 / m <sup>2</sup> suelo)	1.690 m <sup>2</sup>
Sociocultural (SC)	3.813 m <sup>2</sup>	0,40 + 0,20 x (500 / m <sup>2</sup> suelo)	1.625 m <sup>2</sup>
Total	18.213 m <sup>2</sup>		11.210 m <sup>2</sup>

A continuación se comprueba que la superficie de equipamientos propuesta cumple con los estándares mínimos que establece la Ley del Suelo de Cantabria, 12 m<sup>2</sup> de suelo calificado de equipamientos por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida de vivienda:

117.000 m<sup>2</sup> x 12 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> = mínimo 14.040 m<sup>2</sup> de suelo de sistema local de equipamientos

11.5. ZONAS DE EDIFICACIÓN ABIERTA (A)

La concentración del uso residencial se produce en la parte edificada del ámbito, situada mayoritariamente en dos piezas con una geometría ortogonal, alineadas a partir de la alameda que atraviesa el sector y separadas por parte del parque de la Remonta. Estas piezas se dividen en franjas de anchura y longitud diversa, algunas de las cuales de verde, otras de equipamientos, y la mayor parte de ellas construidas con edificaciones de tipologías muy diversas. La orientación sur que caracteriza a estas franjas permite que las viviendas tengan unas características óptimas en cuanto a asoleo y ventilación, y por lo tanto de gran eficiencia energética.

Estas áreas se ordenan mediante edificación abierta, con una importante intensidad de uso y ocupación, y bloques en altura, correspondiéndose con lo definido como "zona de edificación abierta" de "categoría intensiva" (código A1) en las ordenanzas de zona del PGOU, con las particularidades que se señalan en las ordenanzas del presente Plan Parcial. Aunque el uso dominante es el residencial, se establece una edificabilidad complementaria mínima destinada a terciario, que ocupará al menos las plantas bajas.

El suelo y el techo total que corresponde a esta zona es el siguiente:

Sin embargo, el sólido capaz que determinan las ordenanzas (reproducidas en la ilustración anterior) podría dar cabida a una edificabilidad mayor de la que se le adjudica, según el recuento que se hace a continuación:

Cálculo sólido capaz		Edificabilidad
Torres:	gálibo máximo por planta	16,65 m x 22,80 m = 379,62 m <sup>2</sup>
	3 torres de 9 plantas	379,62 m <sup>2</sup> x 9 pl. x 3 torres = 10.249,74 m <sup>2</sup>
Edificación zócalo P1 y P2	34,80 x 16,35 m x 2 =	1.137,96 m <sup>2</sup>
Sólido capaz total en plantas piso (residencial)		11.387,70 m <sup>2</sup>
Planta baja	plantas bajo torres	379,62 m <sup>2</sup> x 3 = 1.138,86 m <sup>2</sup>
	descuento soportales	4,8 m x 45,6 m = 218,88 m <sup>2</sup>
		1.138,86 m <sup>2</sup> - 218,88 m <sup>2</sup> = 919,98 m <sup>2</sup>
Sólido capaz total en plantas bajas (terciario)		919,98 m <sup>2</sup>
		863 m <sup>2</sup>

Esto significa que el proyecto de edificación, respetando los límites físicos del sólido capaz, tendrá cierto margen de maniobra y podrá plantear diversas soluciones tipológicas.

Los proyectos de edificación tendrán que respetar la edificabilidad máxima y los límites físicos, vinculantes o máximos, que determina el Plan. Estos límites físicos sólo podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle, tal como establece el artículo 61 de la Ley del Suelo de Cantabria, que se tendrá que referir a una manzana entera.

A continuación se describen las diversas unidades de edificación propuestas:

Unidades de edificación 2.2, 2.3, 2.4

Se organiza una operación de gran tamaño, pero de fácil división en fases. Consiste en siete torres de viviendas de PB+9 (respetando la altura máxima marcada por la servidumbre aeronáutica), con la posibilidad de tipologías singulares en planta primera y segunda. A pesar de esta mezcla de usos, es posible separar la zona comercial y los edificios residenciales en parcelas distintas (de hecho la calificación del suelo propuesta separa los dos usos). Se plantea una parcela mínima equivalente a cada unidad de edificación, teniendo en cuenta que los zócalos comerciales y especialmente los aparcamientos comunes y sus accesos son fácilmente divisibles.

La ordenanza prevé la alineación vinculante de las edificaciones a la calle de Campogiro y la reserva de un porcentaje de las plantas bajas para soportales, que acompañen a la zona comercial y la integren en la renovada sección de la calle Campogiro.

Las unidades UE2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 y 2.7, tendrán un punto de aplicación común de la altura de la edificación, independiente de las rasantes de las calles colindantes, para permitir el desarrollo con una altura unitaria. Con este mismo fin, la altura indicada en los planos para estas unidades será vinculante. Esto sin perjuicio de que, a efectos de edificabilidad, se considerará planta baja la que se sitúa en esta posición respecto a la rasante de la calle, según las reglas establecidas en el artículo 3.5.3 del PGOU, independientemente de su posición respecto al punto de medición de la altura vinculante. Para ello, en los lugares donde la planta baja alcance una altura mayor de 5 m, se podrá desdoblarse esta planta en dos alturas, en las que las dos plantas computarán como edificabilidad si se sitúan más de 1,40 m por encima de la rasante de la calle.

Zona	Suelo	Edificabilidad		Densidad
		Residencial máximo	Terciario mínimo	
Zona de edificación abierta (A1)	25.607 m <sup>2</sup>	117.000 m <sup>2</sup>	12.257 m <sup>2</sup>	1.300 viv.
			129.257 m <sup>2</sup>	

Según establece el PGOU, toda la edificabilidad residencial se destinará a vivienda protegida, el 80% en régimen general y el 20% en régimen especial. Si se aplican estos porcentajes sobre la edificabilidad residencial máxima, obtendremos los siguientes totales de vivienda de protección:

Vivienda de protección	%	Edificabilidad residencial
Régimen general	80%	93.600 m <sup>2</sup>
Régimen especial	20%	23.400 m <sup>2</sup>
Total		117.000 m <sup>2</sup>

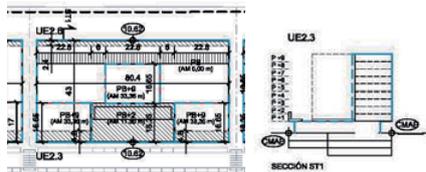
Se distribuyen estos diferentes regímenes de protección en diversas unidades de edificación que se intenta que se repartian equilibradamente por todo el sector.

Dentro del modelo de edificación abierta del PGOU, este Plan establece una normativa que permite cierta flexibilidad a la hora de dar cabida a la edificabilidad propuesta; esto es más necesario teniendo en cuenta que, con las ordenanzas del PGOU, la superficie construida de la edificación no se corresponde exactamente con la edificabilidad, ya que parte de la edificación que se construya no computará a efectos de edificabilidad (por ejemplo algunos tendideros, parte de los espacios comunes e instalaciones técnicas, dobles alturas en edificios comerciales...).

Para ello, los gálibos máximos y vinculantes que establecen las ordenanzas propuestas dan como resultado un sólido capaz algo mayor que la edificabilidad que se adjudica a cada unidad de edificación. Esto tiene como objetivo dar cierta libertad al autor de cada proyecto de edificación, dentro de unos márgenes que mantengan la unidad del conjunto. Es decir que las edificaciones que ejecuten el Plan podrán distribuir como crean conveniente la edificabilidad que tienen otorgada siempre que cumplan con la ordenanza correspondiente.

En los planos O-4 se grafican los límites físicos, tanto máximos como vinculantes, y se da un ejemplo orientativo de materialización de la edificabilidad en el interior de estos límites, que cumple los vinculantes pero en ocasiones no llega a ocupar todo el gálibo o altura máxima, ya que la edificabilidad que tiene adjudicada cada unidad de edificación siempre es menor que la que admite el sólido capaz.

Se puede ejemplificar esto observando en detalle la unidad de edificación UE2.3. Esta unidad tiene adjudicada una edificabilidad de 9.568 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial y 863 m<sup>2</sup> de terciario.



Los parámetros adjudicados a estas unidades son los siguientes:

Unidad de edificación	Suelo	Edificabilidad residencial máxima	Edificabilidad terciaria mínima	Edificabilidad total máxima	Densidad
		VPP rég. esp.	VPP rég. gral.		
UE2.2	775 m <sup>2</sup>	-	5.450 m <sup>2</sup>	527 m <sup>2</sup>	5.977 m <sup>2</sup> / 72 viv.
UE2.3	1.711 m <sup>2</sup>	-	9.568 m <sup>2</sup>	866 m <sup>2</sup>	10.434 m <sup>2</sup> / 115 viv.
UE2.4	2.564 m <sup>2</sup>	-	12.939 m <sup>2</sup>	1.150 m <sup>2</sup>	14.089 m <sup>2</sup> / 155 viv.
Total UE2	5.050 m <sup>2</sup>	-	27.957 m <sup>2</sup>	2.543 m <sup>2</sup>	30.500 m <sup>2</sup> / 342 viv.

Unidades de edificación 3.1, 3.2, 3.3, 4.1, 4.2, 4.3, 5.1, 5.2 y 5.3

Estas edificaciones, de una escala más modesta, con alturas hasta PB+8, responden a un modelo urbano más tradicional y flexible, con crujeas de hasta 16,8 metros que permiten la ubicación de algunas viviendas pasantes y otras más pequeñas a cara sur. Se prevé la posibilidad de destinar los bajos a locales comerciales. Estamos ante un modelo de edificación que se puede ejecutar en grandes operaciones a fin de optimizar los rendimientos, o dividir con facilidad en fases de poca entidad, para lo que se plantean parcelas mínimas que en ocasiones son menores que la unidad de edificación.

Se prevé la alineación vinculante de las edificaciones a las calles de acceso, para crear un frente urbano continuo. El punto de aplicación de la altura de la edificación será común para todos los bloques de cada unidad de edificación.

Los parámetros adjudicados a estas unidades son los siguientes:

Unidad de edificación	Suelo	Edificabilidad residencial máxima		Edificabilidad terciaria mínima	Edificabilidad total máxima	Densidad
		VPP rég. esp.	VPP rég. gral.			
UE3.1	766 m <sup>2</sup>	-	4.849 m <sup>2</sup>	527 m <sup>2</sup>	5.376 m <sup>2</sup>	64 viv.
UE3.2	1.351 m <sup>2</sup>	7.278 m <sup>2</sup>	-	828 m <sup>2</sup>	8.106 m <sup>2</sup>	84 viv.
UE3.3	678 m <sup>2</sup>	-	3.637 m <sup>2</sup>	414 m <sup>2</sup>	4.051 m <sup>2</sup>	42 viv.
Total UE3	2.795 m <sup>2</sup>	7.278 m <sup>2</sup>	8.486 m <sup>2</sup>	1.769 m <sup>2</sup>	17.533 m <sup>2</sup>	190 viv.
UE4.1	766 m <sup>2</sup>	-	4.255 m <sup>2</sup>	527 m <sup>2</sup>	4.782 m <sup>2</sup>	56 viv.
UE4.2	1.351 m <sup>2</sup>	-	6.261 m <sup>2</sup>	828 m <sup>2</sup>	7.089 m <sup>2</sup>	72 viv.
UE4.3	678 m <sup>2</sup>	-	3.637 m <sup>2</sup>	414 m <sup>2</sup>	4.051 m <sup>2</sup>	42 viv.
Total UE4	2.795 m <sup>2</sup>	-	14.153 m <sup>2</sup>	1.769 m <sup>2</sup>	15.922 m <sup>2</sup>	170 viv.
UE5.1	766 m <sup>2</sup>	-	4.255 m <sup>2</sup>	527 m <sup>2</sup>	4.782 m <sup>2</sup>	56 viv.
UE5.2	1.351 m <sup>2</sup>	6.265 m <sup>2</sup>	-	828 m <sup>2</sup>	7.093 m <sup>2</sup>	72 viv.
UE5.3	1.351 m <sup>2</sup>	-	6.258 m <sup>2</sup>	828 m <sup>2</sup>	7.086 m <sup>2</sup>	72 viv.
Total UE5	3.468 m <sup>2</sup>	6.265 m <sup>2</sup>	10.513 m <sup>2</sup>	2.183 m <sup>2</sup>	18.961 m <sup>2</sup>	200 viv.

JUEVES, 8 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

**Unidades de edificación 6.1, 6.2, 6.3, 6.4 y 6.5**

Las edificaciones de este grupo, dentro de la tipología de bloque con crujía de hasta 16,8 metros, se plantean como edificios más fragmentados, con estereos menos uniformes que aparezcan como elementos individuales sobre la pendiente. La solución permite la adaptación a la topografía y la ubicación de zonas comunitarias para los edificios. Cada una de las unidades de edificación se podrá dividir en dos parcelas.

De nuevo se prevé la alineación vinculante de las edificaciones con frente a la calle de acceso. El punto de aplicación de la altura de la edificación será, para cada tramo de la edificación, el regulado en el plano O-4.3. Para conseguir una cornisa continua en toda la calle, la altura de la edificación es vinculante.

Los parámetros adjudicados a estas unidades son los siguientes:

Unidad de edificación	Suelo	Edificabilidad máxima residencial		Edificabilidad terciaria mínima	Edificabilidad total máxima	Densidad
		VPP esp.	rég. VPP gral.			
UE6.1	1.732 m <sup>2</sup>	9.857 m <sup>2</sup>	-	1.215 m <sup>2</sup>	11.072 m <sup>2</sup>	92 viv.
UE6.2	1.831 m <sup>2</sup>	-	6.160 m <sup>2</sup>	521 m <sup>2</sup>	6.681 m <sup>2</sup>	59 viv.
UE6.3	3.052 m <sup>2</sup>	-	10.599 m <sup>2</sup>	888 m <sup>2</sup>	11.467 m <sup>2</sup>	100 viv.
UE6.4	2.442 m <sup>2</sup>	-	7.866 m <sup>2</sup>	694 m <sup>2</sup>	8.560 m <sup>2</sup>	74 viv.
UE6.5	2.442 m <sup>2</sup>	-	7.866 m <sup>2</sup>	694 m <sup>2</sup>	8.560 m <sup>2</sup>	74 viv.
Total UE6	11.499 m <sup>2</sup>	9.857 m <sup>2</sup>	32.491 m <sup>2</sup>	3.992 m <sup>2</sup>	46.340 m <sup>2</sup>	398 viv.

**11.6. ZONAS DE ACTIVIDAD TERCIARIA (T)**

La actividad terciaria se concentra en diversos edificios en altura alrededor del cruce de Campogiro y un zócalo comercial que también se da entrada desde ese punto pero que se prolonga a lo largo de toda la edificación de la unidad de edificación 2. Estas áreas reciben la calificación de zonas de actividad terciaria, y según su uso dominante se clasifican en terciario comercial y lúdico (TCL), terciario hotelero (TH) y terciario de oficinas (TO).

Zona	Suelo	Edificabilidad
Zona de actividades terciarias (T)	Comercial/Lúdico (TCL)	5.064 m <sup>2</sup>
	Oficinas (TO)	3.276 m <sup>2</sup>
	Hotelero (TH)	1.383 m <sup>2</sup>
Total		9.723 m <sup>2</sup>

La regulación de la edificación se produce de la misma manera que se ha explicado para zonas de edificación abierta.

A continuación se describen las diversas unidades de edificación propuestas:

**Unidades de edificación 1-O y 1-H**

Apoyados en la plaza cívica y junto al parque de La Remonta, se proponen tres edificios singulares de PB+8 (respetando la altura máxima marcada por la servidumbre aeronáutica), uno de los cuales tendría uso hotelero y los otros dos, uso terciario. Los parámetros correspondientes a esta unidad son los siguientes:

Techo	Techo correspondiente según PGOU	Plazas de aparcamiento
Residencial	117.000 m <sup>2</sup>	117.000 m <sup>2</sup> / 100 = 1.170 pl.
Terciario	41.500 m <sup>2</sup>	41.500 m <sup>2</sup> / 100 = 415 pl.
Deportivo (DE)	4.961 m <sup>2</sup> x 0,6 = 2.977 m <sup>2</sup>	2.977 m <sup>2</sup> / 100 = 30 pl.
Educativo (ED)	5.465 m <sup>2</sup> x 0,9 = 4.918 m <sup>2</sup>	4.918 m <sup>2</sup> / 100 = 49 pl.
Sanitario - asistencial (SA)	3.974 m <sup>2</sup> x (0,4+0,2x(500/3.974 m <sup>2</sup> )) = 1.690 m <sup>2</sup>	1.690 m <sup>2</sup> / 100 = 17 pl.
Sociocultural (SC)	3.813 m <sup>2</sup> x (0,4+0,2x(500/3.813 m <sup>2</sup> )) = 1.625 m <sup>2</sup>	1.625 m <sup>2</sup> / 100 = 16 pl.
Total		1.697 pl.

Tal como se ha explicado en el punto 10.2, se reservan diversas bolsas, identificadas en el plano O-5.2, para satisfacer estas necesidades de aparcamiento público. En el mismo plano se indica también, orientativamente, la posición que, siguiendo los criterios que establece el artículo 5.8.4 del PGOU, deberían tener las plazas accesibles, que estarán reservadas para personas con movilidad reducida. Según el artículo 5.10.1 del PGOU las plazas para personas de movilidad reducida serán al menos 1 de cada 40. Esto significa que en el sector habrá al menos 1.697 pl. / 40 = 42 plazas para personas con movilidad reducida. Si bien este número es vinculante, la situación de las plazas que marca el plano O-5.2 se podrá ajustar en función de las determinaciones del proyecto de urbanización.

**11.8. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS**

**Electricidad**

El extremo noreste del sector está cruzado por una línea eléctrica aérea existente que será retirada y enterrada siguiendo un trazado similar al actual.

La propuesta de red para el Sector se realiza siguiendo los criterios de la empresa E.ON, suministro integral de energía y gas, y se basa en las siguientes consideraciones generales:

- Las estaciones transformadoras estarán integradas dentro de los edificios y tendrán acceso directo desde la vía pública.
- La red eléctrica dependerá de la empresa E.ON a través de los centros de transformación MT/BT que se instalarán en el sector.
- El sistema de distribución será subterráneo para la instalación reúna las condiciones de estética, seguridad, poco mantenimiento y reducir las averías.
- La energía eléctrica es alterna, trifásica, a 3 x 220/400V, con una frecuencia de 50Hz.
- La empresa E.ON define los trabajos necesarios a realizar para la alimentación exterior del Sector. Se ha realizado consulta previa a la compañía, que ha respondido con el informe que se acompaña al documento como anexo 4. En él se detallan las obras de extensión de la red existente y conexión con el sector que serán necesarias para dar suministro al ámbito; en concreto, el informe plantea la ampliación de las subestaciones de Montaña y Caciado y la construcción de nuevas líneas desde esas subestaciones hasta el sector.
- En la documentación gráfica se incluye el trazado, de forma esquemática, del suministro interior del sector.

Unidad edificación	de Suelo	Edificabilidad oficinas máxima	Edificabilidad hotelera máxima	Edificabilidad total máxima
UE1(TO)	2.501 m <sup>2</sup>	13.146 m <sup>2</sup>	-	13.146 m <sup>2</sup>
UE1(TH)	1.383 m <sup>2</sup>	-	6.572 m <sup>2</sup>	6.572 m <sup>2</sup>
Total UE1	3.884 m <sup>2</sup>	13.146 m <sup>2</sup>	-	19.718 m <sup>2</sup>

**Unidades de edificación 2.1, 2.5, 2.6, 2.7**

La parte terciaria de esta unidad consiste en un edificio de uso terciario en altura, al otro lado de la plaza cívica, y un zócalo comercial que continúa a lo largo de la nueva rambla de acceso. Esta edificación podría dar lugar a un centro comercial, que tendría su entrada desde la plaza cívica, se podría organizar longitudinalmente, y abrirse también hacia una reordenada calle de Campogiro. Los parámetros adjudicados a esta unidad son los siguientes:

Unidad edificación	de Suelo	Edificabilidad comercial máxima	Edificabilidad oficinas máxima	Edificabilidad total máxima
UE2.1(TO)	775 m <sup>2</sup>	4.928 m <sup>2</sup>	-	4.928 m <sup>2</sup>
UE2.5(TCL)	1.186 m <sup>2</sup>	-	890 m <sup>2</sup>	890 m <sup>2</sup>
UE2.6(TCL)	1.746 m <sup>2</sup>	-	1.310 m <sup>2</sup>	1.310 m <sup>2</sup>
UE2.7(TCL)	2.132 m <sup>2</sup>	-	2.398 m <sup>2</sup>	2.398 m <sup>2</sup>
Total UE2	5.839 m <sup>2</sup>	4.928 m <sup>2</sup>	4.598 m <sup>2</sup>	9.526 m <sup>2</sup>

El centro comercial que se desarrollará en planta baja se refuerza con disposiciones normativas específicas, como son el desarrollo de una planta baja utilitaria y la generación de soportales de ampliación del espacio público bajo la edificación, a nivel de la rasante de la calle. Se establece también la posibilidad de desarrollar pasos subterráneos que comuniquen los aparcamientos de las unidades UE2.1, 2.5, 2.6 y 2.7 bajo el viario intermedio.

