7.OTROS ANUNCIOS

7.1.URBANISMO

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

SECRETARÍA GENERAL

CVE-2012-1275 *Resolución por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Gobierno de 9 de diciembre de 2011 por el que se aprueba definitivamente el Proyecto Singular de Interés Regional de la Universidad Pontificia de Comillas, y del documento para la aprobación definitiva correspondiente a dicho Proyecto.*

Con fecha 9 de diciembre de 2011 el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Cantabria ha adoptado acuerdo por el que se aprueba definitivamente el Proyecto Singular de Interés Regional de la Universidad Pontificia de Comillas.

En atención a lo expuesto,

RESUELVO

Disponer la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria del Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 9 de diciembre de 2011 por el que se aprueba definitivamente el Proyecto Singular de Interés Regional de la Universidad Pontificia de Comillas, así como del "Documento para la aprobación definitiva" correspondiente a dicho Proyecto, los cuales figuran como ANEXOS a la presente resolución.

Santander, 22 de diciembre de 2011.

La secretaria general,

Ana María García-Barredo Pérez.

ANEXO

FECHA 9 DE DICIEMBRE DE 2011.

SESIÓN: ORDINARIA.

«El Consejo de Gobierno, en la reunión reseñada, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Examinado el expediente relativo al Proyecto Singular de Interés Regional de la Universidad Pontificia de Comillas.

Resultando que, mediante acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 3 de diciembre de 2010, se procedió a su aprobación inicial, siendo sometido al

CVE-2012-1275

trámite correspondiente de información pública y audiencia singularizada, mediante la inserción de los correspondientes anuncios en el Boletín Oficial de Cantabria y diarios regionales de fecha 4 de enero de 2011, solicitándose igualmente los preceptivos informes sectoriales.

Resultando que, concluido el citado plazo, únicamente se formula una alegación por parte del Ayuntamiento de Comillas, constando en el expediente los informes sectoriales emitidos por:

Dirección General de Carreteras, Vías y Obras.
Dirección General de Obras Hidráulicas y Ciclo Integral del Agua.
Confederación Hidrográfica del Cantábrico.
Delegación del Gobierno en Cantabria.
Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar.
Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria.
Consejería de Educación.
Dirección General de Biodiversidad.
Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.
Dirección General de Medio Ambiente.
Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información.
Dirección General de Aviación Civil.

Resultando que, en cuanto al trámite ambiental, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística formuló en fecha 11 de abril de 2011 la correspondiente Memoria Ambiental, publicada en el Boletín Oficial de Cantabria de 3 de mayo de 2011.

Resultando que en el acuerdo de aprobación inicial se hacía referencia a la necesidad de contemplar un aparcamiento alternativo; la autorización por parte del Gobierno de Cantabria, previo informe vinculante de la Consejería de Cultura respecto de los distintos proyectos arquitectónicos que se redacten, así como aclarar el carácter público o privado del promotor.

Resultando que, por lo que respecta al aparcamiento, se propone una planificación integral de la finca en la que se recogen diez áreas, con una cuidada integración en el paisaje a partir de una propuesta respetuosa con el pasado de la finca y su arquitectura. Por otro lado, se propone la ubicación de un aparcamiento-jardín que recogerá las plazas necesarias conforme al programa funcional descrito para turismos y autobuses. Ya en el interior del Campus, se localiza otro aparcamiento descubierto para los actos institucionales, y los edificios de residencia albergan, en situación de sótano y semisótano (según relieve), capacidad suficiente para una nueva dotación de aparcamientos.

En cuanto a la necesidad de informe vinculante de la Consejería de Cultura respecto de los distintos proyectos arquitectónicos que se redacten, queda recogida en cada una de las Fichas Urbanísticas del PSIR, en el apartado de Condiciones de Gestión.

Por último, dado el carácter privado del promotor, se han aportado los compromisos y garantías correspondientes a que se refiere el artículo 27.3 de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Resultando que, por lo que respecta al cumplimiento de los estándares del artículo 40 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, cabe diferenciar la zona urbana consolidada y la no consolidada, respetando de esta forma los aparcamientos previstos dichos estándares.

Considerando que en la tramitación del expediente se han seguido todos los trámites legales, constando informe favorable de la Dirección General del Servicio Jurídico.

Vistos los artículos 26 y siguientes de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

A propuesta del consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo,

CVE-2012-1275

SE ACUERDA

Aprobar definitivamente el Proyecto Singular de Interés Regional de la Universidad Pontificia de Comillas.

Contra el presente acuerdo, que agota la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación.

En el caso de Administraciones Públicas, se podrá interponer, con carácter previo al recurso contencioso-administrativo, el requerimiento al que se refiere el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y artículo 132 de la Ley 6/2002, de 10 de diciembre, de Régimen Jurídico del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria; requerimiento que habrá de ser interpuesto en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la notificación o publicación del acuerdo, o desde el día siguiente a la fecha en que la administración requirente lo hubiera conocido o podido conocerlo; potestad que no obsta a la posibilidad de dichas Administraciones Públicas de interponer, directamente, el recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria que se indica en el párrafo anterior.»

I. MEMORIA

0. ANTECEDENTES

0.0. OPORTUNIDAD E IDONEIDAD

0.1. TRAMITACIÓN Y EXPOSICIÓN PÚBLICA

0.1.1 DECLARACIÓN DE INTERÉS REGIONAL

0.1.2 APROBACIÓN INICIAL

0.1.3 APROBACIÓN PROVISIONAL

0.1.4 APROBACIÓN DEFINITIVA Y PUBLICACIÓN EN EL B.O.C.

1. DESCRIPCIÓN DE LA LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO Y DEL ÁMBITO TERRITORIAL DE INCIDENCIA DEL MISMO

1.1. LOCALIZACIÓN

1.1.1. NÚCLEOS DE POBLACIÓN

COMILLAS

RUISEÑADA

LA RABIA

TRASVÍA

RIOTURBIO

RUBÁRCENA

1.2. ELEMENTOS

1.2.1 PATRIMONIO NATURAL Y SOCIO-ECONÓMICO

1.2.1.1 MEDIO CLIMÁTICO

CLIMATOLOGÍA

CVE-2012-1275

ANÁLISIS TERMOPLUVIOMÉTRICO
ÍNDICES BIOCLIMÁTICOS
VIENTOS
CONCLUSIONES
1.2.1.2 MEDIO FÍSICO
GEOLOGÍA
Litoestratigrafía
Geomorfología
dafología
Hidrogeología
HIDROGRAFÍA
1.2.1.3 MEDIO NATURAL
DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA VEGETACIÓN EN CANTABRIA
Piso Colino
Piso Montano
Piso subalpino
Piso alpino
VEGETACIÓN EN EL PSIR Y SU ENTORNO
Dunas
Acantilados
Marismas
Vegetación aislada
Masas de vegetación de gran porte
Prados de siega
Masas de vegetación de bajo porte
FAUNA
Costa
1.2.1.4. CULTIVOS
1.2.1.5. SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA
DEMOGRAFÍA
NÚCLEOS DE POBLACIÓN
ECONOMÍA
DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN ACTIVA POR SECTORES ECONÓMICOS
Sector Primario
Sector Secundario
Sector Terciario
1.2.2 PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO
1.2.2.1 HISTORIA
1.2.2.2 PATRIMONIO CULTURAL
PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO
PATRIMONIO S. XVII
PATRIMONIO S. XVIII
PATRIMONIO S. XIX
PATRIMONIO S. XX

CVE-2012-1275

1.2.2.3 EL SEMINARIO PONTIFICIO

NACIMIENTO DEL SEMINARIO

LA UNIVERSIDAD PONTIFICIA

LA FUNDACIÓN CAMPUS COMILLAS

INSERCIÓN EN EL TERRITORIO EXISTENTE

RESUMEN DE LA EVOLUCIÓN ARQUITECTÓNICA DEL CONJUNTO

DECLARACIÓN COMO BIEN DE INTERÉS CULTURAL

BIBLIOGRAFÍA

1.3. DEFINICIÓN DE ÁMBITOS TERRITORIALES DE INCIDENCIA

1.3.1. ÁMBITO DEL PSIR

1.3.2. DESCRIPCIÓN

1.4. ANÁLISIS MORFOLÓGICO Y FUNCIONAL

1.4.1. SITUACIÓN DE PARTIDA. MARCO Y ELEMENTOS EXISTENTES EN EL ÁMBITO DEL PSIR

1.4.2. LA CONFIGURACIÓN ESPACIAL: ÁREAS, LÍNEAS, PUNTOS

1.4.3. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

2. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, ENTIDAD O PERSONA JURÍDICA O FÍSICA PROMOTORA

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ORDENACIÓN Y DE LAS CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL PROYECTO

3.1. OBJETIVOS

3.2. SISTEMA GENERAL

3.3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

3.4. SUPERFICIES CONTENIDAS EN LA ORDENACIÓN

GENERALES

VIARIO

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

ÁREAS DE MOVIMIENTO DESTINADAS A NUEVOS USOS

ESTACIONAMIENTO

3.5. FICHAS

3.6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

3.6.1. OBJETIVOS

3.6.2. CRITERIOS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

3.6.3. EL PROYECTO

CVE-2012-1275

3.7. USOS
3.7.1. CULTURAL-DOCENTE
3.7.2. RESIDENCIAL COLECTIVO
3.7.3. INVESTIGACIÓN
3.7.4. RESTAURACIÓN
3.7.5. ADMINISTRATIVO
3.7.6. DEPORTIVO
3.7.7. COLECTIVO
3.7.8. COMERCIAL
3.7.9. ALMACÉN
3.7.10. INSTALACIONES
3.7.11. ESTACIONAMIENTO
3.7.12. ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE

3.8. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS
3.8.1. EDIFICACIÓN
3.8.1.1. TIPOLOGÍAS
3.8.1.2. CONDICIONES ESTÉTICAS
3.8.1.3. CRITERIOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA
3.8.1.4. ACCESIBILIDAD
3.8.2. URBANIZACIÓN
3.8.2.1. MATERIALIZACIÓN
3.8.2.2. VEGETACIÓN
3.8.2.3. RED DE CAMINOS
3.8.2.4. MOVILIDAD

3.9. ORDENACIÓN INDICATIVA
3.10. PARCELACIÓN

4. REDES DE INSTALACIONES

4.1. EDIFICIO DE INSTALACIONES

4.2. RED DE ABASTECIMIENTO
4.2.1. ESTADO ACTUAL
4.2.2. NECESIDADES FUTURAS DE ABASTECIMIENTO
4.2.3. TRAZADO DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DEL PSIR
4.2.4. PREDIMENSIONAMIENTO DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DEL PSIR
Red de abastecimiento de agua fría sanitaria AFS
Red de abastecimiento de agua caliente sanitaria ACS
Red de incendios
Red de riego
Red de limpieza y baldeo

CVE-2012-1275

4.3. RED DE SANEAMIENTO
4.3.1. ESTADO ACTUAL
4.3.2. NECESIDADES FUTURAS DE SANEAMIENTO
4.3.3. TRAZADO DE LA RED DE SANEAMIENTO DEL PSIR
4.3.4. PREDIMENSIONAMIENTO DE LA RED DE SANEAMIENTO DEL PSIR
Red de saneamiento de fecales
Red de pluviales
4.4. RED ELÉCTRICA
4.4.1. ESTADO ACTUAL
4.4.2. NECESIDADES FUTURAS DE ELECTRICIDAD
4.4.3. TRAZADO DE LA RED DE ELECTRICIDAD DEL PSIR
4.4.4. PREDIMENSIONAMIENTO DE LA RED DE ELECTRICIDAD DEL PSIR
4.5. RED DE GAS
4.5.1. ESTADO ACTUAL
4.5.2. NECESIDADES FUTURAS DE GAS
4.5.3. TRAZADO DE LA RED DE GAS DEL PSIR
4.5.4. PREDIMENSIONAMIENTO DE LA RED DE ELECTRICIDAD DEL PSIR
4.6. RED DE TELECOMUNICACIONES
4.6.1. ESTADO ACTUAL
4.6.2. NECESIDADES FUTURAS DE TELECOMUNICACIONES
4.6.3. TRAZADO DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES DEL PSIR
4.6.4. PREDIMENSIONAMIENTO DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES DEL PSIR
4.7. OTRAS REDES
4.7.1. NECESIDADES EN EL PSIR

5. REFERENCIA A LAS PREVISIONES CONTENIDAS EN EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO APLICABLE, SI LAS HUBIERE, Y PROPUESTAS DE LAS MEDIDAS DE ARTICULACIÓN O ADECUACIÓN QUE PROCEDAN

5.1. MARCO NORMATIVO
5.1.1. NORMATIVA URBANÍSTICA
5.1.2. NORMATIVA TERRITORIAL
5.1.3. NORMATIVA DE CARÁCTER SECTORIAL O CUYA INCIDENCIA CONDICIONA LA TRAMITACIÓN DEL PSIR

5.2. DETERMINACIONES DE LA LEY DE CANTABRIA 2/2001 DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA
5.3. DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL DE CANTABRIA (POL)
5.4. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COMILLAS
5.5. OTRAS DETERMINACIONES

6. ANÁLISIS DE LOS IMPACTOS QUE LA ACTUACIÓN PRODUCE Y MEDIDAS CORRECTORAS QUE SE PROPONEN

6.1. VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS

CVE-2012-1275

6.2. MEDIDAS CORRECTORAS PROPUESTAS

6.3. RED DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE LA MEMORIA AMBIENTAL

6.4. DETERMINACIONES

7. PLAN DE ETAPAS

8. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO JUSTIFICATIVO DE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO

8.1. PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN POR FASES

8.2. RESUMEN DEL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN

8.3. PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA EDIFICACIÓN POR FASES

8.4. RESUMEN DEL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA EDIFICACIÓN

8.5. REPERCUSIÓN ECONÓMICA DE LA URBANIZACIÓN

8.6. VIABILIDAD ECONÓMICA

8.7. FUENTES DE FINANCIACIÓN Y MEDIOS CON QUE CUENTA EL PROMOTOR
ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL PATRONATO DE LA FUNDACIÓN COMILLAS
PATRONATO FUNDACIÓN COMILLAS
1- Patronos institucionales natos
2- Patronos institucionales fundacionales
3- Patronos institucionales
4- Patronos de honor
5- Patronos (electos)
6- Benefactor
CONVENIOS Y ACUERDOS CON INSTITUCIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS
CONCLUSIONES

8.8. RÉGIMEN DE CESIONES

II. EQUIPO REDACTOR

III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

I. PLANOS DE INFORMACIÓN
I01a Situación y emplazamiento
I01b Definición del ámbito

CVE-2012-1275

I01c Parcelario catastral
I02 Topográfico
I03 Planeamiento Territorial
I04 Planeamiento Sectorial
I05 Planeamiento Municipal
I06 Descripción de las edificaciones
I07a Viario y relación con el terreno
I07b Secciones del terreno
I07c Secciones transversales de viario
I08 Instalaciones

O. PLANOS DE ORDENACIÓN
O01a Ordenación detallada
O01b Fichas de ordenación
O02a Movilidad y viario
O02b Supresión de barreras arquitectónicas
O02c Secciones del terreno
O03 Zonas verdes y espacios libres
O04 Ordenación indicativa

U. PLANOS DE URBANIZACIÓN
U01 Urbanización y paisajismo indicativo
U02a Ordenación acotada
U02b Ordenación acotada
U02c Ordenación acotada
U02d Ordenación acotada
U03 Secciones transversales de viario
U04a Instalaciones
U04b Seguridad en caso de incendio

IV. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DEL PSIR. ANEXOS (CD)

C1. Estudio arqueológico del ámbito
C2. Anteproyecto. Implantación del Colegio del Mundo Unido de España en el Campus Comillas.
C3. ISA y Estudio de Integración paisajística
C4. Proyecto de Paisajismo

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ORDENACIÓN Y DE LAS CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL PROYECTO

3.1. OBJETIVOS

La propuesta del PSIR consiste la recuperación de la actividad y el uso de la finca y sus edificios, gestionándolos a través de un programa de centro docente promovido por el Gobierno de Cantabria y la Fundación Comillas, y apoyado en el plan de acción fijado por el promotor

CVE-2012-1275

-SAICC-. Este plan de acción, cuyo objetivo es la consecución de un equipamiento docente, busca la reestructuración y ordenación de los terrenos y edificios ocupados anteriormente por la Universidad Pontificia de Comillas, y que se encontraban en estado de abandono mediante la recuperación ambiental y paisajística de la finca, como elemento de valor en el conjunto que cohesiona las relaciones entre los distintos edificios del Campus.

En realidad, la propuesta es continuista con la memoria del uso de este ámbito María del Mar Arnús en su libro Comillas, preludio de la modernidad, editorial Electa, 1999: "se trata de la actualización del paradigma del "Civitas Dei". Sin perjuicio de otros análisis que realizaremos, la finca es una fabulosa expresión de la vida en comunidad, de la autogestión y del placer de la contemplación. En el ideal agustiniano de la Civitas Dei se da la coexistencia de dos ciudades, una temporal, carnal, terrestre, y la otra eterna y espiritual. El monasterio pretende, pues, el equilibrio entre la Civitas Dei y la Civitas Terrena, según había teorizado San Benito. Esto podía alcanzarse tan solo viviendo en una comunidad autosuficiente. Para que esto fuera viable la ciudad-monasterio-autárquica se sirve de una serie de explotaciones, elementos y servicios que garantizan su autonomía económica y de servicios."

En nuestros días el programa que se pretende pasa, como ya hemos indicado, por la creación de un campus dedicado a la investigación, estudio y divulgación del castellano, es decir, se trata de una actualización del programa funcional originario.

Hasta la fecha el principal motor de este proyecto viene de la mano de Colegios del Mundo Unido (CMU). Los Colegios del Mundo Unido (en inglés United World Colleges o UWC) son un grupo de doce colegios secundarios internacionales. Fundados durante la Guerra Fría, los Colegios del Mundo Unido tenían por objetivo promover el entendimiento entre las diferentes naciones a través de la educación e interacción entre gente joven de distintos países, viviendo y trabajando juntos. Colegios del Mundo Unido (CMU) es un movimiento docente internacional que reúne a alumnos de todo el mundo, de entre 16 y 18 años, seleccionados por mérito personal, con el fin de fomentar la paz y el entendimiento internacional en un ambiente académico y de servicio social.

Este movimiento, creado en 1962 por el pedagogo alemán Kurt Hahn, ha formado desde entonces a casi 40.000 estudiantes de 181 países. En la actualidad, la organización cuenta en todo el mundo con doce colegios de Bachillerato Internacional y régimen de internado, donde los estudiantes se implican en proyectos sociales y debates de actualidad, al mismo tiempo que realizan otro tipo de actividades culturales y deportivas. CMU selecciona estudiantes de alrededor del mundo a nivel pre-universitario, seleccionados por mérito, sin diferenciación de nivel económico, etnia, religión, educación ni capacidad de pagar. La educación para CMU abarca todos los espectros del conocimiento, por eso durante su estancia en CMU los estudiantes deben estar dispuestos no solo a vivir en comunidad sino a participar en todo tipo de actividades.

Además de CMU, el Campus Comillas será el espacio en el que convivan otros agentes, como el Centro Internacional de Estudios Superiores del Español, CIESE- Comillas, pero todos ellos con una motivación cultural y docente dedicados a la divulgación, la investigación y el desarrollo. De este modo, es necesario fijar el marco jurídico de los suelos contenidos en el ámbito del PSIR para que sea compatible con los nuevos usos previstos.

La ordenación propuesta se apoya, así, en las directrices que establecían tanto el art. III.4.2.2. Área Universidad Pontificia de Comillas de la Memoria de Ordenación del Plan de Ordenación del Litoral como el art. 7.3. Universidad Pontificia: criterios y propuestas de la Memoria del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y Plan General de Ordenación Urbana de Comillas. Junto a recuperación de los edificios existentes, y de los elementos singulares que articulan el territorio -como caminos y cierres-, se propone la ubicación de nuevos usos y actividades compatibles con un uso cultural-docente. El PSIR desarrolla una ordenación que integra la normativa propia de este carácter del PGOU de Comillas, las determinaciones que en el mismo sentido recoge el POL en el ámbito de la Actuación Integral Estratégica de Reordenación de la Universidad Pontificia de Comillas, así como el resto de normativas que, desde el punto de vista urbanístico, sectorial y territorial, tengan influencia en el ámbito del PSIR.

Para ello es necesario partir de un análisis que integre el ámbito en su contexto territorial y paisajístico, lo cual se realizó mediante un Estudio de Integración Paisajística tal y como es-

CVE-2012-1275

tablece el POL. Por eso el PSIR hace suyos los Objetivos de Calidad Paisajística recogidos en este Estudio:

1.- Mantenimiento de la finca como una unidad, como una gran área dotacional de interés internacional, evitando su fragmentación y división.

2.- Mantenimiento del carácter y la imagen actual, es decir de sus elementos icónicos y representativos -fachada institucional y relieve natural-.

3.- Mantenimiento del carácter de sus laderas y de la plataforma institucional.

4.- Recuperación y puesta en valor de los elementos patrimoniales tanto de carácter cultural (Seminario mayor, Seminario Menor, Colegio Máximo y frontón en la plataforma institucional, y portón de acceso a la finca), como de carácter natural (plátanos que jalonan los caminos, masas de vegetación, y Monte de la Cardosa).

5.- Mantenimiento de las trazas asociadas a caminos, muros y elementos constructivos existentes en el ámbito, así como su vegetación y el tratamiento tanto de los jardines declarados BIC como de la finca en general.

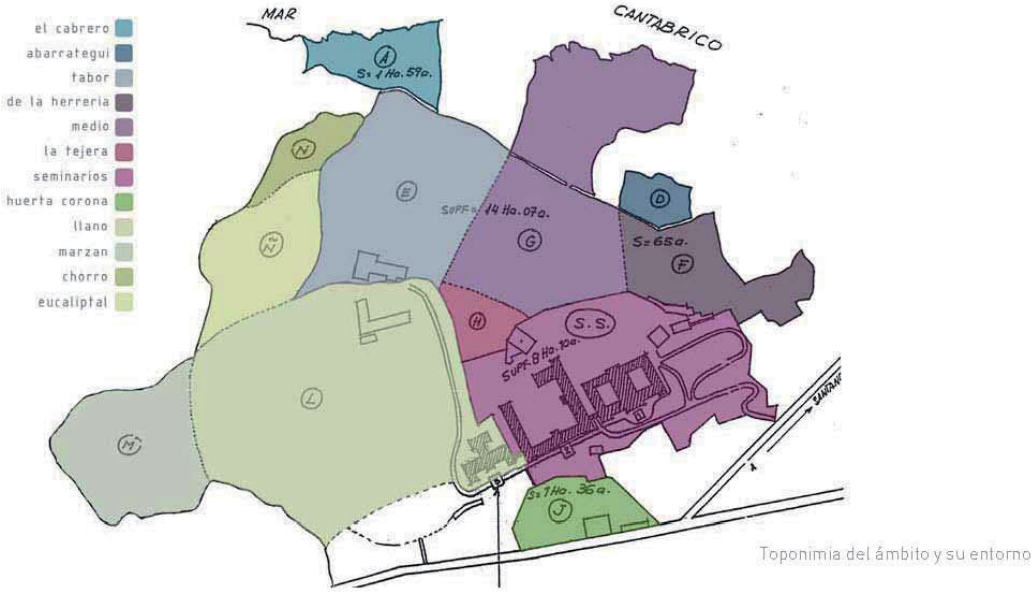
6.- Limpieza y puesta en valor de la vegetación de interés.

7.- Potenciar la percepción (espacial y sensorial) del ámbito, manteniendo las relaciones naturales y visuales con su entorno (litoral, villa de Comillas, Palacio de Sobrellano) de tal forma que no suponga una brusca transformación de estas vistas.

8.- Mejorar la conectividad con el entorno integrándolo en los recorridos peatonales y no motorizados de la villa.

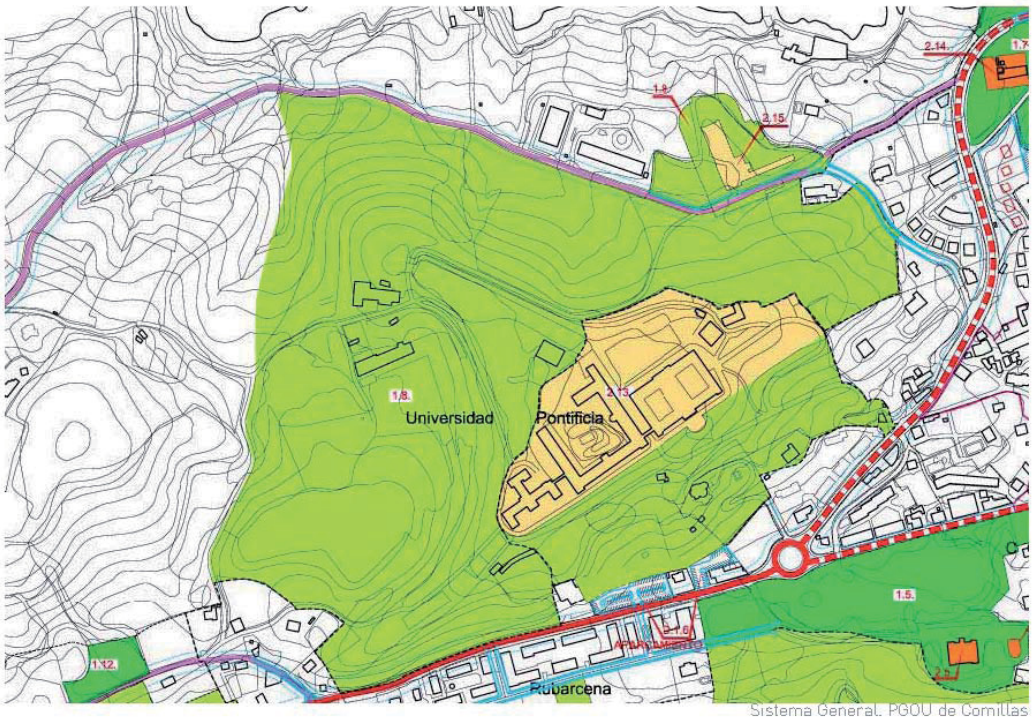
9.- Incorporación de usos y edificaciones de naturaleza análoga a las anteriores respetando la relación de jerarquía morfológica, funcional y visual existente.

Del mismo modo y de forma conjunta se realizó el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA). Las determinaciones y criterios surgidos del desarrollo de ambos documentos, junto con los condicionantes establecidos en los informes sectoriales y en la Memoria Ambiental, han interrelacionado con el programa funcional dando como resultado el PSIR propuesto.



Toponimia del ámbito y su entorno

CVE-2012-1275



Sistema General. PGOU de Comillas

3.2. SISTEMA GENERAL

Los límites de la Universidad Pontificia están recogidos en el PGOU de Comillas como un Sistema General de Espacios Libres -SGEL 1.8 Universidad Pontificia-, en lo referente a los jardines, mientras que los edificios del Seminario mayor, Seminario Menor, Colegio Máximo, Pabellón hispano-Americano y Carpintería forman parte de un Sistema General de Equipamientos -SGEQ 2.13 Fundación Comillas (Universidad Pontificia)-, tal y como se recoge en el plano 2.1 Estructura, Sistemas Generales y Sistemas Locales del PGOU.

En la Memoria del PGOU se recoge en su capítulo 7.9. Sistemas generales y locales de espacios libres y equipamientos existentes y propuestos por el PGOU, las superficies siguientes:

SGEQ 2.13 Fundación Comillas (Universidad Pontificia): 67.400m2

SGEL 1.8 Universidad Pontificia: 433.100m2

Esto no es más que el reconocimiento de que todo este ámbito sirve al municipio, incluso a la comarca, como un gran equipamiento cultural-docente.

La propuesta que aquí se desarrolla sigue manteniendo esa única naturaleza de tal forma que no supone una alteración de estas previsiones. De hecho, el PGOU de Comillas asumirá las determinaciones del PSIR como las de un gran Sistema General de Equipamiento cultural-docente indisoluble de su entorno y de sus jardines.

3.3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

El PSIR de la Universidad Pontificia de Comillas, que desarrolla un equipamiento de carácter cultural-docente, cuyo ámbito es el contenido en los planos de ordenación no está afectado por estas determinaciones urbanísticas establecidas en el art. 40 de la Ley de Cantabria 2/2001,

CVE-2012-1275

por su propia definición como equipamiento, de carácter supramunicipal y regional. No se trata de un desarrollo urbanístico sino de la implementación y puesta en marcha de este equipamiento.

Su desarrollo da cumplimiento a la Ley de Cantabria 2/2004, del Plan de Ordenación del Litoral, así como al PGOU de Comillas y a la voluntad de l Gobierno de Cantabria mediante la Fundación Campus Comillas y la SAICC.

El programa funcional es el necesario para asegurar el éxito de este ambicioso proyecto y las condiciones para su implantación son las establecidas en la legislación sectorial, el Estudio de Integración Paisajística, el Informe de Sostenibilidad Ambiental, los informes sectoriales preceptivos y la Memoria Ambiental.

El programa funcional supone, de un modo sintético:

a) para la implantación de Colegios del Mundo Unido, conforme al Anteproyecto de Implantación del Colegio del Mundo Unido de España en el Campus Comillas. Comillas. Cantabria, anexo C2:

Centro Educativo

— Aulario: Espacios necesarios para impartir la actividad docente a los alumnos. Incorpora diferentes tipos de aulas y departamentos según las necesidades. Cuenta con al menos 10 aulas, aula taller artística, laboratorio de biología, laboratorio de física y química, todas ellas para 25 alumnos. Además incluye sala de exposiciones, sala multiusos y departamentos para el profesorado, con despacho y zona de trabajo.

— Auditorio, con salón de actos para al menos 160 personas, sala de audiovisuales, sala de ensayo de teatro y danza, sala insonorizada de estudios musicales.

— Áreas sociales: Espacios necesarios para que los estudiantes puedan convivir y relacionarse durante los tiempos no lectivos. Incluye al menos sala social, sala audiovisual, lavandería y cafetería.

— Alojamientos: Espacios necesarios para albergar a los distintos colectivos que vivirán en el campus o que lo visitarán para atender las actividades realizadas. Al menos 32 plazas para profesores y staff, 8 apartamentos de 2-3 habitaciones para los profesores tutores de los alumnos, 17 apartamentos para el resto de profesores, apartamentos para el Directos, el Subdirector, el Jefe de Estudios, el director del CAS y dos miembros de la administración, 240 plazas para alumnos distribuidas en habitaciones de 2 o 4 alumnos por habitación con baños compartidos, y habitaciones para invitados.

— Servicios: Se trata de las áreas necesarias para prestar servicio al campus. Incluyen espacios para la alimentación, la higiene, la salud y la formación. Al menos contará con cocina y comedor para servir 400 comidas, sala de silencio espiritual, biblioteca, sala de estudio, enfermería, tienda, almacén de material, copistería, cabina de seguridad y habitación de reposo.

— Equipamientos deportivos: Espacios necesarios para realizar las actividades deportivas propias de la actividad educativa. También deben permitir la organización de actividades de participación social dentro del área de proximidad del campus. Con al menos piscina cubierta de 25m, gimnasio y pistas deportivas exteriores.

— Administración: Espacios necesarios para acoger los servicios administrativos del centro. Incluirá como mínimo despachos para cada miembro de la dirección, 5 puestos de trabajo para administración, puestos de trabajo para la Fundación CMU, claustro de profesores, departamento de informática, sala de servidores y archivo.

Centro de Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC)

El centro TIC acoge las actividades para fomentar el uso de las nuevas tecnologías en el ámbito de la educación. Estimulará tanto a los alumnos como al claustro de profesores en la selección de las soluciones tecnológicas más avanzadas en cada ámbito temático. Tendrá, al menos, un despacho para el director del centro, 4 puestos de trabajo, 2 aulas de informática y centro de servidores.

CVE-2012-1275

Centro de Recursos

El centro de actividades y recursos es un programa singular con personalidad propia que será uno de los factores diferenciadores del CMU de España. Además de acoger las actividades de servicio comunitario del Colegio, deberá promover sus actividades fuera del ámbito estricto de la actividad escolar e influir en el territorio. Incluirá tres departamentos: Social, Cultural y Sostenibilidad. Dispondrá como mínimo de 3 departamentos con 10 puestos de trabajo, despachos, sala de reuniones, laboratorio de sostenibilidad, biblioteca, 3 aulas seminario para 25 personas y sala multiusos.

Centro de Sostenibilidad

El centro de energías renovables es el núcleo que promueve las actividades de sostenibilidad energética del Campus. En su diseño y servicios deben primar la eficiencia energética, reciclaje y la sostenibilidad.

b) Para la implantación del resto del programa de la Fundación Comillas

La Fundación Comillas busca, desde la excelencia, dar respuesta a las necesidades específicas de aprendizaje del español para Estudiantes, Profesores, Directivos e Instituciones interesados en desarrollarse en el ámbito del español.

Para cumplir este cometido, es necesario disponer al menos de los siguientes elementos:

— Aulas, para un número reducido de alumnos que permitan desarrollar una educación de calidad. Se ubicarán principalmente en el Seminario mayor, que se rehabilitará para adecuarse a este fin. Desarrollará el uso cultural-docente característico del ámbito.

— Laboratorios de investigación, salas de reuniones, auditorio, claustro de profesores, despachos de trabajo, despachos de dirección, aulas para seminarios, sala de audiovisuales, talleres, enfermería, etc., situados en los distintos edificios del ámbito como usos complementarios del cultural-docente característico.

— Cafetería y comedor, para los alumnos, profesores y trabajadores. Se situará en uno de los módulos del edificio de la antigua Carpintería de la Universidad Pontificia. Contará con cocina y comedor para al menos 200 comensales.

— Restaurante-mirador situado en el noroeste del ámbito, con posibilidad de recibir visitantes sin interferir en la vida del campus.

—Sala de usos múltiples, teatro, sala de reuniones, etc., que facilite la interrelación entre alumnos y profesores, que permita una exposición pública de la actividad desarrollada por la Fundación Comillas.

— Residencia para estudiantes, con al menos 170 plazas.

— Edificio de instalaciones exento, para acoger todos los servicios necesarios para el funcionamiento de todo el ámbito.

— Edificios administrativos, que permitan la gestión del centro, incluyendo la dirección de la fundación Comillas y de SAICC.

— Tienda y edificio de acceso público. En este edificio se podrán adquirir merchandising y organizar visitas individuales o guiadas al recinto de la Universidad, debe estar próximo al control y aparcamiento, preferiblemente en la ladera norte.

— Acceso institucional y punto de control de accesos, situado en el antiguo cobertizo junto a la Portalada de la Universidad.

— Bolsas de estacionamiento repartidas en el ámbito del PSIR para servir a los distintos usos que se desarrollan, de forma que se segreguen los flujos de circulación y permitan un desplazamiento por el ámbito peatonal o ciclista, de un modo preferente. Contarán en conjunto con capacidad para al menos 285 plazas de turismo, 15 plazas de autobuses, 30 para bicicletas y 11 para personas de movilidad reducida.

CVE-2012-1275

Tal y como se recoge en el documento del PSIR se propone una planificación integral de la finca en la que se recogen diez áreas, con una cuidada integración en el paisaje a partir de una propuesta respetuosa con el pasado de la finca y su arquitectura.

El tratamiento paisajístico recoge un programa de movilidad en el que se separan los tráficos peatonal y viario.

Existe además una apuesta decidida por evitar el uso del vehículo a motor en el interior del Campus reduciéndolo al cumplimiento de las exigencias de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, suministros y prevención de incendios, así como las visitas institucionales. Para ello tras la realización del Estudio de Impacto e integración paisajística se verificó que la ladera norte era la de mejor aptitud por su relieve, menos abrupta que en el resto de las vertientes del Alto de la Cardosa y de menor fragilidad paisajística. Esta menor fragilidad está fundamentado en el relieve y en el hecho de que se encuentra en la fachada opuesta a la institucional y al acceso monumental a la finca y a que se trata del único ámbito de tamaño suficiente que se encuentra fuera del recinto definido por el muro de cierre perimetral a la finca.

No obstante se propone la ubicación de un aparcamiento-jardín que recogerá las plazas necesarias conforme al programa funcional descrito para turismos y autobuses. El tratamiento de la vegetación y la adaptación al relieve del aparcamiento se han cuidado para evitar el mínimo movimiento de tierras y minorar la visibilidad y la escala de la intervención.

Ya en el interior del Campus se localiza otro aparcamiento descubierto para los actos institucionales y los edificios de residencia albergan en situación de sótano y semisótano (según relieve) capacidad suficiente para una nueva dotación de aparcamientos. Del mismo modo se prevén una serie de recorridos peatonales y carriles bici que posibilitan no solo la movilidad dentro del Campus sino que lo conectan con las infraestructuras municipales existentes y propuestas.

Por otro lado se recuerda en este apartado que con fecha 7 de agosto de 2008, la SAICC suscribió un convenio con el Ayuntamiento de Comillas en virtud del cual la SAICC, en el marco de la mutua colaboración y teniendo en consideración el buen fin del proyecto Comillas y su integración en el término municipal cedió gratuitamente al Ayuntamiento, entre otros, el uso de dos parcelas situadas en el Paseo de Solatorre números 3 y 5, con referencia catastral 5248003UP9054N001RD de 2.780 m2 y 5248006UP9054N0001ID de 1.246 m2 respectivamente para su uso como aparcamiento municipal. El Ayuntamiento cuenta ya con sendos proyectos de obras y está pendiente de su ejecución.

Todas estas cuestiones justifican que la previsión de aparcamientos es suficiente, que su ubicación es la más adecuada a la actuación y emplazamiento y que existen mecanismos internos (en los sótanos de las nuevas edificaciones de residencia de alumnos y profesores) y externos (en los dos aparcamientos municipales previstos en el Paseo de Solatorre) que hacen innecesaria e incluso desaconsejable desde el punto de vista del impacto paisajístico la previsión de nuevos aparcamientos.

Los usos complementarios, de carácter residencial, deportivo y de ocio, así como los aparcamientos, se deben ubicar en un segundo plano, fuera de los límites de la plataforma institucional que definen los edificios singulares de la Universidad Pontificia -el Seminario mayor, el Seminario Menor, el Colegio Máximo, el Frontón y la antigua Panadería-, y a una cota inferior a esta.

Los objetivos del proyecto están tal y como se ha indicado ligados a la investigación, formación y difusión de la lengua o culturas hispanas. Estos objetivos conllevan como ya hemos visto un programa de contexto básicamente cultural que deben generar un campus capaz de adaptarse a las demandas del momento (accesibilidad, tecnología). Así, además de las dependencias administrativas que le son propias, el campus albergará residencias para estudiantes y profesorado con sus familias, así como visitantes acreditados, aulas y talleres, salas polivalentes y zonas expositivas, espacios deportivos y los servicios complementarios necesarios (aparcamientos, acceso-entrada y seguridad, salas de instalaciones, cafetería-comedor, restaurante).

La gran mayoría de estos usos se localizan en los edificios existentes, sin embargo es necesario localizar nuevos volúmenes. Los volúmenes nuevos se construirán adaptándose al

CVE-2012-1275

relieve de tal manera que queden integrados en el terreno y su volumen edificatorio viene a compensar el resultante tras la desaparición del Colegio Hispano Americano. La motivación con respecto a la demolición del Colegio Hispano Americano se encuentra recogida en el documento Anteproyecto de Implantación del Colegio del Mundo Unido de España en Comillas que figura como Anexo C.2.

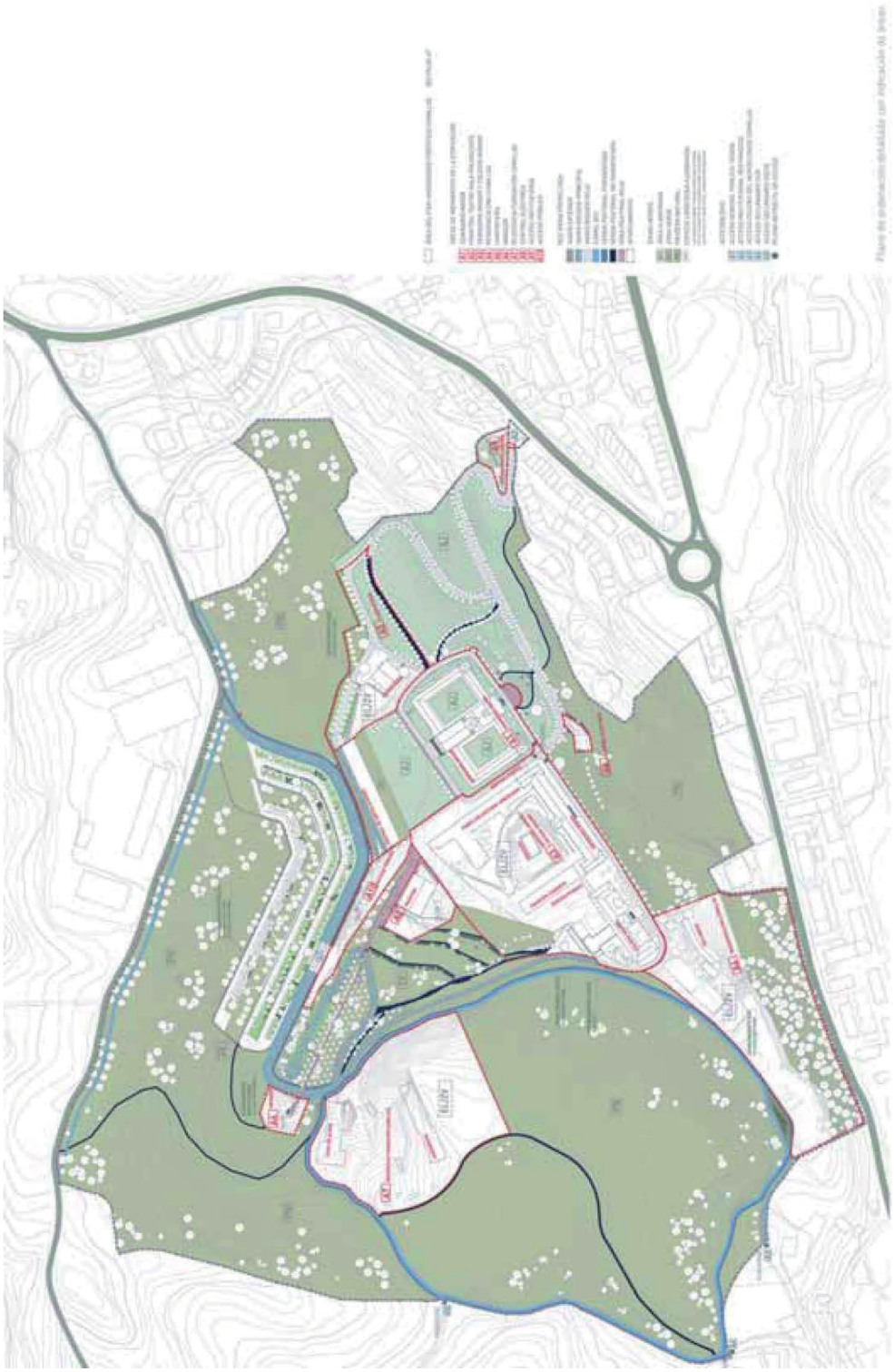
Para ello, en lugar de establecer unas ordenanzas al uso tras la definición general se establecen unas áreas de intervención que se desarrollan mediante unas fichas. De este modo, se definen los volúmenes capaces, en los que quedan contenidos las edificaciones y sus usos compatibles con carácter general, así como sus condiciones de integración paisajística. Las nuevas edificaciones previstas no se solaparán ni le restarán representatividad a las edificaciones singulares existentes protegiendo su valor patrimonial y paisajístico.

La propuesta de ordenación recoge la voluntad del PGOU así como las determinaciones establecidas en el POL, como se ha indicado. Así, conforme a los cuatro paisajes ya descritos en el punto 1.3.2, relacionados con la plataforma institucional y las laderas que acometen a ella, podemos explicar los criterios que se han seguido para localizar el programa funcional anteriormente descrito.

Paisaje institucional-docente: responde a la denominada plataforma institucional, allí el proyecto incorpora los requisitos del programa funcional adecuándolos e integrándolos mayoritariamente en las edificaciones existentes. Para ello se propone la rehabilitación del Seminario mayor, Seminario Menor y Colegio Máximo, la restitución del Frontón cubierto situado junto al Peripato, la rehabilitación y ampliación del Frontón externo y de la Carpintería, y la demolición del Pabellón Hispano-Americano y de los Edificios-Puente que conecta entre sí los edificios. El tratamiento paisajístico de la plataforma se acomoda a los edificios siendo el elemento más representativo el peripato que se convierte en un maravilloso punto de observación de todo el conjunto.

Paisaje urbano: correspondiente con la ladera sur recoge el programa de residencia para profesorado con servicios complementarios (aparcamiento y acceso) en una edificación que se acomoda al terreno sin sobrepasar la cota de la plataforma institucional y se camufla tras la vegetación existente. Además, la antigua central eléctrica rehabilitada tendrá un uso administrativo -oficinas para SAICC-. Se sustituirá el antiguo gallinero por un nuevo edificio -centro social- vinculado a Colegios del Mundo Unido.

CVE-2012-1275



CVE-2012-1275

Paisaje litoral: correspondiente con la ladera norte, en ella se localizará el acceso público al campus y un aparcamiento con al menos 160 plazas para turismo, 5 para usuarios con movilidad reducida y 15 para autobuses, que se realizará en dos fases. Del mismo modo se localiza, en una posición adaptada al relieve y oculta tras la muralla existente en el norte del ámbito, la central de instalaciones.

Paisaje rural: correspondiente con la ladera oeste recoge el programa de residencia para estudiantes junto sus usos y espacios complementarios, tales como espacios deportivos, aulas y talleres, invernadero, pequeño huerto ecológico, etc.

Estos paisajes acogen, así, los usos necesarios para el desarrollo del programa funcional previsto en el Campus. Esos usos desarrollan los objetivos del proyecto -ligados a la investigación, formación y difusión de la lengua o culturas hispanas, como se ha indicado anteriormente-. En los planes de ordenación se recogen las simulaciones de estos paisajes, con el objetivo de poder tener una idea con respecto al diseño propuesto.

En este sentido es importante subrayar que todos los usos, edificaciones o construcciones que se prevén en la ordenación son subsidiarios y complementarios del Proyecto Comillas, la investigación, la educación y la formación del castellano. Haciendo propias las determinaciones del PGOU:

La Universidad Pontificia o Seminario constituye un conjunto espacial perfectamente definido, como se señala en el Informe y como resalta el estudio dedicado a los elementos culturales de orden arquitectónico y jardines. Así viene a reconocerlo, en cierto modo, la definición de un entorno cultural destinado a proteger el monumento principal. Éste forma, con los otros componentes que se indican, una unidad desde el punto de vista del proyecto urbano de su construcción y desarrollo.

Por ello, cada uno de estas actuaciones o edificaciones forman parte de un conjunto destinado a la educación y la cultura, todas constituyen un equipamiento único de carácter cultural docente. Cada uno de los usos complementarios descritos tienen cabida como subsidiarios del principal y no podrán darse por sí solos.

Se podrán realizar parcelaciones del ámbito para facilitar la gestión de este equipamiento, pero todas las parcelas tendrán el mismo uso principal destinado a equipamiento cultural- docente.

3.4. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

La Ordenación detallada de este proyecto surge, tal y como ya se ha indicado, como resultado de un doble objetivo:

— Dar respuesta al programa funcional planteado por la Fundación Comillas para el correcto funcionamiento del Campus como lugar de investigación y enseñanza.

— Proteger y poner en valor este conjunto formado no solo por los elementos arquitectónicos más representativos sino también por un entorno singular.

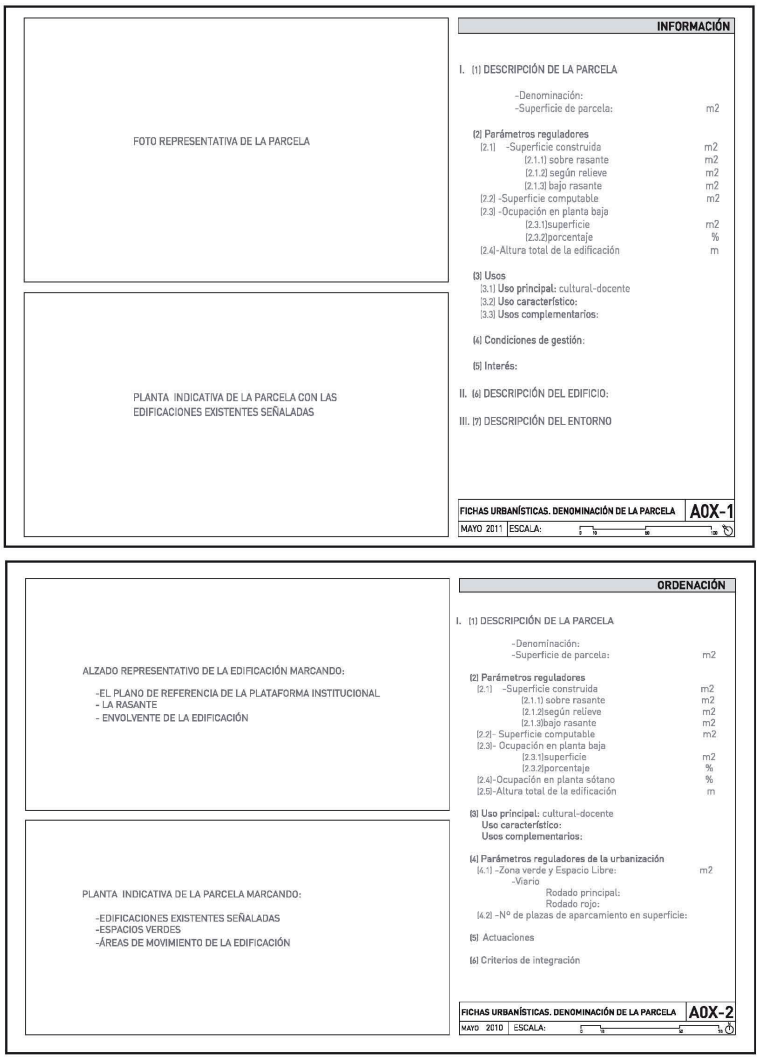
La ubicación en la colina de la Cardosa, el relieve y su relación con el paisaje así como la singularidad tipológica y arquitectónica de los elementos que lo conforman necesitan de un tratamiento urbanístico realizado a la medida del lugar.

Este es el motivo por el cual una vez efectuada y definida la estructura y el modelo de organización del conjunto a través de su propuesta de viarios y espacios públicos la ordenación detallada se concreta mediante unas fichas que constituyen en sí mismas la ordenanza de aplicación.

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO DE LAS FICHAS

Estas fichas se componen por un lado de una síntesis de la información del área y por otra de una síntesis de la propuesta de ordenación.

CVE-2012-1275



FICHAS DE INFORMACIÓN

Así se definen:

En su parte izquierda encontramos una foto representativa de la parcela y una planta indicativa con las edificaciones existentes señalas. En su parte derecha encontramos las descripciones escritas de los siguientes parámetros:

I. (1). DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

Cada ficha cuenta con una denominación relativa al edificio o lugar que representa. La delimitación del área recoge el ámbito próximo relacionado con la edificación y el programa funcional asociado, bien sea éste construido o de espacio libre. La superficie de la parcela puede presentar variaciones de ±10% según datos topográficos más precisos.

CVE-2012-1275

(2). Parámetros reguladores de la edificación

2.1 Superficie construida:

Indica la superficie exterior del volumen delimitado por, al menos, dos planos horizontales y tres verticales que acometan a los primeros en sus bordes y se diferencia para su cómputo en:

2.1.1 Sobre rasante

Se define como superficie construida sobre rasante aquella que se encuentra situada sobre el plano de rasante de la parcela o, en su defecto, del terreno natural en que se sitúe, siempre que el plano inferior que cierra su volumen se encuentre a menos de 1 m de profundidad respecto a la rasante de la parcela o terreno.

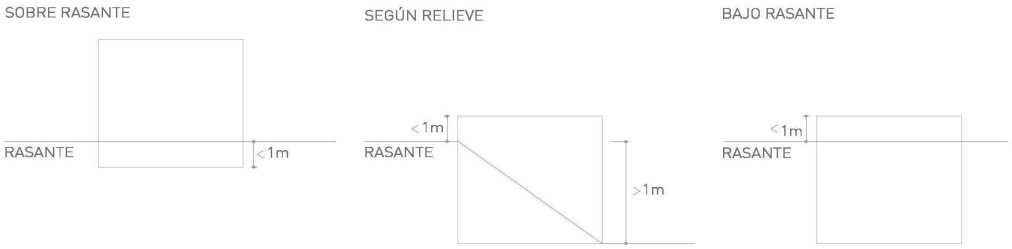
2.1.2 Según relieve

Comprende la superficie construida adaptándose al relieve, cuando la construcción se encaja en el talud ajustándose a la diferencia de cotas entre dos rasantes. Se define por un volumen cuyo plano inferior se sitúa a una profundidad mayor de 1 m con respecto a la rasante superior de la parcela o terreno y cuyo plano superior se encuentra levantado menos de 1m sobre dicha rasante, o bien, cuando entre 25 y el 75 por ciento de esta superficie cumpla con las condiciones de superficie bajo rasante y el resto, con las de superficie sobre rasante.

Se ha definido para poner de manifiesto la integración de las edificaciones en el terreno y en el paisaje, puesto que una parte considerable de la superficie nueva construida se localiza en esta posición. Precisamente se ha tenido en cuenta para la edificabilidad, computando ésta al 100%.

2.1.3 Bajo rasante

Aquella que se encuentra situada bajo el plano de rasante de la parcela o, en su defecto, del terreno natural en que se sitúe, siempre que el plano superior que cierra su volumen levante menos de 1 m de profundidad respecto a la rasante de la parcela o terreno.



NOTA: las cotas de implantación se ajustarán a las rasantes del proyecto manteniendo los intervalos del sólido capaz y los criterios de integración.

2.2 Superficie computable

Se han utilizado los siguientes criterios para el cómputo de la edificabilidad:

a) Toda la superficie construida sobre rasante, definida en el punto 2.1.1 precedente.

b) Toda la superficie construida según relieve, definida en el punto 2.1.2 precedente.

c) No computará la superficie construida bajo rasante, definida en el punto 2.1.3 precedente.

A efectos de la superficie computable se prodrá compensar la superficie sobre rasante y la superficie según relieve de tal manera que se mantenga la suma de ambas contenida en las fichas.

2.3 Ocupación en planta baja

2.3.1 Superficie: construida sobre rasante situada en planta baja o la superficie construida según relieve que cumpla con las condiciones de sobre rasante.

2.3.2 Porcentaje: resultante de dividir la superficie de la planta baja con respecto a la superficie de la parcela.

CVE-2012-1275

2.4 Altura total de la edificación

La altura máxima de la edificación medida en vertical desde la rasante del terreno o de la parcela definida en las fichas en cualquiera de sus fachadas, hasta el punto más elevado del volumen que define la edificación.

No se tendrán en cuenta a la hora de la medición los elementos no estructurales del edificio, tales como pararrayos, antenas de televisión o elementos decorativos, y que no formen parte la cubierta.

3. Usos

3.1 Uso principal

El uso principal de todos los edificios de la Universidad Pontificia forman un conjunto destinado a la educación y a la cultura.

3.2 Uso característico

De cada parcela conforme a la ordenación prevista.

3.3 Usos complementarios

Aquellos otros usos distintos del principal y del característico, susceptibles de ser incorporados en la parcela, de acuerdo a las determinaciones incluidas en el capítulo 3.6 Usos, del PSIR.

(4). Condiciones de gestión

Pretende llamar la atención sobre los condicionantes normativos más singulares para el desarrollo de la actuación.

(5). Interés

Grado de singularidad que tiene la edificación y en caso de no existir, del área en función de sus valores ambientales, paisajísticos o culturales.

II y III. (6) DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO y (7) DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

Además en el documento de Información se realiza una somera descripción de los edificios y de su entorno próximo.

En el caso de la Ordenación se reflejan los anteriores parámetros reguladores de la edificación y junto con ellos se dibuja un área de movimiento, en su caso. De tal forma que se consiguen así las condiciones del sólido capaz. Es decir, del volumen en el que debe quedar inscrita toda la superficie computable de la parcela.

FICHAS DE ORDENACIÓN

Así se definen:

En su parte izquierda encontramos un alzado representativo de la edificación marcando el plano de referencia de la Plataforma Institucional, la rasante y la envolvente de la edificación. Abajo una planta indicativa de la parcela marcando las edificaciones existentes señalas, los espacios verdes y las áreas de movimiento de la edificación.

En su parte derecha encontramos las descripciones escritas de los siguientes parámetros de ordenación:

I. (1). DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

(2). Parámetros reguladores de la edificación

2.1 Superficie construida

2.1.1 Sobre rasante

CVE-2012-1275

2.1.2 Según relieve

2.1.3 Bajo rasante

2.2 Superficie computable

2.3 Ocupación en planta baja

2.3.1 Superficie

2.3.2 Porcentaje

2.4 Ocupación en planta sótano

La superficie construida bajo rasante situada en la planta de sótano de mayor superficie, o la superficie construida que cumpla con las condiciones de bajo rasante.

2.5 Altura total de la edificación

3. Usos

3.1 Uso principal

3.2 Uso característico

3.3 Usos complementarios

(4). Parámetros reguladores de la urbanización

Se indica la superficie de la parcela no ocupada por la edificación destinada a su uso como espacio libre, zona verde o aparcamiento, de carácter público.

4.1 Zona verde y espacio libre

Superficie de la parcela destinada a la creación de espacios de socialización y descanso, tales como plazas, parques y jardines, y cuyas condiciones de uso vienen descritas en el capítulo 3.6 Usos.

4.2 Aparcamiento

Superficie de la parcela destinada al estacionamiento de vehículos, en superficie determinada de acuerdo al número de plazas, y cuyas condiciones de uso vienen descritas en el capítulo 3.6 Usos de la Memoria del Tomo I del PSIR.

(5). Actuaciones

Describe las intervenciones, actividades y obras. Responde a los objetivos y al programa funcional descrito y debe entenderse en el contexto de la ordenación.

En el caso de las fichas A03 y A04 relativas al ámbito a desarrollar por CMU se remite para una mejor interpretación al Anteproyecto de implantación del Colegio del Mundo Unido de España en Comillas que figura en el Anexo C2.

(6). Criterios de integración

Condiciones que debe cumplir la ordenación que se realice en el área, desde un punto de vista ambiental, cultural y patrimonial, a fin de asegurar su inserción en el medio. En condiciones son una aplicación específica para cada unidad del contenido y criterios del Estudio de Integración Paisajística.