**11.7. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO PÚBLICO**

La Ley del Suelo de Cantabria establece, en su artículo 40.2, que en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable el planeamiento correspondiente preverá dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas pública, por cada cien metros de superficie construida, cualquiera que sea su uso. A continuación se hace un recuento de las plazas públicas (1 por cada 100 m<sup>2</sup> de techo) que, según la Ley, corresponden al ámbito del presente Plan Parcial:

A continuación se hace un cálculo de las potencias necesarias previsibles, divididas en fases funcionales de desarrollo, que corresponden a las que prevé el Plan de Etapas detallado más adelante, y recogido en el plano O-7. Esta estimación se ha ajustado respecto a la que se suministró a la compañía E-On para la elaboración de su informe previo de infraestructura, quedando una potencia total sensiblemente inferior. Tal como indica el informe, en el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización se procederá a la confirmación de la solución propuesta y su coste, y en ese punto se verá si se puede reducir la magnitud de las intervenciones necesarias de acuerdo con la reducción de la potencia solicitada.

**Cálculo de potencias necesarias fase 1**

	m2/Ud	Kw/Ud	coef. Smlt.	total (Kw)
Viviendas residencial	532,00	5,75	0,48	1.476,60
Comercial terciario	8.908,00	0,10	1,00	890,80
Oficinas terciario	18.074,00	0,10	1,00	1.807,40
Hotel terciario	6.572,00	0,10	1,00	657,20
Aparcamiento	22.747,20	0,02	1,00	454,94
Alumbrado			55,30	55,30
				<b>5.342,24</b> Kw

**Cálculo de potencias necesarias fase 2**

	m2/Ud	Kw/Ud	coef. Simult.	total (Kw)
Viviendas residencial	398,00	5,75	0,48	1.091,35
Comercial terciario	3.992,00	0,10	1,00	399,20
Equipamientos	8.233,00	0,10	1,00	823,30
Aparcamiento	9.556,80	0,02	1,00	191,14
Alumbrado			52,04	52,04
				<b>2.557,03</b> Kw

**Cálculo de potencias necesarias fase 3**

	m2/Ud	Kw/Ud	coef. Simult.	total (Kw)
Viviendas residencial	370,00	5,75	0,48	1.010,85
Comercial terciario	3.952,00	0,10	1,00	395,20
Equipamientos	2.977,00	0,10	1,00	297,70
Aparcamiento	8.980,80	0,02	1,00	179,61
Alumbrado			46,52	46,52
				<b>1.929,88</b> Kw

JUEVES, 8 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

Total potencias necesarias sector

FASE 1	5.342,24
FASE 2-3	4.486,91
	9.829,15 Kw

**Suministro de Agua**

El suministro de agua del sector se realizará desde la red existente en la Avenida Eduardo García del Río. El Plan prevé la sustitución, fuera del Sector, de la tubería de diámetro 180 que transcurre por la acera norte de la Avenida Eduardo García del Río por una tubería nueva de diámetro 400 que conectará con la tubería de diámetro 400 existente, ubicada en la Avenida Eduardo García del Río, a una distancia del sector de 300 m aproximadamente.

La propuesta de red se basa en las siguientes consideraciones generales:

- 1- La red se distribuye siguiendo el trazado de las calles según el esquema de trazado incluido en la documentación gráfica de este documento.
- 2- Se incorporaran bocas de riego e hidrantes de incendio para la seguridad y mantenimiento del Sector, de acuerdo con lo que determine la legislación vigente.
- 3- Los hidrantes estarán ubicados en la vía pública o espacios de accesibilidad equivalente para vehículos de bomberos y a una distancia tal que cualquier punto de una fachada a nivel de rasante esté a menos de 100 m de un hidrante
- 4- Se establecerá una red mallada.

A continuación se hace un cálculo del caudal de suministro previsto, dividido en fases funcionales de desarrollo que corresponden a las que prevé el Plan de Etapas detallado más adelante, y recogido en el plano O-7.

Para el cálculo de las necesidades del sector se ha considerado la hipótesis del consumo más desfavorable con el uso simultáneo de dos hidrantes durante dos horas, siendo el caudal de cada uno de ellos de 1.000 l/min. Por ello no se han considerado tampoco las medidas de ahorro que establece el PGOU (ver punto 15, apartado Eficiencia hídrica). La presión de salida para cada boca de hidrante es superior a 1kg.

Cálculo del consumo previsible fase 1

		m2/Ud	estimación consumo	total (Qp,l/s)
Viviendas	residencial	532	200 l/hab/día x 4hab/v	14,78
Comercial	terciario	8.908	0,3 l/s/Ha	0,80
Oficinas	terciario	18.074	0,3 l/s/Ha	1,63
Hotel	terciario	230	200 l/hab/día x 2hab/v	3,19
Zonas Verdes		51.964	0,1 l/s/Ha	1,56
10% de pérdidas				2,20
				24,16 l/s

			(Qi, l/s)
Hidrantes simult.	2	16,6 l/s	33,20 l/s
Qt= Qp/2 + Qi			45,28 l/s
Caudal deposito para 24h			1.017.119,09 l/día

Cálculo del consumo previsible fases 2 y 3

		m2/Ud	estimación consumo	total (Qp,l/s)
Viviendas	residencial	768	200 l/hab/día x 4hab/v	21,33
Comercial	terciario	7.944	0,3 l/s/Ha	0,71
Equipamientos		11.210	0,3 l/s/Ha	1,01
Zonas Verdes		105.836	0,1 l/s/Ha	3,18
10% de pérdidas				2,62
				28,86 l/s

			(Qi, l/s)
Hidrantes simult.	2	16,6 l/s	33,20 l/s
Qt= Qp/2 + Qi			47,63 l/s
Caudal deposito para 24h			1.069.909,78 l/día

Cálculo del consumo total previsible sector

TOTAL	2.087.028,87 l/día
-------	--------------------

Hay que recordar que, de acuerdo con la normativa sectorial, la nueva implantación de instalaciones de suministro de aguas necesitará autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico. En todo caso deberá respetarse la zona de servidumbre. El abastecimiento de agua a las instalaciones, ya sea superficial o subterránea, temporal o definitiva, necesitará la correspondiente concesión administrativa.

**Alcantarillado**

La evacuación del Sector viene condicionada por la orografía del mismo y la red existente próxima al Sector.

Como se ha descrito anteriormente, la finca de La Remonta tiene su punto más alto en la franja sur. A partir de ahí, el descenso es abrupto sobre la avenida de Eduardo García del Río (hacia el sur), y más suave hacia el norte.

La red existente próxima al sector actualmente entra en carga y, según el informe de Aqualia, no admite la total incorporación de los caudales calculados más adelante. En cualquier caso, los puntos más próximos para evacuar el caudal de evacuación previsto para el sector son un tubo de diámetro 150 al otro lado de la línea ferroviaria y un tubo de diámetro 100 al otro lado de la Avenida Eduardo García del Río. Por el primero, de diámetro 150, se evacua una parte del Sector (fases 1 y 3) y por el segundo, de diámetro 100, se evacua el resto del Sector (fase 2).

La propuesta de red se basa en las siguientes consideraciones generales:

- 1- La red de alcantarillado es separativa en lo que corresponde a las fases 1 y 3, que verterán aguas pluviales a las balsas de laminación propuestas. El resto de la red será unitaria, al no tener una continuidad en la evacuación del resto de la ciudad, de acuerdo con el informe emitido por Aqualia.
- 2- El trazado irá por el centro de los viales, liberando de esta manera las aceras para el resto de los servicios del Sector.
- 3- Es necesaria la ejecución de una hinca por debajo de los terrenos de FEVE para permitir la evacuación de las Fases 1 y 3 del Sector.
- 4- El Plan prevé la modificación parcial del colector de impulsión que cruza el ámbito del Plan Parcial. Se prevé la modificación de 500 m del colector, formado por dos tubos de diámetro 1200, y la modificación de la posición del tanque unidireccional.
- 5- De acuerdo con el informe de Aqualia, el Proyecto de Urbanización deberá incorporar las obras necesarias en la infraestructura existente para que admita la total incorporación de los nuevos caudales.

La red que se prevé en el Sector queda definida en la documentación gráfica incluida en este documento.

A continuación se calculan los caudales previstos, donde la nomenclatura es la siguiente:

C\_coeficiente de escorrentía      I\_intensidad media de precipitación  
 A\_superficie drenada              Q\_caudal de referencia  
 K\_coeficiente para contemplar las puntas de precipitación (+20%)

Cálculo de caudales residuales fase 1-3

	m2/Ud	Qn (l/s)	coef. Q p	total (l/s)
Residencial	902	22,27	1,5	33,41
Comercial	12.860,00	0,03	1,5	0,05
Hotel	230	4,26	1,5	6,39
Oficinas	18.074,00	0,05	1,5	0,07
Equipamientos	13.252,00	0,03	1,5	0,05
				39,98 l/s

Cálculo de caudales pluviales fase 1-3

	C	A	I	K	Q
parcelas privadas	0,8	40.460,00	338,67	1,2	1315,45
vialrio	0,8	51.308,00	338,67	1,2	1668,14
sup. drenantes	0,5	135.460,00	338,67	1,2	2752,57
					5.736,16 l/s

Cálculo de caudales residuales fase 2

	m2/Ud	Qn (l/s)	coef. Q p	total
Residencial	398	9,83	1,5	14,74
Comercial	3.992,00	0,01	1,5	0,01
Equipamientos	2.977,00	0,01	1,5	0,01
				14,77 l/s

Cálculo de caudales pluviales fase 2

	C	A	I	K	Q
parcelas privadas	0,8	11.224,00	338,67	1,2	364,92
vialrio	0,8	20.856,00	338,67	1,2	678,08
sup. drenantes	0,5	22.340,00	338,67	1,2	453,95
					1.496,95 l/s

JUEVES, 8 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

En cuanto al aliviadero de la red de alcantarillado existente, se propone que sea sustituido por una conexión de la tubería que discurre por la calzada sur de la calle de Campogro con la nueva red de alcantarillado de aguas residuales de la fase 1 del sector, que vierte de nuevo al colector que discurre por el sur de la fábrica Tekla. Este nuevo recorrido sustituirá la función de aliviadero del canal artificial que actualmente conecta la red de saneamiento de la calle de Campogro con la charca. Se mantiene soterrado el tramo de canal artificial que hace de aliviadero de la charca.

Hay que recordar que, de acuerdo con la normativa sectorial, los vertidos directos o indirectos a cauce público necesitarán autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

**Telecomunicaciones**

La red de Telecomunicaciones se definirá siguiendo las directrices y el asesoramiento de la compañía. Deberá permitir la libre prestación del servicio de telecomunicaciones por los diferentes operadores autorizados.

**Gas**

La red de Gas se definirá siguiendo las directrices y el asesoramiento de la compañía.

**Residuos**

La recogida de residuos sólidos urbanos será selectiva. Tal como establece el PGOU, los usos comerciales, hoteleros y lúdicos contarán con un local para cubos de basura con las características que indica el artículo 4.6.4 del PGOU.

El Proyecto de Urbanización proveya los espacios necesarios en la vía pública para efectuar la recogida selectiva con los criterios que establezcan los servicios técnicos del Ayuntamiento. Se utilizarán preferentemente sistemas enterrados de recogida.

**11.9. MOVILIDAD URBANA**

Uno de los objetivos del Plan es implantar un modelo de movilidad sostenible para crear una nueva estructura viaria rodada, ciclista y peatonal que complemente y mejore la del resto de la ciudad, y que al mismo tiempo desincentive el uso del vehículo privado, y que sirva también para transformar en vías urbanas las actuales carreteras que bordean el ámbito.

La incidencia del Plan en la movilidad urbana de la ciudad de Santander y del ámbito tiene que ser positiva, en la dirección de transformarla hacia un modelo más sostenible; mientras que las nuevas vías que se plantean en el interior del ámbito tendrán un carácter pacificado, y por lo tanto la aportación del ámbito a la ampliación de la red viaria rodada será mínima, la ejecución del planeamiento dará lugar a nuevas conexiones peatonales y ciclistas.

A través del parque de Campogro estos modos de movilidad blanda podrán enlazar con el aparcadero de Cazafo; con Peñacastillo a través de una pasarela elevada que cruzará la CA-130; con el parque del Dr. Morales en un cruce a nivel en la calle de Campogro; y con la nueva área de centralidad que generará la reorganización de las vías del ferrocarril, a través de una pasarela elevada sobre la línea de FEVE. Estos recorridos interiores se complementarán con la transformación de las calles perimetrales en vías verdaderamente urbanas, con espacio también para peatones y ciclistas, y no sólo para el tráfico rodado como hasta ahora.

En concreto la malla de recorridos ciclistas se estructura a partir del recorrido transversal entre la zona de equipamientos deportivos y la Peña de Peñacastillo, que forma parte de los recorridos ciclistas previstos en el Plan de Movilidad Sostenible de Santander. Desde aquí diversos itinerarios a través del parque conectan con las nuevas áreas residenciales y terciarias, con el actual y con el futuro aparcadero de Cazafo, y con el parque

del Doctor Morales. Se habilitarán varios aparcamientos de bicicletas en las zonas próximas a los núcleos residenciales, terciarios y equipamientos. Estos nuevos itinerarios están recogidos en el plano O-3.3.

Respecto a los recorridos peatonales, la red de articulación urbana e itinerarios accesibles que establece el PGOU simplemente resigue las vías perimetrales del ámbito. La propuesta del Plan Parcial consiste en conectar a través de recorridos interiores estos itinerarios perimetrales, y preparar su conexión con el aparcadero actual y propuesto de FEVE. Respecto a los itinerarios escolares, con la creación del nuevo equipamiento educativo al sur del ámbito, se propone la estructuración de un nuevo recorrido de acceso a este centro. Estos nuevos itinerarios, que cumplen con las condiciones de accesibilidad que exige el PGOU en su artículo 5.8.2.17 y 5.8.2.18, están recogidos en el plano O-3.3. En planta se puede comprobar el cumplimiento de las anchuras mínimas de 1,80 m y en sección que en ningún caso se supere la pendiente máxima del 6%. En el caso de los espacios libres, el proyecto de urbanización cumplirá también estos requisitos en los itinerarios que discurren por ellos.

Respecto al transporte público, para conseguir el objetivo del Plan de Movilidad Sostenible, en su apartado de Fomento del Transporte colectivo, que establece como criterio que toda la población esté a menos de 300 metros de una parada de autobús, será necesaria la creación de una nueva línea por el sur del ámbito, a lo largo de la avenida de Eduardo García del Río. Con esta nueva línea y la línea 3 que pasa por la calle de Campogro quedaría cubierta la demanda en todo el ámbito.

Finalmente, respecto a los enlaces intermodales, se pueden mencionar las conexiones entre los itinerarios peatonales y ciclistas, las paradas de autobús y las estaciones existente y propuesta de FEVE. Además, el nuevo aparcamiento propuesto junto a la calle de la Peña puede servir en el futuro como aparcamiento disuasorio, dada su cercanía con la red de autobuses y el nuevo aparcadero de Cazafo.

Así pues, se espera que la contribución del planeamiento a la potenciación de la movilidad sostenible sea decisiva.

**11.10. SERVIDUMBRES SECTORIALES**

El planeamiento respeta las servidumbres sectoriales que generan las infraestructuras en el ámbito, aplicadas en el punto 6.3. En lo que respecta a la servidumbre de las líneas eléctricas, se plantea su soterramiento, con lo que la servidumbre actual desaparecería. El nuevo trazado soterrado que plantea el Proyecto de Urbanización se desviará respecto de las edificaciones lo suficiente para que la franja de servidumbre que establece el 1955/2000 para las líneas eléctricas subterráneas quede íntegramente en suelos de vial y espacios libres. Este soterramiento se hará de acuerdo con las previsiones de la reordenación del corredor ferroviario.

El Informe de sostenibilidad ambiental ha analizado la situación acústica del sector y ha propuesto diversas medidas correctoras para mantener los niveles de ruido dentro de los márgenes admisibles por la Ley. Esas medidas se incluirán en el Proyecto de Urbanización. La simulación del comportamiento acústico de los volúmenes, así como la nueva delimitación de ruido que se está tramitando, está recogida en el plano O-9.1 y O-9.2 y las medidas correctoras en el plano O-9.3.

**11.11. ELEMENTOS CATALOGADOS**

Tal como indica el catálogo que se acompaña como anexo 2 y se ha recogido en la descripción de la ordenación de los equipamientos, se restaurará con un nuevo uso sociocultural la Quinta de Campogro y su jardín. Se incorpora también una ficha de catalogación de la charca existente. Respecto a la portada situada al sureste del ámbito, se trasladará al nuevo emplazamiento señalado en el plano O-9.

**12. CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS DEL PGOU**

A efectos de comparación de la ordenación propuesta con los parámetros que establece el PGOU y comprobación de su cumplimiento se reproducen los siguientes cuadros comparativos.

**13. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL**

La Ley del Suelo de Cantabria establece en su artículo 121 que el planeamiento se ejecutará en unos ámbitos territoriales denominados unidades de actuación, que tienen que posibilitar la ejecución integrada del planeamiento con autonomía técnica y económica, el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización y la distribución equitativa entre los afectados de los beneficios y cargas. El presente Plan Parcial se desarrollará, según lo que determina la ficha del PGOU en una única unidad de actuación coincidente con el ámbito del sector, que cumple con las características de viabilidad enunciada, según se corrobora en el Estudio económico y financiero adjunto.

El PGOU determina el sistema de compensación para llevar a cabo la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico y las cesiones de los terrenos correspondientes. El proyecto de compensación establecerá la distribución de la densidad establecida entre las diferentes parcelas, la distribución de los diferentes tipos de vivienda protegida, y el techo adjudicado a cada una de las parcelas de acuerdo con la normativa del Plan. También formalizará la cesión del 15% del aprovechamiento medio del sector al Ayuntamiento, tal como establece el artículo 100 de la Ley del Suelo de Cantabria.

Se redactarán un proyecto de urbanización para detallar y programar las obras de urbanización del sector. Estas obras podrán desarrollarse por fases conforme a lo que se detalla en el Plan de Etapas.

**14. CARGAS URBANÍSTICAS**

Los terrenos calificados como sistemas serán objeto de cesión obligatoria y gratuita a la Administración.

Corresponde también a los propietarios del suelo ejecutar y sufragar el coste de las obras de urbanización necesarias y adecuadas a la finalidad de la ejecución del planeamiento, según establece el artículo 128 de la Ley del Suelo de Cantabria. Estas obras comprenden la urbanización de los sistemas viario y de espacios libres locales, así como todas las obras necesarias en el interior y el exterior del ámbito para el suministro de servicios y el saneamiento.

Se incluye también como carga urbanística la ejecución de las determinaciones del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Respecto a las actuaciones aisladas AAS.18 y AAS.19 definidas en el PGOU, y correspondientes a los suelos necesarios para las dos rotondas de acceso al ámbito, tienen la gestión y la urbanización asociadas al sector. Esto significa, tal como se indica en la ficha del PGOU, que su gestión se realizará mediante expropiación o convenio, según los mecanismos dispuestos en los artículos 144, 142 y 143 de la Ley 2/2001, y deberá permitirse ejecución simultánea de su urbanización con la del Plan Parcial, y los costes de obtención del suelo y de urbanización serán imputados a los sectores en virtud de los artículos anteriores, 100 de la Ley 2/2001 y 16 del RD/L 2/2008. Su ordenación es la establecida mediante ordenación pormenorizada en los planos del PGOU.

**15. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES**

Junto con el presente Plan se tramita el Informe de Sostenibilidad Ambiental según lo que prevé la Ley 17/2006, de 11 de diciembre de Control Ambiental Integrado de Cantabria. En ese Informe se determinan diversas medidas que tendrá que incorporar la ejecución del Plan Parcial. El título 6 de las ordenanzas recoge las medidas normativas que habrá que incorporar en el desarrollo del Plan.

Se incorporarán a la ejecución del Plan Parcial y especialmente al proyecto de urbanización diversos aspectos ambientales que se añadirán a las normativas que establece el PGOU y su memoria ambiental. A continuación se detallan por temas:

- Evacuación de aguas pluviales y residuales: Además de las medidas que establece el PGOU se establecerá una red separativa de alcantarillado, tanto en los edificios como en la urbanización en las áreas establecidas en el plano O-6.1; se promoverá la realización de las aguas pluviales en los edificios y en las zonas comunitarias, para minimizar la generación de aguas de evacuación.

La zonificación que resulta de la propuesta de ordenación, comparada con la determinada por el PGOU, es la siguiente:

Calificación		Plan Parcial	PGOU
Sistema viario	Sistema general viario	7.522 m <sup>2</sup>	7.522 m <sup>2</sup> *
	Sistema local viario	69.806 m <sup>2</sup>	-
Sistema ferroviario		3.677 m <sup>2</sup>	3.677 m <sup>2</sup> *
Espacios libres	Parque equipado (PE) (sist. general)	95.000 m <sup>2</sup>	95.000 m <sup>2</sup>
	Parques, jardines y plazas (PJ) (sist. local)	62.800 m <sup>2</sup>	55.000 m <sup>2</sup>
Equipamientos	Deportivo (DE)	4.961 m <sup>2</sup>	-
	Educativo (ED)	5.465 m <sup>2</sup>	18.213 m <sup>2</sup>
	Sanitario - asistencial (SA)	3.974 m <sup>2</sup>	14.040 m <sup>2</sup> **
	Sociocultural (SC)	3.813 m <sup>2</sup>	-
Zona de edificación abierta intensiva (A1)		25.607 m <sup>2</sup>	-
Zona de actividades terciarias (T)	Comercial/Lúdico (TCL)	5.064 m <sup>2</sup>	-
	Oficinas (TO)	3.276 m <sup>2</sup>	9.723 m <sup>2</sup>
	Hotelero (TH)	1.383 m <sup>2</sup>	-
<b>Total</b>		<b>292.348 m<sup>2</sup></b>	<b>292.348 m<sup>2</sup></b>

\* Superficie dibujada en el plano del PGOU. La ficha del PGOU indica un total de 106.199 m<sup>2</sup> de sistemas generales, de los cuales 95.000 m<sup>2</sup> corresponden al parque de la Remonta, y 11.199 m<sup>2</sup> a los sistemas generales viario y ferroviario grafados en la misma ficha

\*\* Superficie mínima establecida por la Ley del Suelo de Cantabria. La ficha establece una superficie mínima de 3.500 m<sup>2</sup> destinada al centro de salud.