3.5. SUPERFICIES CONTENIDAS EN LA ORDENACIÓN

GENERALES

CVE-2012-1275

Superficie total del sector	383.994,00 m2
Superficie construida total	61.348,50 m2
Superficie construida computable	56.330,80 m2
Edificabilidad	0,1467 m2/m2

	Superficie del área	Superficie construida total	Superficie construida computable por área
A1 Seminario Mayor	18.600 m2	18.621 m2	16.859 m2
A2 Frontón	2.680 m2	3.500 m2	3.500 m2
A3 Seminario Menor y Colegio Máximo	26.812 m2	19.200 m2	17.500 m2
A4 Residencia CMU Comillas	23.156 m2	3.500 m2	3.500 m2
A5 Carpintería	8.174 m2	2.100 m2	2.100 m2
A6 Mirador	1.295 m2	647,50 m2	647,50 m2
A7 Residencia Fundación Comillas	20.495 m2	13.000 m2	11.444,3 m2
A8 Central Eléctrica	452 m2	240 m2	240 m2
A9 Acceso institucional	1.095 m2	140 m2	140 m2
A10 Acceso público	3.584 m2	400 m2	400 m2

VIARIO

En la recuperación del entorno de la Universidad Pontificia se ha destacado el mantenimiento de la red existente de caminos, adaptando sus secciones y pendientes al tráfico e intensidad de uso previstos. Los caminos son una parte singular del conjunto, y permiten entender el Seminario Mayor articulado con el medio.

Viario rodado principal	6.430	m2
Viario rodado rojo	8.220	m2
Carril-bici	5.689	m2
Senda peatonal pavimentada	3.649	m2
Senda peatonal no pavimentada	3.672	m2

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

En relación a los viarios y a los distintos usos presentes en el ámbito del PSIR se disponen los espacios libres y zonas verdes, respetando el carácter previo del lugar y la memoria histórica del mismo. La superficie destinada a zonas verdes y a espacio libre constituye aproximadamente un 70% de la superficie delimitada por el PSIR. En concreto:

Zonas verdes y jardines	74.406	m2
Espacio libre	13.655	m2
Pradera natural	206.058	m2

CVE-2012-1275

Desglosadas por áreas, la superficie de zonas verdes y espacio libre es la siguiente:

	Superficie del área	Zonas verdes	Espacio libre
A1 Seminario Mayor	18.600 m2	2.054 m2	6.198 m2
A2 Frontón	2.680 m2		932 m2
A3 Seminario Menor y Colegio Máximo	26.812 m2	8.147 m2	2.550 m2
A4 Residencia CMU Comillas	23.155 m2	20.000 m2	
A5 Carpintería	8.174 m2	2.841 m2	
A6 Mirador	1.295 m2	550 m2	
A7 Residencia Fundación Comillas	20.495 m2	7.000 m2	3.500 m2
A8 Central Eléctrica	452 m2	128 m2	
A9 Acceso institucional	1.095 m2	838 m2	
A10 Acceso público	3.584 m2	2.000 m2	475 m2
Total	106.342 m2	43.558 m2	13.655 m2

Quedan 45.745 m2 de Zonas Verdes, que corresponderían a la urbanización general del ámbito. En conjunto, son 290.746 m2 distribuidos en torno al Seminario Mayor, Seminario Menor, Colegio Máximo y Carpintería, ocupando parte de la plataforma institucional y de la ladera sur que conforma el paisaje urbano, y albergando en su interior los jardines históricos protegidos como parte del BIC Edificios y Jardines de la Universidad Pontificia.

ESTACIONAMIENTO

Plazas mínimas de modo que sirven a los fines y servicios propuestos, sin impedir el tránsito peatonal. Se distribuyen del siguiente modo:

	Turismo	Movilidad reducida	Autobús	Bicicletas
Aparcamiento público	160	5	15	
Aparcamiento institucional	40	2		
Aparcamiento este	53	2		
Aparcamiento oeste	9	1		30
Aparcamiento sur	23	1		
Total	285	11	15	30

CVE-2012-1275

INFORMACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA
-Denominación: A1 Seminario Mayor
-Superficie de parcela: 18.600,00 m2

Parámetros reguladores
-Superficie construida 18.143,00 m2
sobre rasante 14.260,00 m2
según relieve 3.223,00 m2
bajo rasante 660,00 m2
-Superficie computable 17.483,00 m2
-Ocupación en planta baja 5816,00 m2
superficie 31,27%
porcentaje 40m
-Altura total de la edificación

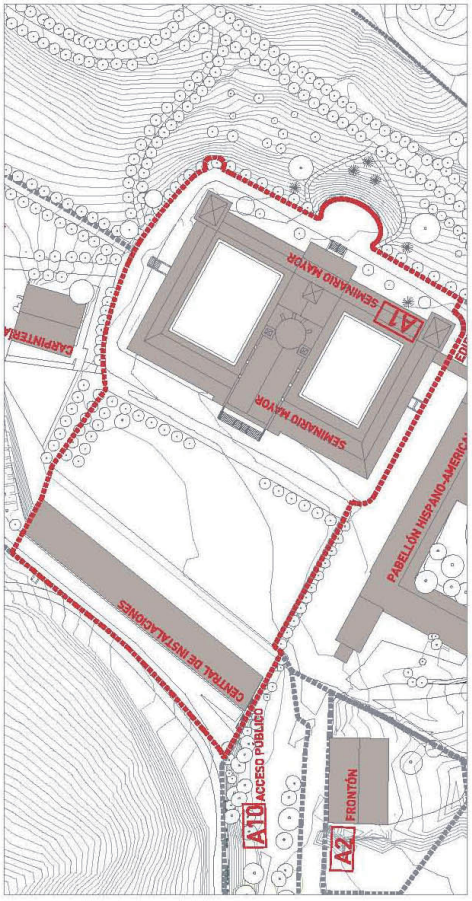
Uso principal: cultural-docente
Uso característico: cultural-docente
Usos complementarios: instalaciones
Condiciones de gestión: el Seminario Mayor es monumento histórico-artístico de carácter nacional, Decreto 9/1985 de 22 de febrero. Además forma parte del entorno de protección del bien de interés cultural, declarado " Edificios y Jardines de la Universidad Pontificia ", en el término municipal de Comillas [Decreto 60/2002]
Será necesario el informe vinculante de la conserjería de Cultura respecto de los distintos proyectos arquitectónicos que se redacten.
Interés: arquitectónico, histórico, paisajístico.

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:
Seminario Mayor
Fecha de construcción: 1881-1892; rehabilitación: Fase I 2005-2010
Tipología: edificio aislado de planta rectangular con dos claustros y una nave central.
Estado de conservación: En rehabilitación, la fase 1 [el claustro oriental y parte del cuerpo central] ya está rehabilitada y en uso.
Comentarios: Ejemplo del Modernismo catalán, levantado con el mecenazgo de Antonio López y Claudio López, marqueses de Comillas. Obra de Joan Martorell y Lluis Domènech i Montaner. Edificio de estructura neogótica con piel neomudéjar, con un interesante juego cromático y volumétrico, gracias al uso de ladrillo y sillería arenisca de color rojo. El interior alberga obras de Llimona, Arnau y Cascante, entre otros. Forma un conjunto con el Seminario Menor, el Colegio Máximo y otros edificios de la finca.
Central de instalaciones
Fecha de construcción: 2005-2010
Tipología: edificio aislado de planta rectangular longitudinal, encajado en el relieve.
Comentarios: se sitúa en el talud, bajo la plataforma institucional y frente al muro de cierre perimetral del conjunto, único elemento singular próximo.

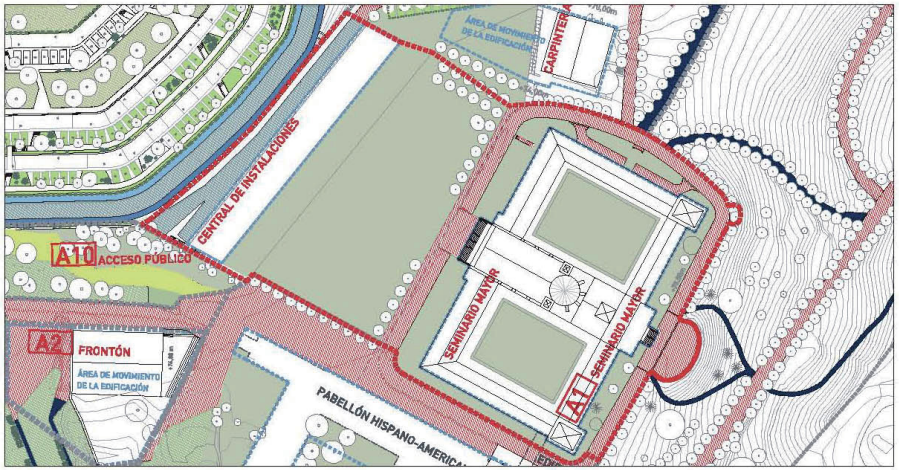
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO
El Seminario Mayor es el elemento principal de todo el conjunto. Su ubicación en la cima de la Cardosa, junto con las edificaciones adyacentes [Seminario Menor y Colegio Máximo] lo convierten en un hito paisajístico. Su entorno próximo está conformado por los jardines del claustro y los espacios libres y zonas verdes de la plataforma institucional, así como por los caminos de acceso jalonados de *platanus x hispanica*.

FICHAS URBANÍSTICAS. A1 SEMINARIO MAYOR **A01-1**

MAYO 2011 | ESCALA: 1/1500 | 0 10 50 100



CVE-2012-1275



ORDENACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

-Denominación: A1 Seminario Mayor	
-Superficie de parcela:	18.600,00 m2

Parámetros reguladores de la edificación

-Superficie construida:	18.621,00 m2
sobre rasante	13.636,00 m2
según relieve	3223,00 m2
bajo rasante	1762,00 m2
-Superficie computable	16859,00 m2
-Ocupación en planta baja	
superficie	5816,00 m2
porcentaje	31,27%
-Ocupación en sótano:	31,27%
-Altura total de la edificación	40m

Uso principal: cultural-docente.

Uso característico: cultural-docente

Usos complementarios: investigación, colectivo, administración, instalaciones.

Parámetros reguladores de la urbanización

-Zona verde y Espacio Libre:	8.252,00 m2
Zona verde	6353,00 m2
Jardines interiores	1899,00 m2
-Viario	
Rodado principal:	674,75 m2
Rodado rojo:	1880,00 m2
-Nº de plazas de aparcamiento en superficie:	-

Actuaciones
-Rehabilitación y acondicionamiento.
-Demolición del edificio puente que le conecta con el Seminario Menor.

Criterios de integración
-La rehabilitación se realizará poniendo en valor los elementos que le confieren su carácter singular. De este modo, la intervención supone la recuperación y limpieza de los elementos de fábrica -que le confieren el aspecto "neomudéjar"-, la integración con los elementos modernistas del edificio (que son los de mayor interés) y la consolidación de cornisas, cubiertas y elementos estructurales, así como la riqueza cromática y volumétrica de los elementos decorativos, tanto interiores como exteriores, y la salvaguarda de las condiciones visuales y perspectivas que articulan su posición en el territorio.
Se debe primar en la rehabilitación la unidad y coherencia del proyecto.

FICHAS URBANÍSTICAS. A1 SEMINARIO MAYOR	A01-2
MAYO 2011	ESCALA: 1/1500 (0 10 50 100)

CVE-2012-1275

INFORMACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA-ESTADO ACTUAL

-Denominación: A2 Frontón	
-Superficie de parcela:	2.680,00 m2
Parámetros reguladores	
-Superficie construida	781,00 m2
sobre rasante	781,00 m2
según relieve	-
bajo rasante	-
-Superficie computable	781,00 m2
-Ocupación en planta baja	
superficie	781,00 m2
porcentaje	29,14 %
-Altura total de la edificación	19,50 m

Uso principal: cultural-docente

Uso característico: deportivo

Usos complementarios: -

Condiciones de gestión: el área forma parte del entorno de protección del bien de interés cultural, declarado " Edificios y Jardines de la Universidad Pontificia ", en el término municipal de Comillas (Decreto 60/2002)
Será necesario el informe vinculante de la conserjería de Cultura respecto de los distintos proyectos arquitectónicos que se redacten.

Interés: arquitectónico, histórico, paisajístico.

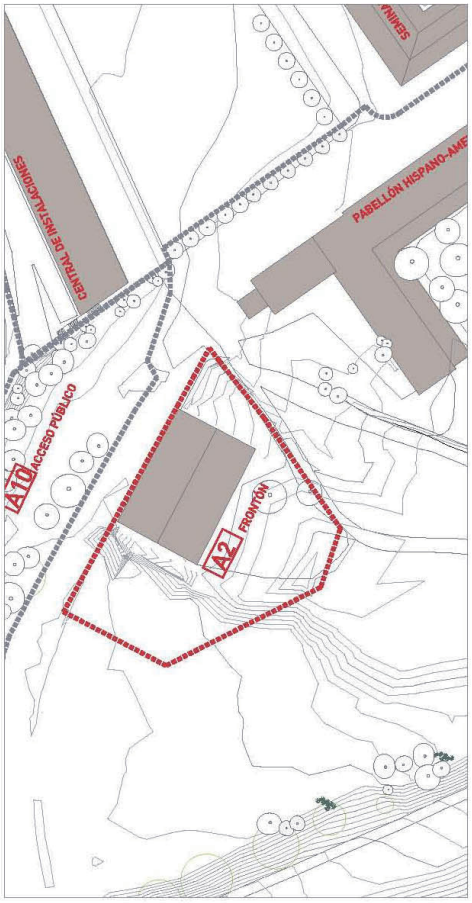
DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

Frontón

Fecha de construcción: 1890-1914
Tipología: construcción aislada de nave única y cubierta a dos aguas.
Estado de conservación: deficiente
Comentarios: antiguo edificio destinado al deporte de pelota, caracterizado por el uso combinado de la mampostería de piedra y el ladrillo de pilastras e impostas en fachada, que le dotan de ritmo y una fuerte presencia visual. La cubierta se resuelve con cerchas de perfilería de hierro, con uniones atornilladas, que permiten cubrir todo el espacio con una única luz. A excepción de tres pequeños huecos, la fachada lateral oeste y la fachada norte son prácticamente ciegas, en contraposición a la fachada este, en la que los huecos existentes mantienen el ritmo de las pilastras en fachada. La luz perfora así la fachada.
Existe un pequeño graderío en su extremo sur.

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

El frontón se ubica en una posición central en la plataforma institucional. En su fachada posterior, al resguardo de los vientos, se aprecian restos de la antigua muralla que delimitaba el recinto de la Universidad. Este es el único elemento singular asociado junto con la pequeña diferencia de cota que se produce en su entrada sur.



FICHAS URBANÍSTICAS. A2 FRONTÓN — **A02-1**

MAYO 2011 | ESCALA: 1/1000 (0, 10, 50, 70) | N

CVE-2012-1275

ORDENACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

-Denominación: A2 Frontón	
-Superficie de parcela:	2.680,00 m2
Parámetros reguladores de la edificación	
-Superficie construida:	3.500,00 m2
sobre rasante	3.000,00 m2
según relieve	500,00 m2
bajo rasante	según la huella del edificio
-Superficie computable	3.500,00 m2
-Ocupación en planta baja	
superficie	1.725,00 m2
porcentaje	64,37 %
-Ocupación en planta sótano	según huella del edificio
-Altura total de la edificación	19 m

Uso principal: cultural-docente.

Uso característico: cultural-docente

Usos complementarios: investigación, colectivo, restauración, administración, deportivo

Parámetros reguladores de la urbanización	
-Zona verde y Espacio Libre:	932,45 m2
-Viario	-
Rodado principal:	-
Rodado rojo:	-
-Nº de plazas de aparcamiento en superficie:	-

Actuaciones

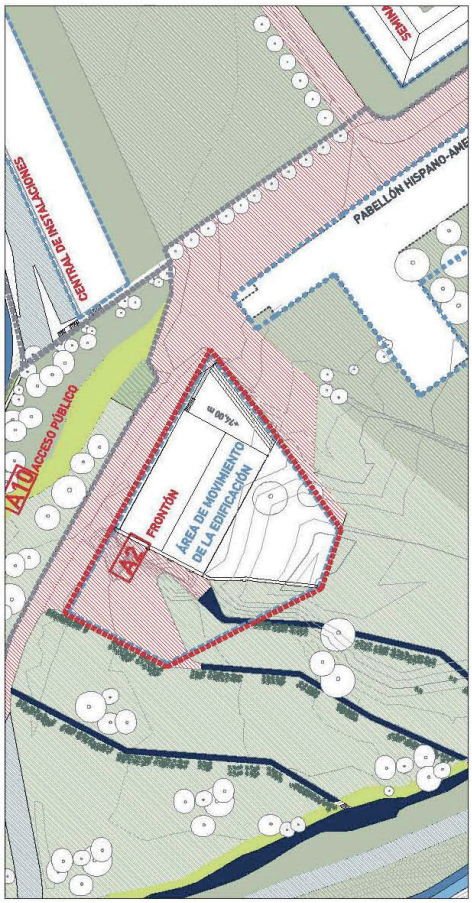
-Rehabilitación y acondicionamiento (pudiendo suponer la demolición parcial y/o la sustitución de los elementos en mal estado de conservación).
-Ampliación.
-Urbanización del entorno

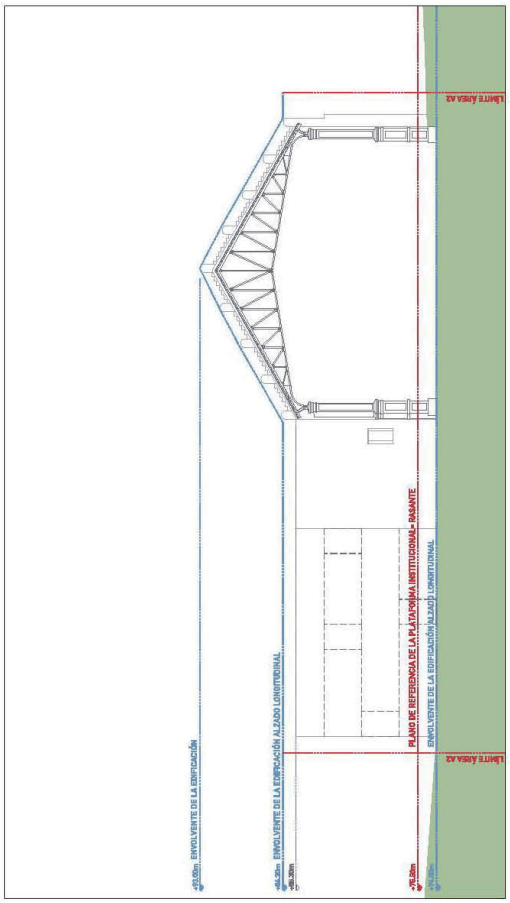
Criterios de integración

-Poner en valor los elementos singulares del edificio, tales como las pilastras e impostas de ladrillo, la estructura de cerchas metálicas y la mampostería de piedra en fachada, entre otros.
-Incorporar al proyecto los restos y la traza del antiguo cierre o muro en la nueva propuesta.
-Armonización escalar y textural de la rehabilitación y su ampliación como conjunto edificado que supone el Seminario Mayor, Seminario Menor y Colegio Máximo.
-Armoniza el tratamiento de la urbanización, de los espacios libres y zonas verdes con el tratamiento general indicado en el apartado 3.8.2. (Urbanización).

FICHAS URBANÍSTICAS. A2 FRONTÓN — **A02-2**

MAYO 2011 | ESCALA: 1/1000 (0, 10, 50, 70) N





CVE-2012-1275

INFORMACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA
Denominación: A3 Seminario Menor y Colegio Máximo
Superficie de parcela: 26.812,00 m2

Parámetros reguladores de la edificación

-Superficie construida:	26.979,69 m2
sobre rasante	24.368,95 m2
según relieve	-
bajo rasante	2.610,74 m2
-Superficie computable	24.368,95 m2
-Ocupación en planta baja	
superficie	6.490,12 m2
porcentaje	24,20 %
-Altura total de la edificación	34,20 m

Uso principal: cultural-docente,

Uso característico: cultural-docente, residencial colectivo

Usos complementerios: investigación, colectivo, administración, deportivo.

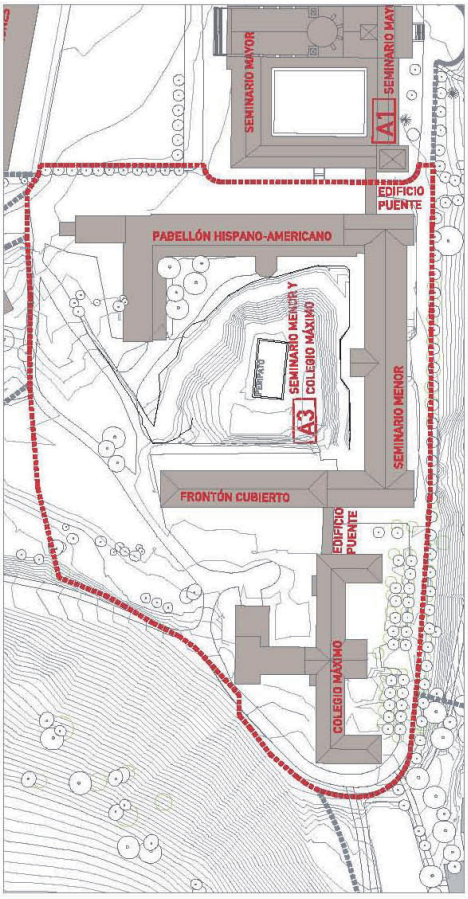
Condiciones de gestión: el área forma parte del entorno de protección del bien de interés cultural, declarado " Edificios y Jardines de la Universidad Pontificia", en el término municipal de Comillas (Decreto 60/2002)
Será necesario el informe vinculante de la conserjería de Cultura respecto de los distintos proyectos arquitectónicos que se redacten.

Interés: paisajístico e histórico en el caso del Seminario Menor y del Frontón cubierto.

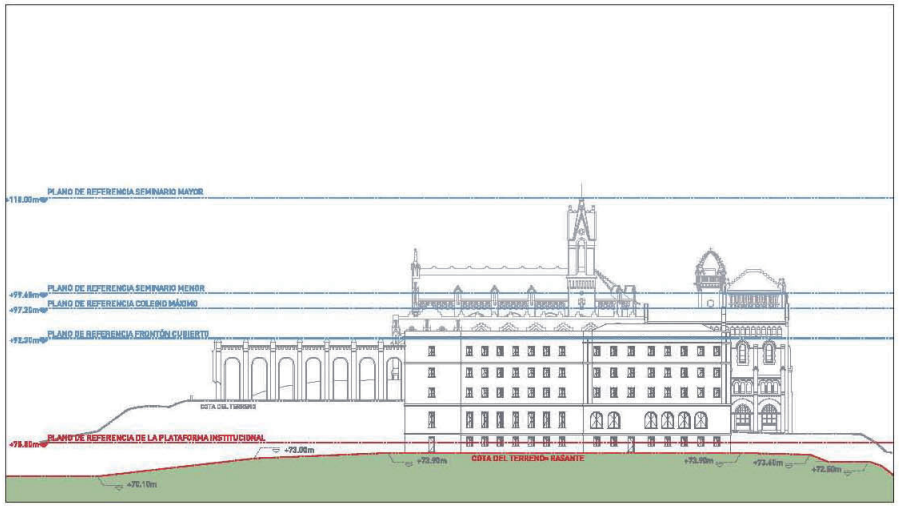
DESCRIPCIÓN DE LOS EDIFICIOS:
Seminario Menor, Frontón cubierto, Colegio Máximo, Pabellón Hispano-Americano, edificios-puente
Fecha de construcción: Seminario Menor, 1909-1912; Frontón cubierto, 1914; Colegio Máximo, 1942-1944; Pabellón Hispano-Americano, 1946-1950; edificios-puente, 1912-1950.
Tipología: edificios de planta libre formando conjunto.
Estado de conservación: deficiente.
Comentarios: el Seminario Menor, el Colegio Máximo y el Frontón cubierto forman un conjunto con el Seminario Mayor. El Pabellón Hispano-Americano, por su gran volumetría, altera la percepción espacial del conjunto y la calidad escénica que forman los dos Seminarios y el Colegio Máximo. El Frontón cubierto y el Seminario Menor enmarcan el Peripato, resto de la antigua cima de la colina de la Cardosa.

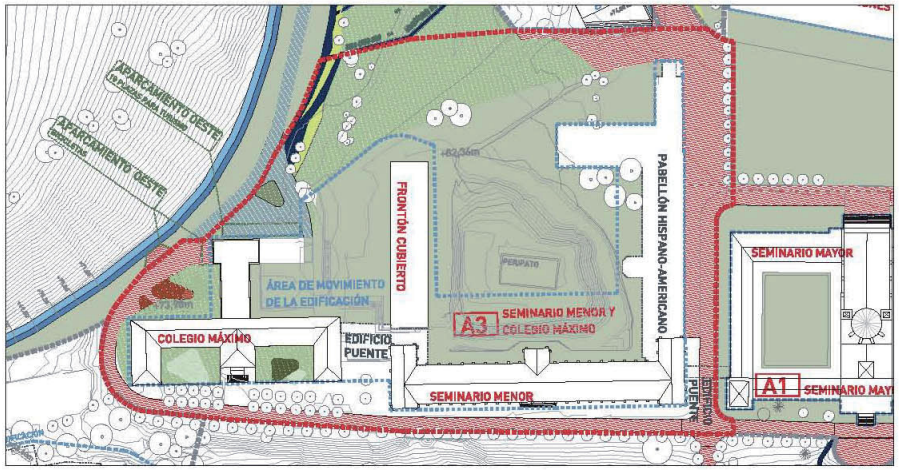
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO
Su entorno próximo lo conforma el resto de los espacios libres y zonas verdes de la denominada plataforma institucional siendo su elemento más representativo el Peripato, resto de la cima de la colina de la Cardosa, utilizada por los jesuitas como espacio de descanso y meditación sobre el que se encuentra un aljibe y desde el que se pueden contemplar unas maravillosas vistas panorámicas del conjunto.

FICHAS URBANÍSTICAS.A3 SEMINARIO MENOR Y COLEGIO MÁXIMO **A03-1**
MAYO 2011 ESCALA: 1/1500 0 10 50 100



CVE-2012-1275





ORDENACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

-Denominación: A3 Seminario Menor y Colegio Máximo
-Superficie de parcela: 26.812,00 m2

Parámetros reguladores de la edificación

-Superficie construida:	19.200,00 m2
sobre rasante	16.500,00 m2
según relieve	1.000,00 m2
bajo rasante	2666,00 m2
-Superficie computable	17.500,00 m2
-Ocupación en planta baja	
superficie	5.500,00 m2
porcentaje	22,32 %
-Ocupación en sótano:	3 %
-Altura total de la edificación	27 m

Uso principal: cultural-docente.
Uso característico: residencial colectivo, cultural-docente.
Usos complementarios: investigación, colectivo, administración, restauración, deportivo, instalaciones

Parámetros reguladores de la urbanización

-Zona verde y Espacio Libre:	10.697,00m2
-Viario	
Rodado principal:	582,00 m2
Rodado roja:	1.642,00 m2
-Nº de plazas de aparcamiento en superficie:	10 para turismos, bicicletas.

Actuaciones:

-Rehabilitación y Acondicionamiento:
Edificio Seminario Menor
Edificio Máximo
Edificio Frontón Cubierto
-Demoliciones:
Edificio Máximo, demoliciones puntuales, motivadas por la funcionalidad y estado de la edificación..
Edificio Hispano-Americano, volumen sobre rasante y bajo rasante.
Ampliaciones del Edificio Frontón Cubierto y de la última crujía de la capilla del ala oeste del Seminario Menor.
-Construcciones de nueva planta:
Centro de Arte y Estudios Musicales
Instalaciones Polideportivas Cubiertas (piscina y gimnasio)
Edificio de Instalaciones.
-Urbanización e instalaciones generales del área de influencia.

(*) El desarrollo de este ámbito se realizará conforme al Anteproyecto de implantación del Colegio del Mundo Unido de España en Comillas, que figura como Anexo C2,y en concreto el apartado 6.*Solución adoptada*, del que esta ficha es una síntesis.

Criterios de integración

-Incorporar el Peripato como elemento de cohesión, mirador y espacio libre que articule la actuación.
-Armonizar el tratamiento de la urbanización de los espacios libres y zonas verdes con el tratamiento indicado en el apartado 3.8.2. (Urbanización).

FICHAS URBANÍSTICAS.A3 SEMINARIO MENOR Y COLEGIO MÁXIMO	A03-2
MAYO 2011	ESCALA: 1/1500 (0 10 50 100)

INFORMACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA
Denominación: A4 Residencia CMU Comillas
Superficie de parcela: 23156,00 m2

Parámetros reguladores de la edificación

-Superficie construida:	305,24 m2
sobre rasante	305,24 m2
según relieve	-
bajo rasante	-
-Superficie computable	305,24 m2
-Ocupación en planta baja	
superficie	305,24 m2
porcentaje	1,32 %
-Altura total de la edificación	3,5 m

Uso principal: cultural- docente.

Uso característico: almacén.

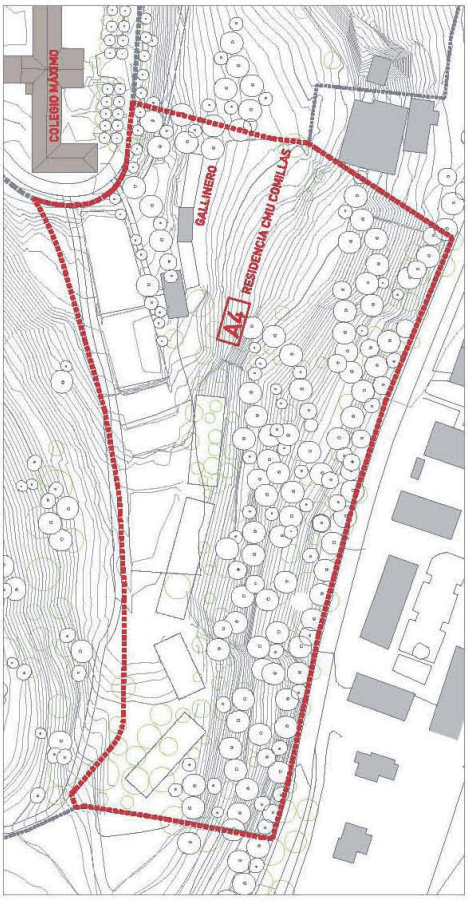
Usos complementarios: -

Condiciones de gestión: el área forma parte del entorno de protección del bien de interés cultural, declarado "Edificios y Jardines de la Universidad Pontificia", en el término municipal de Comillas (Decreto 60/2002)
Será necesario el informe vinculante de la conserjería de Cultura respecto de los distintos proyectos arquitectónicos que se redacten.

Interés: ambiental.

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO
Gallinero
Fecha de construcción: 1953
Tipología: nave agrícola
Estado de conservación: Arruinado
Comentarios: edificio auxiliar apoyado sobre la ladera, a una cota inferior a la de la denominada plataforma institucional.

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO
El área delimitada tiene como característica más singular la presencia de plataformas horizontales que van adaptándose a la pendiente del terreno mientras acompañan al camino que, apoyándose sobre la ladera norte del área, comunica la denominada plataforma institucional con el sur de Trasvía. Se utilizaban en origen como pistas deportivas descubiertas.
La vegetación ubicada al sur de la parcela, donde la pendiente es más pronunciada, se compone de árboles de gran porte junto a las plataformas, fundamentalmente *eucalytus globulus*, que impiden las vistas desde la carretera CA-131, y pradera natural tapizando las superficies horizontales.



FICHAS URBANÍSTICAS. A4 RESIDENCIA CMU COMILLAS **A04-1**
MAYO 2011 ESCALA: 1/1500 0 10 50 100

CVE-2012-1275

ORDENACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

-Denominación: A4 Residencia CMU Comillas	
-Superficie de parcela:	23.156,00 m2
Parámetros reguladores de la edificación	
-Superficie construida:	3.500,00 m2
sobre rasante	3.000,00 m2
según relieve	500,00 m2
bajo rasante	
-Superficie computable	3.500,00 m2
-Ocupación en planta baja	
superficie	1.500,00 m2
porcentaje	6,8 %
-Ocupación en sótano:	8,7 %
-Altura total de la edificación	9 m

Uso principal: cultural-docente.
Uso característico: residencial colectivo
Usos complementarios: investigación, colectivo, administración, restauración, deportivo, instalaciones

Parámetros reguladores de la urbanización	
-Zona verde y Espacio Libre:	20.000 m2
-Viario	
Rodado principal:	-
Rodado rojo:	-
-Nº de plazas de aparcamiento en superficie:	24 para turismos

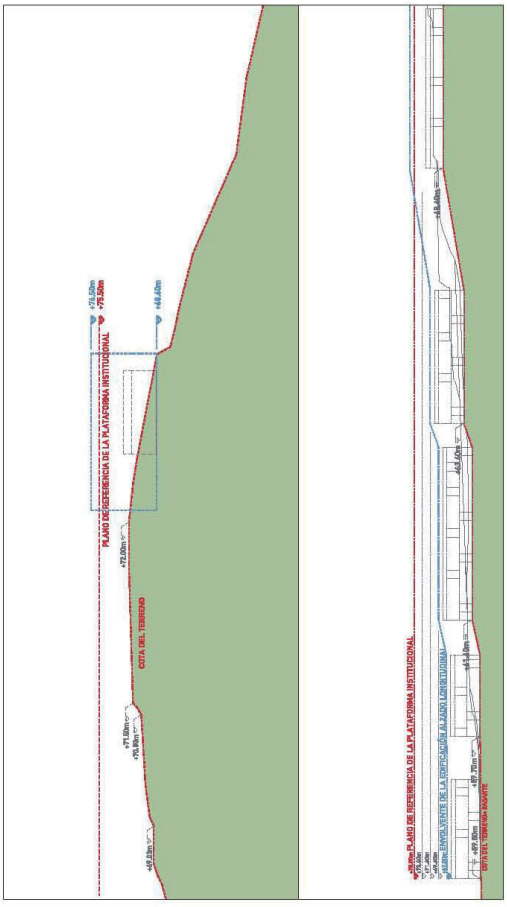
Actuaciones:
-Demoliciones:
Edificio Gallinero
-Construcciones de nueva planta:
Edificios para la residencia de Profesores
Centro Social
-Urbanización, accesos (peatonal y rodado) e instalaciones generales del área de influencia.

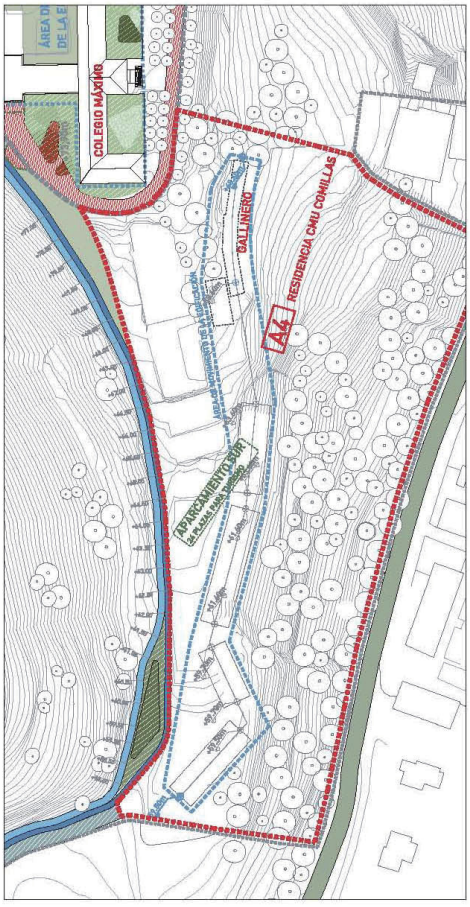
(*) El desarrollo de este ámbito se realizará conforme al Anteproyecto de implantación del Colegio del Mundo Unido de España en Comillas, que figura como Anexo C2,y en concreto el apartado 6.*Solución adoptada*, del que esta ficha es una síntesis.

Criterios de integración
-Integrar los edificios de nueva implantación en el relieve minimizando su presencia.
-Utilizar la vegetación existente como mecanismo de naturalización y armonización de la edificación en el entorno disminuyendo su visibilidad desde la carretera CA-131.
-La envolvente de las edificaciones no superará sustancialmente el plano de referencia de la plataforma institucional.
-Armonizar el tratamiento de la urbanización de los espacios libres y zonas verdes con el tratamiento indicado en el apartado 3.8.2. (Urbanización).

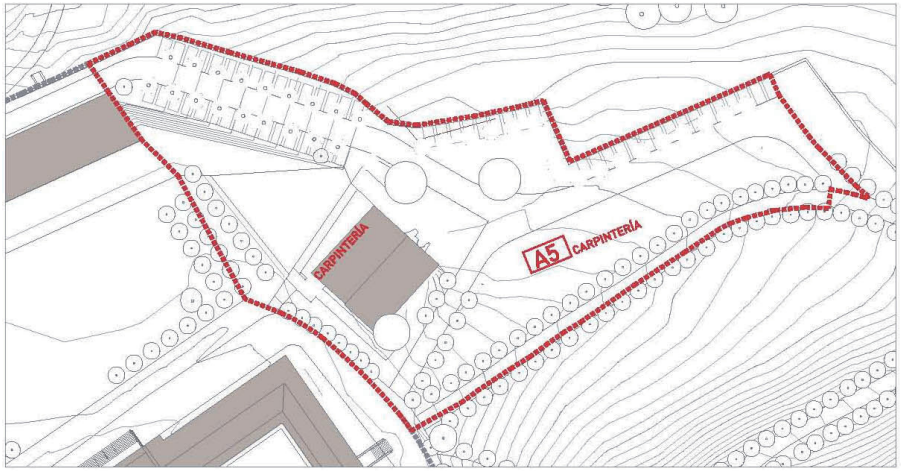
FICHAS URBANÍSTICAS.A4 RESIDENCIA CMU COMILLAS **A04-2**

MAYO 2011 | ESCALA: 1/1500 | 0 10 50 100





CVE-2012-1275



INFORMACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

-Denominación: A5 Carpintería	
-Superficie de parcela:	8.174,00 m2
Parámetros reguladores	
-Superficie construida:	1.048,00 m2
sobre rasante	524,00 m2
según relieve	524,00 m2
bajo rasante	-
-Superficie computable	1.048,00 m2
-Ocupación en planta baja	
superficie	524,00 m2
porcentaje	6,41 %
-Altura total de la edificación	11 m

Uso principal: cultural-docente

Uso característico: taller

Usos complementarios: -

Condiciones de gestión: el área se encuentra dentro del entorno de protección del Bien de Interés Cultural *Edificios y Jardines de la Universidad Pontificia,* cuya delimitación fue publicada en el BOC con fecha 14-06-2002.

Interés: arquitectónico, histórico

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

Carpintería

Fecha de construcción: 1922
Fecha de rehabilitación y reconstrucción: 2008-2010
Tipología: edificación aislada formada por dos naves geminadas.
Estado de conservación: rehabilitado, reconstruido.
Comentarios: el edificio -un antiguo taller- se apoya sobre la ladera este de la plataforma institucional junto al Seminario Mayor. Conformado por dos volúmenes yuxtapuestos, dispuestos en sentido NE-SO. Los materiales empleados en fachada usan un lenguaje similar al del Seminario Mayor o al del Frontón, con el uso de mampostería de piedra y pilastras e impostas de ladrillo para definir los volúmenes. El edificio posee dos plantas que salvan el desnivel del terreno, cada una de ellas accesible desde el exterior.

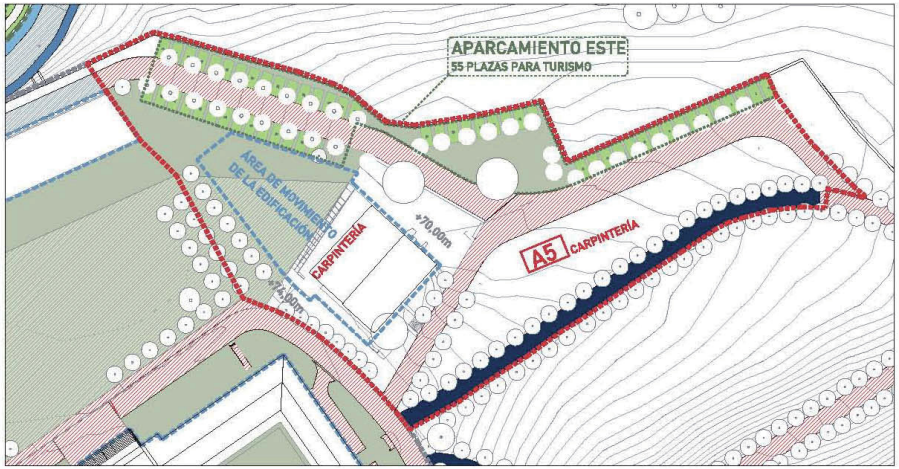
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

Se localiza en el extremo este de la plataforma institucional, orientándose hacia el este sobre la pendiente del terreno, tapizado por pradera y vegetación de bajo porte, a excepción de un grupo de *platanus x hispanica* situados entre la Carpintería y el Seminario Mayor. En su momento formaba un conjunto con otros talleres y la panadería, hoy desaparecidos. A la Carpintería acomete un camino secundario, perimetral, junto al trazado de la antigua muralla.

FICHAS URBANÍSTICAS. A5 CARPINTERÍA	A05-1
MAYO 2011	ESCALA: 1/1000

0 10 50 70 N

GOBIERNO de CANTABRIA
BOC
BOLETÍN OFICIAL DE CANTABRIA



ORDENACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA
-Denominación: A5 Carpintería
-Superficie de parcela: 8.174,00 m2

Parámetros reguladores de la edificación
-Superficie construida: 2.100,00 m2
sobre rasante 1.050,00 m2
según relieve 1.050,00 m2
bajo rasante 477,64 m2
-Superficie computable 2.100,00 m2
-Ocupación en planta baja
superficie 1.050,00 m2
porcentaje 12,85 %
-Ocupación en planta sótano 5,85 %
-Altura total de la edificación 9 m

Uso principal: cultural-docente.

Uso característico: restauración, administrativo

Usos complementarios: investigación, colectivo, comercial, almacén, instalaciones.

Parámetros reguladores de la urbanización
-Zona verde y Espacio Libre: 2.841,00 m2
-Viario
Rodado principal: -
Rodado rojo: 1.417,00 m2-
-Nº de plazas de aparcamiento en superficie: 55 plazas para turismo

Actuaciones:
-Rehabilitación y acondicionamiento.
-Ampliación en nueva edificación.
-Urbanización del entorno.

Criterios de integración
-La nueva edificación no competirá ni visualmente ni formalmente con los edificios existentes.
-Los materiales empleados armonizarán con el conjunto en cromatismo y textura.
-La nueva edificación se adaptará al relieve ajustando así su altura máxima.
-Se eliminará la visión de la salida de humos e instalaciones existente.

FICHAS URBANÍSTICAS. A5 CARPINTERÍA	A05-2
MAYO 2011	ESCALA: 1/1000 (0 10 50 70) N

CVE-2012-1275

INFORMACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA
-Denominación: A06 Mirador
-Superficie de parcela: 1.295,00 m2

Parámetros reguladores
-Superficie construida: -
sobre rasante -
según relieve -
bajo rasante -
-Superficie computable -
-Ocupación en planta baja -
superficie -
porcentaje -
-Altura total de la edificación -

Uso principal: cultural-docente

Uso característico: espacio libre, mirador natural.

Usos complementarios: -

Condiciones de gestión: el área se encuentra dentro del entorno de protección del Bien de Interés Cultural *Edificios y Jardines de la Universidad Pontificia*, cuya delimitación fue publicada en el BOC con fecha 14-06-2002.

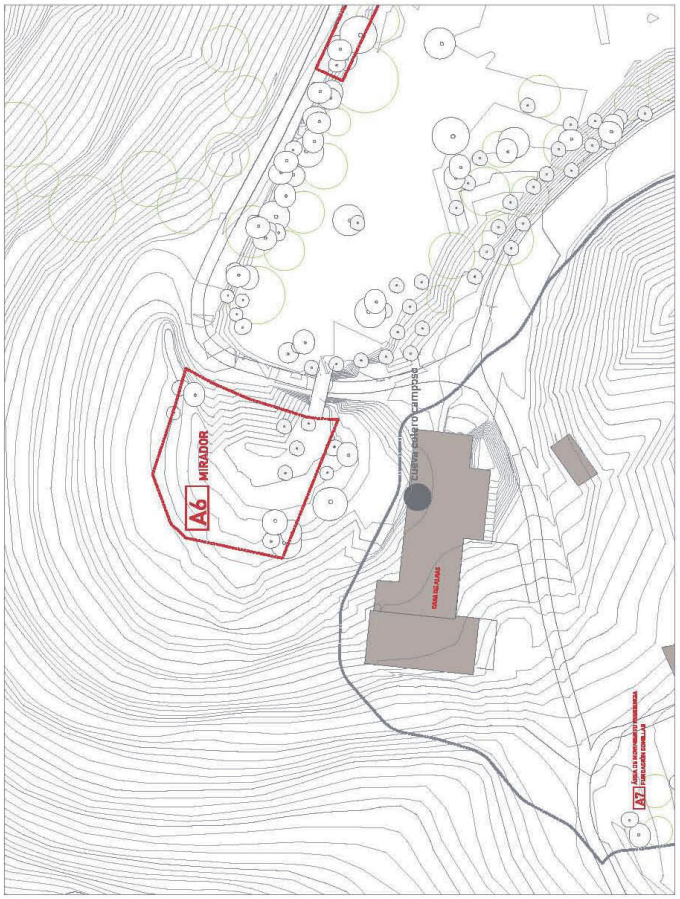
Interés: paisajístico

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO: -

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO
En la actualidad se puede apreciar una plataforma natural en dos niveles desde la que se disfruta de una maravillosa panorámica que alcanza hasta el cabo de Oyambre. Esta zona se encuentra situada al noroeste del conjunto de la Universidad Pontificia, en una posición distante de ella. Su acceso se realiza a través de un pequeño puente sobre la vía de acceso norte al conjunto. La vegetación del área está compuesta básicamente por especies arbustivas de porte medio.

FICHAS URBANÍSTICAS. A06 MIRADOR **A06-1**

MAYO 2011 ESCALA: 1/1000 0 10 50 70 N



CVE-2012-1275

ORDENACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

-Denominación: A06 Mirador	
-Superficie de parcela:	1.295,00 m2
Parámetros reguladores	
-Superficie construida:	647,50 m2
sobre rasante	-
según relieve	647,50 m2
bajo rasante	-
-Superficie computable	647,50 m2
-Ocupación en planta baja	
superficie	647,50 m2
porcentaje	50,00 %
-Ocupación en planta sótano:	50,00 %
-Altura total de la edificación	7 m

Uso principal: cultural-docente.

Uso característico: colectivo, restauración

Usos complementarios: almacén, comercial, administrativo, instalaciones, investigación

Parámetros reguladores de la urbanización

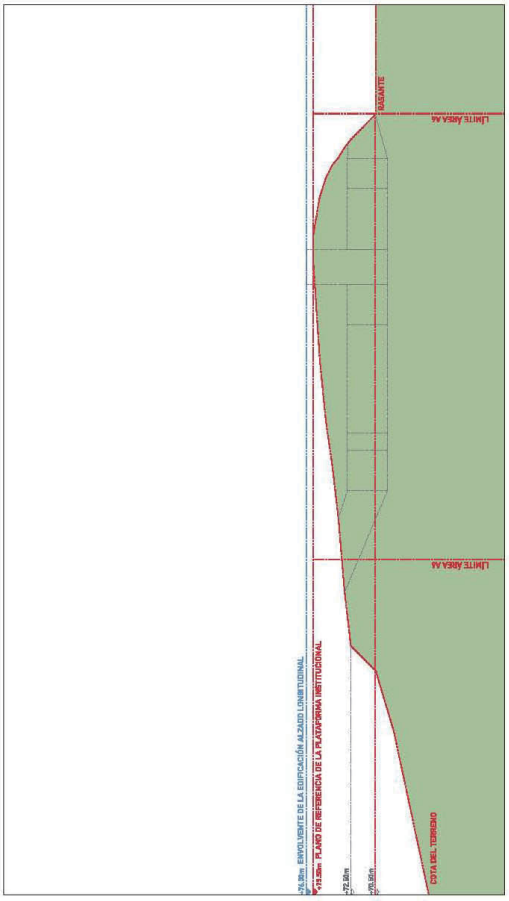
-Zona verde y Espacio Libre:	550,00 m2
-Viario	
Rodado principal:	-
Rodado rojo:	-
-Nº de plazas de aparcamiento en superficie:	-

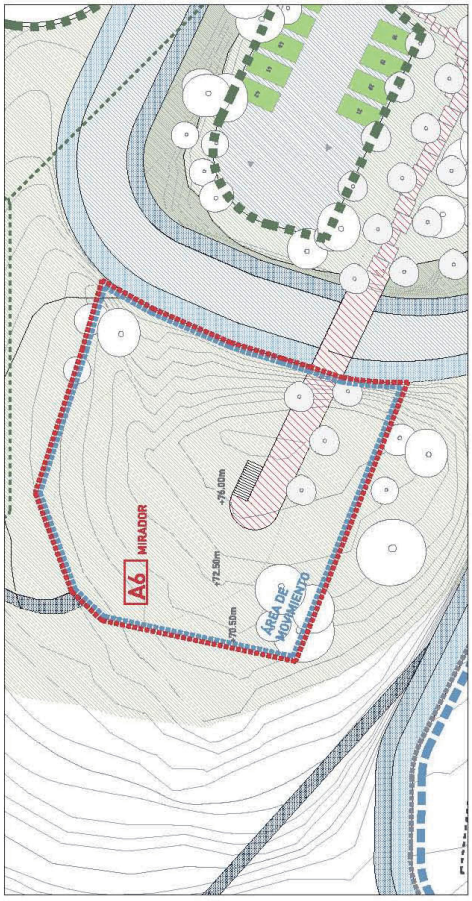
Actuaciones
-Mejora del acceso desde la plataforma institucional.
-Adecuación del mirador.
-Urbanización y tratamiento del entorno.
-Implantación de una edificación adaptada al relieve.

Criterios de integración
-El nuevo edificio se insertará en el relieve natural del terreno, minimizando los movimientos de tierra y su visibilidad desde el conjunto y el borde litoral.
-Se usará la vegetación como mecanismo de naturalización.
-La envolvente superior de la edificación no superará sustancialmente el plano de referencia de la plataforma institucional.
-El acceso principal se realizará desde el aparcamiento previsto.
-Armonizar el tratamiento de la urbanización de los espacios libres y zonas verdes con el tratamiento indicado en el apartado 3.8.2. (Urbanización).

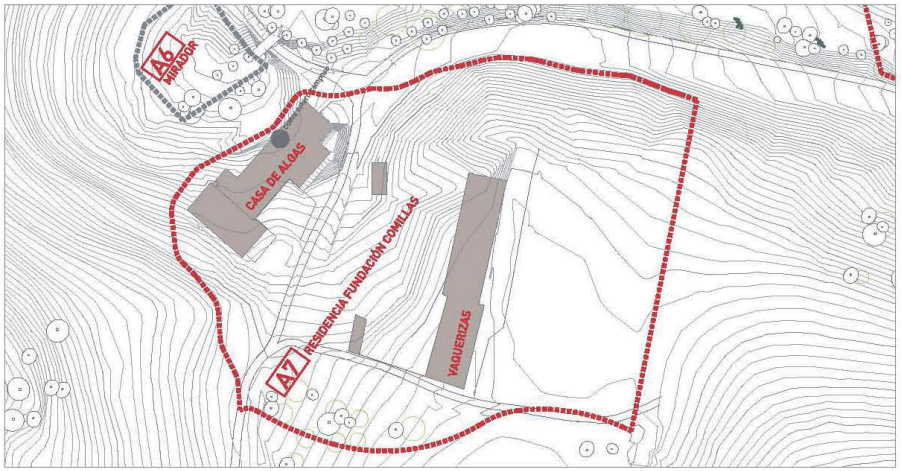
FICHAS URBANÍSTICAS. A06 MIRADOR — **A06-2**

MAYO 2011 | ESCALA: 1/500





CVE-2012-1275



INFORMACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

-Denominación: A7 Residencia Fundación Comillas	
-Superficie de parcela:	20.495,00 m2
Parámetros reguladores	
-Superficie construida:	3.456,00 m2
sobre rasante	3.456,00 m2
según relieve	-
bajo rasante	-
-Superficie computable	3.456,00 m2
-Ocupación en planta baja	
superficie	2.167,56 m2
porcentaje	10,58 %
-Altura total de la edificación	8 m

Uso principal: cultural-docente

Uso característico: almacén

Usos complementarios: -

Condiciones de gestión: el área se encuentra dentro del entorno de protección del Bien de Interés Cultural *Edificios y Jardines de la Universidad Pontificia,* cuya delimitación fue publicada en el BOC con fecha 14-06-2002.
Debajo del edificio conocido como Casa de Algas se situaba la cueva de Cotero Camposo, en la que se encontraron restos arqueológicos. Como pone de manifiesto el estudio arqueológico realizado y que se adjunta como anexo C1 al PSIR, la cueva está probablemente destruida.

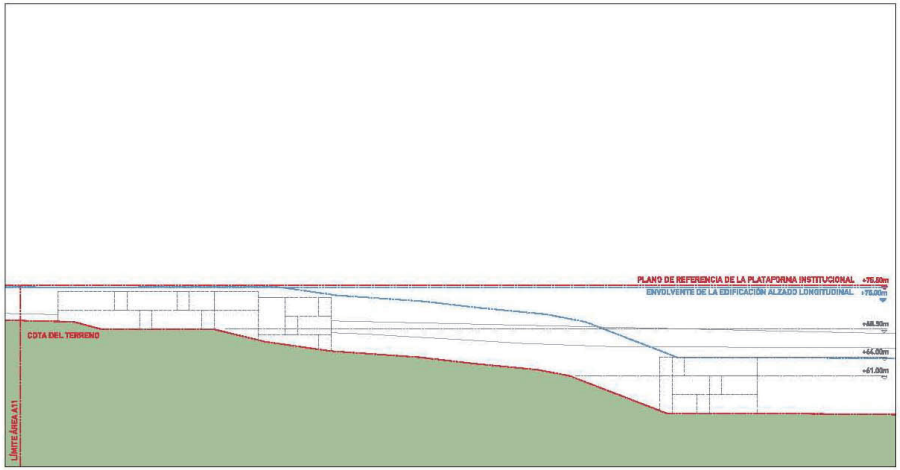
Interés: paisajístico.

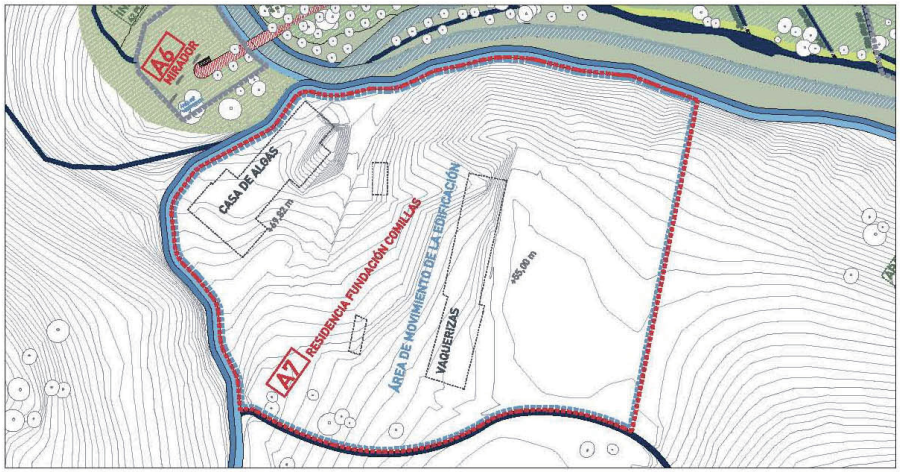
DESCRIPCIÓN DE LOS EDIFICIOS:
Casa de Algas y Vaquerizas
Época de construcción: 1953
Tipología: edificaciones aisladas de planta sensiblemente rectangular y longitudinal, con cubierta a cuatro aguas.
Estado de conservación: deficiente
Comentarios: antiguas edificaciones destinadas a la explotación agrícola y ganadera, situadas en un área desarrollado entre la ladera oeste de la plataforma institucional y la hoya que existe en esta zona del ámbito, junto a un cruce de caminos de carácter rural que comunican con Trasvía.

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO
El terreno que rodea a los edificios se caracteriza por formar una hoya tapizada de pradera, delimitada por las laderas que acometen a la plataforma institucional y por una masa arbórea junto al camino que conduce a El Cabrero, en el extremo oeste del área. Junto a las praderas para alimento del ganado existen pequeños cultivos.

FICHAS URBANÍSTICAS. A7 RESIDENCIA FUNDACIÓN COMILLAS	A07-1
MAYO 2011	ESCALA: 1/1500 0 10 50 100

CVE-2012-1275





ORDENACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

-Denominación: A7 Residencia Fundación Comillas	
-Superficie de parcela:	20.495,00 m2

Parámetros reguladores de la edificación

-Superficie construida:	13.000,00 m2
sobre rasante	10.444,30 m2
según relieve	1.000,00 m2
bajo rasante	1.557,70 m2
-Superficie computable	11.444,30 m2
-Ocupación en planta baja	
superficie	4.100,00 m2
porcentaje	20,00 %
-Ocupación en planta sótano:	40,00%.
-Altura total de la edificación	9,50 m

Uso principal: cultural-docente.
Uso característico: residencial colectivo
Usos complementarios: investigación, colectivo, administración, restauración, deportivo, instalaciones, comercial

Parámetros reguladores de la urbanización

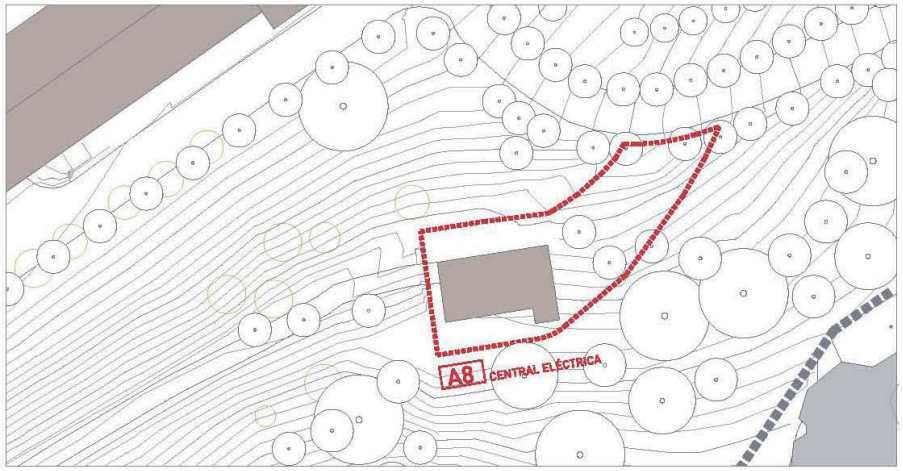
-Zona verde y Espacio Libre:	10.500,00 m2
-Viario	
Rodado principal:	-
Rodado rojo:	-
-Nº de plazas de aparcamiento en superficie:	según proyecto

Actuaciones:
-Sustitución de la Casa de Algas y las Vaquerizas y nueva implantación de la edificación.
-Tratamiento de los accesos y urbanización del entorno.