Por lo que respecta a la edificabilidad, los datos globales del Plan Parcial, comparados con los determinados por el PGOU, son los siguientes:

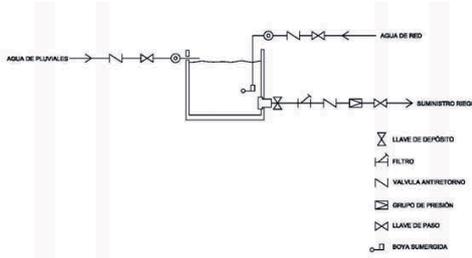
Plan Parcial	Zona	Edificabilidad terciaria			Edificabilidad residencial
		Comercial / lúdico	Oficinas	Hotelero	
Plan Parcial	Zona edif. abierta intensiva (A1)	12.256 m <sup>2</sup>	-	-	117.000 m <sup>2</sup>
	Zona actividades terciarias (T)	4.598 m <sup>2</sup>	18.074 m <sup>2</sup>	6.572 m <sup>2</sup>	-
	<b>Total</b>	<b>16.854 m<sup>2</sup></b>	<b>18.074 m<sup>2</sup></b>	<b>6.572 m<sup>2</sup></b>	<b>117.000 m<sup>2</sup></b>
<b>PGOU</b>	<b>Total</b>		<b>41.500 m<sup>2</sup></b>		<b>117.000 m<sup>2</sup></b>

- Evacuación de residuos sólidos: se reservarán en los edificios los locales que establece el PGOU para almacenaje de residuos. Se promoverá la ubicación de contenedores enterrados en la vía pública con recogida selectiva.
- Energía eléctrica: la red de alumbrado público tendrá sistemas de regulación de flujo o de doble encendido
- Niveles de ruido admisibles: además de las medidas que establece el PGOU y el mapa de ruido, que se concientan en evitar el ruido proveniente de las vías perimetrales, se recurrirá a sistemas naturales de prevención como la plantación de arbolado en las calles interiores.
- Contribución solar al agua caliente sanitaria y producción de calor para climatización: se estará a lo que establece el PGOU en todos los edificios residenciales y terciarios, con una aportación mínima de la energía solar térmica del 60% del agua caliente sanitaria, y se promoverá el uso de centrales productoras de agua caliente y calefacción comunes a diversas unidades de edificación, que aumentan la eficiencia del sistema, y que se basen en fuentes renovables como la mencionada solar y la geotermia.
- Protección de la hidrología: En los espacios libres se mantendrán las escorrentías naturales y, según el diseño proyectado, se mantendrán como superficies permeables en su mayor parte. Para el riego se aprovecharán las aguas pluviales de la red separativa.
- Arquitectura bioclimática: Se promoverá la implantación de cubiertas vegetales en los edificios, especialmente en las cubiertas de las unidades de edificación UE 2.5, 2.6 y 2.7. Se favorecerá la reserva de espacios para el secado natural de la ropa en las viviendas. Se facilitará mediante la ordenación la posibilidad de que todas las viviendas tengan orientación sur y ventilación cruzada. Se promoverá la construcción de terrazas y espacios de transición entre el interior y el exterior de las viviendas. Se propiciará la utilización en la construcción de materiales reciclables y/o reciclados; locales, prefabricados o de baja emisión de CO2 en su producción; y que requieran un mantenimiento bajo durante su vida útil.
- Movilidad sostenible: Se colocarán aparcamientos de bicicletas en las proximidades de los edificios.
- Eficiencia hídrica: se incorporarán las medidas previstas en el artículo 4.6.16 del PGOU para favorecer la eficiencia hídrica. A continuación se comprueba el ahorro que significarán esas medidas:

- Instalación de mecanismos de reducción del consumo de agua en los puntos de suministro de los edificios de viviendas:
  - La introducción de estos mecanismos acarrea una reducción mínima del 20% en el consumo de agua de la vivienda.
- Instalación de sistemas ahorradores de agua como temporizadores o sensores automáticos en edificios de uso público (terciarios y equipamientos):
  - La instalación de temporizadores significa una reducción del consumo de un 15%, mientras que el uso de sensores automáticos supone ahorros alrededor del 50%.
- Sostenibilidad en el diseño y mantenimiento de las zonas verdes:
  - La introducción de riego por goteo supone un ahorro mínimo del 20% de agua respecto a los sistemas habituales de riego por aspersión o a manta.
  - La plantación de especies adaptadas a las condiciones del medio que no requieran grandes cantidades de agua representa un ahorro del 10% en los consumos de agua para el riego.

Si aplicamos los ahorros anteriores a los consumos calculados en el punto 11.8 obtenemos lo siguiente:

- boya para el suministro del depósito (para garantizar una cantidad de agua mínima en el depósito en caso que no hubiera suficiente acumulación de agua de lluvia)
- Como la pluviometría fluctúa a lo largo del año, el depósito tendrá que tener una doble entrada (una para las aguas pluviales, y otra para las aguas potables de la red de abastecimiento). Esa segunda garantizará la demanda de agua necesaria para regar, evitando el vaciado completo del depósito.
- El siguiente esquema muestra la colocación de los elementos necesarios:



Tal como se indica en el plano O-6.1, se colocará un depósito con capacidad para 2.000 m<sup>3</sup> bajo el parque de la Remonta, junto a la charca, que servirá a la fase 1, y otro de 3.000 m<sup>3</sup> bajo la zona de aparcamiento vecina, y servirá a las fases 2 y 3. Aunque una de ellas está situada en suelo calificado de sistema general, esta infraestructura correrá a cargo del ámbito y se preverá en el proyecto de urbanización.

Dada la pluviometría anual de la ciudad de Santander, la implantación de estos depósitos supondrá alrededor de un 50% de ahorro de agua de media con respecto a los consumos de riego calculados anteriormente.

Además de estos sistemas de ahorro se implantarán el resto de medidas de protección de la hidrología que establece el artículo 4.6.16 del PGOU.

El título 6 de las ordenanzas recoge las medidas normativas que habrá que incorporar en el desarrollo de los criterios anteriores y de las determinaciones del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Cálculo del consumo previsible fase 1

	m2/Ud	estimación consumo		total (Op./l/s)
		sin medidas de ahorro	con medidas de ahorro	
Viviendas	532	200 l/hab/día x 4hab/v	x80%	11,82
Comercial	8.908	0,3 l/s/ha	x70%	0,56
Oficinas	18.074	0,3 l/s/ha	x70%	1,14
Hotel	230	200 l/hab/día x 2hab/v	x70%	2,23
Zonas Verdes	51.964	0,1 l/s/ha	x70%	1,09
10% de pérdidas			x100%	2,20
				19,04 l/s

Cálculo del consumo previsible fases 2 y 3

	m2/Ud	estimación consumo		total (Op./l/s)
		sin medidas de ahorro	con medidas de ahorro	
Viviendas	768	200 l/hab/día x 4hab/v	x80%	17,06
Comercial	7.944	0,3 l/s/ha	x70%	0,50
Equipamientos	11.210	0,3 l/s/ha	x70%	0,71
Zonas Verdes	105.836	0,1 l/s/ha	x70%	2,23
10% de pérdidas			x100%	2,62
				23,12 l/s

Como puede verse, la implantación de estas medidas significa un ahorro superior al 20% respecto al consumo total del sector.

Independientemente de estas medidas, se implantarán dos depósitos que recogerán parte de las aguas pluviales procedentes de cubiertas del ámbito a fin de reutilizarlas en el riego de zonas verdes.

Se calcula que para abastecer el ámbito, harán falta dos depósitos de 2.000 m<sup>3</sup> y 3.000 m<sup>3</sup> para cada fase respectivamente. Estas capacidades garantizarán el riego durante un mes. Los elementos necesarios serán los siguientes:

- depósito de acumulación de agua de lluvia de 2.000 m<sup>3</sup> de capacidad.
- depósito de acumulación de agua de lluvia de 3.000 m<sup>3</sup> de capacidad.
- bomba de extracción sumergible (su dimensión dependerá de la profundidad de extracción y los m<sup>3</sup> de extracción necesarios)
- contador de agua de extracción
- grupo de presión (grupo de presión externo para dar suministro de uso)

#### 16. ANÁLISIS PAISAJÍSTICO

En cumplimiento de la memoria ambiental del PGOU y del artículo 9.2.8.2 se hace a continuación un análisis paisajístico de la propuesta.

Tal como se ha explicado en la descripción de la ordenación y de las alternativas consideradas, el objetivo paisajístico primordial es la creación de un corredor verde que enlace la Peña de Peñacastillo y el parque del Doctor Morales. Este corredor incluye la charca, el carrizal asociado y su entorno natural, y se constituirá en un gran parque que ocupará toda la parte baja de la finca de la Remonta, donde se implantará preferentemente vegetación autóctona, se mantendrán las escorrentías naturales y se estudiará el uso de los recursos hídricos propios para el riego. Esto dará lugar a un parque con características muy cercanas a las naturales, que servirá de transición entre el espacio natural de Peñacastillo y el parque del Doctor Morales, mucho más humanizado.

Se ha optado por un modelo de edificación en altura con una baja ocupación de suelo, que permita la estructuración del mencionado corredor verde. Las áreas edificadas se situarán en continuidad con las áreas urbanas vecinas, lo cual, además de favorecer la cohesión social, reduce el impacto paisajístico a unas zonas específicas. Las alturas propuestas, de hasta PB+9 en el frente de la calle de Campojiro, se consideran adecuadas teniendo en cuenta que en el barrio vecino de Cazaña se superan estas magnitudes, con una gran cantidad de bloques de PB+12.

Respecto a la preservación de elementos característicos, la ordenación hace un esfuerzo por compaginar el crecimiento con la conservación del recuerdo de la ordenación militar de la finca. Este criterio se concreta en primer lugar en la rehabilitación como equipamientos de los edificios situados en la meseta. Pero también lleva a mantener las alamedas transversales como paseos peatonales que se integran en la geometría del parque que se proyecta y que refuerzan la unidad del conjunto. Estos elementos naturales, que actualmente destacan sobre el paisaje por la ausencia de edificaciones, pasarán a integrarse en la nueva ordenación y se preservarán por su importancia ambiental y paisajística.

Por último, respecto al paisaje urbano, dada la disparidad de las edificaciones del entorno y la disgregación de la trama urbana, en la propuesta se ha primado la implantación de una ordenación formal estricta como elemento unificador, en lugar del establecimiento de unas reglas de tipología o de materiales que acabarían siendo arbitrarias y que en cualquier caso no conseguirían unificar criterios con las edificaciones del entorno, que son muy variadas y en la mayoría de los casos tampoco responden a un modelo tipológico o estético deseable para el sector.

JUEVES, 8 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

Se adjuntan diversas imágenes orientativas del impacto paisajístico que puede tener el desarrollo del sector, tanto en su integración en el paisaje de la ciudad como en lo que respecta a los nuevos espacios públicos que se generan y su relación con la naturaleza. Las dos primeras imágenes muestran el aspecto general desde la zona de Peñacastillo y desde el futuro vial al este del ámbito, y la inferior ofrece una vista en el interior del nuevo parque conector, desde el paseo arbolado que se conserva.



#### 17. ESTUDIO ARQUEOLÓGICO PREVIO

Junto con el presente Plan se tramita el Estudio arqueológico previo, según lo que prevé el título 6 capítulo 8 del PGOU de Santander. Se adjunta el Estudio como anexo 3 al presente documento.

En lo que se refiere a yacimientos arqueológicos, se cumplirá lo que establece la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

#### 18. INFORMES EMITIDOS

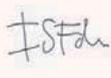
Se adjunta en el anexo 4 el Informe emitido por la compañía eléctrica E.On a la consulta previa realizada durante la redacción del presente Plan.

Se adjuntan como anexo 5 los informes emitidos por diversas instituciones a la Memoria inicial dentro del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica. Si bien estos informes obtienen la respuesta preceptiva en el Informe de Sostenibilidad Ambiental que se tramita de forma paralela, se recogen aquí a título informativo, dado que la ordenación propuesta recoge las alegaciones y sugerencias planteadas en ellos, en concurrencia con las conclusiones del mencionado Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Por último, se adjuntan como anexo 6 los informes emitidos previamente a la aprobación inicial del Plan Parcial, explicados en el apartado 3 de esta memoria, resultado de los cuales se elabora este texto refundido.

Santander, septiembre de 2012

Los redactores,

Enric Batlle i Durany  
MMI Gestió d'Arquitectura i Paisatge

Joan Roig i Duran  
MMI Gestió d'Arquitectura i Paisatge

Iván Sánchez Fabra

  
Sociedad Estatal  
de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, S.A.

JUEVES, 8 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

B. - CUADRO RESUMEN

Zona de edificación abierta intensiva						
Unidad de edificación	Suelo	Edificabilidad residencial máxima		Edificabilidad terciaria mínima	Edificabilidad total máxima	Densidad
		VPP rég. esp.	VPP rég. gal.			
UE2.2	775 m <sup>2</sup>	-	5.450 m <sup>2</sup>	527 m <sup>2</sup>	5.977 m <sup>2</sup>	72 viv.
UE2.3	1.711 m <sup>2</sup>	-	9.568 m <sup>2</sup>	866 m <sup>2</sup>	10.434 m <sup>2</sup>	115 viv.
UE2.4	2.564 m <sup>2</sup>	-	12.939 m <sup>2</sup>	1.150 m <sup>2</sup>	14.089 m <sup>2</sup>	155 viv.
Total UE2	5.050 m <sup>2</sup>	-	27.957 m <sup>2</sup>	2.543 m <sup>2</sup>	30.500 m <sup>2</sup>	342 viv.
UE3.1	766 m <sup>2</sup>	-	4.849 m <sup>2</sup>	527 m <sup>2</sup>	5.376 m <sup>2</sup>	64 viv.
UE3.2	1.351 m <sup>2</sup>	7.278 m <sup>2</sup>	-	828 m <sup>2</sup>	8.106 m <sup>2</sup>	84 viv.
UE3.3	678 m <sup>2</sup>	-	3.637 m <sup>2</sup>	414 m <sup>2</sup>	4.051 m <sup>2</sup>	42 viv.
Total UE3	2.795 m <sup>2</sup>	7.278 m <sup>2</sup>	8.486 m <sup>2</sup>	1.769 m <sup>2</sup>	17.533 m <sup>2</sup>	190 viv.
UE4.1	766 m <sup>2</sup>	-	4.255 m <sup>2</sup>	527 m <sup>2</sup>	4.782 m <sup>2</sup>	56 viv.
UE4.2	1.351 m <sup>2</sup>	-	6.261 m <sup>2</sup>	828 m <sup>2</sup>	7.089 m <sup>2</sup>	72 viv.
UE4.3	678 m <sup>2</sup>	-	3.637 m <sup>2</sup>	414 m <sup>2</sup>	4.051 m <sup>2</sup>	42 viv.
Total UE4	2.795 m <sup>2</sup>	-	14.153 m <sup>2</sup>	1.769 m <sup>2</sup>	15.922 m <sup>2</sup>	170 viv.
UE5.1	766 m <sup>2</sup>	-	4.255 m <sup>2</sup>	527 m <sup>2</sup>	4.782 m <sup>2</sup>	56 viv.
UE5.2	1.351 m <sup>2</sup>	6.265 m <sup>2</sup>	-	828 m <sup>2</sup>	7.093 m <sup>2</sup>	72 viv.
UE5.3	1.351 m <sup>2</sup>	-	6.258 m <sup>2</sup>	828 m <sup>2</sup>	7.086 m <sup>2</sup>	72 viv.
Total UE5	3.468 m <sup>2</sup>	6.265 m <sup>2</sup>	10.513 m <sup>2</sup>	2.183 m <sup>2</sup>	18.961 m <sup>2</sup>	200 viv.
UE6.1	1.732 m <sup>2</sup>	9.857 m <sup>2</sup>	-	1.215 m <sup>2</sup>	11.072 m <sup>2</sup>	92 viv.
UE6.2	1.831 m <sup>2</sup>	-	6.160 m <sup>2</sup>	521 m <sup>2</sup>	6.681 m <sup>2</sup>	58 viv.
UE6.3	3.052 m <sup>2</sup>	-	10.599 m <sup>2</sup>	868 m <sup>2</sup>	11.467 m <sup>2</sup>	100 viv.
UE6.4	2.442 m <sup>2</sup>	-	7.866 m <sup>2</sup>	694 m <sup>2</sup>	8.560 m <sup>2</sup>	74 viv.
UE6.5	2.442 m <sup>2</sup>	-	7.866 m <sup>2</sup>	694 m <sup>2</sup>	8.560 m <sup>2</sup>	74 viv.
Total UE6	11.499 m <sup>2</sup>	9.857 m <sup>2</sup>	32.491 m <sup>2</sup>	3.992 m <sup>2</sup>	46.340 m <sup>2</sup>	398 viv.
Total	25.607 m <sup>2</sup>	23.400 m <sup>2</sup>	93.600 m <sup>2</sup>	12.256 m <sup>2</sup>	129.256 m <sup>2</sup>	1.300 viv.

Zona de actividades terciarias					
Unidad de edificación	Suelo	Edificabilidad terciaria			Edificabilidad total máxima
		TO (Oficinas)	TC/L (Comercial / Lúdico)	TH (Hotelero)	
UE1(TO)	2.501 m <sup>2</sup>	13.146 m <sup>2</sup>	-	-	13.146 m <sup>2</sup>
UE1(TH)	1.383 m <sup>2</sup>	-	-	6.572 m <sup>2</sup>	6.572 m <sup>2</sup>
Total UE1	3.884 m <sup>2</sup>	13.146 m <sup>2</sup>	-	6.572 m <sup>2</sup>	19.718 m <sup>2</sup>
UE2.1(TO)	775 m <sup>2</sup>	4.928 m <sup>2</sup>	-	-	4.928 m <sup>2</sup>
UE2.5(TC/L)	1.186 m <sup>2</sup>	-	890 m <sup>2</sup>	-	890 m <sup>2</sup>
UE2.6(TC/L)	1.746 m <sup>2</sup>	-	1.310 m <sup>2</sup>	-	1.310 m <sup>2</sup>
UE2.7(TC/L)	2.132 m <sup>2</sup>	-	2.398 m <sup>2</sup>	-	2.398 m <sup>2</sup>
Total UE2	5.839 m <sup>2</sup>	4.928 m <sup>2</sup>	4.598 m <sup>2</sup>	-	9.526 m <sup>2</sup>
Total	9.723 m <sup>2</sup>	18.074 m <sup>2</sup>	4.598 m <sup>2</sup>	6.572 m <sup>2</sup>	29.244 m <sup>2</sup>

C. ORDENANZAS URBANÍSTICAS

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. Objeto y marco legal

Las presentes ordenanzas son parte integrante del Plan Parcial de ordenación del sector de suelo urbanizable delimitado de urbanización preferente SUP-11 de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander (Finca Campogiro).

El objeto de este Plan es regular la urbanización y edificación del mencionado sector SUP-11, plasmando el principio de equidistribución y en desarrollo de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander mediante la ordenación detallada de dicho sector completo, todo ello según lo establecido en el título I capítulo II sección IV Los Planes Parciales de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y según lo que prevé el título 9 Régimen del Suelo Urbanizable de las ordenanzas urbanísticas de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander (en adelante PGOU).

Esta Plan Parcial se ampara en la legislación urbanística vigente, en concreto la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (en adelante Ley del Suelo de Cantabria).

Art. 2. Ámbito

El ámbito objeto del Plan Parcial está formado por los suelos incluidos en el área que delimita el PGOU de Santander como SUP-11, ajustados a los límites de algunas propiedades existentes, con una superficie total de 292.348 m<sup>2</sup>.

Art. 3. Contenido

El contenido de este Plan Parcial da cumplimiento a lo que prevén los artículos 53 a 58 bis de la Ley del Suelo de Cantabria y el título 9 de las ordenanzas urbanísticas del PGOU. El Plan Parcial está formado por los siguientes documentos:

- A. Memoria
- B. Cuadros resumen
- C. Ordenanzas Urbanísticas
- D. Plan de etapas y estudio económico y financiero
- E. Documentación gráfica
- Anexo 1. Programa de seguimiento ambiental
- Anexo 2. Catálogo
- Anexo 3. Estudio arqueológico previo
- Anexo 4. Informes previos de infraestructuras
- Anexo 5. Informes a la Memoria inicial
- Anexo 6. Informes emitidos previos a la aprobación inicial del Plan Parcial
- Anexo 7. Estudio de tráfico Rotonda de Campogiro

Art. 4. Obligatoriedad

Las determinaciones de este Plan Parcial obligan por igual a la Administración y a los particulares, y todas las actuaciones e intervenciones en su ámbito, públicas o privadas, tienen que sujetarse al mismo.

Art. 5. Interpretación

Estas ordenanzas se interpretan de acuerdo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria, de conformidad con lo que dispone el capítulo II del Título Preliminar del Código Civil.

En caso de discordancia entre las determinaciones gráficas y las escritas prevalecerán las primeras. En caso de discrepancia entre diferentes determinaciones gráficas, prevalecerán primero las que se den acotadas y, si no es así, las que figuren a escala gráfica más detallada. Finalmente, prevalecerán las que generen mayores cesiones de suelo.