Criterios de integración
-La nueva edificación se situará en la parcela de tal modo que su posición no influya en la percepción del conjunto desde los caminos y espacios públicos generales de la plataforma institucional.
-La nueva edificación se implantará minimizando los movimientos de tierra, de modo análogo a las edificaciones existentes (perpendicular u oblicuo a los taludes existentes).
-Se utilizará la vegetación como mecanismo de naturalización.
-La envolvente de las edificaciones no superará sustancialmente la cota de la plataforma institucional.
-Armonización escalar y textural de las nuevas edificaciones con el conjunto edificado, que supone el Seminario Mayor, el Seminario Menor y el Colegio Máximo.
-Armonizar el tratamiento de la urbanización, de los espacios libres y zonas verdes con el tratamiento indicado en el apartado 3.8.2. [Urbanización].
-Se prestará especial atención al tratamiento de los aparcamientos al aire libre, en su caso, minimizando su impacto y ocupación y procurando ubicarlos en situación de bajo rasante mayoritariamente.

FICHAS URBANÍSTICAS. A7 RESIDENCIA FUNDACIÓN COMILLAS	A07-2
MAYO 2011	ESCALA: 1/1500 (0 10 50 100)

GOBIERNO DE CANTABRIA
BOC
BOLETÍN OFICIAL DE CANTABRIA



INFORMACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

-Denominación: A8 Central Eléctrica	
-Superficie de parcela:	452,00 m2

Parámetros reguladores

-Superficie construida:	104,25 m2
sobre rasante	104,25 m2
sobre relieve	-
bajo rasante	-
-Superficie computable	104,25 m2
-Ocupación en planta baja	
superficie	104,25 m2
porcentaje	23,06 %
-Altura total de la edificación	11 m

Uso principal: cultural-docente

Uso característico: industrial, instalaciones

Usos complementarios:-

Condiciones de gestión: el área forma parte del entorno de protección del bien de interés cultural, declarado " Edificios y Jardines de la Universidad Pontificia", en el término municipal de Comillas [Decreto 60/2002)
Será necesario el informe vinculante de la conserjería de Cultura respecto de los distintos proyectos arquitectónicos que se redacten.

Interés: arquitectónico, histórico

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:
Central eléctrica
Época de construcción: 1922
Tipología: edificación aislada a media ladera, de planta rectangular con una pequeña torre en el extremo sureste.
Estado de conservación: rehabilitado
Comentarios: el edificio es la antigua central eléctrica del conjunto. Forma parte, como otros edificios auxiliares del ámbito -carpintería, la antigua panadería, etc.-, del proceso de autarquización que experimentó la Universidad Pontificia hasta 1940.

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO
La central eléctrica se localiza sobre la ladera sur del ámbito, que está trabajada como una pradera con masas arbóreas aisladas. En las proximidades de la edificación se aprecia un muro y una masa de pinos. A la central acomete el camino rodado que constituye el acceso principal al conjunto.

FICHAS URBANÍSTICAS. A8 CENTRAL ELÉCTRICA	A08-1
MAYO 2011	ESCALA: 1/500 (0 10 25 35) N

CVE-2012-1275

ORDENACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

-Denominación: A8 Central Eléctrica	
-Superficie de parcela:	452,00 m2
Parámetros reguladores de la edificación	
-Superficie construida:	240,00 m2
sobre rasante	240,00 m2
según relieve	-
bajo rasante	-
-Superficie computable	240,00 m2
-Ocupación en planta baja	120,00 m2
superficie	26,50%
porcentaje	26,50%
-Ocupación en planta sótano:	11 m
-Altura total de la edificación	

Uso principal: cultural-docente.

Uso característico: administrativo

Usos complementarios: investigación, colectivo, comercial, instalaciones

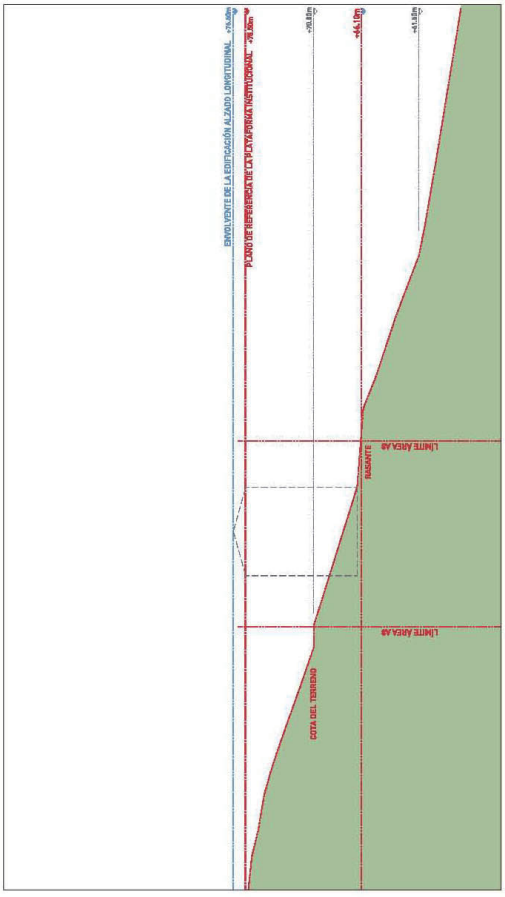
Parámetros reguladores de la urbanización	
-Zona verde y Espacio Libre:	128,00 m2
-Viario	-
Rodado principal:	-
Rodado rojo:	-
-Nº de plazas de aparcamiento en superficie:	-

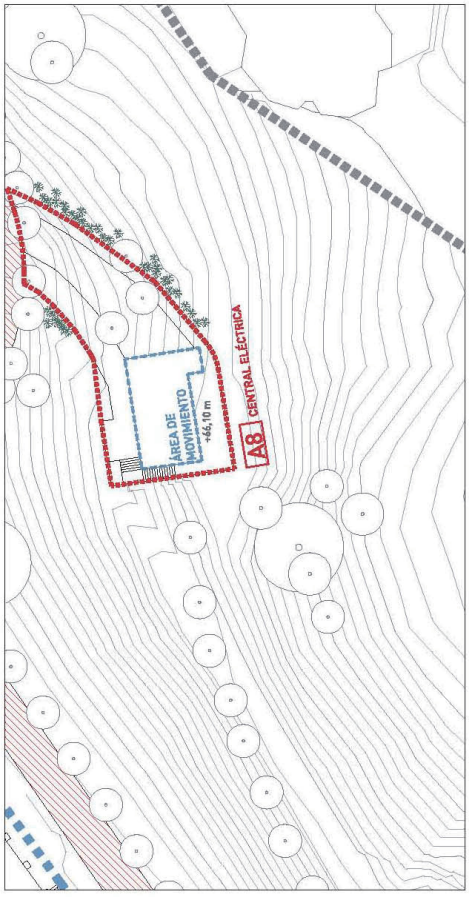
Actuaciones
-Rehabilitación y acondicionamiento.
-Urbanización del entorno.

Criterios de integración
-Mantenimiento de la composición de los volúmenes del edificio.
-Tratamiento adecuado de la urbanización.

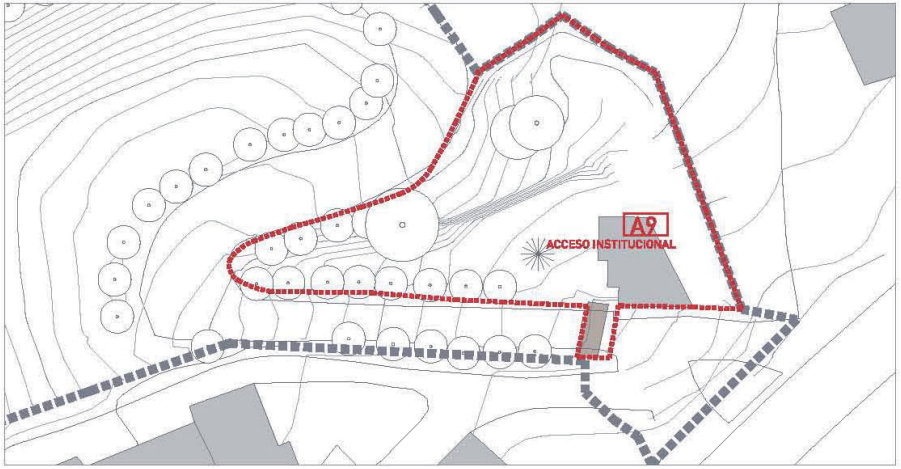
FICHAS URBANÍSTICAS. A8 CENTRAL ELÉCTRICA — **A08-2**

MAYO 2011 | ESCALA: 1/500 | 0 | 10 | 25 | 35 | N





CVE-2012-1275



INFORMACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

-Denominación: A9 Acceso institucional	
-Superficie de parcela:	1.095,00 m2

Parámetros reguladores

-Superficie construida:	135,34 m2
sobre rasante	86,08 m2
según relieve	-
bajo rasante	-
-Superficie computable	86,08 m2
-Ocupación en planta baja	
superficie	86,08m2
porcentaje	7,86 %
-Altura total de la edificación	8,60 m

Uso principal: cultural-docente

Uso característico: colectivo

Usos complementarios:-

Condiciones de gestión: la Portalada -no el edificio anexo que le acompaña- es monumento histórico-artístico de carácter nacional, Decreto 9/1985 de 22 de febrero. Además forma parte del entorno de protección del bien de interés cultural, declarado "Edificios y Jardines de la Universidad Pontificia", en el término municipal de Comillas (Decreto 60/2002)
Será necesario el informe vinculante de la conserjería de Cultura respecto de los distintos proyectos arquitectónicos que se redacten.

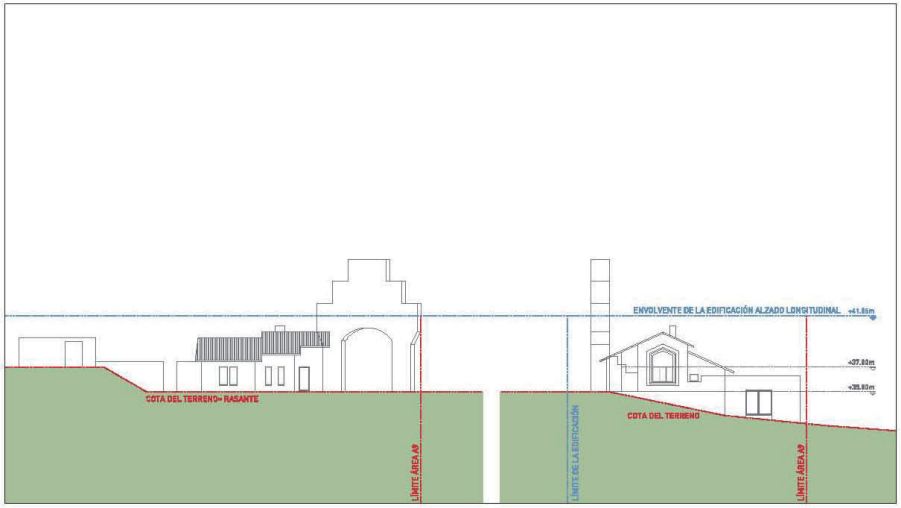
Interés: arquitectónico, histórico, paisajístico.

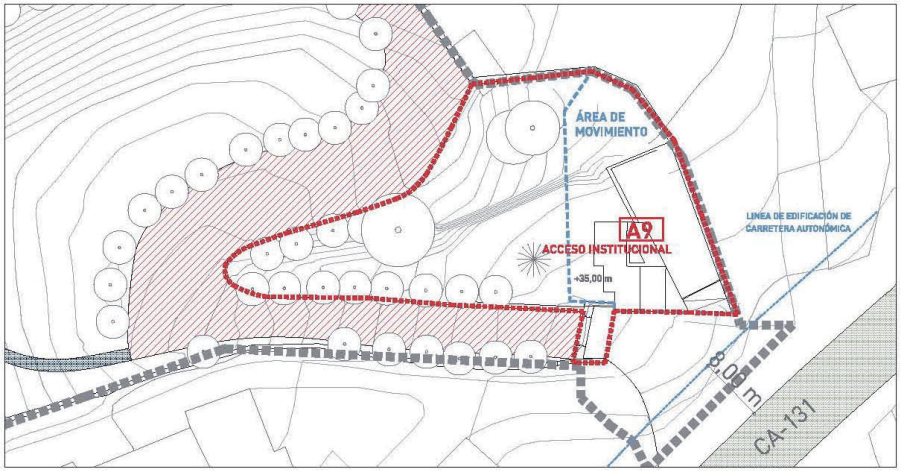
DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO
El edificio de control sobre el que se interviene se desarrolla sobre una planta irregular, que genera una envolvente quebrada con cubierta a dos aguas de faldones pronunciados. La fachada se caracteriza por un gran hueco en el hastial sur.

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO
Junto al edificio que sirve de punto de control de accesos, sobre el que se propone realizar la intervención, existe una pequeña pieza, la antigua Portalada de acceso a la Universidad Pontificia, que fue levantada al mismo tiempo que el Seminario Mayor (1881), según el proyecto de Domènech i Montaner. Forma parte del cierre de la finca, junto a los muros que rodean el área al norte y este.

FICHAS URBANÍSTICAS. A9 ACCESO INSTITUCIONAL	A09-1
MAYO 2011	ESCALA: 1/500

CVE-2012-1275





ORDENACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

-Denominación: A9 Acceso institucional	
-Superficie de parcela:	1.095,00 m2

Parámetros reguladores

-Superficie construida:	140,00 m2
sobre rasante	140,00 m2
según relieve	-
bajo rasante	-
-Superficie computable	140,00 m2
-Ocupación en planta baja	
superficie	140,00 m2
porcentaje	12,78 %
-Ocupación en planta sótano:	no permitida
-Altura total de la edificación:	8,60 m

Uso principal: cultural-docente

Uso característico: colectivo.

Usos permitidos: almacén, comercial, administrativo, instalaciones, investigación, restauración.

Parámetros reguladores de la urbanización

-Zona verde y Espacio Libre:	838,00 m2
-Viario	
Rodado principal:	-
Rodado rojo:	-
-Nº de plazas de aparcamiento en superficie:	-

Actuaciones

-Rehabilitación y acondicionamiento de la Portalada de acceso, protegido como parte del BIC *Edificios y jardines de la Universidad Pontificia* .
-Rehabilitación, acondicionamiento y ampliación del edificio adjunto, dentro del sólido capaz definido.
-Urbanización del entorno.

Criterios de integración

-Puesta en valor de la Portalada de acceso, obra de Domènech i Montaner y Joan Martorell, representativa del Modernisme en Comillas.
-Armonización volumétrica y textural del conjunto.
-Utilización de soluciones y materiales para la urbanización que valoricen el carácter del edificio.
-Mantenimiento del carácter del camino que desde la Portalada lleva al Seminario Mayor, para lo cual se mantendrán los grupos de árboles existentes (o se sustituirán por otros de la misma especie *platanus x hispanica*).

FICHAS URBANÍSTICAS. A9 ACCESO INSTITUCIONAL	A09-2
MAYO 2011	ESCALA: 1/500 (0 10 25 35)

CVE-2012-1275

INFORMACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA
-Denominación: A10 Acceso público
-Superficie de parcela: 3584,00 m2

Parámetros reguladores de la edificación
-Superficie construida: -
sobre rasante -
según relieve -
bajo rasante -
-Superficie computable -
-Ocupación en planta baja -
superficie -
porcentaje -
-Altura total de la edificación -

Uso principal: cultural-docente

Uso característico: talud natural.

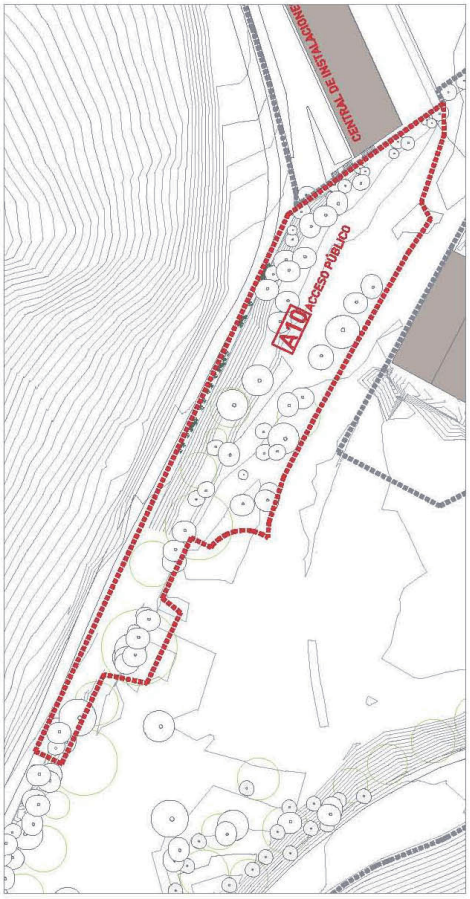
Usos complementarios: -

Condiciones de gestión: el área se encuentra dentro del entorno de protección del Bien de Interés Cultural *Edificios y Jardines de la Universidad Pontificia*, cuya delimitación fue publicada en el BOC con fecha 14-06-2002.

Interés: paisajístico

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:-

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO
Límite norte de la plataforma institucional, formado en la actualidad por un pequeño talud de pendiente pronunciada que es continuación del muro de cierre de la finca. En su cota inferior se encuentra con el camino que accede al interior del conjunto de la Universidad Pontificia desde el camino de Trasvía por la costa.
En toda su superficie se encuentra tapizada por vegetación de distinto porte, fundamentalmente árboles alineados junto el camino - *eucalyptus globulus, pinus pinea*-.



FICHAS URBANÍSTICAS. A10 ACCESO PÚBLICO **A10-1**
MAYO 2011 ESCALA: 1/1000 0 10 50 70 N

CVE-2012-1275

ORDENACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

-Denominación: A10 Acceso público	
-Superficie de parcela:	3584,00 m2
Parámetros reguladores	
-Superficie construida:	400,00 m2
sobre rasante	400,00 m2
según relieve	-
bajo rasante	-
-Superficie computable	400,00 m2
-Ocupación en planta baja	
superficie	400,00 m2
porcentaje	11,16 %
-Ocupación en planta sótano	
-Altura total de la edificación	8,00 m

Uso principal: cultural-docente

Uso característico: colectivo, comercial

Usos complementarios: almacén, restauración, administrativo, instalaciones, investigación

Parámetros reguladores de la urbanización	
-Zona verde y Espacio Libre:	2000,00 m2
-Viario	
Rodado principal:	-
Rodado rojo:	-
-Nº de plazas de aparcamiento en superficie:	-

Actuaciones

-Implantación de un edificio de acceso y tienda.

-Acceso peatonal hasta la planta primera institucional.

-Urbanización del entorno.

Criterios de integración

-El nuevo edificio se insertará en el relieve de modo que la envolvente de la edificación no superará sustancialmente el plano de referencia de la plataforma institucional.

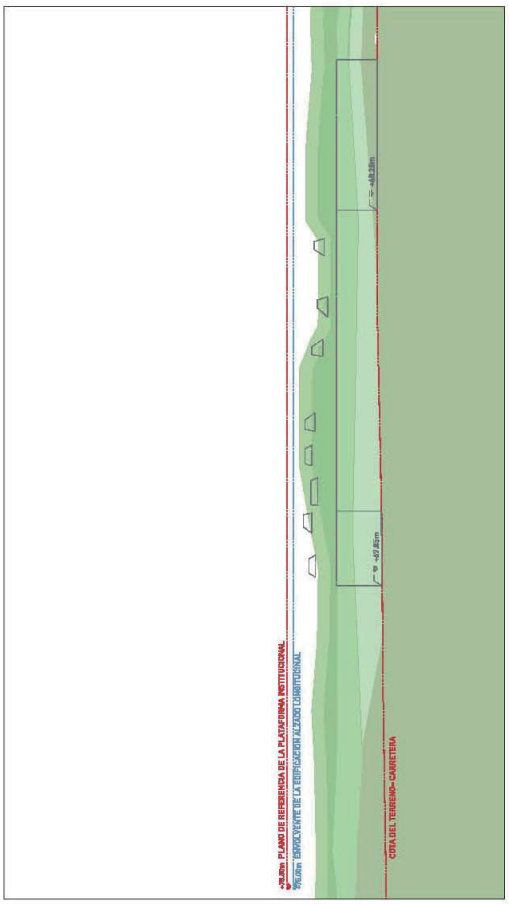
-Se atenderá a la urbanización y tratamiento de la ladera hasta su enganche con la plataforma institucional. Se procurará la armonización escalar y textural de las nuevas edificaciones con el conjunto edificado que supone el Seminario Menor y el Colegio Máximo.

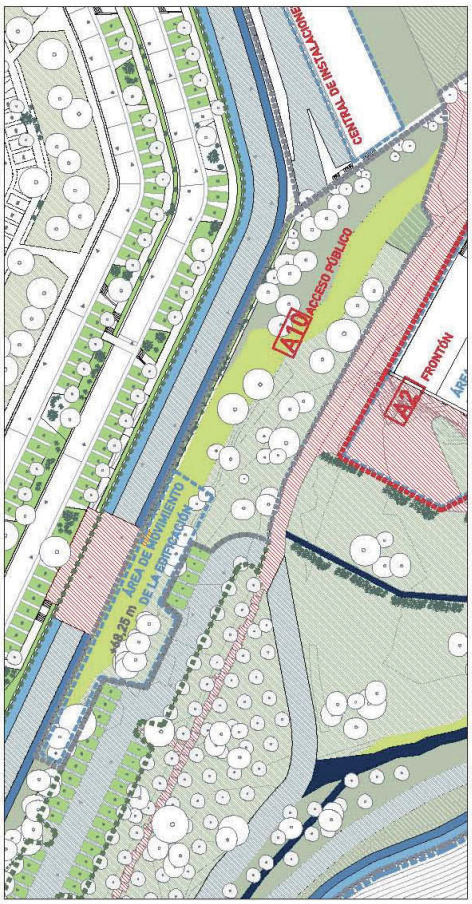
-Se procurará la armonización escalar y textural de las nuevas edificaciones con el conjunto edificado, que supone el Seminario Menor y el Colegio Máximo.

-Armonizar el tratamiento de la urbanización, de los espacios libres y zonas verdes con el tratamiento indicado en el apartado 3.8.2. (Urbanización).

FICHAS URBANÍSTICAS. A10 ACCESO PÚBLICO — **A10-2**

MAYO 2011 | ESCALA: 1/1000





CVE-2012-1275

3.6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

3.6.1 OBJETIVOS

La propuesta del PSIR, supone la recuperación de la actividad de la finca y de sus edificios mediante la incorporación de nuevos usos y servicios de naturaleza análoga a la existente.

Se trata como ya se ha indicado, de transformar la finca en un gran equipamiento cultural docente, en un campus universitario de excelencia. Para ello se hace necesario realizar una serie de intervenciones tanto de rehabilitación, como de demolición, reestructuración y nueva edificación contempladas en cada uno de los ámbitos anteriormente descritos.

Se ha partido de un cuidadoso análisis del conjunto y su entorno descrito en el Estudio de Integración Paisajística y se han establecido los siguientes objetivos de calidad paisajística:

1.- Mantenimiento de la finca como una unidad, como una gran área dotacional de interés internacional, evitando su fragmentación funcional.

2.- Mantenimiento del carácter y la imagen actual, es decir de sus elementos icónicos y representativos-fachada institucional, relieve natural, carácter de las laderas, relación masa fondo-.

3.- Mantenimiento del carácter de sus edificaciones.

4.- Recuperación y puesta en valor de los elementos patrimoniales tanto de carácter cultural (Seminario mayor, Seminario Menor, Colegio Máximo y frontón en la plataforma institucional, y portón de acceso a la finca), como de carácter natural (plátanos que jalonan los caminos, masas de vegetación, y Monte de la Cardosa).

5.- Mantenimiento de las trazas asociadas a caminos, muros y elementos constructivos existentes en el ámbito, así como su vegetación y el tratamiento tanto de los jardines como de la finca en general.

6.- Limpieza y puesta en valor de la vegetación de interés que será completada con una propuesta de paisajismo respetuosa con su carácter.

7.- Potenciar la percepción (espacial y sensorial) del ámbito, manteniendo las relaciones naturales y visuales con su entorno (litoral, villa de Comillas, Palacio de Sobrellano) de tal forma que las meras edificaciones no supongan una brusca transformación de estas vistas.

8.- Mejorar la conectividad con el entorno integrándolo en los recorridos peatonales y no motorizados de la villa.

9.- Apostar por una edificación y urbanización de calidad que armonice con el conjunto existente en el tratamiento de los materiales, colores y texturas empleados.

10.- Incorporación de usos y edificaciones de naturaleza análoga a las anteriores respetando la relación de jerarquía morfológica, funcional y visual existente.

3.6.2 CRITERIOS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1.- Recuperación y rehabilitación de los edificios representativos del conjunto de la Universidad Pontificia para un uso educativo y cultural.

2.- Limpieza, recuperación y mantenimiento de los caminos y muros de la finca, que permiten comprender el conjunto de la Universidad Pontificia como una actuación paisajística relacionada con los monumentos existentes en Comillas y con los espacios naturales de gran valor ecológico de Trasvía y la Rabia -la ría, las marismas, el bosque-.

3.- Ubicación de los nuevos edificios del Campus Comillas en una posición subsidiaria en las laderas ya ocupadas por edificación o en las de naturaleza más urbana, adaptándose al relieve y cuidando el tratamiento de la urbanización mediante el empleo de vegetación que minimice su visibilidad.

CVE-2012-1275

4.- No superar sustancialmente con la altura de coronación de la nueva edificación complementaria la altura de la plataforma institucional.

5.- Construcción de un nuevo acceso público desde el camino de Comillas a Trasvía, asociado a una superficie de aparcamiento, para turismos y autobuses que facilite la accesibilidad al conjunto de manera integrada en el relieve. Esto supone minimizar el acceso del vehículo motor en el interior del Campus.

6.- Integración de las redes de movilidad con las del municipio, especialmente las de carácter público (peatonal, bicicleta, etc.) así como del resto de las infraestructuras (abastecimiento, saneamiento, etc.).

7.- Ubicación de pequeños miradores naturales en los puntos de observación que permitan comprender e interpretar la complejidad y totalidad del ámbito en relación al entorno natural y social (Peripato, colina de la Cardosa y mirador litoral).

8.- Utilizar texturas (materiales, colores y formas) que armonicen con las existentes sin necesidad de recurrir a mimetismos, realizando una propuesta unitaria y homogénea del conjunto, tanto en el tratamiento de la edificación como en la urbanización.

9.- Utilizar la vegetación como mecanismo de integración y contextualización en el ámbito de las nuevas edificaciones e intervenciones.

3.6.3 EL PROYECTO

Con el objeto de facilitar la descripción de las estrategias empleadas en la planificación de la finca se han realizado varias simulaciones a partir de la propuesta de ordenación indicativa, de tal manera que nos permita valorar la imagen de conjunto y las actuaciones de rehabilitación, restitución, nueva planta y paisajismo más significativas.

Esta imagen muestra el tratamiento del nuevo pabellón de entrada situado en la ladera norte y enfrentado al aparcamiento jardín.

La elección de este emplazamiento para el aparcamiento y pabellón de entrada supone:

— Evitar que los vehículos penetren de forma masiva en el conjunto, superándose la capacidad de carga del mismo.

— Evitar alterar la imagen del acceso principal.

El aparcamiento se adapta al relieve y se integra y "engancha" con la vegetación existe. La ladera norte es la de menor relieve, su ubicación opuesta a la fachada monumental (institucional) supone una menor fragilidad paisajística por ello, se ha estudiado para realizar un tratamiento de su relieve que permita la implantación de un aparcamiento en dos fases.

El tratamiento de los taludes con vegetación arbustiva, su urbanización "blanda", la vegetación arbórea y el tratamiento de la pradera que separa ambas fases consigue la integración del mismo. Esta se produce por adaptación al relieve, textura, yuxtaposición y segregación visual, enmascaramiento y naturalización.

Se trata de una estrategia de tratamiento paisajístico de la ladera en la que no es importante la optimización de las plazas sino la integración de las mismas con el relieve y el entorno.

Su posición, extramuros del recinto, hace que no interfiera en la imagen que tenemos del mismo. Esta posición sirve también para que el aparcamiento se lea a escala de la villa de Comillas puesto que puede convertirse en un aparcamiento disuasorio, de tal forma que las visitas a la villa tengan allí su comienzo o su final, una vez que el conjunto entre en funcionamiento.

Del mismo modo el nuevo edificio de acceso reproduce la forma de penetrar al conjunto del principal. Es decir, se trata de una pequeña pieza, situada a los pies de la ladera norte mediante la cual una vez traspasado este umbral comienza la ascensión por un camino adaptado al relieve que nos conduce a la plataforma institucional. A lo largo de este recorrido las visiones en escorzo del conjunto y del Seminario mayor se suceden, de tal forma que el visitante se va "iniciando" poco a poco en el paisaje. Este mecanismo procesional y de ascensión a la "Civitas

CVE-2012-1275

Dei" es el que se reproduce y mediante el se consigue la integración formal y simbólica del nuevo pabellón de entrada. Por otro lado el tratamiento y las texturas se corresponden con las de una edificación que tiene vocación de desaparecer, de ser un muro que se abre. Así el tratamiento de ese muro, en textura y color recuerda a los de las edificaciones existentes.

La edificación, "encajada" en el relieve, cuenta con una cubierta ajardinada y su iluminación se produce a través de unos lucernarios.

La edificación quiere ser solo una pequeña puerta, una oquedad en el muro que recoge los servicios de acceso, control y tienda junto con sus zonas complementarias.

3.7. USOS

Se definen a continuación los distintos usos que tienen cabida en la actuación:

Uso principal: cultural-docente

Uso característicos: los identitáreos del área de entre los siguientes usos complementarios.

Usos complementarios: residencial colectivo, investigación, restauración, administrativo, deportivo, colectivo, comercial, almacén, instalaciones, siempre y cuando estén vinculados al uso principal y al característico.

Usos prohibidos: todos los demás que no guardan relación con el principal.

En el ámbito del PSIR todos los usos son complementarios y podrán, en función de las necesidades del campus en cada momento, instalarse en cualquiera de las áreas y edificaciones definidas.

CONDICIONES VINCULADAS AL USO

Todos estos usos cumplirán con las condiciones establecidas por la normativa vigente, en especial el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, con sus modificaciones, y la Ley 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación de Cantabria, con sus modificaciones con la excepción que suponga la rehabilitación de los elementos declarados BIC en su caso.

Además, se garantizará un uso eficiente de los recursos, tanto para su construcción, como para su mantenimiento y uso futuro, de acuerdo a los criterios de eficiencia energética expuestos en este documento. Como condición indispensable, todas las aulas y espacios destinados al aprendizaje dispondrán de iluminación natural y ventilación suficiente al exterior.

3.7.1. Cultural-docente

Comprende todos los edificios destinados a la enseñanza y a la cultura, uso principal al que se destina todo el conjunto. De este modo, se facilita que en un mismo edificio convivan aulas con salas de exposiciones, por ejemplo, flexibilizando el desarrollo de actividades integrales que potencien y lleven a cabo el programa docente e institucional del Centro Internacional de Estudios Superiores del Español (CIESE) y del Colegio del Mundo Unido de España en Comillas, mientras se permite que otros organismos e instituciones de carácter cultural y docente externas -como el Instituto Cervantes, la Fundación Marcelino Botín o la Universidad de Cantabria- implementen actividades que completen las ofertadas por las primeras.

El uso se desarrolla básicamente en los edificios históricos existentes sobre la Plataforma Institucional -Seminario mayor, Seminario Menor, Frontón- y en los lugares así delimitados en el plano de ordenación y usos del ámbito.

Su ocupación en planta responde igualmente al área de movimiento grafiado en las fichas, mientras que la altura máxima vendrá determinada por un sólido capaz que contenga la volumetría del edificio que desarrolle el uso. En el caso del Seminario mayor, el sólido capaz

CVE-2012-1275

contendrá el edificio histórico, protegido como BIC, y no se permitirán modificaciones de altura que alteren el carácter singular del edificio.

Este es el uso característico del ámbito, es decir, el uso principal. Todos los demás son subsidiarios y complementarios de éste.

3.7.2. Residencial colectivo

Por residencia colectiva se entiende el conjunto de espacios, locales o dependencias destinados a alojamiento

o residencia en régimen de comunidad.

Se localiza en su mayor parte en edificaciones de nueva planta -a excepción de la rehabilitación del Colegio Máximo- que se ubicarán en las laderas de la colina de la Cardosa, de tal modo que la altura máxima de estas edificaciones nunca pueda superar sustancialmente el plano horizontal definido por la plataforma institucional. Así se pretende que las nuevas edificaciones no puedan interferir visualmente ni espacialmente con los edificios históricos de la Universidad Pontificia.

Se localiza el uso en el plano de ordenación O01b y en las fichas, como uso característico o complementario, mediante la grafía de un área de movimiento en el que pueda ser contenida la edificación, o bien delimitando un área mayor que facilite una mayor libertad a la hora de disponer los accesos y viario asociado a la edificación. En este caso, las condiciones y secciones del viario que se realice serán las que vienen descritas en este documento del PSIR, sin que puedan modificarse ni los materiales, ni el tratamiento superficial, ni los anchos previstos.

En cualquier caso, la nueva edificación respetará las determinaciones y condiciones establecidas en la normativa siguiente:

— Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, con sus modificaciones.

— Ley 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación de Cantabria, con sus modificaciones.

Como condición indispensable, todas las habitaciones y espacios comunes dispondrán de iluminación natural -será obligatoria en fachada para las habitaciones- y ventilación suficiente al exterior.

3.7.3. Investigación

Son los espacios destinados a la investigación y puesta en práctica de los contenidos teóricos planteados en el uso cultural-docente. Por tanto, el uso puede desarrollarse en un edificio independiente o en local incluido en un edificio de otro uso. Con ello se pretende generar un flujo de información y conocimiento desde el ámbito teórico al práctico, facilitando de este modo la obtención de resultados y objetivos de un modo más eficiente.

Se localiza el uso en las fichas, como uso característico o complementario. Podrá localizarse en planta sótano siempre que se garanticen las condiciones de habitabilidad y salubridad que den cumplimiento a la normativa de aplicación vigente.

Si la edificación se dispone en edificio exento, cumplirá en todo caso las determinaciones contenidas en el punto 3.7.1.2. de este documento. Si forma parte de un edificio de otro uso, adoptará las condiciones estéticas y determinaciones de este otro uso.

En cualquier caso, la nueva edificación respetará las determinaciones y condiciones establecidas en la normativa siguiente:

— Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, con sus modificaciones.

— Ley 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación de Cantabria, con sus modificaciones.

Como condición indispensable, todos los espacios de trabajo dispondrán de iluminación natural y ventilación suficiente al exterior.

CVE-2012-1275

3.7.4. Restauración

El uso de restauración comprende las cafeterías, restaurantes, comedores y equipamientos y espacios análogos que sirvan para satisfacer las necesidades de los usuarios del Campus Comillas. El uso puede desarrollarse en edificio exento o en local asociado a un uso principal. En el primer caso, el edificio de la antigua Carpintería, así como su ampliación, acoge el comedor universitario, que dará servicio a los estudiantes del CIESE-Comillas, y será, por tanto, el único edificio destinado a uso restauración que se ubicará encajado en la ladera noreste de la plataforma institucional.

Se localizará conforme a las del área A5 Carpintería y en el mirador del área A6 Mirador formando un conjunto.

Se localiza el uso en el plano de ordenación O01b y en las fichas, como uso característico o complementario.

En cualquier caso, la nueva edificación respetará las determinaciones y condiciones establecidas en la normativa siguiente:

— Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, con sus modificaciones.

— Ley 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación de Cantabria, con sus modificaciones.

Como condición indispensable el uso restauración deberá disponer de una ventilación suficiente y adecuada, en especial si lleva asociado cocinas o lugares para la preparación y manipulación de alimentos, que además deberán cumplir con las determinaciones que la normativa sectorial establezca para la conservación y manipulación de alimentos. Además, los espacios comunes destinados a comedor tendrán iluminación natural en fachada.

3.7.5. Administrativo

Se incluyen en este uso los locales en los que se realicen actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado. En el uso administrativo se incluyen los espacios destinados a la gestión del Campus, así como los edificios auxiliares de las entidades e instituciones asociados a la Fundación Comillas y a Colegios del Mundo Unido, y que necesiten establecerse dentro del Campus -el ámbito del PSIR- para gestionar sus recursos.

La antigua Central Eléctrica acoge las oficinas de SAICC y, por tanto, tiene un uso administrativo tras su rehabilitación. El sólido capaz que contiene el uso será el definido por los planos exteriores de fachada y cubierta de la Central Eléctrica.

Se localiza el uso en el plano de ordenación O01b y en las fichas, como uso característico o complementario.

En cualquier caso, la nueva edificación respetará las determinaciones y condiciones establecidas en la normativa siguiente:

— Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, con sus modificaciones.

— Ley 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación de Cantabria, con sus modificaciones.

3.7.6. Deportivo

El espacio para la realización de actividades deportivas está grafiado en el plano de ordenación detallada O01b en torno a la pequeña vaguada al oeste de la plataforma institucional, ubicándose en las proximidades de las residencias de estudiantes y profesores. Del mismo modo, las fichas recogen este uso como complementario de otros ámbitos.

Existen dos categorías para este uso: uso deportivo al exterior y edificio de uso deportivo.

En el primer caso, contiene las dimensiones de las pistas deportivas -baloncesto, fútbol sala, tenis, etc.- y lleva asociada una edificabilidad mínima necesaria, a fin de que puedan

CVE-2012-1275

construirse junto a ellas pequeños elementos cubiertos como gradas, vestuarios o cuartos para recoger balones, redes, conos, etc. -cuyo uso se desarrolla en un margen horario determinado y, por tanto, no es necesario que permanezcan en la pista después de su utilización.

En el segundo caso, contiene la edificación en planta, mientras que su volumen queda definido por un sólido capaz. Dicho volumen lleva asociada una edificabilidad que permite el desarrollo del programa deportivo que corresponda en cada caso.

En cualquier caso, la nueva edificación respetará las determinaciones y condiciones establecidas en la normativa siguiente:

— Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, con sus modificaciones.

— Ley 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación de Cantabria, con sus modificaciones.

3.7.7. Colectivo

Como uso colectivo se entiende aquel que permite la reunión simultánea de un grupo de personas, en torno a una actividad de carácter social, cultural o intelectual, sin que esa actividad pueda entenderse incluida en alguno de los usos anteriores. Se agrupa bajo el nombre genérico de Usos Colectivos el conjunto de usos básicos, públicos o privados que teniendo dicho carácter recojan las actividades siguientes:

COLECTIVO CULTURAL: Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, teatros, centros de investigación, etc.

COLECTIVO ASOCIATIVO: Es el uso que corresponde a los locales destinados a actividades socioculturales o de relación, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones nacionales o internacionales, etc.

COLECTIVO RELIGIOSO: Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo, templos, centros parroquiales, conventos, etc.

COLECTIVO ASISTENCIAL: Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos con o sin alojamiento en los mismos.

COLECTIVO GESTIÓN: Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la gestión interna del Campus (accesos, control, etc.)

Por tanto el uso colectivo se aplica a espacios comunes como museos, salas de exposiciones, espacios multiusos, auditorios, espacios de reunión, accesos, etc., localizado en edificio exento, complementario del edificio de acceso público, tal y como queda grafiado en el plano de ordenación O01b y en las fichas. En cualquier caso, la nueva edificación respetará las determinaciones y condiciones establecidas en la normativa siguiente:

— Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, con sus modificaciones.

— Ley 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación de Cantabria, con sus modificaciones.

3.7.8. Comercial

Se define como uso comercial el correspondiente a establecimientos destinados a la guarda, conservación y distribución de productos o artículos con posibilidad de venta al por mayor o

CVE-2012-1275

menor acompañados de zona de exposición con acceso al público. En estos locales no se podrán efectuar operaciones secundarias de transformación.

El uso comercial permite disponer en el ámbito del PSIR de espacios que sirvan para la venta de diversos artículos referidos a la vida en el Campus. Así, pueden aparecer pequeños comercios que suministren el material necesario para el aprendizaje -libros, papel, lápices, ordenadores, etc.- o que vendan artículos de recuerdo e información de los edificios y la historia de la Universidad Pontificia. Un espacio importante es el destinado a la venta de entradas de público para acceder al interior de la Universidad.

Este uso comercial se dispone así en edificio exento y como complementario del de acceso público, en el área A10. Se localiza el uso en el plano de ordenación O01b y en las fichas, como uso característico o complementario,

En cualquier caso, la nueva edificación respetará las determinaciones y condiciones establecidas en la normativa siguiente:

— Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, con sus modificaciones.

— Ley 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación de Cantabria, con sus modificaciones.

3.7.9. Almacén

Es el uso que corresponde a los locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En estos locales no se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen los productos almacenados.

Se define como un uso subsidiario que se desarrolla en local dentro de un edificio destinado a otro uso distinto, de carácter principal.

El uso almacén se localiza en locales caracterizados como "no vivideros". Es decir, puede localizarse en sótanos o bajocubiertas. Su situación viene indicada en el plano de ordenación y usos y en las fichas correspondientes a cada parcela.

En cualquier caso, la nueva edificación respetará las determinaciones y condiciones establecidas en la normativa siguiente:

— Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, con sus modificaciones.

— Ley 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación de Cantabria, con sus modificaciones.

3.7.10. Instalaciones

En el plano de ordenación y usos se grafían áreas de movimiento en las que se disponen, en planta de semisótano o de sótano, los cuartos de instalaciones necesarios para el desarrollo del uso cultural-docente. También se presentan agrupados en edificio exento evitando tener que introducir la maquinaria asociada a estas instalaciones en los edificios históricos y protegidos, evitando modificar su configuración espacial y formal.

Estos usos se definen volumétricamente mediante un sólido capaz, en el que se contiene la edificación, y que queda grafiado en la ficha A01-2.

El uso instalaciones se aplica únicamente a los edificios exentos. En el caso de cuartos de instalaciones incluidos en edificios de otros usos, se considera que pertenecen al uso del edificio del que forman parte.

En cualquier caso, la nueva edificación respetará las determinaciones y condiciones establecidas en la normativa siguiente:

— Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, con sus modificaciones.

CVE-2012-1275

— Ley 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación de Cantabria, con sus modificaciones.

3.7.11. Estacionamiento

La ordenación propuesta en el ámbito del PSIR recoge la ubicación de varias bolsas de aparcamiento, dispuestas en torno a la plataforma institucional, y destinadas a distintos usuarios -público general, estudiantes y profesores, personal no académico, autoridades-, reservando un espacio para el estacionamiento de autobuses.

En el plano de ordenación O02a Movilidad y Viario se grafían estas bolsas de estacionamiento, vinculadas al trazado del viario dentro del ámbito del PSIR. No se incluyen en el uso estacionamiento aquellos relacionados con el mantenimiento y reparación de vehículos, que se consideran como usos prohibidos en el ámbito del PSIR.

También se trata de un uso compatible en situación de sótano y según relieve en las nuevas edificaciones, estas plazas no se encuentran computadas en cada ficha, sino que se fijarán en el desarrollo de los distintos proyectos.

3.7.12. Zona verde y espacio libre

El estado actual del ámbito del PSIR recoge la herencia de la antigua Universidad Pontificia, y los trabajos realizados a lo largo de casi 70 años para desarrollar el lugar adaptándole a un uso docente. El valor de estas primeras actuaciones se recoge en la declaración del entorno del BIC Edificios y Jardines de la Universidad Pontificia, promulgada en 2002. Así, se establece que los jardines situados junto al camino de acceso al Seminario mayor, merecen una protección en virtud de su importancia cultural e histórica, así como el valor ambiental de este espacio.

De acuerdo a ello, la propuesta de ordenación del PSIR delimita superficies en torno a los edificios históricos y sobre las ladeas de la colina de la Cardosa que permiten continuar y completar la superficie original del Jardín. No se trata, con todo, de prolongar sin más este Jardín, mimetizando las nuevas zonas verdes con las preexistentes mediante la utilización de las mismas especies vegetales, sino de prolongar el "carácter" del Jardín. El carácter se entiende como una percepción de ese espacio como lugar de descanso, reposo, en el que realizar actividades culturales y educativas, escasamente pavimentado -con materiales que permitan el crecimiento vegetal a través de ellos-, con zonas de sombra y luz. Junto a ello, el carácter agrario de los terrenos ubicados al oeste del ámbito -su uso como pastos y huerta- se recoge como un valor ambiental más a integrar en la ordenación del PSIR.

Por ello, en el plano de ordenación O03 se delimitan áreas en las que se propone la consolidación de una vegetación que impregne de esos caracteres definidos al resto de la ordenación. Se clasifican en cuatro categorías, cuyas superficies vienen determinadas en esta memoria:

Espacio libre: aquel vinculado a los edificios principales del Campus -Seminario mayor, Seminario Menor y Colegio Máximo-, pavimentado, incluyendo los caminos y espacios de acceso peatonal incluidos las respectivas parcelas descritas en las fichas que sean necesarios para su desarrollo.

Zona ajardinada: aquella en la que se contienen espacies vegetales de distinto tipo, sobre una superficie tratada con elementos singulares de valor ambiental que exigen un mantenimiento intensivo -red de riego por goteo, siega, poda, etc.-, ubicadas sobre la plataforma institucional y en su entorno -Jardines de los claustros del Semianrio mayor, Peripato-.

Zona verde: espacio limítrofe a la plataforma institucional, sobre el que se plantan especies resistentes al medio que no necesiten un cuidado y mantenimiento intensivos.

Pradera natural: los espacios periféricos del ámbito del PSIR, que permiten la integración de la actuación con la estructura territorial del medio, caracterizado por las praderías para uso ganadero. En la pradera natural situada al norte de la actuación este uso será compatible, en su caso, con la ubicación de una pequeña pista de aterrizaje de helicópteros o helipuerto.

Como se aprecia en el plano 00a Ordenación detallada y 003 Zonas verdes y espacios libres, los espacios libres (EL) y zonas verdes (ZV) de las áreas a desarrollar mediante las

CVE-2012-1275

fichas contenidas en el punto 3.5 de este documento, serán los resultantes de la ordenación que de ellos se derive. Así en las fichas de ordenación está indicada su superficie, compatible con los caminos, senderos y actuaciones necesarios para el desarrollo de estos ámbitos. Así, por ejemplo, el área A02 Frontón deberá compatibilizar estos EL y ZV con la entrada puntual de mercancías o de vehículos de bomberos y emergencias. Lo mismo ocurre con el área A04 Residencia CMU Comillas, donde la ordenación desarrollará el viario necesario para dar acceso a los apartamentos de profesores. Estos usos en las áreas son compatibles con el de ZV y EL.

En cualquier caso, se atenderán a las siguientes condiciones de vegetación: en el caso la zona verde jardín se propone una vegetación que integre una mezcla de escalas -especies arbóreas, vegetación de bajo porte y césped- que permita la creación de pequeñas subunidades espaciales definidas por sus condiciones de luz, humedad, densidad, altura, olores. En la zona verde pradera natural se propone en cambio una vegetación integrada en el medio, de modo que permita difuminar visualmente los límites del PSIR. De este modo, se sigue una estrategia similar a la de la distribución de los nuevos edificios en el ámbito, al proporcionar el carácter más singular a la vegetación más próxima a los edificios históricos de la plataforma institucional, y realzar de este modo el propio valor del Seminario mayor y de los jardines que lo rodean.

Para ello se ha elaborado una documentación de paisajismo con carácter orientativo cuya función es la de armonizar las actuaciones.

3.8. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

3.8.1. Edificación

3.8.1.1 TIPOLOGÍAS

El desarrollo de las directrices de actuación establecidas por el PSIR implica la ubicación de los usos previstos tanto en los edificios existentes como en otros de nueva planta cuya volumetría no podrá alterar la percepción visual del conjunto.

Por tanto, al disponer estos usos en la parcela se ha de estar a las preexistencias del entorno -muros, caminos, edificios, vegetación, etc.- que definen áreas de relación y entornos visuales en los que la nueva edificación ha de integrarse.

Las tipologías se adecuarán a las determinaciones establecidas en cada ficha recogida en el capítulo 3.5 de este documento, dada la singularidad del ámbito. Ninguna nueva edificación competirá en masa y volumen con el conjunto del Seminario mayor, Seminario Menor y Colegio Máximo.

3.8.1.2 CONDICIONES ESTÉTICAS

Sin perjuicio de las determinaciones que establezca la normativa sectorial de patrimonio histórico, los edificios se rehabilitarán atendiendo a su carácter, volumetría, disposición de los huecos en fachada, composición de los elementos principales o los materiales que configuran su imagen exterior. Se evitará la aparición de nuevos elementos en las cubiertas. Los nuevos edificios cuidarán no perturbar la visión y el carácter del Seminario mayor, el Seminario Menor, el Frontón.

El Pabellón Hispano-Americano y los edificios puente existentes entre Seminario mayor y Seminario Menor, y entre Seminario Menor y Colegio Máximo, podrán demolerse, a fin de recuperar la imagen y composición volumétrica original del conjunto.

Las nuevas edificaciones armonizarán en texturas, color y carácter con el entorno y con los edificios y la vegetación existentes. Los materiales cerámicos en paramentos, solados y cubiertas están especialmente indicados sin perjuicio de que en función del programa y la tipología prevista se utilice otros materiales que armonicen con el conjunto. Se evitarán materiales

CVE-2012-1275

reflectantes. Las cubiertas de las edificaciones adaptadas al relieve serán vegetales. De este modo, y considerando la singularidad del conjunto edificado, los nuevos edificios que se implanten en el ámbito del PSIR se ubicarán en las áreas establecidas en el plano de ordenación detallada O01a y en las fichas respectivas, sin que su altura total sobrepase sustancialmente el plano horizontal definido por la plataforma institucional, en su caso.

Se busca, de este modo, que ni la altura, ni la posición, ni el volumen de las nuevas edificaciones puedan "competir" ni visualmente ni funcionalmente con los edificios singulares situados en la plataforma institucional.

De este modo se establece un límite, a la vez físico y visual, a la ubicación de los nuevos edificios, necesarios por la actividad prevista en el Campus.

La disposición de este plano de cota superior en la parcela permite mantener la volumetría y la fachada institucional y pregnante de la Universidad Pontificia, de modo que se conserva la memoria visual que reside en el imaginario colectivo del lugar.

3.8.1.3 CRITERIOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

Se pretende que los nuevos usos implantados tengan un coste energético reducido, tanto durante su construcción como en su vida útil. Por tanto, además de los requisitos que la distinta normativa sectorial establece -en especial aquellos establecidos por el Código Técnico de la Edificación-, el PSIR fija un conjunto de directrices destinadas a reducir la carga energética que la actuación prevista produce.

— Reducción de la energía necesaria en el transporte de materiales, tanto a obra como a vertedero.

— Reutilización de los materiales existentes en la parcela procedentes del movimiento de tierras o de derribos, vigilando en cualquier caso la estabilidad y seguridad en su nuevo uso.

— Recogida del agua de lluvia y almacenamiento en aljibes subterráneos que permitan, por un lado realizar un riego racional y continuo de los jardines, y por otro evitar la saturación de los terrenos con un exceso de agua en época de lluvias que ahogue los cultivos.

— Orientación de los edificios y uso de sistemas de protección y/o captación solar que reduzcan la carga energética asociada a climatización y calefacción en los edificios, tanto en invierno como en verano.

— Uso de tecnología LED de bajo consumo para iluminación exterior de los edificios y caminos del ámbito.

— Utilización de la vegetación en el ámbito sólo a partir de un estudio exhaustivo que permita valorar si puede aportar la suficiente sombra y frescor en verano y calor en invierno a los usuarios del ámbito, evitando la utilización de especies no adaptadas al medio o que consuman una cantidad excesiva de agua.

— Aislamiento de las conducciones de calefacción y climatización.

— Recuperación de los usos tradicionales vinculados al ámbito -ganadería, pastos- que, al mismo tiempo que genera una actividad económica que revierte en la sociedad, mantiene de un modo natural la pradería.

— Fomento de las energías renovables y gestión inteligente de las infraestructuras de energía.

3.8.1.4 ACCESIBILIDAD

Para garantizar el acceso y no discriminación de las personas con movilidad reducida en el ámbito del PSIR, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapa-

CVE-2012-1275

cidad, y en la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación, así como a las determinaciones recogidas en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y Plan General de Ordenación Urbana de Comillas, y en la distinta normativa sectorial de ámbito nacional y autonómico de aplicación. Se atenderán igualmente las indicaciones de la Guía de Accesibilidad para personas con ceguera y deficiencia visual, editada por la Organización Nacional de Ciegos Españoles (ONCE). Se preverá un itinerario alternativo con pendiente adecuada a personas con movilidad reducida.

Los itinerarios peatonales accesibles que se prevean no superarán una pendiente longitudinal máxima del 6% ni una transversal del 2%. Los materiales utilizados, con el fin de limitar el riesgo de resbalamiento, cumplirán las condiciones establecidas en la Sección SUA 1 Seguridad frente al riesgo de caídas del DBSUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad.

3.8.2. Urbanización

3.8.2.1 PAISAJISMO. ESTADO ACTUAL

Existe un contraste de elementos que poseen de manera individual una significativa carga emocional y estética, por un lado se encuentra la arquitectura, con sus volúmenes, en donde se entiende el edificio como una escultura conservando con ello su individualidad y majestuosidad, y por otro la naturaleza, el paisaje es dinámico, varía con las estaciones (color, textura, etc.), con el paso del tiempo ya que crece y se transforma con la sociedad, y establece referencias al pasado, presente y futuro. Estamos ante un paisaje muy valorado por la sociedad, no solo por su belleza y singularidad sino también como elemento identitario de Comillas.

A grandes rasgos, y para poder realizar un estudio más completo de la situación actual dentro del perímetro de la finca podemos diferenciar, tal y como se ha indicado con anterioridad, cuatro tipologías de paisaje diferentes.

Estos paisajes se corresponden con cada una de las fachadas existentes. La fachada norte correspondería al paisaje litoral, la sur y este al paisaje urbano, y la oeste al paisaje rural. Por último quedaría el paisaje que forma el conjunto de los edificios que se desarrolla en la cima de La Cardosa, este es el que hemos denominado paisaje institucional-docente.

Para la realización de este trabajo, nos hemos basado en las imágenes aéreas del vuelo americano de 1956 contrastándolas con las actuales, ya que no hay apenas documentación gráfica sobre la organización del paisaje, o de los jardines que existían entonces.

- Paisaje litoral:

Se corresponde con la fachada norte. Este paisaje se caracteriza por una ladera en ligero ascenso desde el mar hasta la plataforma institucional. Dicha ladera, dentro de los límites de la finca, se compone mayoritariamente de pradera natural y cuenta con un camino de acceso, el cual en la actualidad está poco transitado.

- Paisaje rural:

Se encuentra en el lado oeste de la finca. Es un paisaje claramente diferente al anterior, caracterizado por las praderías y bosques de eucaliptos y pinos principalmente. Es importante tener en cuenta que este paisaje limita con los terrenos comprendidos dentro del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Oyambre y que aquí se encuentra la cota más baja de la finca, en la denominada hoya rural. También destacar la existencia de edificios abandonados que daban soporte a la actividad agrícola y ganadera que aquí se desarrollaba.

- Paisaje urbano:

Afecta a la fachada sur, sur-este, es la fachada más urbana y la más próxima a Comillas. De los tres accesos que existieron en su día, en la actualidad solo queda uno, la Portalada de Joan

CVE-2012-1275

Martorell y Lluis Domènech i Montaner de 1881 concebida como un volumen sólido, tallado volumétricamente -con su remate escalonado de ladrillo y su cerámica-, en el que se inscribían unas puertas de bronce, hoy pérdidas.

Desde este acceso, asciende un viario, calificado de primer orden dentro de la propia jerarquía de la red de caminos que articula la finca, cuya característica principal además de estar pavimentado es que se encuentra jalonado por Platanus x hispanica con una disposición lineal a ambos lados de los caminos y separados entre sí, en la mayor parte de ellos, 5 metros aproximadamente.

Los viarios con hileras de árboles en sus márgenes son valiosos conjuntos paisajísticos de gran singularidad tanto en términos funcionales como estéticos. Ligados en esta percepción del conjunto, están relacionados un conjunto de factores que tienen que ver con estructuras culturales, procesos ambientales, condiciones escenográficas y estéticas, etc.

La serie de árboles dispuestos a los lados de los caminos refuerza la perspectiva de la vía y la aísla, conduciéndola hacia el final del camino, es decir, a la plataforma institucional, dotándola así de una mayor solemnidad y una innegable elegancia.

Estas alineaciones de plátanos son por tanto un rico patrimonio cultural que debe ser considerado en sí mismo un recurso paisajístico de gran valor, y por lo tanto hay que contar con su cuidado y conservación. Por ello, en este análisis se ha realizado un trabajo de campo, en el que se ha verificado la disposición de estos en relación al camino, su estado de conservación y las nuevas plantaciones que han de realizarse para dar continuidad al camino. Por otra parte, al hacer este trabajo se ha detectado la necesidad de eliminar algunos ejemplares que se encuentran deteriorados y de replantar otros nuevos manteniendo de este modo el carácter del camino. Igualmente se han detectado en algunos tramos, bajo este paseo de Plátanos, setos de Aligustre, o de mezcla de Aligustre con Laurel, sin apenas valor para su conservación. Así, con la idea de ampliar visualmente el espacio, y de potenciar el arbolado, se propone su eliminación.

A grandes rasgos, y salvo alguna excepción, el resto de la ladera cuya pendiente finaliza a los pies de la carretera nacional CA-131, está compuesta por pradera natural. Hay que hacer hincapié en la ladera que comienza a los pies del Seminario mayor y que finaliza en la vía de acceso delimitada por plátanos. Esta ladera, cuenta con una vegetación variada, entre las que podemos destacar especies como el Phoenis canariensis, la Sequoia sempervirens, el Taxus baccata fastigiata o los Cedrus spp, entre otras.

- Paisaje institucional-docente:

Por último, este paisaje afecta a la parte más elevada de la finca, donde se localizan los principales volúmenes -de oeste a este, el Colegio Máximo, el Seminario Menor y el Seminario mayor-. En gran parte del perímetro de esta plataforma, especialmente en el sur y en el oeste, se vuelve a repetir el esquema de camino jalonado por Plátanos, aunque esta vez, la gran mayoría de los Plátanos se sitúan exclusivamente en el borde exterior del camino.