Art. 6. Modificación

Las previsiones de este Plan Parcial podrán ser modificadas, previa motivación y justificación, siguiendo los mismos trámites que para su formulación y aprobación, de oficio o a petición de los interesados, según prevé la legislación vigente y en concreto el artículo 83 de la Ley del Suelo de Cantabria.

Art. 7. Iniciativa y promotor

El presente Plan Parcial es de iniciativa pública. El promotor del presente Plan Parcial es el Ministerio de Defensa, propietario mayoritario de los terrenos del ámbito del Plan Parcial.

TÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 8. Clasificación del suelo

El suelo comprendido dentro del ámbito del Plan Parcial está clasificado como suelo urbanizable, y en ejecución del Plan pasará a ser suelo urbano.

TÍTULO 3. ORDENANZAS DE ZONA

Art. 9. Calificaciones urbanísticas

El Plan contempla las siguientes calificaciones urbanísticas establecidas por el PGOU:

- a) Zona de viario
- b) Zona de transporte y comunicaciones
- c) Zona de espacios libres
- d) Zona de equipamiento
- e) Zona de edificación abierta
- f) Zona de actividades terciarias

JUEVES, 8 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

**Art. 10. Zona de viario**

Corresponde esta calificación a los suelos destinados al uso viario según está definido en el título 5 capítulo 8 Condiciones de los usos de viario, y título 11 capítulo 12 Ordenanza de zona de viario del PGOU.

El viario del sector se divide en las siguientes categorías, según están definidas en el artículo 11.12.2 del PGOU:

- a) Sistema general
- b) Sistema local

Los accesos por rampa a los aparcamientos propios de las edificaciones privadas de las UEs 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 y 2.7 se podrán colocar en la zona de viario para evitar la interrupción de las aceras. Bajo rasante del viario sólo se permitirá la ocupación por la prolongación de estos accesos y de posibles comunicaciones entre los aparcamientos subterráneos de las edificaciones UEs 2.1, 2.5, 2.6 y 2.7, pero en ningún caso la ubicación de plazas de aparcamiento vinculadas a las edificaciones privadas. Los proyectos de estas unidades de edificación se coordinarán con el proyecto de urbanización para la incorporación de estas rampas. En el caso de que en el momento de la elaboración del proyecto de urbanización no se disponga del proyecto de edificación de alguna de las unidades mencionadas, se hará una previsión de accesos por rampa a la que deberán adaptarse los posteriores proyectos de edificación; si estos proyectos posteriores necesitaran de modificaciones de la urbanización ejecutada, dichas modificaciones correrán a su cargo.

Esto sin perjuicio de que se puedan ubicar garajes bajo rasante del viario en los términos que establece el apartado 2 del artículo 5.10.5 del PGOU.

El plano de zonificación O-2 especifica los suelos destinados a viario y sus categorías. En esta zona se estará a lo que establece el PGOU en los capítulos mencionados.

**Art. 11. Zona de transporte y comunicaciones**

Corresponde esta calificación a los suelos destinados al uso de transporte y comunicaciones ferroviarias según está definido en el título 5 capítulo 7 Condiciones de los usos de transporte y comunicaciones y título 11 capítulo 11 Ordenanza de transporte y comunicaciones del PGOU.

En esta zona se estará a lo que establece el PGOU en los capítulos mencionados.

**Art. 12. Zona de espacios libres**

Corresponde esta calificación a los suelos destinados al uso de espacios libres según está definido en el título 5 capítulo 6 Condiciones generales del uso de espacios libres y título 11 capítulo 10 Ordenanza de zona de espacios libres del PGOU.

Se definen las siguientes categorías para los suelos de espacios libres en el sector:

- a) Parque equipado (PE)
- b) Parques, jardines y plazas (PJ)

Tal como establece el artículo 11.10.5 del PGOU en su punto segundo, el Plan incluye propuestas de diseño para sus espacios libres en los planos O-3.

En el parque equipado, además de los usos admitidos en el PGOU, se podrán introducir usos agrícolas en forma de huertos urbanos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33.6.

Se prohíbe expresamente el vallado de los espacios libres, para fomentar su conectividad con las áreas vecinas.

Las zonas verdes situadas entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales en el perímetro del sector se considerarán como zonas de transición y no de estancia.

Unidad de edificación	Suelo	Edificabilidad residencial máx.		Edif. terciaria mínima	Edif. total máxima	Densidad
		VPP esp.	VPP rég. gral.			
UE2.2	775 m <sup>2</sup>	-	5.450 m <sup>2</sup>	527 m <sup>2</sup>	5.977 m <sup>2</sup>	72 viv.
UE2.3	1.711 m <sup>2</sup>	-	9.568 m <sup>2</sup>	866 m <sup>2</sup>	10.434 m <sup>2</sup>	115 viv.
UE2.4	2.564 m <sup>2</sup>	-	12.939 m <sup>2</sup>	1.150 m <sup>2</sup>	14.089 m <sup>2</sup>	155 viv.
Total UE2 (A)	5.050 m <sup>2</sup>	-	27.957 m <sup>2</sup>	2.543 m <sup>2</sup>	30.500 m <sup>2</sup>	342 viv.
UE3.2	766 m <sup>2</sup>	-	4.849 m <sup>2</sup>	527 m <sup>2</sup>	5.376 m <sup>2</sup>	64 viv.
UE3.2	1.351 m <sup>2</sup>	7.278 m <sup>2</sup>	-	828 m <sup>2</sup>	8.106 m <sup>2</sup>	84 viv.
UE3.3	678 m <sup>2</sup>	-	3.637 m <sup>2</sup>	414 m <sup>2</sup>	4.051 m <sup>2</sup>	42 viv.
Total UE3	2.795 m <sup>2</sup>	7.278 m <sup>2</sup>	8.486 m <sup>2</sup>	1.769 m <sup>2</sup>	17.533 m <sup>2</sup>	190 viv.
UE4.1	766 m <sup>2</sup>	-	4.255 m <sup>2</sup>	527 m <sup>2</sup>	4.782 m <sup>2</sup>	56 viv.
UE4.2	1.351 m <sup>2</sup>	-	6.261 m <sup>2</sup>	828 m <sup>2</sup>	7.089 m <sup>2</sup>	72 viv.
UE4.3	678 m <sup>2</sup>	-	3.637 m <sup>2</sup>	414 m <sup>2</sup>	4.051 m <sup>2</sup>	42 viv.
Total UE4	2.795 m <sup>2</sup>	-	14.153 m <sup>2</sup>	1.769 m <sup>2</sup>	15.922 m <sup>2</sup>	170 viv.
UE5.1	766 m <sup>2</sup>	-	4.255 m <sup>2</sup>	527 m <sup>2</sup>	4.782 m <sup>2</sup>	56 viv.
UE5.2	1.351 m <sup>2</sup>	6.265 m <sup>2</sup>	-	828 m <sup>2</sup>	7.093 m <sup>2</sup>	72 viv.
UE5.3	1.351 m <sup>2</sup>	-	6.258 m <sup>2</sup>	828 m <sup>2</sup>	7.096 m <sup>2</sup>	72 viv.
Total UE5	3.468 m <sup>2</sup>	6.265 m <sup>2</sup>	10.513 m <sup>2</sup>	2.183 m <sup>2</sup>	18.961 m <sup>2</sup>	200 viv.
UE6.1	1.732 m <sup>2</sup>	-	9.857 m <sup>2</sup>	-	11.072 m <sup>2</sup>	92 viv.
UE6.2	1.831 m <sup>2</sup>	-	6.160 m <sup>2</sup>	521 m <sup>2</sup>	6.681 m <sup>2</sup>	58 viv.
UE6.3	3.052 m <sup>2</sup>	-	10.599 m <sup>2</sup>	868 m <sup>2</sup>	11.467 m <sup>2</sup>	100 viv.
UE6.4	2.442 m <sup>2</sup>	-	7.866 m <sup>2</sup>	694 m <sup>2</sup>	8.560 m <sup>2</sup>	74 viv.
UE6.5	2.442 m <sup>2</sup>	-	7.866 m <sup>2</sup>	694 m <sup>2</sup>	8.560 m <sup>2</sup>	74 viv.
Total UE6	11.499 m <sup>2</sup>	-	32.491 m <sup>2</sup>	3.992 m <sup>2</sup>	46.340 m <sup>2</sup>	398 viv.
Total	25.807 m <sup>2</sup>	23.400 m <sup>2</sup>	93.800 m <sup>2</sup>	12.256 m <sup>2</sup>	129.256 m <sup>2</sup>	1.300 viv.

La edificabilidad expresada en la tabla anterior tiene el carácter de máximo y mínimo a los efectos del artículo 10.3.3 del PGOU.

**5. Parcelación**

La parcela mínima coincidirá con la unidad de edificación, excepto en las UEs 3.2, 4.2, 5.2, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4 y 6.5, para las cuales los planos O-4.1, O-4.2 y O-4.3 establecen la posibilidad de una parcela mínima equivalente a la mitad de la unidad de edificación.

Para lo que no establecen estas ordenanzas se estará a lo que establece el PGOU en los capítulos mencionados.

**Art. 13. Zona de equipamientos**

Corresponde esta calificación a los suelos destinados al uso de equipamientos según está definido en el título 5 capítulo 5 Condiciones generales de los usos de equipamientos y título 11 capítulo 9 Ordenanza de zona de equipamiento del PGOU.

Se definen las siguientes categorías para los suelos de equipamientos en el sector:

- a) Deportivo (DE)
- b) Sociocultural (SC)
- c) Sanitario asistencial (SA)
- d) Educativo (ED)

Cada uno de los usos individualizados de equipamientos se regirá por las condiciones de edificación que establece específicamente el artículo correspondiente del título 5 capítulo 5 del PGOU.

Para lo que no establecen estas ordenanzas se estará a lo que establece el PGOU en los capítulos mencionados.

**Art. 14. Zona de edificación abierta (A)**

**1. Definición, ámbito y categoría**

Corresponde esta calificación a los suelos destinados a la construcción de bloques, o conjuntos edificados, exentos, de varias plantas y en los que domina el uso colectivo residencial junto con usos complementarios de actividades terciarias. Todos los suelos del Plan en esta zona se consideran de categoría intensiva según la clasificación que establece el artículo 11.2.2 del PGOU.

**2. Unidades de edificación**

Se establecen unas unidades de edificación que serán, cada una, objeto de un único proyecto de edificación conjunto, sin perjuicio de que se pueda dividir en fases de ejecución, y en parcelas que respeten la parcelación mínima establecida en los planos O-4.1, O-4.2 y O-4.3. Estas unidades de edificación están identificadas en el plano O-11.

**3. Condiciones del sólido capaz**

El área de movimiento está constituida por la totalidad de la parcela neta, menos los espacios correspondientes a las condiciones de posición fijadas en este artículo y en los planos de ordenación del Plan Parcial.

Las alturas límite de la edificación por unidad de actuación se establecen en los planos de ordenación de la edificación.

**4. Edificabilidad y densidad**

Se establecen los siguientes techo y número de viviendas máximos por unidades de edificación:

**6. Posición de la edificación**

La edificación podrá tener una ocupación máxima del 100% bajo y sobre rasante, con las limitaciones que se establecen a continuación. La zona no ocupada por la edificación se usará como zona verde de uso privado.

**7. Forma de la edificación**

La edificación tendrá las profundidades y longitudes máximas señaladas como galbo máximo en los planos O-4.1, O-4.2 y O-4.3 de ordenación de la edificación.

Los balcones y terrazas quedarán incluidos en los galbos señalados, excepto en las UEs 6.1, 6.2, 6.3, 6.4 y 6.5, que podrán ser sobrepasados, por la fachada sur, un máximo de 1,5 m, con balcones y terrazas abiertos.

**8. Altura de la edificación**

Se indica para cada unidad de edificación la cota del punto desde donde se medirá la altura de la edificación, y éste será común a toda la unidad independientemente de la rasante de la calle.

La altura indicada en los planos para las unidades UE 2.2, 2.3 y 2.4 será vinculante. A efectos de edificabilidad, se considerará planta baja la que se sitúe en esta posición respecto a la rasante de la calle, según las reglas establecidas en el artículo 3.5.3 del PGOU, independientemente de su posición respecto al punto de medición de la altura vinculante. En los puntos donde, en relación a la rasante de la calle, la planta baja tenga más de 5 m de altura se podrá desdoblarse en dos plantas; ambas computarán a efectos de edificabilidad si su forjado superior se sitúa a más de 1,40 m de la rasante de la calle.

Para el resto de unidades de edificación se señalan las alturas máximas.

En las UEs 6.1, 6.2, 6.3, 6.4 y 6.5, donde la altura indicada en los planos también es vinculante, el proyecto garantizará la correspondencia de las alturas de los forjados de los edificios con frente a la calle y los edificios con frente a la zona verde.

**9. Soportales abiertos**

En los planos de ordenación se señalan unas áreas con soportales bajo edificación vinculantes que deberán estar al nivel de la rasante de la calle colindante y no computarán a efectos de edificabilidad.

**10. Condiciones de uso**

El uso dominante prioritario de las parcelas calificadas bajo la ordenanza de zona de edificación abierta será el residencial, con los límites cuantitativos expresados en el punto 3. Son usos dominantes permisibles los que regula el PGOU en el punto 2 del artículo 11.2.12, y uso admisible el de aparcamiento. Los usos no residenciales se colocarán preferentemente en planta baja. A efectos de compatibilidad de usos individualizados en edificios con otro uso compatible, se estará al régimen general del artículo 5.11.1 del PGOU y a efectos de sustitución de usos individualizados al 5.11.2 del PGOU.

**11. Régimen del uso de vivienda**

Toda la edificabilidad que se destine a vivienda tendrá algún régimen de protección. En concreto un 80% se destinará a vivienda de protección pública de régimen general y un 20% a vivienda de protección pública de régimen especial.

JUEVES, 8 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

El cuadro del punto 4 del presente artículo distribuye los diferentes regímenes de protección en el sector.

12. Estudio de Detalle

Las anteriores condiciones de edificación se podrán modificar, siempre que se mantengan los parámetros de edificabilidad y densidad, mediante un Estudio de Detalle, tal como establece el artículo 61 de la Ley del Suelo de Cantabria. El Estudio de Detalle se tendrá que referir al menos a una manzana entera, es decir, que tendrá que abarcar toda una Unidad de Edificación, excepto en las agrupaciones formadas por las Unidades de Edificación UE2.2 y UE2.5; UE2.3 y UE2.6; UE2.4 y UE2.7, en las que tendrá que abarcar la agrupación de las dos unidades.

Art. 15. Zona de actividades terciarias (T)

1. Definición, ámbito y categoría

Corresponde esta calificación a los suelos destinados a la construcción de edificios o conjuntos edificatorios destinados específicamente al desarrollo de actividades vinculadas al sector servicios. Los suelos del Plan en esta zona se dividen, según la clasificación que establece el artículo 11.1.2 del PGOU, en las categorías siguientes:

- Comercial/lúdico: terrenos destinados por el Plan a la ubicación de construcciones de uso comercial (actividades de comercio al por menor) o a usos lúdicos (actividades ligadas a la vida de ocio y relación, incluyendo salas de reunión, establecimientos de hostelería y restauración, espectáculos, actividades de ocio, etc.). Se representa con la categoría C/L.
- Oficinas: terrenos destinados por el Plan a la ubicación de edificios destinados a uso de oficinas (actividades cuya función es prestar servicios de gestión, técnicos, financieros, de información u otros, así como los despachos profesionales). Se representa con la categoría O.
- Hotelero: terrenos destinados por el Plan a la ubicación de edificios e instalaciones destinados a uso de hotelero (alojamiento temporal de personas). Se representa con la categoría H.

2. Unidades de edificación

Se establecen unas unidades de edificación que serán, cada una, objeto de un único proyecto de edificación conjunto, sin perjuicio de que se pueda dividir en fases de ejecución, y en parcelas que respeten la parcelación mínima establecida en el plano O-4.4. Estas unidades de edificación están identificadas en el plano O-11.

3. Condiciones del sólido capaz

El área de movimiento está constituida por la totalidad de la parcela neta, menos los espacios correspondientes a las condiciones de posición fijadas en este artículo y en los planos de ordenación del Plan Parcial.

Las alturas límite de la edificación por unidad de actuación se establecen en los planos de ordenación de la edificación.

4. Edificabilidad

Se establece un techo máximo por conjuntos de unidades de edificación. El proyecto de compensación podrá modificar el techo total adjudicado a cada uno de los conjuntos en un máximo del 5%, siempre que la diferencia de edificabilidad se traslade a otra parcela y el techo total del sector se mantenga sin variación.

Las edificabilidades adjudicadas para los siguientes conjuntos de unidades de edificación son:

Unidad de edificación	Suelo	Edificabilidad zona T/L	Edificabilidad zona TO	Edificabilidad zona TH	Edificabilidad total máxima
UE1-O	2.501 m <sup>2</sup>	13.146 m <sup>2</sup>	-	-	13.146 m <sup>2</sup>
UE1-H	1.383 m <sup>2</sup>	-	-	6.572 m <sup>2</sup>	6.572 m <sup>2</sup>
Total UE1	3.884 m <sup>2</sup>	13.146 m <sup>2</sup>	-	6.572 m <sup>2</sup>	19.718 m <sup>2</sup>
UE2.1	775 m <sup>2</sup>	4.928 m <sup>2</sup>	-	-	4.928 m <sup>2</sup>
UE2.5	1.186 m <sup>2</sup>	-	890 m <sup>2</sup>	-	890 m <sup>2</sup>
UE2.6	1.746 m <sup>2</sup>	-	1.310 m <sup>2</sup>	-	1.310 m <sup>2</sup>
UE2.7	2.132 m <sup>2</sup>	-	2.398 m <sup>2</sup>	-	2.398 m <sup>2</sup>
Total UE2 (T)	5.839 m <sup>2</sup>	4.928 m <sup>2</sup>	4.598 m <sup>2</sup>	-	9.526 m <sup>2</sup>
Total	9.723 m <sup>2</sup>	18.074 m <sup>2</sup>	4.598 m <sup>2</sup>	6.572 m <sup>2</sup>	29.244 m <sup>2</sup>

Dicha edificabilidad se computará en todo conforme a lo establecido en el capítulo 6 título 3 del PGOU.

La edificabilidad expresada en la tabla anterior tiene el carácter de máximo y mínimo a los efectos del artículo 10.3.3 del PGOU.

5. Parcelario

La parcela mínima coincidirá con la unidad de edificación, excepto en la UE1, para la cual el plano O-4.1 establece la posible división en parcelas menores.

6. Posición de la edificación

La edificación podrá tener una ocupación máxima del 100% bajo y sobre rasante con las limitaciones que se establecen a continuación. La zona no ocupada por la edificación se usará como zona verde de uso privado.

En la UE1 se organizará la edificación en tres volúmenes con la superficie máxima resultado de la aplicación del perímetro fijado en el plano O-4.1.

7. Forma de la edificación

La edificación de la UE-1 tendrá las profundidades y longitudes máximas señaladas como gálibo máximo en el plano O-4.1 de ordenación de la edificación. No se permitirán cuerpos que sobrepasen estos gálibos.

8. Altura de la edificación

Se indica para cada unidad de edificación la cota del punto desde donde se medirá la altura de la edificación, y éste será común a toda la unidad independientemente de la rasante de la calle.

La altura indicada en los planos para las unidades UE2.1, 2.5, 2.6 y 2.7 será vinculante. A efectos de edificabilidad, se considerará planta baja la que se sitúe en esta posición respecto a la rasante de la calle, según las reglas establecidas en el artículo 2.5.3 del PGOU, independientemente de su posición respecto al punto de medición de la altura vinculante. En los puntos donde, en relación a la rasante de la calle, la planta baja tenga más de 5 m de altura se podrá desdoblarse en dos plantas; ambas computarán a efectos de edificabilidad si su forjado superior se sitúa a más de 1,40 m de la rasante de la calle.

Para el resto de unidades de edificación se señalan las alturas máximas.

9. Soportales abiertos

En los planos de ordenación se señalan unas áreas con soportales bajo edificación vinculantes que deberán estar al nivel de la rasante de la calle colindante y no computarán a efectos de edificabilidad.

10. Condiciones de uso

El uso dominante prioritario de las parcelas calificadas bajo la ordenanza de terciario es el que tenga otorgado según su categoría (comercial/lúdico, oficinas u hotelero).

Son usos dominantes permisibles los siguientes:

- Los establecidos para las restantes categorías de terciario,
- El uso de aparcamiento
- El uso de equipamiento, público o privado; como parte del edificio o en parcela independiente

Es uso admisible el de aparcamiento. A efectos de compatibilidad de usos individualizados en edificios con otro uso compatible, se estará al régimen general del artículo 5.11.1 del PGOU y a efectos de sustitución de usos individualizados al 5.11.2 del PGOU.

11. Estudio de Detalle

Las anteriores condiciones de edificación se podrán modificar, siempre que se mantengan los parámetros de edificabilidad y densidad, mediante un Estudio de Detalle, tal como establece el artículo 61 de la Ley del Suelo de Cantabria. El Estudio de Detalle se tendrá que referir al menos a una manzana entera, es decir, que tendrá que abarcar toda una Unidad de Edificación, excepto en las agrupaciones formadas por las Unidades de Edificación UE2.2 y UE2.5; UE2.3 y UE2.6; UE2.4 y UE2.7, en las que tendrá que abarcar la agrupación de las dos unidades.

TÍTULO 4. NORMATIVAS SECTORIALES

Art. 16. Servidumbres aeronáuticas

La totalidad del ámbito del Plan Parcial se encuentra incluido en las Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Santander. En el plano O-7.1 de la documentación gráfica se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander que afectan al ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como el gálibo de los vehículos. En el plano O-4.4 se comprueba también que la altura máxima asignada a los edificios se encuentra por debajo de esta superficie limitadora.