En el interior del Seminario Menor la irregularidad de la colina se mantiene, a este monte de poca altura se le conoce como Peripato. Antiguamente estaba cubierto de árboles exóticos, como si de un jardín botánico se tratara, y en su cumbre se encontraba un observatorio meteorológico y un lago. En la actualidad, no encontramos manifestación alguna de estos elementos.

A grandes rasgos el lado norte y oeste de la plataforma se encuentra en la actualidad en estado de abandono -pavimentos en mal estado, malas hierbas, etc.-, por lo que de cara a la vegetación no existe ningún ejemplar que merezca la pena resaltar. Sin embargo, en la parte sur -es decir a los pies de la fachada más representativa e icónica de la finca- y hacia el este encontramos nuevos pavimentos, vegetación, iluminación y mobiliario fruto de las obras de restauración de la mitad más oriental del Seminario mayor y de edificaciones complementarias como la Central eléctrica y los edificios de la Carpintería.

En la parte exterior del camino, como ya se ha dicho con anterioridad, encontramos una vez más una alineación de Plátanos con una separación aproximada entre ellos de 5 metros. Volvemos a ver ejemplares deteriorados o espacios vacíos donde debería de haber un árbol para darle continuidad a esta hilera. Además en la zona próxima al Colegio Máximo los Plátanos

CVE-2012-1275

han sido invadidos por coníferas que impiden su correcto crecimiento. En algunos tramos, más hacia la parte central de este camino, es decir, a la altura del Seminario mayor y del Seminario Menor, encontramos un seto de Agapanhus africanusal que debiéramos dar continuidad en aquellas zonas en las que en la actualidad no se encuentra. Esta planta perenne, cuya altura ronda el metro impide las vistas hacia la ladera existente por debajo del camino, lo que fomenta el uso de los dos miradores existentes de los que se hablará más adelante.

Volviendo al camino, en el lado opuesto, es decir en la parte próxima a los edificios encontramos una vegetación variada de árboles y arbustos dispuestos en parterres. Podemos destacar especies tan variadas entre ellas tales como la Opuntia ficus-indica (Chumbera), especie de cactus en forma de matorral, un añejo ejemplar de Chamaecyparis obtusa nana, o la Bougainvillea spp, entre otras. Todas estas en los parterres próximos al Seminario Menor. En el Colegio Máximo, además de los parterres próximos al edificio, que cuentan con esta variada vegetación, cabe destacar la disposición en malla de los Plátanos, formando una doble hilera en este lado del camino. En el Seminario mayor encontramos una diferencia clara entre la parte occidental, sin reconstruir, y la parte oriental, recientemente rehabilitada. Por lo que los primeros parterres reciben el mismo tratamiento descrito con anterioridad, es decir una vegetación variada en la podemos destacar la Araucaria heterophylla, el Trachycarpus fortuneii o la Thuja plycata cebrina entre otras. En la parte restaurada, la diferencia más significativa respecto a lo anterior es el pavimento de color rojo de adoquín caliza de la India, en la entrada principal (tanto de la ladera norte como de la sur) y en los miradores, y asfalto rojo que llega hasta el lado opuesto del edificio. Los parterres próximos al edificio en está ladera están constituidos por ejemplares de Buxus sempervirens dispuestos cada 28 cm y cubriendo la mayor parte de los parterres. Estos pequeños arbustos cuentan con un sistema de riego por goteo.

Es importante resaltar en esta ladera los dos miradores existentes con forma semicircular, el primero de ellos, y de mayor tamaño, se localiza frente a la entrada principal al Seminario mayor. Custodiando el mirador, a ambos lados encontramos dos longevos ejemplares de Taxus baccata fastigiata, y para separarlo de la pradera a modo de barandilla y siguiendo la línea de lo que se cree que había años atrás, un seto bajo y tupido de Buxus sempervirens "sufruticosa". El mobiliario dispuesto se basa en diez taburetes de madera de pino agrupados de tres en tres y de dos en dos, papeleras y ceniceros de acero galvanizado y luminarias de poco más de un metro de altura.

El otro mirador, se localiza en la parte final del edificio del Seminario mayor, es decir cuando el camino se curva para dirigirse hacia el norte de la parcela. Este mirador está compuesto sobre un muro de contención de gaviones de mampostería con barandal y remates de acero. Se ha respetado los dos Plátanos que se encontraban en la parte central del mirador.

En la parte este de la plataforma institucional-docente continúa el camino de asfalto rojo rodeando al Seminario mayor. En los parterres junto al edificio, se ha plantado Hedera hélix "miniata" con la función de cubrir las distintas áreas y mantenerlas verdes durante todo el año, para evitar el crecimiento de malas hierbas se ha reforzado el parterre con una malla geotextil que una vez la trepadora cubra la zona no será visible. A mitad de camino existe una entrada al edificio. Tanto en este tramo del camino, como en el tramo final, los parterres y el camino reciben el mismo tratamiento.

En las proximidades al edificio de carpintería el tratamiento del pavimento es el mismo que en el tramo anterior, es decir asfalto rojo, a excepción del aparcamiento este que está integrado con adoquín ecológico de hormigón y cubierto por una mezcla de semillas.

El resto de este paisaje institucional-docente, se encuentra en la actualidad en mal estado de conservación pendiente de la recuperación que el desarrollo del Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) supondrá para la finca. La descripción del tratamiento paisajístico de este proyecto se describe en los siguientes apartados.

3.8.2.2 PAISAJISMO. PROPUESTA INDICATIVA

A la hora de empezar a planificar el paisajismo de la Finca de la Universidad Pontificia de Comillas se establecieron una serie de criterios previos:

CVE-2012-1275

— Analizando las recientes remodelaciones que se han realizado en el Seminario mayor, y fijándonos para este punto especialmente en el pavimento (adoquín de caliza de la India y asfalto rojo), se estima oportuno dar continuidad a esta solución, es decir, seguir coherentemente con lo existente para "coser" el viario en la totalidad de la finca. Para ello se clasifica el viario jerárquicamente y a partir de esta jerarquía se le da un tratamiento u otro, teniendo en cuenta la intensidad y el tránsito que van a soportar cada uno de ellos.

— Por otra parte, diferenciar el tratamiento de la fachada principal frente a las otras fachadas. Esta, por su tipología superpondrá la línea recta a la curva, con formas geométricas más perfiladas. En la vegetación también se encontrará una clara diferencia a causa de la antigüedad de estas especies. En este aspecto señalar el predominio del color verde frente a otros colores.

— En la elección del resto de la vegetación, un objetivo fundamental ha sido la elección de especies variadas para que durante todas las épocas del año tuviesen interés ornamental, ya fuera por su floración, por el colorido de sus hojas o por la silueta de sus ramificaciones.

— Con la elección de las especies también se quiere conseguir una conexión entre los diferentes espacios, así dentro de cada uno de ellos hay, al menos, una especie que se encuentre en otro lugar.

— Destacar la utilización de tipos arbóreos para la señalización de determinados encuentros, como por ejemplo para señalizar un cambio de pavimento, las escaleras, etc. De este modo, desde un punto alejado te permite reconocer lo que ocurre en la distancia o decidir el mejor camino para llegar a otro punto.

El tratamiento paisajístico propuesto tiene carácter indicativo y deberá tenerse en cuenta en los proyectos a desarrollar no pudiendo ser alterado en lo esencial. Los proyectos de urbanización y obras se referirán a este debiendo completar las determinaciones previstas en este apartado, en el plano U01 Urbanización y paisajismo indicativo y en el Anexo C4.

- Paisaje litoral:

Cobrará una vital importancia tras el proyecto ya que gracias a sus condiciones naturales: su suave pendiente y su orientación al cantábrico junto a los pequeños bosquetes de vegetación, hacen posible la integración de nuevos elementos antrópicos en su interior, tales como un aparcamiento, un pabellón de entrada y un mirador. Se persigue la integración de estos espacios de manera que se entiendan como parte de la topografía natural existente. Con estas intervenciones la entrada principal al Campus, es decir, la entrada pública, pasará a ser en este lugar, al cual se accede por la carretera de Trasvía, y se reservará el acceso actual únicamente vinculado a las autoridades, es decir para las visitas institucionales.

La elección del aparcamiento tiene que ver con la mejor aptitud del relieve en esta ladera unida a la menor alteración del mismo.

Para la integración del espacio destinado al aparcamiento se crearán tres grandes terrazas que se adaptan a la topografía del terreno. Sobre estos niveles se colocarán las plazas de aparcamiento dejando entre sí zonas verdes en forma de taludes y zonas con vegetación arbórea. Dichas zonas verdes, las conforman especies arbustivas como la Pyracantha coccínea, Hydrangea quercifolia, Photinia x fraserii "Red robbin", Viburnum tomentosum "Plicatum mariessi" y la Erica canaliculata, o arbóreas de pequeño tamaño como el Vitex agnus "Castus". Esta combinación permite contar tanto con ejemplares caducos como perennes, tener una coloración otoñal significativa, vistosas flores, y un olor agradable al pasar próximo al talud donde se encuentran.

Para las plazas de aparcamiento se utilizará un pavimento ecológico que permite al césped crecer entre las piezas que lo componen, de esta manera lo que se aprecia es más bien una zona verde que un lugar destinado a los coches, por lo que mejorará su integración en la ladera. El resto de la zona de aparcamiento, por donde circularán los coches, se formalizará con un pavimento asfáltico, para garantizar su perdurabilidad, de color verde grisáceo. Por su parte, los caminos peatonales que discurren a lo largo de las terrazas se determinarán con un pavimento cerámico.

CVE-2012-1275

Esta combinación nos permite también "sellar" las vistas de las naves de almacenamiento de vehículos desde la plataforma institucional, mejorando la perspectiva del lugar.

Una serie de recorridos discurren a lo largo de las terrazas hasta llegar al punto desde el cual poder acceder al edificio de acceso al campus, y con él a la plataforma institucional de la que hablaremos más adelante. Este edificio de acceso al Campus es únicamente visible desde esta ladera, ya que se encuentra enterrado en el relieve existente bajo la plataforma institucional.

Por último al oeste del aparcamiento existe un camino de aspecto terrizo que de manera sinuosa recorre un parte de la pradera natural hasta llegar a un lugar estratégico por la amplitud de sus vistas. En este mirador natural se proyectan dos niveles con formas redondeadas que se vuelcan al Mar Cantábrico. Se encuentra en el límite imaginario entre el Paisaje litoral y el Paisaje rural, pudiendo formar parte de ambos, lo cual determinó el diseño de este. La función esencial de este mirador es la de servir a la contemplación y valoración del paisaje del Parque Natural de las Dunas de Oyambre. Aunque en este caso, se promueve las vistas hacia el mar cantábrico, este permite abarcar el resto de los paisajes de valor existentes en las proximidades gracias a la amplitud visual que permite su localización.

- Paisaje rural

En este paisaje, no se realizarán grandes cambios, manteniendo el carácter actual y la plantación existente por encontrarse en los límites del Parque Natural de las dunas de Oyambre.

El mirador, aunque ya hemos dicho anteriormente se encuentra casi al límite entre este paisaje y el litoral, y tiene sus accesos en el paisaje litoral, desde el aparcamiento, y en el paisaje institucional-docente, por el que se accede desde un camino pavimentado con ladrillo cerámico que finaliza al pasar por la parte superior del puente, desembocando en la plataforma más elevada del mirador toda ella del mismo pavimento. Mediante tres escalones se accede a la parte inferior con un tratamiento de pavimento del tipo aripaq de color terrizo. En esta terraza es donde se localizan las masas arbustivas que lo envuelven, además de unos ejemplares arbóreos de hoja caduca para dar sombra durante los meses calurosos y debajo de ellos unos bancos monolíticos de granito de las canteras de la zona.

- Paisaje urbano:

Es el paisaje que se encuentra más próximo al núcleo de Comillas. Pocas son las intervenciones a llevar a cabo en este paisaje, puesto que se quiere mantener su imagen. Las líneas rectas de los caminos y las agrupaciones se recuperan. Además de continuar el seto de Agapanthus africanusa lo largo del borde exterior de la fachada principal, éste cubrirá también la totalidad de la superficie inferior al mirador principal del Seminario mayor, limitando su extensión por los caminos peatonales existentes.

Dejando aparte los pequeños detalles que se aprecian en el plano, nos centramos en este punto de la memoria en el lugar de este paisaje donde la intervención va a ser mayor, y por lo tanto requiere una mayor atención paisajística, es decir, en el área destinada a las residencias de profesores. Aunque ya se ha descrito en el Estudio de Integración Paisajística que su visibilidad desde la carretera CA-131 y el pueblo será reducida por encontrarse "camuflado" por la masa de vegetación compuesta en su mayoría por eucaliptos y plátanos.

A grandes rasgos, el ajardinamiento consta de parterres de vegetación en los que se han valorado positivamente a las especies que desprenden aroma frente a las que no, o a las que forman vistosas manchas gracias a su coloración en determinadas épocas del año. Entre otras las especies apropiadas serían del tipo Spiraea x vanhouttei, por sus largas ramas flexibles que durante su floración quedan recubiertas de blanco, Syringa vulgaris gracias a esas grandes flores olorosas de color rosa que aparecen durante los meses de mayo y junio, Osmanthus fragansu olivo oloroso que cuenta con unas pequeñas flores de color blanco extremadamente fragantes durante el verano, etc. Este tipo de especies se localizan en las proximidades a los edificios residenciales, y en cierta manera es la parte más ornamental de este espacio destinado a los profesores y sus familias.

CVE-2012-1275

Los taludes que limitan este Paisaje con el rural y con el Institucional, están diseñados para que de lejos formen una "pintura impresionista" como ya se explicará con más detalle en el Paisaje Institucional.

Por último, cabe destacar la gran escalera que desde la residencia comunica con la carretera CA-131. Este llamativo ascenso, viene jalonado por agrupaciones de Ginkgo biloba, una especie arbóreo con interés ornamental durante todo el año, principalmente durante el otoño cuando sus singulares hojas se tiñen de amarillo.

- Paisaje institucional-docente:

Por último, el Paisaje Institucional-docente en donde tendrá lugar la gran parte de las actividades de la finca, es un paisaje directamente conectado y relacionado con el resto de los paisajes. Su "límite" viene marcado por el vial de primer orden, es decir por un pavimento asfáltico de color rojo por el que circulan vehículos para abastecer a las edificaciones principales.

Al norte una gran plaza compuesta por pavimento cerámico de ladrillo (el mismo que se utilizo en el mirador) que se bifurca para llegar al edificio de entrada y al mirador, y por una extensión de césped con caminos perpendiculares a la pendiente y pequeñas agrupaciones de árboles caducos con bancos monolíticos de granito. La finalidad de esta extensión verde, es conseguir un lugar de encuentro y reunión al aire libre para los estudiantes. Las agrupaciones arbóreas las formas especies del tipo Amelanchier canadiensis cuya principal característica es la transformación de su follaje a rojo anaranjado en otoño, Pyrus calleryana "Chanticleer" (especie común de este lugar y del mirador), Salix matsudana "Tortuosa"cuyas ramas se contornean en invierno cuando su estructura es visible, Sophora japonica "Pendula" compuesto por un fino follaje de color verde oscuro.

Los encuentros en donde tiene lugar un cambio del pavimento (aripaq-ladrillo, aripaq-escaleras, o escaleras-asfalto) se señalizan con un hito vegetal que se repite todas las veces, se trata de una agrupación de tres Tamarix gallica. Esta variedad se caracteriza por su aspecto ligero y plumoso, que durante los meses de abril a junio se encuentra cubierto de pequeñas flores blanco-rosa.

Cabe destacar en la parte más orientada al norte, en la plataforma superior entre el edificio de entrada y el mirador otra zona de aparcamiento de dimensiones mucho más reducidas al otro, pero con las mismas características que ya se han descrito. Con la idea de crear un pequeño "bosque" se crean agrupaciones de dos variedades de Prunus. Estas dos variedades: Prunus serrulata "Kanzan" y Prunus subhirtella "Autumnalis rosea" cuentan con una floración de color rosa pero no al mismo tiempo, por lo que el fondo del follaje del árbol sin floración intensificará el potencial del árbol que se encuentre en floración.

El talud existente al oeste, limítrofe entre el Paisaje rural y el Institucional-docente, cobrará gran protagonismo tras el proyecto. Desde la cota más baja a la más alta, haciendo un corte al terreno para poder describirlo con mayor claridad, encontramos una senda de aripaq para ciclistas. Junto a ella, le acompaña otra senda, está peatonal, del mismo material pero de un color terrizo más oscuro. A continuación, un talud con vegetación en la que en determinados tramos se interrumpe para dejar paso a una escalera de acceso. Este juego de talud interrumpido por una escalera se va a ver repetido en las tres alturas en las que se divide este desnivel.

El primer talud finaliza en una vía estructurante del ámbito con un tratamiento de asfálto rojo para la circulación de vehículos en el campus, está se utilizará principalmente para dar servicio a los edificios existentes en la finca y sirve como cinturón entre los dos accesos (el norte y el sur). Nuevamente un talud que desemboca en otra senda peatonal, de aspecto terrizo y de anchura variable. Esta variabilidad en la anchura facilita la aparición de espacios de reunión efímeros. A lo largo de esta senda se dispondrán sillas de hierro desplazables que, con la buena voluntad de los usuarios, se mantendrán en buen estado. El último talud con vegetación limita ya con la zona verde anteriormente descrita.

La vegetación elegida para los taludes, se basa nuevamente en una serie de criterios que pasamos a describir.

CVE-2012-1275

— Por un lado, y al igual que anteriormente se ha descrito la existencia de plátanos jalonando los viarios del paisaje urbano, aquí se continúa con la idea de vegetación arbórea marcando los límites de los viarios principales, pero persiguiendo esta vez unas vistas más abiertas y dinámicas, más contemporáneas. Para ello se ha elegido el Acer x fremanii "Autumn blaze", árbol de crecimiento rápido significativo gracias a la coloración de sus hojas que pasan del verde en verano, al naranja rojizo en otoño para acabar, durante el invierno, las hojas jóvenes en el árbol teñidas de un rojo brillante.

— Reduciendo la escala visual, es decir, eligiendo elementos ya únicamente perceptibles desde el interior de la finca, encontramos nuevamente agrupaciones de Tamarix gallica que marcan en este tramo la existencia de una escalera en el talud.

— Para cubrir los taludes se ha optado por contrastar especies. Unas que puedan tener un aspecto suave, por la delicadeza de sus flores o por la forma estrecha y alargada de sus hojas, y otras con un aspecto más duro por la morfología de sus hojas (más anchas y brillantes). Además de la textura, la combinación de especies de tallo arqueado, con las de hojas colgantes confieren un atractivo extra al lugar.

Para ello se han proyectado grandes superficies irregulares con una misma especie pero sin que ninguna de ellas cobre un especial protagonismo sobre las otras. Es decir, lo que se busca en esta plantación mixta en las que todas las especies cuenten con el mismo protagonismo, que se valore tanto su aspecto individual como la silueta que forman cuando crecen en grupo. Entre otras, las especies elegidas son el Agapanthus africanus, la Stipa tenuissima, el Pleioblastus fortunei variegatus, el Astilbe chinensis o el Foeniculum vulgare.

Por último, el Peripato quizá el lugar más "singular" de la finca. Se mantiene la idea de ladera de pequeña altura abriendo unos caminos peatonales que se funden en uno para llegar a su parte alta. La ladera estará completamente tapizada por la Vinca minor, planta baja y densa de color verde oscuro que desde finales de invierno hasta primavera se tiñe de azul gracias a su floración. Marcando las curvas e inicios de los caminos, la floración rosácea de la Gaura lindheimeri estará presente desde primavera hasta el otoño. Agrupaciones impares de Hybiscus syriacus "Red heart", Spiraea x vanhouteii, y Magnolia stellata van alternándose su floración blanca desde principios de primavera hasta mediados de otoño.

3.8.2.3 RED DE CAMINOS

La red de caminos dibuja en el territorio una malla que articula las relaciones entre los distintos usos, edificaciones y espacios existentes, por lo que tienen un valor enorme a la hora de comprender el desarrollo sufrido por la finca a lo largo del tiempo.

Existe una jerarquía clara que ordena el ámbito. Así, los caminos principales son aquellos que conectan con la trama urbana Comillas los edificios de la plataforma institucional -Seminario mayor, Seminario Menor, Colegio Máximo, Carpintería y Frontón-, a través de las puertas que aparecen en la muralla que encinta el recinto. Estos caminos tienen actualmente un tratamiento superficial más cuidado, con un acabado de asfalto, que permite que su trazado se mantenga con un cuidado mínimo.

A un nivel inferior se encuentran los caminos que bordean la meseta de la plataforma, o los que unen por el norte el recinto con el camino de Comillas a Trasvía, trazados con grava gruesa y tierra compactada, cuyo uso más o menos continuado permite mantenerlos abiertos. Estos caminos unen entre sí o con los edificios de la plataforma institucional a edificios y lugares secundarios al uso principal, como las vaquerías, las granjas o los cultivos.

El último nivel lo forman los caminos de tierra, trazados entre las praderas o las masas boscosas, para acceder a cultivos y explotaciones madereras, y cuyo abandono y pérdida son parejos al abandono de la actividad productiva que los originó.

Esta red de caminos forma parte del acervo cultural del ámbito, de la memoria del lugar. Por tanto, la intervención que el PSIR propone consiste en la recuperación de esta red en cuanto forma parte de la conciencia colectiva, limpiando, consolidando y recuperando las huellas exis-

CVE-2012-1275

tentes, mientras se completa la actuación con una red nueva que, apoyándose en la preexistente, de respuesta a las nuevas necesidades y usos.

Los materiales utilizados intentan la continuidad e integración de los caminos con el resto de elementos del PSIR, mediante la combinación de especies vegetales, piedra, áridos machacados y pavimentos ecológicos. De entre los caminos que se ordenan y recuperan, el que parte del acceso principal y, serpenteando la ladera y los jardines protegidos, llega junto al Seminario mayor y lo rodea, cerrando el circuito, se realiza con un asfalto rojo, que marca su singularidad. Se trata del camino histórico, el original que permitía el acceso al Seminario mayor y que, a lo largo del tiempo, se ha mantenido con ligeras transformaciones. La red de caminos se recoge en el plano de red viaria O02a contenido en la documentación gráfica.

3.8.2.4 MOVILIDAD

Relacionado con la red de caminos está la organización de las circulaciones en el ámbito del PSIR. Ésta sirve de soporte a la circulación de vehículos a motor, bicicletas y peatones, segregando o compartimentando los flujos circulatorios en función de las necesidades de accesibilidad a los usos y edificios del entorno. Así, existe un viario peatonal que recorre todo el ámbito y relaciona los edificios del Campus con Comillas, Trasvía y Rubárcena, se prolonga hasta el mar y trepa a los puntos más elevados del ámbito, en los que se ubican los miradores que permiten abarcar visualmente una escena paisajística que comprende desde los Picos de Europa al Cantábrico.

El carril bici une la Universidad Pontificia con Comillas y con Trasvía, enganchándose a la red municipal por el norte sobre el camino de Comillas a Trasvía, a la altura del nuevo cementerio, y por el sur junto a la CA-131. Esta red perimetral se completa con la red interna del PSIR, que recorre el ámbito apoyándose en el límite norte y en el borde este de la plataforma institucional.

La red viaria de coexistencia asegura la conexión de la plataforma institucional con la red viaria urbana de Comillas a través del camino que da acceso desde la puerta principal sur. Es una red de tráfico rodado restringido, a una velocidad de circulación reducida, que permite así que el mismo viario sirva para peatones.

No todo el viario de coexistencia es accesible de continuo a vehículos -coches, furgonetas, autobuses-. El viario está sectorizado, por motivos de seguridad, mediante pilonas retráctiles que pueden ocultarse bajo el pavimento, restringiendo de este modo la circulación de vehículos en superficie. Del mismo modo, la puerta principal sur es una puerta de acceso restringido, que se utilizará únicamente en ocasiones especiales.

Por ello, en el límite norte, apoyada sobre la ladera de la plataforma institucional, bajo una hilera de pinos, aparece la nueva puerta de acceso, de carácter público, y asociada a las dos bolsas de aparcamiento que se ubicarán en esa misma ladera, hasta el encuentro con el camino de Comillas a Trasvía, y a una tercera bolsa, de carácter más restringido, situada sobre la misma plataforma institucional. Todas estas nuevas plazas de aparcamiento, junto a las ya existentes supondrán aproximadamente un total de 285 plazas para turismo, 11 para movilidad reducida, 15 para autobuses y 30 para bicicletas, distribuidas en el ámbito de acuerdo a lo descrito en 3.4.Superficies contenidas en la ordenación.

El viario que comunica el camino de Trasvía con el aparcamiento superior, y que luego continúa sobre el borde este de la plataforma institucional y se prolonga hasta los edificios residenciales de alumnado y profesorado, se configura como un viario rodado, de velocidad reducida, y acompañado en sus márgenes de bandas peatonales y de carril bici. Se aprovecha la sección transversal del terreno existente para separar los distintos usos (peatonal, bici, rodado), de tal modo que estas bandas paralelas se apoyan individualmente sobre el terreno, intercalándose con bandas de vegetación, taludes plantados, etc., reduciendo de este modo el impacto de la vía en el territorio y mejorando la escena.

CVE-2012-1275

3.9. ORDENACIÓN INDICATIVA

La propuesta de este PSIR se acompaña de una ordenación indicativa, así como de una serie de infografías ya comentadas que ponen de manifiesto las voluntades del proyecto.

El conjunto de la Universidad Pontificia está formado en la actualidad, por una singular ubicación: el relieve de La Cardosa y un conjunto de edificios y de relaciones especiales entre estos y sus construcciones auxiliares, muros y caminos. Cada elemento del conjunto es diferente pero, sin embargo, el lugar contiene una armonía fruto de las relaciones volumétricas, texturales y espaciales del conjunto.

Estas reglas internas son las que la propuesta ha mantenido inalteradas y son las que se han pretendido indicar a lo largo de los distintos documentos que han acompañado la tramitación de este trabajo.

El plano de ordenación indicativa 004 es el resultado de una futurible imagen final de la ordenación que, aunque no será una copia exacta de esta, si lo recordará en lo esencial.

Las determinaciones contenidas en las fichas de ordenación dan libertad al proyectista para crear una arquitectura contemporánea de calidad y, al mismo tiempo, asegurar su inserción y su armonía con el conjunto. Estas determinaciones de las fichas deben ser interpretadas con un sentido de congruencia y motivando su interpretación en la coherencia interna de lo contenido en este documento y su memoria.

3.10. PARCELACIÓN

Se podrán realizar parcelaciones o divisiones del conjunto siempre y cuando no afecten a la funcionalidad y unidad del mismo como un único equipamiento cultural docente. El objetivo de estas parcelaciones debe fundamentarse en una mejor gestión del Campus.

Estas parcelaciones podrán ajustarse o no a las áreas establecidas en la ordenación detallada, ya que el objetivo de la definición de dichas áreas ha sido poder dotar de contenido normativo las distintas actuaciones, pero no supone una parcelación "per se" del conjunto.

4. REDES DE INSTALACIONES

Las redes de instalaciones necesarias para el desarrollo del PSIR se apoyan y completan las previstas por el PGOU de Comillas en el ámbito. En este documento ya se realizaba un inventariado del estado actual de dichas redes, constatando la necesidad de intervenir principalmente en las de abastecimiento, saneamiento y electricidad, que se encuentran al límite de su capacidad o bien, en un estado precario de conservación.

El resto de redes no tienen problemas para un crecimiento futuro que asuma el aumento poblacional aunque, por su carácter aéreo, se recomienda que sean enterradas simultáneamente a la realización de obras para la creación, reforma, mantenimiento o reparación de los viales del municipio. Este trabajo se está realizando en la actualidad aprovechando los trabajos de urbanización de la 1ª Fase relativos a la rehabilitación del Seminario mayor.

4.1. EDIFICIO DE INSTALACIONES

Los requisitos de los usos previstos en el ámbito y la singularidad de los edificios existentes motiva la necesidad de disponer todas las instalaciones necesarias en un edificio anexo, de nueva planta, semienterrado, frente a la fachada norte del Seminario mayor, a fin de destinar los edificios existentes principalmente al uso cultural-docente previsto. La instalación de la maquinaria, los cuartos de instalaciones accesibles desde el exterior únicamente por personal

CVE-2012-1275

cualificado, la necesidad de dotarles de una ventilación suficiente, etc., forzaría a una modificación de los espacios interiores que afectaría a la propia composición de la fachada de los edificios protegidos. Por ello, a fin de que las instalaciones no interfieran en la configuración volumétrica, formal y funcional de los edificios del Campus, se ha optado por concentrar la mayoría en un edificio de nueva planta, situado en una posición enterrada en el relieve aprovechando el talud existente entre la plataforma institucional y la cota de referencia del muro existente, lo suficientemente alejado para que no influya en la percepción visual del conjunto de la plataforma institucional.

El edificio contiene los cuartos de instalaciones con la maquinaria para la producción de agua fría y agua caliente sanitaria, para la red de climatización frío/calor, para la transformación de electricidad desde alta tensión a baja tensión, y el equipo de bombeo y depósitos de agua para la red de hidrantes de todo el ámbito del PSIR.

Este edificio se ha realizado y cuenta con licencia provisional de obras con fecha 26 de mayo de 2010.

El motivo por el que la edificación cuenta con licencia provisional no es otro que la vinculación que el PGOU de Comillas establece con el desarrollo del PSIR de la Universidad Pontificia para el establecimiento de cualquier edificación de nueva planta en el ámbito. Con todo, el lugar en el que se sitúa el edificio de instalaciones no es más que el talud de la ladera y su posición según el relieve lo hace prácticamente imperceptible desde cualquier punto de la plataforma institucional.