Al encontrarse el ámbito del Plan Parcial incluido en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

Art. 17. Servidumbres de carreteras

En el plano I-6.1 de la documentación gráfica se representa el límite de edificación respecto a las carreteras nacionales. Entre dicha línea y la carretera se de aplicación lo dispuesto en el artículo 25.1 de la Ley de Carreteras.

Asimismo deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 22 sobre la zona de servidumbre. Dentro de la zona de servidumbre de las carreteras no se podrán llevar a cabo otras obras que el ajardinamiento de zonas verdes de carácter local y la colocación de las pantallas acústicas necesarias. No se prevén aparcamientos en los márgenes de las carreteras del Estado, y los únicos accesos y salidas de estas carreteras se producirán a través de las rotondas previstas por el Plan Parcial.

Deberá tramitarse la solicitud de autorización de las actuaciones derivadas del Plan Parcial con incidencia en el dominio público o servidumbre, acompañada del proyecto técnico correspondiente.

Art. 18. Servidumbres ferroviarias

Se respetarán las servidumbres establecidas en el capítulo III de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario. Esta legislación establece, para los suelos no urbanos, a ambos lados de la línea ferroviaria una zona de dominio público en la franja de 8 m desde la arista exterior de la explanación; una zona de protección, situada en la franja entre el límite de la zona de dominio público y 70 m desde la arista exterior de la explanación; y la línea límite de edificación, situada a 50 m desde la arista exterior de la plataforma.

De acuerdo con lo que establecen los artículos 27.2 y 35 del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, y la Orden del Ministerio de Fomento FOM/2230/2005, de 6 de junio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de la red ferroviaria general que discurren por zonas urbanas, el Ministerio de Fomento podrá determinar distancias inferiores a las anteriores. Se podrá tramitar la solicitud para el establecimiento de estas nuevas distancias tras la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Por lo que respecta a los proyectos admitidos en el interior de las franjas descritas anteriormente y las autorizaciones preceptivas, se regularán por lo que establecen los artículos 27 a 33 del Reglamento del Sector Ferroviario.

Art. 19. Hidrología

La nueva implantación de instalaciones de suministro de aguas y de vertidos directos o indirectos a cauce público necesitará autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrego. En todo caso deberá respetarse la zona de servidumbre.

El abastecimiento de agua a las instalaciones, ya sea superficial o subterránea, temporal o definitiva, necesitará la correspondiente concesión administrativa.

TÍTULO 5. GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

Art. 20. Unidad de actuación

El presente Plan Parcial se desarrollará en una única unidad de actuación coincidente con el ámbito del sector. Esta unidad de actuación, según prevé el artículo 121 de la Ley del Suelo de Cantabria, posibilita la ejecución integrada del planeamiento con autonomía técnica y económica, el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización y la distribución equitativa entre los afectados de los beneficios y cargas.

JUEVES, 8 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

**Art. 21. Sistema de actuación urbanística**

La ejecución del Plan requiere la aplicación del sistema de compensación, según establece la ficha correspondiente al sector del PGOU de Santander.

**Art. 22. Proyecto de Compensación**

En ejecución de la unidad de actuación se redactará el correspondiente proyecto de compensación, según está regulado en el capítulo IV sección 2 Sistema de Compensación, de la Ley del Suelo de Cantabria.

**Art. 23. Cesión de aprovechamiento medio**

Tal como establece el artículo 100 d) de la Ley del Suelo de Cantabria para sectores de suelo urbanizable, el proyecto de compensación adjudicará al Ayuntamiento de Santander el suelo necesario para poder desarrollar el 15% del aprovechamiento medio de la unidad de actuación coincidente con el sector.

**Art. 24. Cargas urbanísticas**

Los terrenos calificados como sistemas serán objeto de cesión obligatoria y gratuita a la Administración. Corresponde también a los propietarios del suelo ejecutar y sufragar el coste de las obras de urbanización necesarias y adecuadas a la finalidad de la ejecución del planeamiento, según establece el artículo 128 de la Ley del Suelo de Cantabria. Estas obras comprenden la urbanización de los sistemas viario y de espacios libres locales, así como todas las obras necesarias en el interior y el exterior del ámbito para el suministro de servicios y el saneamiento. Se incluye también como carga urbanística la ejecución de las determinaciones del Informe de sostenibilidad ambiental.

Además, las actuaciones aisladas AAS.18 y AAS.19 definidas en el PGOU, y correspondientes a los suelos necesarios para los dos rotondas de acceso al ámbito, tienen la gestión y la urbanización asociadas al sector. Esto significa, tal como se indica en la ficha del PGOU, que su gestión se realizará mediante expropiación o convenio, según los mecanismos dispuestos en los artículos 144, 142 y 143 de la Ley 2/2001, y deberá permitirse ejecución simultánea de su urbanización con la del Plan Parcial, y los costes de obtención del suelo y de urbanización serán imputados a los sectores en virtud de los artículos anteriores, 100 de la Ley 2/2001 y 16 del RDL 2/2008. Su ordenación es la establecida mediante ordenación pormenorizada en los planos del PGOU.

**Art. 25. Proyecto de Urbanización**

El Proyecto de Urbanización detallará y programará las obras de urbanización tales como pavimentación de calzadas, vialidad, redes de servicios, abastecimiento de aguas, alcantarillado, redes de energía y comunicaciones, alumbrado público, jardinería y otras análogas, de acuerdo con lo que establece el artículo 63 de la Ley del Suelo de Cantabria, en todo el ámbito del sector y las actuaciones aisladas asociadas.

El Proyecto de Urbanización incorporará las medidas necesarias para cumplir las determinaciones que, en materia ambiental, toma el título 6 de las presentes ordenanzas, así como las que se sean de aplicación de las ordenanzas generales del PGOU. El Proyecto de Urbanización deberá minimizar el impacto visual de las pantallas acústicas y otros elementos de protección que se puedan introducir, por medio de la ejecución de ajardinamientos adecuados.

El proyecto de Urbanización tendrá en cuenta en el diseño de las características formales, constructivas y estéticas del mobiliario urbano, viales, cerramientos y otros elementos de urbanización, así como en la vegetación de las zonas verdes y espacios libres, una transición adecuada con los usos del entorno, especialmente en las áreas de coincidencia con usos educativos y asistenciales, siempre de acuerdo con los criterios establecidos por el Ayuntamiento.

de ancho por 1 metro de alto. La situación de estas pantallas es la indicada en el plano de Medidas Correctoras, pudiendo retraerse hasta un máximo de 1 metro con respecto a la fachada de los edificios comerciales. Estas pantallas también están incorporadas en el plano de ordenación de la edificación O-4.1.

2. Si bien para el establecimiento de las medidas correctoras que prevé el presente Plan Parcial se ha tenido en consideración la situación más desfavorable del "Estudio de Integración del Ferrocarril en Santander y Arco de la Bahía", a efectos de establecer las condiciones y características técnicas específicas de las mismas, el Proyecto de Urbanización del presente Plan Parcial, en el ámbito de la Fase 2, deberá garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en los edificios según la situación previa a la ejecución del correspondiente proyecto de integración ferroviaria, caso de que éste aún no estuviera redactado y no pudieran, por tanto, ejecutarse sus previsiones para este ámbito. Para ello, el proyecto de urbanización contendrá un nuevo estudio acústico que recogerá la situación existente en el momento de su redacción, y definirá las medidas correctoras que sean necesarias para cumplir con los objetivos citados. En todo caso, en el momento de definir estas medidas se establecerán los contactos oportunos con la Dirección General de Ferrocarriles para valorar la situación del proyecto de integración ferroviaria y coordinar y, en su caso, concretar los mecanismos de financiación de las posibles medidas adicionales que sean necesarias en el momento de ejecución de dicho proyecto.

3. La ampliación y reurbanización de la calzada de la actual CN-611 se ejecutará con pavimentos fonoabsorbentes, previa autorización de la Dirección General de Carreteras o previa transferencia de la calle al Ayuntamiento.

4. La calzada de la calle que transcurre frente a los equipamientos socioculturales y educativos se urbanizará con pavimentos fonoabsorbentes. La situación es la indicada en el plano de Medidas Correctoras.

5. En el momento en que se concreten los proyectos de Urbanización y Edificación el promotor realizará las necesarias mediciones acústicas en los ámbitos destinados a uso de equipamiento y residencial más próximos a la zona de servidumbre de las vías de comunicación y conexiones con los sistemas generales, al objeto de determinar la incidencia del ruido sobre esta zona y garantizar los niveles de ruido exigidos por la legislación mediante el establecimiento, en su caso, las oportunas medidas correctoras complementarias a las determinadas anteriormente. La correspondiente licencia de actividad será la que deba verificar el cumplimiento del resto de condiciones ambientales del uso terciario.

6. Las medidas ambientales introducidas, en concreto, pantallas fónicas, en el caso de la N-611, y la pantalla en la cabecera del talud de la carretera N-623, deberán ser objeto de análisis posterior, ya que su eficacia pudiera depender de la modificación de las condiciones de su dimensionado por variaciones de la topología y geometría de la solución final de esas infraestructuras viales.

7. Los proyectos de edificación deberán contemplar las medidas de aislamiento necesarias para dar cumplimiento en la Normativa en vigor (Documento básico DB-HR Protección frente al ruido del Código Técnico de la Edificación). Además, las fachadas más expuestas (fachadas de las unidades de edificación 2.2, 2.3 y 2.4 orientadas a la N-611 y de las unidades 6.1, 6.2, 6.3, 6.4 y 6.5 orientadas a la N-623) deberán contar con las medidas de aislamiento suficientes para cumplir los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior habitable establecidos en el Anexo II, tabla B del Real Decreto 1367/2007.

**Art. 30. Protección de la hidrología**

1. En los espacios definidos en el plano de medidas ambientales del ISA (que se reproduce en el presente Plan Parcial) como de "Alta Permeabilidad", el proyecto de urbanización deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. Los espacios libres no podrán ser impermeabilizados en más de un 20% de su superficie

El Proyecto de Urbanización incorporará las prescripciones técnicas y de diseño establecidas legalmente en materia de accesibilidad, y en especial las contempladas en la Orden VVV/66/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

El Proyecto de Urbanización reservará el espacio suficiente para el tránsito peatonal y ciclista por el Camino de Santiago a lo largo de las carreteras N-611 y CA-130 en las debidas condiciones de seguridad y señalización.

El Proyecto de Urbanización preverá el soterramiento de la línea eléctrica que discurre por el sureste del ámbito, según determina el PGOU para suelos urbanizables. Las nuevas líneas de alimentación de la red eléctrica que sean necesarias fuera del ámbito para la alimentación al sector tendrán las obligaciones de soterramiento previstas por el PGOU según la clase de suelo que atraviesen.

La red de telecomunicaciones a implantar permitirá la libre prestación del servicio de telecomunicaciones por los diferentes operadores autorizados.

**Art. 26. Desarrollo por fases de la obra de urbanización**

Conforme a lo que determina el Plan de Etapas, la ejecución de la obra urbanizadora se podrá desarrollar en tres fases.

Las tres fases de urbanización constituyen unidades funcionales que permitirán en su caso el otorgamiento de licencias de primera ocupación a las unidades de edificación vinculadas.

**Art. 27. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos**

Se respetarán los plazos máximos establecidos por la Ley del Suelo de Cantabria en cuanto a la gestión del planeamiento, y el plazo máximo de 8 años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial que establece el artículo 58 bis de la Ley del Suelo de Cantabria, para la ejecución del Proyecto de Compensación, de las obras de urbanización y la cesión de los suelos públicos y correspondientes al 15% del aprovechamiento medio.

Se establece un plazo máximo de 8 años para el inicio de las obras de edificación en los suelos privados.

Estos plazos serán prorrogables en las circunstancias que establece el artículo 58 bis de la Ley del Suelo de Cantabria.

**TÍTULO 6. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**

**Art. 28. Normas de aplicación directa**

Se entenderán como normas de aplicación directa en materia medioambiental todas aquellas disposiciones recogidas en el Plan General y en las Ordenanzas Municipales que puedan aplicarse sin necesidad de mayores adaptaciones ni precisiones.

En todo caso las ordenanzas del PGOU en esta materia se entienden complementarias y subsidiarias de las dispuestas en el presente título.

**Art. 29. Defensa contra el ruido**

1. Las unidades de edificación 2.5, 2.6 y 2.7 deberán incorporar barreras fónicas sobre las fachadas de los edificios comerciales al objeto de reducir la afeción acústica a los edificios residenciales de las unidades 2.2, 2.3 y 2.4 respectivamente. Estas barreras serán de tipo fonoabsorbente y estarán compuestas de un paramento vertical de 2 metros de altura más un voladizo hacia la calle de 1 metro

b. Los paseos peatonales que se realicen, así como las zonas de aparcamiento, se construirán preferentemente con pavimentos discontinuos que permitan la infiltración del agua, además del crecimiento de césped y su mejor integración paisajística, o procesos constructivos de igual finalidad. Asimismo se implantarán cunetas de infiltración.

2. En el resto del Sector los espacios libres, tanto públicos como privados, no podrán ser impermeabilizados en más de un 50% de su superficie

3. Los proyectos de obras (tanto de urbanización como de edificación) deberán velar por la protección efectiva tanto de la charca como del canal (zonas encharcadas). Para ello:

a. El canal y la vegetación palustre presente en la charca y riantos zonas húmedas deberá preservarse y potenciarse, dado su interés para la biodiversidad de este espacio.

b. Sólo se permiten obras de mantenimiento, conservación y potenciación de su estado actual, estando prohibida la transformación de este espacio. Dentro de las medidas de potenciación se valorará en el Proyecto de Urbanización la implantación de un observatorio de aves cubierto; en este caso, tanto el observatorio como la pasarela de acceso, incluida la cimentación de ambas se realizarán en madera y su trazado y ubicación deberá elegirse con la máxima de causar el menor impacto posible al humedal.

c. En las Fases 1 y 3 se extremarán las precauciones para evitar durante las obras los arrastres de tierra sobre las zonas encharcadas, siendo obligatoria la previsión de barreras de retención de sedimentos en sus proximidades.

d. El proyecto de urbanización del sistema general de espacios libres mantendrá las condiciones actuales de drenaje natural hacia la charca. En caso de que el proyecto contemple la creación de nuevas zonas húmedas, se deberá garantizar que las nuevas láminas de agua no van a afectar al régimen de recarga de la charca, y dotarlas de un tratamiento naturalizado que contribuya a mejorar el hábitat de las aves y anfibios.

**Art. 31. Eficiencia hídrica**

1. La red de alcantarillado de los edificios y de la urbanización será separativa en las áreas establecidas en el plano O-6.1, donde son aprovechables para su reutilización.

2. El proyecto de urbanización contemplará las siguientes medidas de reducción del consumo de agua y aprovechamiento de la misma:

a. Se instalarán depósitos de agua conectados con la red de pluviales, antes de cada uno de los dos puntos de vertido a la red de saneamiento municipal, con la finalidad de que el agua recogida en dichos depósitos pueda ser empleada para el riego de los espacios libres tanto públicos como privados, así como para el baldeo de calles y otros usos que pudieran demandarla.

b. Cuando sea precisa la instalación de riego, se acudirán a soluciones de riego por goteo, salvo que por las características físicas o botánicas esto sea desaconsejable.

3. Los proyectos de edificación contemplarán las siguientes medidas de reducción del consumo de agua y aprovechamiento de la misma:

a. Promoverán la reutilización de las aguas pluviales en los edificios y en las zonas comunitarias, para minimizar la generación de aguas de evacuación.

b. Se instalarán mecanismos de reducción del consumo de agua en los puntos de suministro de los edificios de viviendas.

c. Se instalarán sistemas ahorradores de agua como temporizadores o sensores automáticos en edificios de uso público (tercerios y equipamientos).

JUEVES, 8 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

4. Los posibles vertidos de aguas residuales cumplirán la legislación sectorial vigente y las condiciones que establece la Confederación Hidrográfica del Cantábrico. En el caso de que sea necesario, por las actividades que se desarrollen, se acreditará el tratamiento autónomo de los efluentes, depuración y evacuación o vertido.

**Art. 32. Protección de la vegetación**

- Se deberán conservar en los términos expuestos a continuación las siguientes formaciones vegetales identificadas en el Plan de Medidas Correctoras del Plan Parcial:
    - Patio de las Palmeras: cuya protección queda determinada en el Catálogo del presente Plan Parcial como "parque y jardín singular".
    - Arbolado de la charca: donde se deberá mantener el conjunto arbolado y en particular los chopos de mayor porte; todo ello sin perjuicio de la eliminación puntual de algún ejemplar. En caso de supresión progresiva de algunos elementos se seleccionarán aquellos que entrañen peligro por su estado, así como los de menor porte (menos de 80 cm de perímetro). En caso de plantación de nuevos ejemplares serán preferentes los de especies autóctonas de ribera, tales como alisos (*Alnus glutinosa*), fresnos (*Fraxinus angustifolia*), sauces (*Salix atrocinerea*, *Salix alba*...), etc.
    - Alamedas: se deberá conservar el mayor número posible de pies arbóreos de estas alamedas, tanto dentro de los espacios calificados como espacios libres como, cuando ello sea posible, dentro de la sección de los viales transversales. En caso de supresión de algunos elementos se seleccionarán aquellos que entrañen peligro por su estado o los de menor porte. En caso de nuevas plantaciones, éstas deberán mantener el carácter lineal del conjunto y realizarse con la especie dominante del mismo, manteniendo su homogeneidad.
  - Se deberán conservar en los términos expuestos a continuación los siguientes pies arbóreos identificados en el Plano de Medidas Correctoras del Plan Parcial:
    - Pinos de Monterrey: en la medida de lo posible se procurará conservar los pinos señalados que no estén afectados por la construcción del equipamiento sanitario y de su aparcamiento.
    - Plátanos de sombra: en la medida de lo posible se procurará conservar e integrar los dos plátanos de sombra identificados dentro de la sección del vial.
    - Chopos: en la medida de lo posible se procurará conservar los chopos de mayor altura existentes en el talud sur, siempre que sea compatible con la construcción del vial, la seguridad y el propio diseño del espacio libre.
    - Cordillón: en el proyecto de urbanización se valorará la viabilidad de su trasplante, y en caso de ser favorable, se establecerá su futura ubicación dentro del sector.
- El proyecto de urbanización deberá contemplar entre sus medidas la supresión del plumero (*Cortaderia selloana*) y de cualquier otra especie alóctona invasora que se identifique de forma previa al comienzo de los movimientos de tierra, aplicando las prescripciones establecidas por la Dirección General de Biodiversidad en su escrito de 22 de febrero de 2011, que se adjunta en el anexo 5 del presente documento.

En particular, la parte del proyecto de urbanización correspondiente a la Fase 3 deberá prever la erradicación del plumeral existente al Sur de la charca, para evitar su proliferación en los movimientos de tierra que conlleva esta fase. En este momento se deberá valorar además las posibilidades de actuar en zonas externas al Sector (terrenos situados al Este de la charca y taludes de FEVE) o de solicitar colaboración a este respecto con el fin de evitar la recolonización de las zonas sobre las que se actúe.

asegurará que el desarrollo, urbanización y edificación, en especial en lo referido a alturas, volúmenes y condiciones estéticas, sea lo más respetuosa y armónica con el entorno y que cumplan las determinaciones del Plan Parcial.

- El impacto sobre el paisaje, fundamentalmente producido por la tipología de la edificación, la intrusión visual de la que habla el ISA y el modelo de ordenación, debe de ser reconducido con las medidas ambientales de integración morfológica y tipológica. La incidencia deberá minimarse mediante el uso de pantallas vegetales o un tratamiento de borde adecuado, en especial en la colindancia con los sistemas generales de espacios libres y equipamientos.
- Los proyectos de desarrollo del Plan Parcial incorporarán y definirán expresamente el tratamiento de borde o de amortiguación de infraestructura de comunicación por proximidad a usos residenciales, equipamientos y dotaciones educativas y asistenciales o por tratarse de espacio natural y espacios libres exteriores, mediante barreras vegetales, protecciones acústicas o luminicas, apantallamientos estéticos o conectores ecológicos, de modo que el tratamiento de la urbanización, edificación, vegetación y ajardinamiento, cierras y mobiliario urbano sea congruente con el objetivo de integración de la edificación.
- Los materiales, cromatismo y composición de las fachadas y cubiertas se armonizarán en la medida de lo posible con las edificaciones residenciales del entorno que pudieran verse afectadas, de forma que se eviten situaciones disonantes.
- Las áreas peatonales se diseñarán utilizando materiales y colores no disonantes con el entorno, especialmente en los parques.
- Se evitarán los acabados exteriores con materiales brillantes, o en colores chillones o disonantes con los que predominan en el entorno.

**Art. 35. Protección del patrimonio**

- Los proyectos de urbanización y edificación contarán con un seguimiento arqueológico de todas las remociones de tierra que se realicen, en cumplimiento del artículo 83 de la Ley 11/1998. Estos trabajos deberán ser realizados por un técnico-arqueólogo autorizado por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Cantabria, en los términos establecidos en la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria y el Decreto 36/2001, de 2 de mayo, de desarrollo parcial de la Ley.
- Si durante la ejecución de las obras se halla algún yacimiento, hallazgo o indicio que pudiera tener una trascendencia arqueológica de importancia, la empresa responsable de las obras, las subcontratas, y/o las direcciones facultativas paralizarán inmediatamente los trabajos, se tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y con carácter inmediato se remitirá al Servicio de Patrimonio Cultural un informe de lo encontrado, para su valoración y determinación, si procede, de la realización de una excavación de urgencia para la recuperación y estudio de los restos arqueológicos. En todo caso, la actividad no se reanudará en tanto no exista una comunicación del Servicio mencionado que lo permita. Esta medida deberá constar expresamente en los proyectos de obras.
- El proyecto de urbanización deberá establecer que durante la realización de las obras se garantizará el tránsito peatonal y ciclista por las carreteras N-611 y CA-130 puestas que forman parte del Camino de Santiago, según lo previsto en el artículo 25 de las presentes ordenanzas.
- La construcción principal de la Quinta de Campo Giro, el jardín interior o Patio de las Palmeras, el estanque y la Portada existente al Sureste del sector quedarán protegidos en los términos y con el alcance expresados en el Catálogo del presente Plan Parcial.
- El proyecto de urbanización deberá incluir una documentación exhaustiva sobre la parte de la cerca histórica de la Finca de la Remota que se prevea demoler.
- Se considerará la posibilidad de realizar, posteriormente a la ejecución del Proyecto de Urbanización, el proyecto específico de un observatorio de aves cubierto en el estanque de la Remota.

**Art. 33. Criterios de ajardinamiento de los espacios libres**

- En el entorno de la charca se tratará de mejorar la orla vegetal completando los huecos dejados por el arbolado existente, protegiendo especialmente los flancos más expuestos (Norte y Sur). Para ello, se emplearán especies autóctonas de ribera, tales como alisos (*Alnus glutinosa*), fresnos (*Fraxinus angustifolia*), sauces (*Salix atrocinerea*, *S. alba*...), etc. Asimismo, se podrá contemplar la sustitución progresiva de los árboles existentes de menor tamaño (menos de 80-100 cm) por ejemplares de las especies antes mencionadas.
- En los viales y aparcamientos más próximos a la charca se plantará una pantalla vegetal formada por ejemplares de hoja perenne (*Laurus nobilis* o similar) con una altura mínima de 2m, y que favorezca el aislamiento de la charca frente a la contaminación lumínica y la presencia humana. Su ubicación se incluye en el plano de Medidas Correctoras.
- Se evitará el uso de especies alóctonas invasoras contempladas en el Atlas de las Plantas Alóctonas Invasoras en España publicado por el Ministerio de Medio Ambiente.
- Las pantallas acústicas que finalmente se diseñen en el talud Sur del Plan Parcial irán acompañadas de pantallas vegetales en ambos márgenes, con los mismos criterios del apartado anterior, o bien instalar pantallas acústicas vegetales, consistentes en estructuras portantes rellenas de tierras y cubiertas por corrimientos laterales, en los que se plantarán especies trepadoras (*Hedera helix*). Su ubicación orientativa se incluye en el plano de Medidas Correctoras.
- Los aparcamientos en superficie separados del viario deberán proveer la plantación de al menos un árbol cada dos plazas.
- Con el fin de contribuir a la integración paisajística de los edificios y mejorar el confort térmico de las plantas inferiores, se plantarán hileras de árboles frente a las fachadas orientadas a los viales principales y al Sistema General de Espacios Libres.
- El proyecto de ajardinamiento del Sistema General de Espacios Libres y los Sistemas Locales colindantes estará orientado a potenciar su función como corredores ecológicos, incorporar nuevos usos acordes con la potencialidad agrícola de la zona y permitir su uso y disfrute como zona estancial para los ciudadanos. Concretamente, se seguirán los siguientes criterios:
  - Se priorizará el mantenimiento del carácter abierto que actualmente caracteriza al ámbito.
  - Al menos el 50% de los nuevos ejemplares arbóreos que se planten deberán ser de especies autóctonas. Se procurará emplear una elevada variedad de especies, alternando las de hoja perenne y caduca.
  - En el diseño del parque se tratará de mantener y mejorar la conectividad y funcionalidad ecológicas de este espacio y de su entorno inmediato. Se evitarán las alineaciones arbóreas para dar un carácter de mayor naturalidad. El arbolado se dispondrá a modo de bosquetes de forma irregular, contemplándose la disposición de zonas refugio menos transitadas con elementos como grupos de piedra, setos, arbustos o parches de hierba con una siega menos intensiva.
  - Se potenciará la implantación de áreas destinadas a huertos comunitarios u otras actividades de educación ambiental en las áreas de mayor potencialidad agrícola (zonas llanas del centro del Sector), y preferentemente al oeste de la alameda existente. Este uso se podrá introducir en el proyecto de urbanización del parque, de acuerdo con los criterios municipales, siempre que el Ayuntamiento lo considere oportuno.

**Art. 34. Protección del paisaje**

- Los proyectos de desarrollo del Plan Parcial incorporarán las medidas necesarias para armonizar las edificaciones y los elementos de urbanización con su entorno, y tendrá en cuenta las determinaciones y sugerencias del PGOU, del Plan Parcial, y de las respectivas Ordenanzas. Esta integración

**Art. 36. Utilización racional de los recursos naturales**

- En los proyectos de urbanización y edificación se tratará de que el balance de tierras sea nulo, o bien de compensarlo con otras obras dentro del Plan Parcial. Además, se estudiará la posibilidad de reutilizar los materiales de demolición, una vez triturados, para la realización de rellenos.
- Los edificios deberán contar con calefacción central, y los proyectos de edificación deberán estudiar la viabilidad de aumentar la eficiencia del sistema mediante métodos como la alimentación de fuentes geotérmicas, la instalación de centrales productoras de agua caliente comunitaria o diversas unidades de edificación, e incluso sistemas de cogeneración. La aportación mínima de la energía solar térmica en la producción de agua caliente sanitaria será del 60%.
- El proyecto de urbanización deberá garantizar la accesibilidad de los usuarios a los puntos de recogida de residuos. A tal fin, se deberá contemplar la disposición contenedores de recogida selectiva de residuos a una distancia máxima de 100 metros de los portales.

**Art. 37. Gestión de residuos**

- Según lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (RCD), se incluirá en los proyectos de urbanización, obra pública o edificación, un estudio de gestión de los residuos.
- Los proyectos de urbanización determinarán con carácter previo el origen y destino de los movimientos de tierras, fomentado siempre su reutilización y revalorización frente a su depósito en vertedero. Previamente a cualquier remoción o movimiento de tierras se eliminará todo tipo de residuos y escombros.
- El espacio que se reserve para el almacenamiento y la gestión de los residuos durante la fase de ejecución deberá estar debidamente acondicionado de forma que se evite la contaminación del suelo debido a las inclemencias del tiempo y se garantice la segregación de los distintos residuos.

**Art. 38. Prevención de la contaminación lumínica**

- Los proyectos de urbanización y de edificación deberán justificar que cumplen los requisitos establecidos en el Decreto 48/2010, de 11 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento por el que se desarrolla parcialmente la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica, el Real Decreto 1690/2008, de 14 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas complementarias EA-01 y EA-07.
- Como complemento de lo anterior deberán atender a las siguientes determinaciones de diseño:
  - La red de alumbrado público contará con sistemas de regulación de flujo o de doble encendido que permita adaptar la intensidad lumínica a la hora del día y la estación del año.
  - Las luminarias deberán orientar su haz de luz hacia el suelo, y estar focalizadas a los puntos que se desee iluminar.
  - Se procurará evitar la iluminación ornamental.
  - Se estudiará la posición relativa de las luminarias y el arbolado al objeto de eliminar obstáculos y con ello pérdidas innecesarias de iluminación.
  - Los cuadros de mandos de los diferentes alumbrados a instalar serán homologables y centralizables, compatibles con los existentes en el Ayuntamiento, optándose por los reductores de flujo en cabeza integrados en los cuadros de mando.

JUEVES, 8 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

**Art. 39. Criterios bioclimáticos de la edificación**

- Los proyectos de edificación atenderán a las siguientes determinaciones de diseño:
- Deberán valorar la implantación de cubiertas vegetales en los edificios, especialmente en las cubiertas de las unidades de edificación UE 2.5, 2.6 y 2.7., en las que su ejecución es obligatoria salvo justificación expresa y aceptada por los Servicios Técnicos Municipales sobre su inadecuación.
  - El diseño de las fachadas y la distribución interior de los edificios deberá perseguir la eficiencia térmica y el aprovechamiento de la luz solar. Como recomendación, se propone que los huecos de las ventanas sean mayores en la fachada Sur y menores en la Norte. Asimismo, se sugiere que los salones estén orientados al Sur.
  - Las viviendas deberán poseer tendadero en los términos establecidos en el Plan General, que deberá limitarse a los tipos contemplados en el artículo 5.2.2 apartados a) y b), quedando prohibidos los regulados en el apartado c).
  - Se recomienda que en el diseño de la edificación se incorporen terrazas y espacios de transición entre el interior y el exterior de las viviendas en las fachadas orientadas al Sur.
  - Se recomienda que en el diseño de la edificación se utilicen materiales reciclables y/o reciclados; locales, prefabricados o de baja emisión de CO2 en su producción; y que requieran un mantenimiento bajo durante su vida útil.
  - Los edificios de oficinas y hoteles deberán contar con una certificación energética tipo B, que reduce considerablemente el consumo de energía con respecto a los requisitos mínimos del Código Técnico de la Edificación.

**Art. 40. Movilidad sostenible**

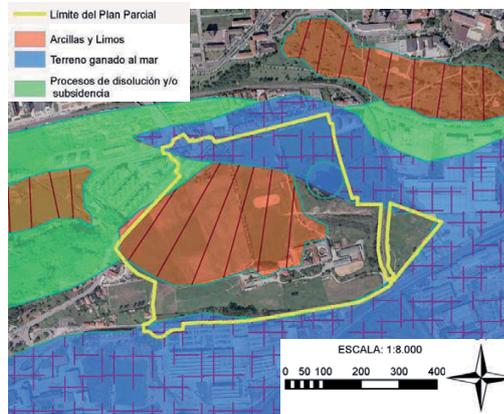
El proyecto de urbanización deberá prever la colocación de aparcamientos de bicicletas en las proximidades de sistema general de espacios libres y junto a la zona de estacionamiento, fomentando de este modo la intermodalidad.

**Art. 41. Protección del entorno durante la fase de obras**

- Tanto las obras de urbanización como las de edificación tendrán aminorar los movimientos de tierras y los acopios temporales de materiales. Los suelos afectados temporalmente durante el desarrollo de las obras, y que no vayan a ser necesarios posteriormente, serán debidamente acondicionados de forma que recuperen el grado de naturalidad inicial.
- Durante la fase de excavación, urbanización y edificación se tomarán medidas tendentes a evitar y atenuar la concentración de partículas en suspensión, o el ambiente pulverígeno, especialmente en la cercanía de las áreas de uso o núcleo residencial.

**Art. 42. Riesgos naturales y tecnológicos**

Si bien no se han detectado riesgos naturales específicos en el ámbito del Plan, en cumplimiento del artículo 15 del Decreto 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, se adjunta a continuación un mapa de procesos geomorfológicos activos en el ámbito del Plan Parcial.



**DISPOSICIONES ADICIONALES**

**Disposición Adicional Primera**

Como anexo 1 al presente documento y como parte integrante de las ordenanzas, se incorpora el Programa de Seguimiento Ambiental de obligado cumplimiento en virtud del 15 de la Ley 9/2008, de 28 de Abril, sobre evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente.

**DISPOSICIONES FINALES**

**Disposición Final Única**

La ejecución material de las actuaciones derivadas del Plan Parcial que afecten a la CN-611 queda condicionada al cambio de titularidad previa de la carretera, al menos, en el tramo afectado.

**D.- PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

**1. PLAN DE ETAPAS**

A continuación se hace, de acuerdo con lo que establece el artículo 55 de la Ley del Suelo de Cantabria, una previsión indicativa de los plazos del desarrollo del sector, considerados a partir de la aprobación inicial del Plan Parcial. Se pueden distinguir las siguientes etapas:

- Tramitación:** Se prevé un tiempo de tramitación del Plan Parcial de 6 meses desde la aprobación inicial hasta la definitiva.
  - Gestión:** El "Protocolo General entre el Ministerio de Defensa, la Comunidad Autónoma de Cantabria y el Ayuntamiento de Santander relativo a los terrenos de "La Remonta" (finca de Campogiro ), en Santander", de fecha de marzo de 2010, prevé la suscripción de un Convenio de Gestión en estos terrenos una vez presentado el Plan Parcial.
- Se hace la hipótesis de que la firma de este Convenio se produzca durante la tramitación del Plan Parcial, con lo cual en el momento en que éste se apruebe definitivamente se pueda empezar la con la gestión.
- Así, se prevé un periodo de 1 año a partir de la aprobación del Plan Parcial para la presentación del Proyecto de Estatutos, la constitución de la Junta de Compensación, la elaboración de las Bases de Actuación y la tramitación y aprobación del Proyecto de Compensación.

- Proyecto de Urbanización:** Se prevé un plazo de 6 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación para la elaboración y tramitación del Proyecto de Urbanización.
  - Desarrollo de la urbanización y la edificación:** Se prevé un plazo de 1 año y medio para la ejecución de cada una de las fases de urbanización que se explican a continuación, y un plazo adicional de otro año y medio para el desarrollo de la edificación vinculada a cada una de estas fases, incluidos los equipamientos.
- Esto significa que la urbanización y la edificación de la primera fase podría estar completada tres años después de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Se hace la hipótesis de que cada una de las fases se inicia al finalizar la fase anterior.

Se propone la ejecución de las determinaciones del presente Plan en tres fases, según está grafado en el plano O-11:

- En la primera fase se ejecutarán las siguientes obras:
  - Sistemas generales:** urbanización del sistema general correspondiente a la ampliación de la sección de la calle Campogiro y de la nueva rotonda, en esta misma calle, desde la que se accede al ámbito (AAS.18).
  - Sistemas locales:** ejecución de la calle de acceso desde este punto y la plaza cívica en este lugar, para permitir la ejecución de las unidades de edificación 1, 2 y 3 y el aparcamiento que discurre paralelo a la carretera autonómica CA-130.
- Servicios:** Los servicios que deberán realizarse para dar servicio a la primera fase son los siguientes:
  - Red de Agua: red interior de la primera fase y la conexión a la tubería de diámetro 400 que discurre por la Avenida de Eduardo García del Río.
  - Red de Alcantarillado: red interior de la primera fase y la conexión con el colector de diámetro 150 situado al este del trazado de Feve.
  - Red de Gas: red interior de la primera fase y conexión a la tubería de media presión que discurre por la calle de la Peña.

- Red Eléctrica: red interior de la primera fase y las obras necesarias para la alimentación del sector.
- Red de Telecomunicaciones: red interior de la primera fase y la conexión a la canalización existente que discurre por la calle de la Peña.

**Edificación:** unidades de edificación 1, 2 y 3. La edificabilidad y las viviendas que se ejecutarían en esta primera fase son las siguientes:

Unidad de edificación	Edificabilidad residencial máxima		Edificabilidad terciaria	Edificabilidad total máxima	Densidad
	VPP rég. esp.	VPP rég. gal.			
UE1	-	-	19.718 m <sup>2</sup>	19.718 m <sup>2</sup>	-
UE2 (T)	-	-	9.526 m <sup>2</sup>	9.526 m <sup>2</sup>	-
UE2 (R)	-	27.957 m <sup>2</sup>	2.543 m <sup>2</sup>	30.500 m <sup>2</sup>	342 viv.
UE3	7.278 m <sup>2</sup>	8.486 m <sup>2</sup>	1.769 m <sup>2</sup>	17.533 m <sup>2</sup>	190 viv.
Total	7.278 m <sup>2</sup>	36.443 m <sup>2</sup>	33.556 m <sup>2</sup>	77.277 m <sup>2</sup>	532 viv.

- En la segunda fase se ejecutarán las siguientes obras:
  - Sistemas generales:** ampliación de la sección de la calle Eduardo García del Río y nuevo acceso desde esta avenida en forma de glorieta (AAS.19)
  - Sistemas locales:** nueva calle de acceso y subida a las antiguas instalaciones militares.

**Servicios:** Los servicios que deberán realizarse para dar servicio a la segunda fase son los siguientes:

- Red de Agua: red interior de la segunda fase.
- Red de Alcantarillado: en la segunda fase debe realizarse la modificación del colector de impulsión existente, la red interior de la segunda fase y la conexión con el colector de diámetro 100 situado al sur del trazado de Renfe.
- Red de Gas: red interior de la segunda fase y conexión a la tubería de alta presión en la Avenida de Eduardo García del Río.
- Red Eléctrica: red interior de la segunda fase, prolongación de la red desde la primera fase y el soterramiento de la línea aérea que discurre por el sudeste del Sector.
- Red de Telecomunicaciones: red interior de la segunda fase y la conexión a la canalización existente que discurre por la Avenida de Eduardo García del Río.

**Equipamientos:** al final de la urbanización de esta fase se pondrán en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos en la zona de las antiguas instalaciones militares (socio-cultural, sanitario y educativo). Se prevé su ejecución en el mismo periodo que la edificación para permitir su puesta al servicio de las viviendas construidas.

**Edificación:** unidades de edificación 6. La edificabilidad y las viviendas que se ejecutarían en esta segunda fase son las siguientes:

Unidad de edificación	Edificabilidad residencial máxima VPP rég. esp.	Edificabilidad residencial máxima VPP rég. grat.	Edificabilidad terciaria mínima	Edificabilidad total máxima	Densidad
UE6	9.857 m <sup>2</sup>	32.491 m <sup>2</sup>	3.992 m <sup>2</sup>	46.340 m <sup>2</sup>	398 viv.

En la tercera fase se ejecutarán las siguientes obras:  
**Sistemas locales:** calle de acceso y espacios libres locales alrededor de las unidades de edificación 4 y 5

**Servicios:**

Los servicios que deberán realizarse para dar servicio a la tercera fase son los siguientes:

- 1- Red de Agua: red interior de la tercera fase.
- 2- Red de Alcantarillado: red interior de la tercera fase y la conexión con el colector principal.
- 3- Red de Gas: red interior de la tercera fase.
- 4- Red Eléctrica: red interior de la tercera fase.
- 5- Red de Telecomunicaciones: red interior de la tercera fase.

**Equipamientos:** En esta fase se pondría en servicio el solar del equipamiento deportivo, al otro lado de la vía de FEVE, y se prevé su ejecución simultáneamente a las últimas viviendas del sector. Asimismo, se ejecutaría la parte correspondiente a este ámbito del nuevo vial local estructurante que unirá la calle de Campogino con la avenida de Eduardo García, paralela a la línea de FEVE. Este nuevo trazado y su enlace con la avenida de Eduardo García tendrán que ejecutarse en coordinación con la reordenación del corredor ferroviario derivada de la llegada del AVE a Santander. Y dado que para el acceso al equipamiento deportivo es necesario este enlace, la ejecución del equipamiento también está condicionada a la ejecución previa de, al menos, la rotonda mencionada, que a su vez está condicionada, a las obras del corredor ferroviario. También podría resolverse el acceso desde la calle Campogino, aunque el trazado desde aquí tampoco está incluido en este ámbito.

**Edificaci3n:** unidades de edificación 4 y 5. La edificabilidad y las viviendas que se ejecutarían en esta tercera fase son las siguientes:

Unidad de edificación	Edificabilidad residencial máxima VPP rég. esp.	Edificabilidad residencial máxima VPP rég. grat.	Edificabilidad terciaria mínima	Edificabilidad total máxima	Densidad
UE4	-	14.153 m <sup>2</sup>	1.769 m <sup>2</sup>	15.922 m <sup>2</sup>	170 viv.
UE5	6.265 m <sup>2</sup>	10.513 m <sup>2</sup>	2.183 m <sup>2</sup>	18.961 m <sup>2</sup>	200 viv.
Total	6.265 m <sup>2</sup>	24.666 m <sup>2</sup>	3.952 m <sup>2</sup>	34.883 m <sup>2</sup>	370 viv.

Con esta previsi3n de etapas se podría ejecutar el sistema general de espacios libres en cualquier momento desde la ejecuci3n de la primera fase. En cualquier caso el Ayuntamiento programará la ejecuci3n de este sistema tomando en cuenta también otros criterios generales de la ciudad.

**2. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

**2.1. INTRODUCCIÓN**

El sector de estudio es un caso singular dentro de los desarrollos urbanos, dado que se trata de unos terrenos cuyo destino es mayoritariamente la vivienda social, con lo cual los márgenes de actuaci3n económica se reducen drásticamente, especialmente si tenemos en cuenta que se trata de un sector con un alto porcentaje de suelo público.

Desde el planeamiento se intenta minimizar el impacto económico de la urbanizaci3n, pensando unos espacios libres que, en su mayor parte, tengan unas características muy cercanas a las de los espacios naturales, generando así unos costes de construcci3n y mantenimiento muy reducidos.

Por lo que respecta a la vivienda, la flexibilidad de una ordenaci3n que permite su ejecuci3n por fases pero al mismo tiempo permite la agrupaci3n en conjuntos con suficiente masa crítica, contribuye a optimizar los costes.

Por último, en lo que se refiere a los edificios terciarios, el desarrollo de la propuesta tiene que venir a poner en valor la zona de referencia, que ya cuenta con poblaciones densas en algunos de sus flancos. Esto, junto con los nuevos espacios libres y equipamientos propuestos, y su situaci3n estratégica en la entrada natural de la ciudad, y a escasos 3 km tanto del aeropuerto como de la estaci3n central de Santander complementará estas cualidades. Por todos estos motivos pensamos que el emplazamiento puede adquirir un alto valor para la ubicaci3n de actividad terciaria.

Teniendo todo esto en cuenta, se hace a continuaci3n un cálculo aproximado de los gastos y los ingresos que supondrá el desarrollo, separando las cantidades que habrá que destinar exclusivamente a sufragar los costes de urbanizaci3n. Dado el escaso margen que ofrecen las promociones de viviendas de protecci3n, la rentabilidad de la operaci3n tendrá que venir dada en buena medida por los beneficios aportados por el suelo destinado a terciario.

Finalmente hay que añadir que este estudio se hace con la hipótesis de que el sector es autofinanciable en cuanto a costear su propio desarrollo. No obstante, hay que señalar que el Informe de Sostenibilidad Económica del PGOU identifica el SUP-11 como una operaci3n de financiaci3n singularizada, a realizar entre las diversas Administraciones Públicas. Esta intervenci3n de la Administraci3n se podría concretar en el Convenio al que se refiere el Protocolo entre el Ministerio de Defensa, la Comunidad Autónoma de Cantabria y el Ayuntamiento de Santander, mencionado anteriormente.

**2.2. COSTE DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES Y DEL PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL**

A continuaci3n se realiza una estimaci3n del coste de ejecuci3n de las medidas ambientales previstas en la ejecuci3n del Plan Parcial, así como del programa de seguimiento ambiental. Se incluyen en este punto tanto las medidas derivadas del Plan General como las establecidas de forma específica en el presente Plan Parcial.

Cabe destacar en primer lugar que la mayor parte de estas medidas no generan partidas económicas específicas, ya que se trata de criterios de integraci3n ambiental de los distintos proyectos y de las obras. Por lo tanto, las medidas que llevan un presupuesto asociado son las siguientes:

**2.3. ELABORACIÓN DE DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL**

Según establece la Revisi3n del PGOU, los proyectos de urbanizaci3n o de ejecuci3n incluirán un apartado de integraci3n paisajística y un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotaci3n económica. El coste de redacci3n de estos documentos se encuentra comprendido dentro de los gastos generales de redacci3n de proyectos de urbanizaci3n y ejecuci3n.

La agenda indicativa de este Plan de Etapas es la siguiente:

Años	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Tramitaci3n Plan Parcial	■								
Junta compensaci3n		■							
Proyecto Compensaci3n			■						
Proyecto Urbanizaci3n				■					
Fase 1 urbanizaci3n					■				
Fase 1 edificaci3n						■			
Fase 2 urbanizaci3n							■		
Fase 2 edificaci3n								■	
Fase 3 urbanizaci3n									■
Fase 3 edificaci3n									
Ejecuci3n Parque									

Esta agenda es indicativa, pero en cualquier caso se respetarán los plazos máximos establecidos por la Ley del Suelo de Cantabria en cuanto a la gesti3n del planeamiento, y el plazo máximo de 8 años desde la aprobaci3n definitiva del Plan Parcial que establece el artículo 58 bis de la Ley del Suelo de Cantabria, para la ejecuci3n del Proyecto de Compensaci3n, de las obras de urbanizaci3n y la cesi3n de los suelos públicos y correspondientes al 15% del aprovechamiento medio.

Se establece un plazo máximo de 8 años para el inicio de las obras de edificaci3n en los suelos privados.

Estos plazos serán prorrogables en las circunstancias que establece el citado artículo 58 bis de la Ley del Suelo de Cantabria.

**2.3.1. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

El Plan Parcial y la Revisi3n del PGOU contemplan ciertos criterios de integraci3n paisajística del Plan Parcial, así como medidas concretas entre las que se encuentra la plantaci3n de pantallas vegetales, la erradicaci3n de plumeros o la protecci3n o trasplante del arbolado.

Dentro del Plan Parcial se ha hecho una estimaci3n conjunta del coste de urbanizaci3n de los espacios libres, en la que se incluyen los apartados antes mencionados. La financiaci3n de estos espacios correrá a cargo del Ayuntamiento, en el caso de los Sistemas Generales, y del promotor, en el caso de los sistemas locales.

**2.3.2. MEDIDAS CONTRA EL RUIDO**

Como medidas preventivas contra el ruido se ha propuesto la construcci3n de pantallas acústicas, la utilizaci3n de pavimentos fonoabsorbentes y el aislamiento acústico de edificios. De estas actuaciones sólo la primera conlleva una partida independiente, ya que las otras dos se encuentran contempladas dentro del coste unitario de urbanizaci3n de viales y edificaci3n respectivamente.

El coste unitario de las pantallas, teniendo en cuenta las cimentaciones, instalaci3n y demás partidas, se estima en 300 €/m<sup>2</sup>.

En cuanto a la financiaci3n, el promotor correrá con los costes de la instalaci3n de las pantallas situadas en el frente de la carretera N-611, si bien su ejecuci3n la materializará el promotor de la edificaci3n en la que están integradas. El proyecto de compensaci3n deberá determinar la manera en que el promotor de la edificaci3n recibirá la compensaci3n correspondiente a la construcci3n de las pantallas.

En el caso de las pantallas de la carretera N-623, su ubicaci3n y diseño definitivos no podrán ser determinados hasta que no se elabore el Proyecto de Construcci3n de la integraci3n del ferrocarril en Santander y Arco de la Bahía. Su financiaci3n debería correr a cargo del organismo promotor de esta actuaci3n (en este caso, la Direcci3n General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento), ya que la puesta en servicio de esta carretera, prevista para 2020, será posterior a la ejecuci3n de la fase 2 del Plan Parcial, programada para estar finalizada en 2017. En el presente estudio económico financiero se consideran en su totalidad, excepto para la parte del viaducto integrada en la nueva infraestructura, contemplando así la situaci3n más desfavorable, ya que en todo caso, en el desarrollo de la fase 2 del presente Plan Parcial se deberán tomar las medidas correctoras oportunas de la forma en que se prevé en el art. 29 de sus ordenanzas, y en la situaci3n transitoria que se prevé que se originará.

Concepto	Medici3n	Coste unitario	Coste total	Financiaci3n
Pantalla acústica UE2.5 (3m)	138 m <sup>2</sup>	300 €/ud	41.400 €	Promotor
Pantalla acústica UE2.6 (3m)	240 m <sup>2</sup>	300 €/ud	72.000 €	Promotor
Pantalla acústica UE2.7 (3m)	327 m <sup>2</sup>	300 €/ud	98.100 €	Promotor
Pantalla acústica N-623 (muro verde) (3m)	1.200 m <sup>2</sup>	200 €/ud	240.000 €	Promotor
Parapeato viaducto N-623 (3m)	231 m <sup>2</sup>	300 €/ud	69.300 €	D. G. Ferrocarriles

Total promotor			520.800 €	
----------------	--	--	-----------	--

JUEVES, 8 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

### 2.3.3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

De las medidas preventivas y correctoras para la protección del patrimonio, tres son las que necesitan asignación presupuestaria: el seguimiento arqueológico, el traslado de la portada y la documentación de la cerca perimetral. El seguimiento arqueológico será valorado dentro del capítulo del programa de seguimiento ambiental, mientras que la valoración de los otros dos trabajos es la siguiente:

Concepto	Coste total	Financiación
Traslado de la portada	100.000 €	Promotor
Topografía y documentación de la antigua cerca perimetral	1.000 €	Promotor
<b>Total promotor</b>	<b>101.000 €</b>	

### 2.3.4. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

El seguimiento ambiental del Plan Parcial por parte del Ayuntamiento forma parte del Programa de Seguimiento Ambiental de la Revisión del PGOU. Como se determina en dicho Plan, el seguimiento ambiental no precisa de una asignación presupuestaria por parte del Ayuntamiento, ya que se enmarca dentro de las funciones de los servicios técnicos municipales.

Por otra parte, para la realización de los proyectos de urbanización y edificación la dirección de obra deberá disponer de una asistencia facultativa específica a la dirección de obra que actuará a modo de Dirección Ambiental, y que estará compuesta por un técnico ambiental y un arqueólogo. El primero estará presente durante todas las obras, mientras que el segundo únicamente durante los movimientos de tierras.

Dado que este seguimiento es necesario tanto para el proyecto de urbanización como para los de edificación, su financiación correrá a cargo de todos los promotores que intervienen en las obras: el Ayuntamiento, en el caso de los Sistemas Generales, el promotor del Plan Parcial, para las obras de urbanización, y los promotores de las distintas actuaciones de edificación.

De acuerdo con la programación establecida, la estimación de costes para el promotor del sector es la siguiente:

Técnico ambiental	54 meses	2.000 €/mes	108.000 €
Arqueólogo con todo su equipo durante el movimiento de tierras	12 meses	2.800 €/mes	33.600 €
<b>Total promotor</b>			<b>141.600 €</b>

### 2.4. COSTES DE URBANIZACIÓN

En primer lugar se calculan los gastos de urbanización que supondrá el desarrollo del ámbito, incluyendo todos los conceptos que determina el artículo 128 de la Ley del Suelo de Cantabria.

Para hacer estos cálculos se toman unos gastos de urbanización medios de 90 €/m<sup>2</sup> (siguiendo los estándares establecidos por el Informe de Sostenibilidad Económica del PGOU), separando una parte importante que se destina a aparcamiento, requiere de un nivel de urbanización bajo y se valora a 60 €/m<sup>2</sup>. Los espacios libres

locales se valoran en 30 €/m<sup>2</sup>, según lo indicado en la estimación del Informe de Sostenibilidad Económica del PGOU. Respecto al parque de la Remonta, el mismo Informe valora la urbanización del sistema general en 45 €/m<sup>2</sup>. Los precios unitarios incluyen los servicios de abastecimiento de agua y redes de distribución eléctrica, de gas y de telecomunicaciones; saneamiento; alumbrado público; hidrantes; y jardinería y riego.

Según lo que determina el artículo 7.1.4.2 de las ordenanzas del PGOU el sector asumirá el coste y la ejecución de la parte de los sistemas generales que sea necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar, lo que incluye las aceras, los aparcamientos destinados a cumplir el estándar de sistema local y una calzada de doble sentido, siendo el resto del coste atribuible a la Administración. Dado que este reparto se deberá hacer según mediciones concretas en los instrumentos de ejecución ulteriores, se hace la hipótesis de que los costes de urbanización de los sistemas generales varios interiores al ámbito se repartirán al 50% entre la Administración y el sector.

Por otro lado, y de acuerdo con la ficha del sector, se incluyen también como cargas la obtención y urbanización de las actuaciones aisladas asociadas (AAS 18 y AAS 19). En el estudio económico se hace la hipótesis de que el sector tiene que sufragar la obtención de los suelos privados existentes, y la parte correspondiente de la urbanización de acuerdo con el artículo 7.1.4.2 de las ordenanzas del PGOU mencionado anteriormente.

Para las aportaciones de servicios al ámbito (excepto para la infraestructura eléctrica) se han usado unas partidas alzadas extraídas de la media de sectores similares. En lo que respecta a la infraestructura eléctrica se ha tomado el valor del informe emitido por E.ON, que se adjunta dentro del anexo 4, aumentado con un valor de unos 700.000 € por el desvío o soterramiento parcial de la línea eléctrica que atraviesa el ámbito por la esquina sureste, que se tendrá que coordinar con la transformación de la futura cubrición de las infraestructuras ferroviarias. Asimismo se ha valorado el desvío del tramo de colector que requiere la ejecución del planeamiento.

La valoración de estas obras es una hipótesis preliminar que habrá que revisar en el correspondiente proyecto de urbanización y con los proyectos validados por las compañías. En cualquier caso, el uso de esta hipótesis en el presente estudio no supone que el promotor acepte que el balance económico final del sector pueda asumir estos costes. Ello sin perjuicio del resarcimiento a que se tuviera derecho por la ejecución de una nueva infraestructura de distribución eléctrica como la que se informa por E.ON, bien en virtud de la legislación que le fuera aplicable, bien porque pueda ser utilizada para abastecer otros ámbitos de suelo urbano o urbanizable en el futuro.

Se han valorado también con una partida alzada las indemnizaciones que se tendrán que producir por las edificaciones y actividades existentes en el sector. Este concepto incluye demoliciones, reajustes y ceses de actividad por incompatibilidad con la nueva ordenación (según la información catastral desaparecerán 31 viviendas, 4 locales con uso industrial y uno con uso comercial); así como la obtención de los suelos de las actuaciones aisladas asociadas.

Con estos datos se hacen los cálculos siguientes:

Coste medidas ambientales y programa de seguimiento ambiental	
Protección contra el ruido:	-520.800 €
Protección del patrimonio:	-101.000 €
Programa de seguimiento ambiental:	-141.600 €
<b>Subtotal:</b>	<b>-763.400 €</b>

Aportación de servicios necesaria	
Infraestructura eléctrica	-4.300.000 €
Soterramiento línea aérea	-700.000 €
Desvío colector:	-800.000 €
Conexión saneamiento:	-400.000 €
Conexión suministro agua:	-400.000 €
Conexión suministro gas:	-250.000 €
Conexión suministro telecomunicaciones:	-250.000 €
<b>Subtotal</b>	<b>-7.100.000 €</b>

Ejecución proyecto de compensación y obtención de suelos actuaciones aisladas asociadas	
Indemnizaciones	-1.600.000 €

Urbanización de los sistemas locales	
Espacios libres: 62.800 m <sup>2</sup> x 30 €/m <sup>2</sup> =	-1.884.000 €
Sistema viario: 59.806 m <sup>2</sup> x 90 €/m <sup>2</sup> =	-5.382.540 €
Sistema viario (aparcamientos): 10.000 m <sup>2</sup> x 60 €/m <sup>2</sup> =	-600.000 €
<b>Subtotal</b>	<b>-7.866.540 €</b>

Urbanización de los sistemas generales (parte imputable al sector)	
Sistema viario (imputables al 50%): 7.522 m <sup>2</sup> x 90 €/m <sup>2</sup> x 50%=	-338.490 €
Act. aisladas externas: sistema viario (imputable al 50%): 9.411 m <sup>2</sup> x 90 €/m <sup>2</sup> x 50%=	-423.495 €

<b>Total gastos de urbanización</b>	<b>-18.091.925 €</b>
-------------------------------------	----------------------

En los datos anteriores no se incluyen los gastos de ejecución de los sistemas generales que no son imputables al sector, y que serían los siguientes:

Urbanización de los sistemas generales (parte no imputable al sector)	
Sistema viario (imputables al 50%): 7.522 m <sup>2</sup> x 90 €/m <sup>2</sup> x 50%=	-338.490 €
Act. aisladas externas: sistema viario (imputable al 50%): 9.411 m <sup>2</sup> x 90 €/m <sup>2</sup> x 50%=	-423.495 €
Parque de la Remonta (según Informe de Sostenibilidad Económica del PGOU)	
95.000 m <sup>2</sup> x 45 €/m <sup>2</sup> =	-4.275.000 €
<b>Subtotal</b>	<b>-5.036.985 €</b>

JUEVES, 8 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

2.5. DESGLOSE DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN POR FASES

Se puede hacer la siguiente división de los costes de urbanización correspondientes a cada una de las fases:

Fase 1:

Coste medidas ambientales y programa de seguimiento ambiental	
Protección contra el ruido:	-211.500€
Programa de seguimiento ambiental:	-47.200€
Urbanización de los sistemas locales	
Espacios libres: 1.964 m <sup>2</sup> x 30 €/m <sup>2</sup> =	-58.920 €
Sistema viario: 15.688 m <sup>2</sup> x 90 €/m <sup>2</sup> =	-1.411.920 €
Sistema viario (aparcamientos): 10.000 m <sup>2</sup> x 60 €/m <sup>2</sup> =	-600.000 €
Urbanización de los sistemas generales	
Sistema viario (imputables al 50%): 2.358 m <sup>2</sup> x 90 €/m <sup>2</sup> x 50% =	-106.110 €
Act. aisladas ext.: sistema viario (imputable al 50%): 6.872 m <sup>2</sup> x 90 €/m <sup>2</sup> x 50% =	-309.240 €
Aportación de servicios y traslado de líneas existentes	
Infraestructura eléctrica:	-2.000.000 €
Conexión saneamiento:	-300.000 €
Conexión suministro agua:	-300.000 €
Conexión suministro gas:	-200.000 €
Conexión suministro telecomunicaciones:	-200.000 €
Ejecución proyecto de compensación y obtención de suelos actuaciones aisladas asociadas	
Indemnizaciones	-1.600.000 €
<b>Total gastos de urbanización fase 1</b>	<b>-7.344.890 €</b>

Fase 2:

Coste medidas ambientales y programa de seguimiento ambiental	
Protección contra el ruido:	-309.300 €
Protección del patrimonio:	-101.000 €
Programa de seguimiento ambiental:	-47.200 €
Urbanización de los sistemas locales	
Espacios libres: 22.340 m <sup>2</sup> x 30 €/m <sup>2</sup> =	-670.200 €
Sistema viario: 20.856 m <sup>2</sup> x 90 €/m <sup>2</sup> =	-1.877.040 €
Urbanización de los sistemas generales imputable al sector	
Sistema viario (imputable al 50%): 5.164 m <sup>2</sup> x 90 €/m <sup>2</sup> x 50% =	-232.380 €
Act. aisladas externas: sistema viario (imputable al 50%): 2.539 m <sup>2</sup> x 90 €/m <sup>2</sup> x 50% =	-114.255 €
Aportación de servicios y traslado de líneas existentes	
Infraestructura eléctrica:	-1.800.000 €
Soterramiento línea aérea	-700.000 €
Desvío colector:	-800.000 €
Conexión saneamiento:	-50.000 €
Conexión suministro agua:	-50.000 €
Conexión suministro gas:	-50.000 €
Conexión suministro telecomunicaciones:	-50.000 €
<b>Total gastos de urbanización fase 2</b>	<b>-6.851.375 €</b>

Fase 3:

Coste medidas ambientales y programa de seguimiento ambiental	
Programa de seguimiento ambiental:	-47.200 €
Urbanización de los sistemas locales	
Espacios libres: 38.496 m <sup>2</sup> x 30 €/m <sup>2</sup> =	-1.154.880 €
Sistema viario: 23.262 m <sup>2</sup> x 90 €/m <sup>2</sup> =	-2.093.580 €
Aportación de servicios y traslado de líneas existentes	
Infraestructura eléctrica:	-500.000 €
Conexión saneamiento:	-50.000 €
Conexión suministro agua:	-50.000 €
<b>Total gastos de urbanización fase 3</b>	<b>-3.895.660 €</b>

2.6. BALANCE DEL DESARROLLO DEL SUELO

Una vez evaluados los costes de la urbanización se evalúa económicamente el desarrollo de la edificación privada del sector.

En primer lugar hay que tener en cuenta que, según la Ley, el 15% del aprovechamiento medio del ámbito deberá cederse gratuitamente y libre de cargas al Ayuntamiento, con lo que al promotor le corresponde solo el 85% del techo total:

Esto significa que la edificabilidad total a desarrollar por el promotor, una vez excluidas las cesiones, es la siguiente:

Uso	Edificabilidad total	15% cesión	Edificabilidad neta promotor	
Vivienda	VPP régimen general	93.600 m <sup>2</sup>	-14.040 m <sup>2</sup>	79.560 m <sup>2</sup>
	VPP régimen especial	23.400 m <sup>2</sup>	-3.510 m <sup>2</sup>	19.890 m <sup>2</sup>
Terciario	Terciario en planta baja	12.256 m <sup>2</sup>	-1.838 m <sup>2</sup>	10.418 m <sup>2</sup>
	Terciario en edificio exclusivo	29.244 m <sup>2</sup>	-4.387 m <sup>2</sup>	24.857 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>158.500 m<sup>2</sup></b>	<b>-23.775 m<sup>2</sup></b>	<b>134.725 m<sup>2</sup></b>	

Para hacer los cálculos se toman los siguientes datos:

- Precios de venta:

Para los usos de vivienda se hace la hipótesis siguiente:

Los precios de las viviendas de protección pública unitarios por metro cuadrado de superficie útil que publica el Ministerio de Fomento (Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012), que para Santander son de 1.394,72 €/m<sup>2</sup> para las de régimen general y de 1.307,55 €/m<sup>2</sup> para las de régimen especial, se transforman en precios por

metro cuadrado de superficie construida con un ratio de 0,80 (hay que tener en cuenta que según las ordenanzas del PGOU parte de la superficie de espacios comunes no se considera computable, por lo que esta ratio, que sería de 0,75 si computara toda la superficie construida, se considera verosímil):

1.394,72 €/m<sup>2</sup> útil x 0,80 m<sup>2</sup> útil / m<sup>2</sup> construido = 1.115,78 €/m<sup>2</sup> construido

1.307,55 €/m<sup>2</sup> útil x 0,80 m<sup>2</sup> útil / m<sup>2</sup> construido = 1.046,04 €/m<sup>2</sup> construido

Para los usos terciarios se distingue entre el techo previsto en plantas bajas, con un destino preferentemente comercial, y el terciario en edificio exclusivo que se destinaría a hotelero u oficinas. Se establecen unos valores aproximados a partir de precios de venta de terciario en los alrededores y en el resto de la ciudad, de 1.300 €/m<sup>2</sup> construido para el terciario en planta baja y de 1.800 €/m<sup>2</sup> construido para el terciario en altura.

Se considera que el balance de la construcción y venta de los sótanos de aparcamiento asociados a los usos de vivienda y de terciario es neutro y no se tiene en cuenta a la hora de pagar los gastos de urbanización.

Todos los precios de venta se refieren a precio por m<sup>2</sup> construido.

- Costes de construcción: Se calculan unos precios de construcción (Precios de ejecución de contrato o PEC) de 680 €/m<sup>2</sup>, considerados adecuados para viviendas de protección pública, de 600 €/m<sup>2</sup> para el terciario en planta baja y de 1.000 €/m<sup>2</sup> para el terciario en edificio exclusivo.

- Costes de gestión: se consideran unos gastos de gestión del 22% de los costes de construcción. Este concepto resulta de la suma de un 6% destinado a honorarios (gastos de proyecto, dirección de obra, programa de control de calidad, estudio de seguridad y salud, oficina técnica); otro 6% destinado a gastos de promoción (seguro, topográfico, geotécnico, ejecución de control de calidad, licencias e impuestos); y un 10% de gastos de gestión y financiación.

- Costes de urbanización: Se reparten los gastos totales de urbanización entre los diferentes tipos de techo proporcionalmente a las Unidades de aprovechamiento que el artículo 10.3.5 del PGOU adjudica a cada tipo de techo, esto es:

Terciario: 1 UA/m<sup>2</sup>

VPP régimen general: 0,44 UA/m<sup>2</sup>

VPP régimen especial: 0,35 UA/m<sup>2</sup>

El ámbito tiene en total 90.874 UA, de las cuales la edificabilidad neta que recibirá el promotor será la siguiente:

Edificabilidad	Unidades de aprovechamiento
VPP régimen general: 79.560 m <sup>2</sup> x 0,44 UA/m <sup>2</sup> =	35.006,40 UA
VPP régimen especial: 19.890 m <sup>2</sup> x 0,35 UA/m <sup>2</sup> =	6.961,50 UA
Solares terciario en planta baja: 10.418 m <sup>2</sup> x 1,00 UA/m <sup>2</sup> =	10.418,00 UA
Solares terciario en edificio exclusivo: 24.857 m <sup>2</sup> x 1,00 UA/m <sup>2</sup> =	24.857,00 UA
<b>Total</b>	<b>77.242,90 UA</b>

JUEVES, 8 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

Esto significa que si repartimos los costes de urbanización entre las unidades de aprovechamiento obtenemos el siguiente coste por unidad:

18.091.925 € / 77.242,90 UA = 234,22 €/UA

Que, por m<sup>2</sup> de techo, quedaría como sigue:

Terciario:	234,22 €/UA x 1 UA/m <sup>2</sup> = 234,22 €/m <sup>2</sup> terciario
VPP régimen general:	234,22 €/UA x 0,44 UA/m <sup>2</sup> = 103,06 €/m <sup>2</sup> VPP régimen general
VPP régimen especial:	234,22 €/UA x 0,35 UA/m <sup>2</sup> = 81,98 €/m <sup>2</sup> VPP régimen especial

- Precio del suelo: en el caso de las VPP, el precio del suelo, sumado a los costes de urbanización, debe respetar lo establecido en el Decreto 31/2004, de 1 de abril, por el que se establece el Régimen de Viviendas de Protección Pública en régimen autonómico de la Comunidad Autónoma de Cantabria y su Régimen de Subvenciones. Este Decreto, en su artículo 2 apartado d), determina para los grupos de más de 500 viviendas que el valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección, sumado al total del importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del 20% de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil (...) por la superficie útil total de las viviendas.

Así pues se calcula a continuación el máximo del precio total de las viviendas de protección pública que podrán usarse para pagar el suelo y los gastos de urbanización correspondientes:

tipo de uso	m <sup>2</sup> techo	precio venta edif. (€/m <sup>2</sup> techo)	valor absoluto edif. (€)	coste máximo urb. + suelo (20% precio venta)
VPP-RG	79.560 m <sup>2</sup>	1.115,78	88.771.456,80 €	17.754.291,36 €
VPP-RE	19.890 m <sup>2</sup>	1.046,04	20.805.735,60 €	4.161.147,12 €

Una vez fijados estos valores máximos, y teniendo como referencia el uso de mayor intensidad (la VPP-RG), y los coeficientes de homogeneización del PGOU, a partir de estas cifras se ha deducido un valor de suelo para el resto de usos, el VPP-RE y el terciario.

Así, por un lado, se tomará para la VPP de régimen general el valor del suelo deducido del coste máximo de 20%, restando lo imputado para la obra de urbanización; y por otro, se aplicarán los coeficientes de unidades de aprovechamiento explicados anteriormente para averiguar el resto de los precios de suelo, de manera, por tanto, que en el caso de la VPP de régimen especial el coste máximo del suelo y la urbanización no llegará al máximo del 20% establecido por ley. Por lo tanto, en estas tipologías el resultado será:

tipo de techo	coste urb. + suelo	urbanización		suelo	
		total €	€/m <sup>2</sup>	total €	€/m <sup>2</sup>
VPP-RG	17.754.291,36 €	8.199.304,79 €	103,06	9.554.986,57 €	120,10
VPP-RE	3.530.670,28 €	1.630.530,90 €	81,98	1.900.139,38 €	95,53

Otra hipótesis sería, manteniendo los parámetros descritos para las VPP, considerar el beneficio para el promotor de techo libre de uso terciario en un 18%.

Uso	Precio venta (€/m <sup>2</sup> techo)	Construc. (€/m <sup>2</sup> techo)	Gestión (€/m <sup>2</sup> techo)	Gastos urb. (€/m <sup>2</sup> techo)	Precio suelo (€/m <sup>2</sup> techo) y % precio venta	Beneficio promotor edif. (€/m <sup>2</sup> techo) y % precio venta
VPP-RG	+1.115,78	-680,00	-149,60	-103,06	-120,10 10,97%	-63,02 5,65%
VPP-RE	+1.046,04	-680,00	-149,60	-81,98	-95,53 9,31%	-38,93 3,72%
Terciario en PB	+1.300,00	-600,00	-132,00	-234,22	-99,78 7,68%	-234,00 18,00%
Terciario en edif. exclusivo	+1.800,00	-1.000,00	-220,00	-234,22	-22,00 1,22%	-324,00 18,00%

Con esto, si bien los promotores del terciario obtendrían unos beneficios dentro de términos aceptables, el precio del suelo destinado a este uso tendría un valor muy por debajo de los precios habituales de mercado como se ve, en algunos casos casi nulo, presentando por tanto el mismo resultado que la hipótesis anterior.

2.7. INGRESOS DESTINADOS A SUFRAGAR LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN DESGLOSADOS POR FASES

A continuación se desglosan los ingresos que se obtendrán en cada fase para sufragar los gastos de urbanización.

En el cuadro siguiente se resumen los valores de suelo y costes de urbanización unitarios, que según lo especificado serán:

Uso	UA	Gastos urb. (€/m <sup>2</sup> techo)	Precio suelo (€/m <sup>2</sup> techo)
VPP régimen general	0,44	103,06	120,10
VPP régimen especial	0,35	81,98	95,53
Terciario en pl. baja	1,00	234,22	272,95
Terciario en edif. exclusivo	1,00	234,22	272,95

- Beneficios: finalmente, el resto del precio de venta serán los beneficios

Con los datos anteriores se elabora el siguiente cuadro resumen de la distribución de los gastos en el precio del m<sup>2</sup> de cada tipo de uso, en la hipótesis, como se ha explicado más arriba, de que el suelo terciario tenga un precio proporcional al de vivienda según las unidades de aprovechamiento adjudicadas por el PGOU:

Uso	Precio venta (€/m <sup>2</sup> techo)	Construc. (€/m <sup>2</sup> techo)	Gestión (€/m <sup>2</sup> techo)	Gastos urb. (€/m <sup>2</sup> techo)	Precio suelo (€/m <sup>2</sup> techo) y % precio venta	Beneficio promotor edif. (€/m <sup>2</sup> techo) y % precio venta
VPP-RG	+1.115,78	-680,00	-149,60	-103,06	-120,10 10,76%	-63,02 5,65%
VPP-RE	+1.046,04	-680,00	-149,60	-81,98	-95,53 9,13%	-38,93 3,72%
Terciario en PB	+1.300,00	-600,00	-132,00	-234,22	-272,95 21,00%	-60,83 4,68%
Terciario en edif. exclusivo	+1.800,00	-1.000,00	-220,00	-234,22	-272,95 14,37%	-72,83 4,05%

Teniendo en cuenta que un beneficio razonable para el promotor de la edificación estaría en torno al 10% del precio de venta en la VPP y del 18% en el terciario libre, se puede comprobar que las altas cargas de urbanización del ámbito provocan que el beneficio para el promotor, tanto en la vivienda de protección, ya considerado aquí un coste muy cercano al máximo de suelo más urbanización, como en el terciario libre, no alcance los valores estimados como habituales en el mercado, por lo que el presente estudio económico financiero se remite a la identificación que hace la Revisión del PGOU respecto del SUP-11 que la califica como una operación de financiación singularizada a realizar entre las diversas Administraciones Públicas, en concurrencia con el Protocolo General entre el Ministerio de Defensa, la Comunidad Autónoma de Cantabria y el Ayuntamiento de Santander relativo a los terrenos de La Remonta, de marzo de 2010, que en su acuerdo Quinto remite la gestión de los terrenos a un Convenio tras la presentación del presente Plan Parcial.

		Edif. total	Promotor (después de cesión)	€/m <sup>2</sup>	Ingresos totales
Fase 1	Solares VPP régimen general:	36.443 m <sup>2</sup>	30.977 m <sup>2</sup>	x 103,06 €/m <sup>2</sup>	3.192.360,52 €
	Solares VPP régimen especial:	7.278 m <sup>2</sup>	6.186 m <sup>2</sup>	x 81,98 €/m <sup>2</sup>	507.136,92 €
	Solares terciario en planta baja:	4.310 m <sup>2</sup>	3.663 m <sup>2</sup>	x 234,22 €/m <sup>2</sup>	858.069,38 €
	Solares terciario en edificio exclusivo:	29.244 m <sup>2</sup>	24.857 m <sup>2</sup>	x 234,22 €/m <sup>2</sup>	5.822.130,14 €
	Total fase 1				10.379.696,97 €
Fase 2	Solares VPP régimen general:	32.491 m <sup>2</sup>	27.617 m <sup>2</sup>	x 103,06 €/m <sup>2</sup>	2.846.170,34 €
	Solares VPP régimen especial:	9.857 m <sup>2</sup>	8.378 m <sup>2</sup>	x 81,98 €/m <sup>2</sup>	686.843,72 €
	Solares terciario en planta baja:	3.993 m <sup>2</sup>	3.394 m <sup>2</sup>	x 234,22 €/m <sup>2</sup>	794.958,48 €
	Total fase 2				4.327.972,54 €
Fase 3	Solares VPP régimen general:	24.666 m <sup>2</sup>	20.966 m <sup>2</sup>	x 103,06 €/m <sup>2</sup>	2.160.710,28 €
	Solares VPP régimen especial:	6.265 m <sup>2</sup>	5.325 m <sup>2</sup>	x 81,98 €/m <sup>2</sup>	436.550,26 €
	Solares terciario en planta baja:	3.953 m <sup>2</sup>	3.360 m <sup>2</sup>	x 234,22 €/m <sup>2</sup>	786.994,95 €
	Total fase 3				3.384.255,49 €

Si comparamos, por fases, la entrada de ingresos destinados a sufragar los gastos de urbanización, con los gastos de urbanización correspondientes a cada fase obtenemos lo siguiente:

	Ingresos	Gastos
Fase 1	10.379.696,97 €	-7.344.890,00 €
Fase 2	4.327.972,54 €	-6.851.375,00 €
Fase 3	3.384.255,49 €	-3.895.660,00 €
Total	18.091.925,00 €	-18.091.925,00 €

Se puede observar que para la primera fase se prevén ingresos sobrantes para pagar las obras de urbanización propia, que se podrán utilizar para la ejecución de las siguientes fases

JUEVES, 8 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

2.8. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL DESARROLLO

A continuación se pondera el impacto que las actuaciones previstas en el Plan tendrán sobre las finanzas públicas en lo que respecta al mantenimiento de las infraestructuras y servicios.

Se valora el mantenimiento de las zonas verdes y del arbolado en viario a partir de los precios de referencia del Servicio de Parques y Jardines. Respecto a los viales, se considera que el precio de mantenimiento equivale a la reposición completa de los pavimentos cada catorce años en calzada y cada ocho años en acera. Así obtenemos la cifra siguiente:

Aceras:

derribo de acera existente y transporte a vertedero	8,80 €/m <sup>2</sup>
colocación de panot	24,20 €/m <sup>2</sup>
total	33,00 €/m <sup>2</sup>

Calzadas:

derribo de calzada existente y transporte a vertedero	10,00 €/m <sup>2</sup>
colocación de aglomerado	20,00 €/m <sup>2</sup>
total	30,00 €/m <sup>2</sup>

Aceras:  $33,00 \text{ €/m}^2 / 8 \text{ años} = 4,13 \text{ €/m}^2 \text{ año}$

Calzadas:  $30,00 \text{ €/m}^2 / 14 \text{ años} = 2,14 \text{ €/m}^2 \text{ año}$

Por último, suponiendo que de la superficie calificada de vial la mitad se destine a calzada y la mitad a peatones, obtenemos el siguiente precio unitario del m<sup>2</sup> de sistema viario:

$(4,13 \text{ €/m}^2 \text{ aceras} + 2,14 \text{ €/m}^2 \text{ año calzadas}) / 2 = 3,13 \text{ €/m}^2$

	Superficie	Coste unitario por año	Total
Sistema general viario	7.522 m <sup>2</sup>	3,13€/m <sup>2</sup>	23.544 €
Sistema local viario	69.806 m <sup>2</sup>	3,13€/m <sup>2</sup>	218.493 €
Parque equipado (PE) (sist. general)	95.000 m <sup>2</sup>	1,25 €/m <sup>2</sup>	118.750 €
Parques, jardines y plazas (PJ) (sist. local)	62.800 m <sup>2</sup>	1,55 €/m <sup>2</sup>	97.340 €
Arbolado en viario	500 unidades	19 €/ud.	9.500 €
Total			467.627 €

JUEVES, 8 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

**E.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

INFORMACIÓN	
I-1	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
I-2	ESTADO ACTUAL. ÁMBITO SOBRE FOTOPLANO
I-3.1	ESTADO ACTUAL. ÁMBITO SOBRE TOPOGRÁFICO Y ÁMBITO SEGÚN PGOU
I-3.2	ESTADO ACTUAL. VEGETACIÓN EXISTENTE Y USOS
I-3.3	ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES EXISTENTES
I-4.1	PLANEAMIENTO VIGENTE. FICHA PGOU
I-4.2	PLANEAMIENTO VIGENTE. PGOU. CLASIFICACIÓN
I-4.3	PLANEAMIENTO VIGENTE. PGOU. GESTIÓN
I-4.4	PLANEAMIENTO VIGENTE. PGOU. ORDENACIÓN
I-4.5	PLANEAMIENTO VIGENTE. ITINERARIOS PEATONALES
I-4.6	PLANEAMIENTO VIGENTE. AFECTACIONES GENERALES
I-5	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
I-6.1	AFECTACIONES DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS Y FERROVIARIAS
I-6.2	AFECTACIONES AÉREAS
I-6.3	SERVIDUMBRE ACÚSTICA CA-130. PROPUESTA DE DELIMITACIÓN INCLUIDA EN EL MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO
I-6.4	AFECTACIONES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
I-7.1.1	SERVICIOS EXISTENTES. SANEAMIENTO
I-7.1.2	SERVICIOS EXISTENTES. SANEAMIENTO. COLECTOR EXISTENTE. PERFIL LONGITUDINAL.
I-7.1.3	SERVICIOS EXISTENTES. SANEAMIENTO. COLECTOR EXISTENTE. PERFIL LONGITUDINAL.
I-7.1.4	SERVICIOS EXISTENTES. SANEAMIENTO. COLECTOR EXISTENTE. PERFIL LONGITUDINAL.
I-7.2	SERVICIOS EXISTENTES. AGUA
I-7.3	SERVICIOS EXISTENTES. GAS

I-7.4	SERVICIOS EXISTENTES. ELECTRICIDAD
I-7.5	SERVICIOS EXISTENTES. TELECOMUNICACIONES
ORDENACIÓN	
O-1	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
O-2	ZONIFICACIÓN
O-3.1	ORDENACIÓN DEL CONJUNTO, DE LOS ESPACIOS LIBRES Y LAS BOLSAS DE SUELO COLINDANTES. PLANTA
O-3.2.1	ORDENACIÓN DEL CONJUNTO Y DE LOS ESPACIOS LIBRES. SECCIONES GENERALES
O-3.2.2	ORDENACIÓN DEL CONJUNTO Y DE LOS ESPACIOS LIBRES. SECCIONES GENERALES
O-3.3	ORDENACIÓN DEL CONJUNTO Y DE LOS ESPACIOS LIBRES. RECORRIDOS PEATONALES Y CICLISTAS
O-3.4	ORDENACIÓN DEL CONJUNTO Y DE LOS ESPACIOS LIBRES. SECCIONES TIPO DE LOS RECORRIDOS PEATONALES EN LOS ESPACIOS LIBRES.
O-3.5	ORDENACIÓN DEL CONJUNTO Y DE LOS ESPACIOS LIBRES. CIRCULACIÓN RODADA Y TRANSPORTE PÚBLICO
O-4.1	ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. UNIDADES DE EDIFICACIÓN 1, 2 Y 3
O-4.2	ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. UNIDADES DE EDIFICACIÓN 4 Y 5
O-4.3	ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. UNIDADES DE EDIFICACIÓN 6
O-4.4	ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN
O-5.1.1	RED VIARIA. CIRCULACIONES
O-5.1.2	RED VIARIA. GLORIETAS DE ACCESO AL SECTOR. PLANTA
O-5.2	RED VIARIA. APARCAMIENTOS PÚBLICOS
O-5.3	RED VIARIA. DEFINICIÓN DE EJES Y RASANTES
O-5.4.1	RED VIARIA. SECCIONES TIPO
O-5.4.2	RED VIARIA. SECCIONES TIPO
O-5.5.1	RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES
O-5.5.2	RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES

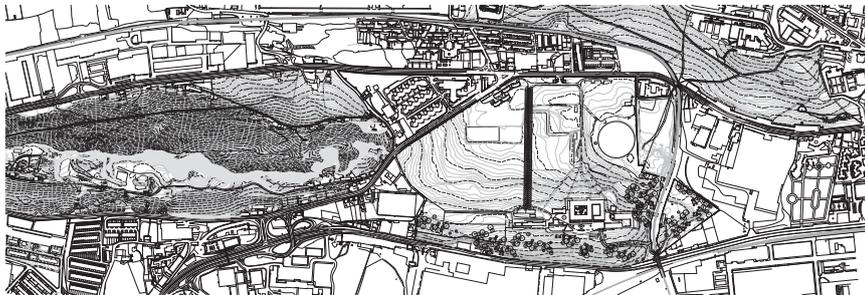
JUEVES, 8 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

O-5.5.3	RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES
O-6.1	SERVICIOS. SANEAMIENTO. ESQUEMA DE RED
O-6.2	SERVICIOS. SANEAMIENTO. DESVÍO DEL COLECTOR EXISTENTE. PLANTA
O-6.3.1	SERVICIOS. SANEAMIENTO. DESVÍO DEL COLECTOR EXISTENTE. PERFIL LONGITUDINAL
O-6.3.2	SERVICIOS. SANEAMIENTO. DESVÍO DEL COLECTOR EXISTENTE. PERFIL LONGITUDINAL
O-6.4	SERVICIOS. AGUA. ESQUEMA DE RED
O-6.5	SERVICIOS. GAS. ESQUEMA DE RED
O-6.6	SERVICIOS. ELECTRICIDAD MEDIA TENSIÓN. ESQUEMA DE RED
O-6.7	SERVICIOS. ELECTRICIDAD BAJA TENSIÓN. ESQUEMA DE RED
O-6.8	SERVICIOS. TELECOMUNICACIONES. ESQUEMA DE RED
O-7.1	AFECTACIONES AÉREAS
O-7.2	AFECTACIONES INFRAESTRUCTURAS
O-8.1	SERVIDUMBRE ACÚSTICA CA-130. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN
O-8.2	ZONIFICACIÓN ACÚSTICA
O-8.3	RUIDO. SITUACIÓN FUTURA
O-8.4	MEDIDAS CORRECTORAS ACÚSTICAS
O-9	MEDIDAS AMBIENTALES
O-10	ELEMENTOS PATRIMONIALES
O-11	PLAN DE ETAPAS
O-12.1	IMAGEN DE LA PROPUESTA. PERSPECTIVAS
O-12.2	IMAGEN DE LA PROPUESTA. PERSPECTIVAS

JUEVES, 8 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78



PLANO SITUACIÓN (E. 1:10000)



PLANO EMPLAZAMIENTO (E. 1:7000)



SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

ALTERNATIVAS

ALTERNATIVAS

MARZO 2015

PLAN PARCEL "LA RESERVA" DOCUMENTO REFUNDIDO

PLAN PARCEL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUP-1 DE LA RESERVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTANDER CONFORMADO MANIFIESTAMENTE POR TERRENOS DEL ESTADO BANDO DE FERIAS URBANIZADOS "LA RESERVA" (P.R.U.A. CAMPORROS)

1-1

SEGIPSA

Sociedad Española de Ingeniería Técnica S.L.

Avda. de la Industria, 10 - 41013 San Fernando (Cádiz)

IFCA 1008 - Inge. Juan José Rodríguez



ESTADO ACTUAL

AMBITO SOBRE FOTOPLANO

ALTERNATIVAS

ALTERNATIVAS

MARZO 2015

PLAN PARCEL "LA RESERVA" DOCUMENTO REFUNDIDO

PLAN PARCEL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUP-1 DE LA RESERVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTANDER CONFORMADO MANIFIESTAMENTE POR TERRENOS DEL ESTADO BANDO DE FERIAS URBANIZADOS "LA RESERVA" (P.R.U.A. CAMPORROS)

1-2

SEGIPSA

Sociedad Española de Ingeniería Técnica S.L.

Avda. de la Industria, 10 - 41013 San Fernando (Cádiz)

IFCA 1008 - Inge. Juan José Rodríguez

CVE-2015-11003