El número de redes que estas instalaciones generan -a las que hay que añadir datos y voz, gas, saneamiento y pluviales- justifica su trazado dentro de una galería subterránea, accesible únicamente a personal de mantenimiento de las distintas compañías suministradoras. El diámetro de esta galería debe ser suficiente para que se cumplan las distancias mínimas de compatibilidad entre redes, permitiendo en todo caso un pasillo de circulación de 90cm de ancho y 200cm de alto.

Las distancias se han obtenido de la normativa vigente:

— Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

— Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.

— NTE-IFA instalaciones de fontanería.

	Abastec. AFS/ACS	Incendios	Saneamiento	Pluviales	Baja Tensión	Alta Tensión	Telefonía	Datos	Gas	Climatización
Abastecimiento AFS/ACS			H: 60cm V: 50cm	H: 60cm V: 50cm	H: 20cm V: 20cm	H: 30cm V: 30cm	H: 30cm	H: 30cm	H: 50cm V: 50cm	
Incendios			H: 60cm V: 50cm	H: 60cm V: 50cm	H: 20cm V: 20cm	H: 30cm V: 30cm	H: 30cm	H: 30cm	H: 50cm V: 50cm	
Saneamiento	H: 60cm V: 50cm	H: 60cm V: 50cm			20 cm	20 cm	H: 30cm	H: 30cm	H: 50cm V: 50cm	H: 60cm V: 50cm
Pluviales	H: 60cm V: 50cm	H: 60cm V: 50cm			20 cm	20 cm				H: 60cm V: 50cm
Baja Tensión	H: 20cm V: 20cm	H: 20cm V: 20cm	20 cm	20 cm	10 cm	25 cm	20 cm	20 cm	20 cm	H: 20cm V: 20cm
Alta Tensión	H: 30cm V: 30cm	H: 30cm V: 30cm	20 cm	20 cm	25 cm	25 cm	20 cm	20 cm	40 cm	H: 30cm V: 30cm
Telefonía	H: 30cm	H: 30cm	H: 30cm		20 cm	20 cm				H: 30cm
Datos	H: 30cm	H: 30cm	H: 30cm		20 cm	20 cm				H: 30cm
Gas	H: 50cm V: 50cm	H: 50cm V: 50cm	H: 50cm V: 50cm		20 cm	40 cm				H: 50cm V: 50cm
Climatización			H: 60cm V: 50cm	H: 60cm V: 50cm	H: 20cm V: 20cm	H: 30cm V: 30cm	H: 30cm	H: 30cm	H: 50cm V: 50cm	

CVE-2012-1275

4.2. RED DE ABASTECIMIENTO

4.2.1 Estado actual

La red municipal cuenta con pérdidas de caudal debido a la antigüedad del trazado. Su capacidad se recoge en el PGOU de Comillas:

El núcleo de Comillas se abastece principalmente de tres depósitos situados detrás del Palacio del Marqués de Comillas. Estos depósitos son ampliaciones sucesivas que se han ido realizando según las necesidades del núcleo. Sus capacidades son:

Primero: 200 m3

Segundo: 350 m3

Tercero: 2.500 m3

Se abastecen de una tubería de diámetro 200 mm que procede de Roiz. Esta tubería que se realizó en el Plan de Valdáliga, continúa hacia Trasvía, donde se reduce a un diámetro de 90 mm para alimentar al depósito, que se encuentra en condiciones muy precarias.

Con esta actual situación y con un suministro diario de 250 litros por habitante y día, se puede garantizar el suministro a 12.200 habitantes por día. Del total de 2.685 viviendas totales censadas, son 2.580 viviendas las abonadas a Ascan, actual concesionario del Servicio, es decir que a una media de 4 habitantes por vivienda, el consumo estaría garantizado para 10.320 habitantes y 1.680 pernoctaciones puntuales, cifras éstas indicativas de lo ajustado de la oferta actual.

4.2.2 Necesidades futuras de abastecimiento

Se puede considerar que, entre alumnos residentes en el campus y los asistentes a los cursos, profesores y personal no docente, el Campus Comillas puede tener una población aproximada de 500 habitantes en horario lectivo, y de unos 250 a 300 -alumnos y profesores residentes en el Campus- durante todo el resto del día. En horario lectivo, los residentes del campus procederán tanto de Comillas como de otros municipios cercanos e, incluso, de poblaciones más alejadas como Santander o Torrelavega.

Por ello, y si consideramos también que se necesitarían unos 250 l/hab y día para mantener los estándares de confort, la población vinculada al Campus Comillas necesitaría un suministro constante de 75000 l/día (75m3/día), para residentes, con una mayor acción de un 30% para prever el consumo en horario lectivo, y un coeficiente punta de 2,4 aplicado a las ocho horas lectivas y laborables. Por tanto, se necesitarían 143 m3/ día.

La capacidad actual de la red de abastecimiento está en 3.050m3 -los tres depósitos de que dispone Comillas- que, a 250 l/hab y día de consumo estimado, supone que se puede dar suministro a 12.200 habitantes. A ello hay que añadir la construcción de un depósito de 2.000m3 junto al actual del Alto de Espinosa, con carácter inmediato, para el núcleo de Comillas, y la conexión con la Autovía del Agua del municipio, a través del plan Valdáliga.

De acuerdo al informe emitido por la Dirección General de Obras Hidráulicas y Ciclo Integral del Agua de Cantabria, con fecha 20 de abril de 2010, la infraestructura de gestión autonómica prevista en Comillas para el abastecimiento de agua es la Autovía del Agua, de la que Comillas se verá beneficiada por dos tramos: San Vicente de la Barquera-Valdáliga y Valdáliga-Cabezón de la Sal.

Esta estrategia de abastecimiento se ha realizado contemplando el crecimiento histórico del consumo de Cantabria por zonas, no por municipios, extrapolado al año de horizonte de la infraestructura (2032). De acuerdo a los datos suministrados en el informe de la DG de Obras Hidráulicas, la puesta en marcha de la conexión con la Autovía del Agua y la mejora de la red de abastecimiento permite asumir un caudal de suministro de 82,99l/seg para el año horizonte de 2032, lo que significa duplicar el caudal actual en un horizonte de 25 años.

El PGOU contempla finalmente una última reserva de suelo en la zona de equipamiento incluida en el Polígono Industrial de la Cooperativa de Ruiseñada, para un nuevo depósito de

CVE-2012-1275

5.000 m3 unido a la Autovía del Agua que garantice a largo plazo el suministro a todo el área de Comillas y a sus eventuales desarrollos.

Este desarrollo permite disponer al núcleo de Comillas de depósitos con una capacidad conjunta de 10.050m3 -entre los actuales y los futuros-. Un número gordo nos podría aproximar la población a la que dicha capacidad podría servir:

Capacidad prevista: 10.050m3= 10.050.000 l

Requisito: 250l/habitante y día

Población a la que sirven las reservas: 10050000/250= 40.200 habitantes

Comillas tiene en la actualidad residente durante todo el año de aproximadamente 2.500 habitantes, a los que hay que añadir la nueva población del Campus Comillas. Estos 3.000 habitantes estimados tendrían el suministro asegurado, ya que los depósitos existentes garantizan el suministro a 12.200 habitantes.

Apesar de todas estas previsiones, según el informe de Aqualia, S. A., empresa adjudicataria del Servicio Municipal de Abastecimiento y Saneamiento del Excmo. Ayuntamiento de Comillas, con fecha 22 de noviembre de 2010, explica que la realidad a día de hoy es que la capacidad de almacenamiento de agua potable de la localidad de Comillas no cubre la demanda en época estival, sí en los restantes meses del año. Así mismo explica que el PGOU no tuvo en cuenta este PSIR, por lo que se deben añadir las demandas del mismo.

Por todo ello es necesario la instalación de un depósito de regulación con capacidad de abastecimiento o remanente de un día de consumo en la situación más desfavorable, con una capacidad igual o mayor 150 m3.

Se instala así un depósito de 400 m3 en total, divididos en dos vasos de 200 m3 cada uno; el cual responde a las demandas de abastecimiento de agua, incendios y riego. Se ubica en la parcela A3, en su parte oriental, correspondiente al Pabellón Hispano-Americano.

4.2.3 Trazado de la red de abastecimiento del PSIR

De acuerdo a lo dispuesto en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

Para garantizar el abastecimiento de los usos previstos por el PSIR y mejorar su eficacia es necesario, por tanto, sustituir las conducciones existentes por otras nuevas que nos permitan reducir las pérdidas de carga y asegurar un uso más eficiente de los recursos.

A fin de garantizar la máxima compatibilidad entre la red municipal definida por el PGOU y la red interna del PSIR, se ha optado por realizar todos los cálculos de acuerdo al procedimiento descrito en el art. 3.3.40 Abastecimiento de agua potable del Documento 2: normas urbanísticas.

El trazado en el ámbito del PSIR parte de la acometida existente, junto a la histórica Puerta de acceso de la Universidad Pontificia, para prolongar la conducción a lo largo del frente de los edificios del Seminario mayor, Seminario Menor y Colegio Máximo, terminando, por un lado, en los nuevos edificios de residencia de profesorado y estudiantes, y por el otro lado, mientras pasa junto al edificio de acceso y el edificio de instalaciones ubicados al norte de la plataforma institucional, se prolonga hasta el encuentro con el trazado que discurre bajo la carretera de Trasvía. De este modo, se ha previsto un trazado en red mallada, que tiene una ventaja fundamental sobre el trazado de una red ramificada: permite una gestión más eficiente del agua, ya que la red puede quedar dividida en sectores que pueden quedar fuera de servicio en caso necesario -mantenimiento, reparaciones, fugas- sin afectar al suministro de agua.

En la acometida existente se intruduce un sistema de bombeo, debido a que la cota de los depósitos de cabecera de la localidad de Comillas se encuentra a +78,00 m y la entrada al Edificio mayor de la Universidad tiene una cota de +76,00m, con ello se asegura la presión mínima recomendada de 2 Atm o 20 mca y un correcto abastecimiento de las demandas futuras del Campus. Estas instalaciones serán propiedad de la Fundación Comillas.

CVE-2012-1275

4.2.4 Predimensionamiento de la red de abastecimiento del PSIR

Red de abastecimiento de agua fría sanitaria AFS

De acuerdo a los valores recogidos en el art. 3.3.40 Abastecimiento de agua potable del Documento 2: normas urbanísticas del PGOU de Comillas, las dotaciones de abastecimiento urbano se pueden calcular de acuerdo a los valores indicados por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico o según los siguientes valores:

Dotación abastecimiento urbano:		
Población permanente		*300 l/hab./día*
Población estacional:		
Camping		*120 l/plaza./día*
Hotel		*240 l/plaza./día*
Apartamento		*150 l/plaza./día*
Chalet		*350 l/plaza./día*
Dotación cabaña ganadera	*Estabulada*	*No Estabulada*
Res vacuno de leche	*120 l/c.d.*	*100 l/c.d.*
Res mayor (excepto vacuno de leche)	*90 l/c.d.*	*80 l/c.d.*
Ovino y caprino	*15 l/c.d.*	*10 l/c.d.*
Porcino	*50 l/c.d.*	
Conejos y similares	*3 l/c.d.*	
Aves	*0,5 l/c.d.*	

Dotaciones de riego en m3 por hectárea y año:

Plantas/Riego	*Gravedad*	*Aspersión*	*Goteo o Bajo plástico*
Forrajeras	*6.800*	*6.000*	
Hortícolas	*3.400*	*3.200*	*3.000*
Leñosas	*4.700*	*4.000*	*3.000*

Estos valores pueden cruzarse con la población que existirá en el Campus Comillas cuando esté a pleno rendimiento, obteniendo así el caudal de agua que hay que conducir desde el nuevo depósito.

	Nº de plazas/habitantes	Dotación l/hab y día	Caudal necesario l/día
Apartamentos de estudiantes	300	300	90000
Apartamentos de profesores	120	300	36000
Personal no docente	120	100	12000
Total	540	255,55	138000

Obtenemos así una dotación por habitante y día ligeramente superior a los 250 l/hab y día.

El caudal de cálculo será así: 138000/(24x3600) =1,5972l/s

Sin embargo, el consumo no se produce de un modo constante a lo largo de todo el día. Podemos estimar que en las horas centrales del día el Campus Comillas funciona a pleno rendimiento, mientras que por la noche, los consumos se reducen drásticamente. De acuerdo a lo recogido en las normas para la redacción de proyectos de abastecimiento y saneamiento del Ministerio de Fomento, podemos considerar que ese consumo se produce a lo largo de diez horas, es decir, que en las horas centrales del día, el caudal punta será 2,4 veces el caudal de cálculo.

CVE-2012-1275

Así, caudal punta= 1,5972x2,4= 3,83 l/s, que será el valor utilizado para dimensionar la sección de la tubería a partir de las tablas recogidas en la NTE-IFA.

La NTE-IFA relaciona el número de viviendas -cuya ocupación se establece en 4,2 habitantes por cada una-con el consumo, de modo que, conociendo el número de habitantes del núcleo y el número de viviendas, se puede obtener un rango de valores entre los que un diámetro determinado de tubería cumpliría con los requisitos de abastecimiento, incluyendo las pérdidas de carga y la presión de servicio en cada punto de la red. Es evidente que este cálculo no es más que una aproximación, siempre del lado de la seguridad, de modo que un cálculo más ajustado debe realizarse con el proyecto de urbanización del ámbito.

Para el cálculo del número de viviendas en que se reparten los habitantes del Campus -540-, necesitamos calcular una población equivalente, que recoja las diferentes dotaciones establecidas para cada grupo de población. Una persona que no reside de modo continuo en el Campus -por ejemplo, un miembro del personal no docente-, no tiene el mismo consumo de agua que un estudiante que reside en uno de los apartamentos, como se recoge en la tabla anterior.

Por tanto, se necesita ponderar ese consumo de agua con el uso que los habitantes hacen de él. Así, si consideramos como el valor de referencia los 300 l/hab y día, la población equivalente del ámbito será:

Población equivalente: 300x300/300+120x300/300+120x100/300= 460 hab eq.

Así, si estimamos que 460 habitantes eq. ocupan 110 viviendas, aproximadamente, el diámetro de las conducciones -arterias y distribuidores- debería ser de 90mm, en el caso en que se utilice polietileno de alta densidad -por aproximación al valor recogido para PVC-. Sin embargo, es de prever que puedan producirse pérdidas de carga fruto del relieve de la finca, por lo que se justifica acudir a una sección mayor.

Por lo tanto, se disponen arterias en red mallada de PE de alta densidad de 110mm de diámetro, con distribuidores y ramales de acometida de sección proporcional a las necesidades de consumo a que sirvan. La sección, a una velocidad mínima de 1m/s, y con un llenado máximo de un 90% podría llegar a transportar 8,55 l/s, capacidad que dobla el caudal punta exigido.

La red actual es de 110mm, por lo que sería no necesaria una actualización de la arteria de conexión con la red municipal hasta la central de instalaciones. Se colocará bajo las conducciones de electricidad y telecomunicaciones, y sobre las de saneamiento, evitando de este modo que una fuga pueda afectar a los otros suministros.

Red de abastecimiento de agua caliente sanitaria ACS

La red de agua fría se complementa con la red de agua caliente sanitaria. El caudal previsto de agua fría incluye de este modo el caudal necesario para surtir a duchas, lavabos, cocinas, etc. de agua caliente.

Esta red parte del edificio de instalaciones, con conductos aislados térmicamente para evitar la pérdida de calor. Sin embargo, las grandes distancias existentes entre el origen y punto de consumo en algunos de los edificios del Campus puede justificar la necesidad de disponer en ellos de un espacio para caldera y calefacción. El trazado discurre paralelo al de agua fría sanitaria, a una cierta distancia para evitar la transmisión de calor de una a otra por convección.

Red de incendios

La DB SI seguridad en caso de incendio, establece que en edificios de uso docente deben disponerse hidrantes exteriores, uno si la superficie total construida está comprendida entre 5.000 y 10.000 m2, y uno más por cada 10.000 m2 adicionales o fracción.

La superficie construida prevista en el ámbito es de 50.963,40m2 por lo que hay que disponer 6 hidrantes, a una distancia inferior a 100m de los edificios del Campus Comillas.

Los hidrantes proyectados son de diámetro 100mm, por lo que la red debe suministrar un caudal de 10l/s a cada uno, a una presión de servicio de al menos 10m.c.d.a. En una situación

CVE-2012-1275

hipotética en que los dos hidrantes más próximos al foco del incendio se pusieran en funcionamiento, el caudal suministrado por la red debería ser de 20 l/s, durante al menos 2 horas.

A fin de no sobredimensionar la red de abastecimiento de agua, se establece una red de hidrantes independiente, que puede ser alimentada con conducciones de PE de alta densidad de 250mm de diámetro, que parten desde el edificio de instalaciones situado semi-enterrado, frente a la fachada norte del Seminario mayor. En el edificio se ha previsto un espacio como aljibe el cual contiene un depósito de 400 m3 que abastece el suministro de agua, incendios y riego.

Debido a la ubicación de los hidrantes dentro del ámbito del PSIR, el trazado de la red de incendios no discurre por la galería de instalaciones subterránea.

Red de riego

Debido a las características de la ordenación, al clima de la zona y a la vegetación preexistente, se ha previsto una red de riego que sólo abarque el ámbito de la plataforma institucional y la bolsa de aparcamiento público, así como algunos ámbitos ataluzados. Se trata de realizar un trazado allí donde se prevea que exista la vegetación más sensible a las variaciones climáticas, permitiendo en el resto de la finca el crecimiento natural de las especies.

Así, el estudio del clima nos indica que Comillas pertenece a un dominio húmedo cálido, con temperaturas suaves en verano, no excesivamente frías en invierno y un balance hídrico positivo a lo largo de todo el año que posibilita el desarrollo de praderas naturales, cítricos y frutales de un modo natural y sin más aporte de agua que el de la lluvia.

En los jardines más próximos a la plataforma institucional -el tratamiento verde de la plataforma, el peripato y la vegetación que acompaña a las edificaciones, así como los taludes y aparcamiento-, sí se ha previsto una red que, en épocas de menor aporte de agua, permita un mantenimiento de las especies previstas.

A fin de aprovechar las características del terreno, y de la posibilidad de disponer de agua reutilizada -procedente de la depuración de las aguas residuales del municipio realizada en la EDAR de Comillas, en construcción- para riego, se ha previsto situar un depósito en el sótano del Colegio Máximo, al que acomete una conducción trazada desde la EDAR.

La calidad del agua reutilizada así como su uso están regulados por el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

Red de limpieza y baldeo

Se utiliza una red con puntos de toma localizados sobre la plataforma institucional, para la limpieza y baldeo, trazada desde el depósito de agua reutilizada. Discurre paralela a la red de riego, de modo que pueda ésta pueda ser utilizada puntualmente para riego.

4.3. RED DE SANEAMIENTO

4.3.1 Estado actual

La red cuenta con pérdidas de caudal a lo largo del recorrido. No existe una red separativa de aguas, por lo que la red se satura con las lluvias, produciéndose ocasionales inundaciones en el centro del núcleo urbano de Comillas. El reducido diámetro de las conducciones y su trazado restringido al núcleo provoca que bastantes viviendas -de ámbito marcadamente rural- viertan sus residuos a pozos negros, con el consiguiente riesgo de filtraciones y contaminación de los acuíferos subterráneos.

En el ámbito del PSIR existe un ramal, al norte del ámbito, que recoge las aguas procedentes de la ladera norte -donde se ha previsto la ubicación de un estacionamiento público para turismos y autobuses-, mientras que al sur -debajo de la carretera CA-131- otro ramal recoge las aguas residuales de la ladera sur y Rubárcena.

CVE-2012-1275

El PGOU recoge dos ámbitos para la situación de una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) en Comillas: uno, dentro del ámbito del PSIR, junto a la actual Casa de Algas, y el otro, junto al nuevo Cementerio. Finalmente, se ha optado por esta última ubicación que facilita la gestión de las aguas residuales de un mayor número de localidades: Comillas, La Rabia, Trasvía y Rubárcena, además de las procedentes de Ruiloba y de algunos núcleos pertenecientes a Valdáliga y San Vicente de la Barquera. Además, su impacto visual es menor. Esta estación depuradora se encuentra en construcción.

La depuración de aguas residuales realizada por la EDAR permitirá disponer de agua para riego y limpieza de calles. De este modo, una conducción llevará el agua hasta el aljibe situado en el sótano del Colegio Máximo que irrigará los suelos de la plataforma institucional.

4.3.2 Necesidades futuras de saneamiento

El aumento de la población de Comillas justifica, por tanto, la actualización de la red de saneamiento del municipio, evitando de ese modo las pérdidas en el trazado y el vertido de las aguas sin tratar al mar.

Por otro lado, el trazado de una nueva red separativa facilitaría la gestión de los residuos y un uso más eficiente de la propia EDAR. En efecto, el trazado de una red de recogida de aguas de pluviales permite que, con unas mínimas medidas de depuración -fundamentalmente para decantar las grasas que el agua de lluvia arrastra de las calles-, podría utilizarse para el riego y el mantenimiento de los jardines locales.

Dentro del ámbito del PSIR, la distribución de los nuevos usos y actividades prevé el trazado de una red interna que, salvando la topografía irregular del lugar, permita la evacuación de las aguas residuales sin recurrir a la disposición de pozos negros. Así, debido a la población prevista en el ámbito y teniendo en cuenta que, para la red de aguas fecales, aproximadamente el caudal de agua utilizado en el abastecimiento de agua coincide con el caudal de saneamiento -excluyendo el agua dedicado a riego-, podemos prever un dimensionado de la red que cumpla, de un modo prudente, con los requisitos de salubridad exigidos.

En cuanto a la red de pluviales, resulta útil preverla en las zonas más tratadas del ámbito, como en la plataforma institucional. Sin embargo, en el oeste del ámbito -la zona más próxima a Trasvía- o en los jardines del Seminario no se prevé trazado de red de pluviales, ya que el propio terreno puede absorber el agua de lluvia y, de este modo, alimentar los acuíferos subterráneos existentes.

4.3.3 Trazado de la red de SANEAMIENTO del PSIR

De este modo, el PSIR tiene un trazado interno, que funciona por gravedad y que, por un lado, evacua las aguas fecales procedentes del Edificio de Acceso, el Frontón, el Restaurante, la Cafetería, la Residencia de Estudiantes, el Seminario mayor, el Seminario Menor y el Colegio Máximo hacia el ramal norte, que conecta directamente con la red municipal a la altura de la propia EDAR, y por otro lado, transporta las aguas de las Residencias de Profesores y de las oficinas ubicadas en la antigua Central Eléctrica hacia el ramal sur, que conecta con la red municipal junto a la carretera CA-131.

De este modo se evita sobredimensionar el trazado de la red, ya que la red que transporta mayor caudal es precisamente la de nuevo trazado hasta la EDAR, mientras que la otra puede asumir la carga provocada por la residencia del profesorado y las oficinas de gestión hasta la rehabilitación de la red existente y el trazado de una nueva red municipal separativa que aliviaría bastante el caudal al que se somete a la red actual.

Para que la instalación de la EDAR sea efectiva, el Gobierno de Cantabria, a través de la Consejería de Medio Ambiente, está realizando el proyecto de la nueva red de saneamiento municipal -Proyecto de Saneamiento y Depuración en Comillas y Ruiloba-, tal y como se recoge en la Memoria de Red Viaria, Tráfico y Aparcamiento, Infraestructuras Básicas del PGOU de Comillas. Para ello, el trazado del PSIR recoge estas directrices en su previsión de los puntos de conexión a la red -conexión norte y conexión sur.

CVE-2012-1275

Junto a esta red de fecales se dispone en paralelo la red de pluviales que recoge las aguas de lluvia de la plataforma institucional. La red de pluviales debe ser separativa para favorecer el funcionamiento eficiente de la EDAR. De este modo, el agua de lluvia se conduce hasta un punto de aprovechamiento y reutilización, que elimine las grasas y residuos que arrastra en su recorrido.

4.3.4 Predimensionamiento de la red de saneamiento del PSIR

El trazado separativo de la red se resuelve con dos circuitos: uno de pluviales, con una conducción de PE de alta densidad y diámetro 600mm, que recoge el agua procedente de los sumideros del viario y de las bajantes de cubierta de los edificios; otro de fecales, de PE de 315mm de diámetro. Estos valores se han calculado para el ramal de conexión con la red municipal de saneamiento, siendo por tanto los ramales de conexión a éste -desde los puntos de origen- y las acometidas de un diámetro inferior. El predimensionamiento se ha realizado de acuerdo al procedimiento descrito en la NTE-ISA y a la Instrucción 5.2 I-C Drenaje superficial del Ministerio de Fomento.

Red de saneamiento de fecales

Podemos considerar que habrá que evacuar el mismo volumen de agua que se ha servido desde la red de abastecimiento. Así, tomamos el valor obtenido de caudal punta= 1,5972x2,4= 3,83 l/s, que será el valor utilizado para dimensionar la sección de la tubería de saneamiento.

Para evitar olores y facilitar además la evacuación de todos los restos y desechos, se considera que la tubería circula con una sección de llenado igual al 80% de la sección total. Aplicando Manning obtenemos un diámetro de 315mm, incluyendo pérdidas.

La red se compone así de un conducto de PE, diámetro 315mm, dispuesto sobre el plano inferior de la galería subterránea de instalaciones, para prever que en caso de fuga puedan verse afectados los otros suministros.

Red de pluviales

La red de pluviales se ha predimensionado según la NTE-ISA. A partir de la superficie de cuenca -4,50ha- y de la ubicación geográfica del ámbito -Comillas, zona Y, coeficiente K=1,5--, podemos entrar en la tabla 1 del Dimensionado de canalizaciones, obteniendo una sección circular de hormigón, para una pendiente de 1,50% en su recorrido, de 600mm de diámetro.

En el resto de tramos, se disponen ramales de dimensión inferior, aunque siempre con un diámetro mínimo de 200mm, de modo que en caso de avenidas extraordinarias pueda asumir ese incremento sobre los valores habituales. Por otro lado, esa sección evita la obturación de las conducciones por el arrastre de materiales que el agua de lluvia produce.

La red se coloca sobre la red de fecales, dentro de la galería de instalaciones, con el fin de reducir el riesgo de posible contaminación de esta agua y facilitar así su tratamiento y posterior reutilización.

4.4. RED ELÉCTRICA

4.4.1 Estado actual

La distribución eléctrica principal en el municipio de Comillas, se realiza con una red de Media Tensión de 12 kv, desde dos líneas alimentadoras principales:

- Línea 12 kv Comillas, desde la subestación 55/12 kv de Cabezón
- Línea 12 kv Comillas 1, desde la subestación 55/12 kv de San Vicente

Parte del trazado existente en el ámbito del PSIR se ha reformado para que todas las conducciones sean enterradas, de modo que no interfieran visualmente con los edificios de la Universidad Pontificia. Se ha aprovechado la urbanización de la primera fase para estas labores. El resto de las redes que se proyecten deberán, igualmente, preveerse enterradas.

CVE-2012-1275

4.4.2 Necesidades futuras de electricidad

Los nuevos usos incorporados por el PSIR exigen una reactualización de la red eléctrica presente en el ámbito. Esta labor va de la mano de la rehabilitación de los edificios y del espacio urbano que conforman, de tal modo que la intervención realizada en el conjunto parte ya del requisito de asegurar el desarrollo futuro del ámbito. Como intervención a realizar por fases, es necesario que el trazado de la nueva red esté previsto ya en el documento del PSIR, a fin de que su desarrollo sea compatible con la lógica interna que anima las relaciones visuales y funcionales entre los distintos espacios y edificios.

Se ha realizado una central de instalaciones situada sobre la ladera norte -y a una cota muy inferior a la del Seminario mayor- para albergar los grupos de transformación que son necesarios para dotar de electricidad al conjunto, evitando de este modo que estas instalaciones puedan situarse en edificios que, por un lado, se encuentran protegidos -por lo que probablemente causaría bastantes problemas adaptarlos a los requisitos de seguridad que permitan aislar adecuadamente acústica y funcionalmente a estos locales, incluyendo la protección contra incendios y la accesibilidad para los técnicos encargados de su mantenimiento-, y por otro lado, permita dedicar toda su superficie útil a los usos previstos por el PSIR.

4.4.3 Trazado de la red de electricidad del PSIR

Trazada junto a los viales principales, permite distribuir la electricidad que el edificio de instalaciones ha transformado de Media a Baja Tensión.

Esta red se acompaña de la específica de alumbrado, que se traza igualmente enterrada, evitando en lo posible que las luminarias dispuestas se eleven por encima de la altura de visión de una persona sentada. La razón es muy simple: los edificios, por su carácter singular, dispondrán de algún tipo de iluminación de fachadas. La colocación de una luminaria convencional -con un mástil, como podría ser una farola- anularía ese efecto. Además, colocadas a una altura superior a la de visión provocarían una interferencia visual que impediría percibir y valorar adecuadamente los edificios y lugares del PSIR, tanto de día como de noche.

Sin embargo, esa misma red de alumbrado, colocada a una cota inferior que marcara simplemente los caminos enriquece la percepción del lugar, al delimitar espacios de distinta intensidad lumínica en el ámbito, mientras respeta el carácter singular de los edificios y jardines existentes. En la iluminación exterior se emplearán preferentemente leds.

4.4.4 Predimensionamiento de la red de electricidad del PSIR

Los requisitos de los usos previstos en el ámbito y la singularidad de los edificios existentes justifica disponer todas las instalaciones de media tensión, y de transformación a baja tensión, en un edificio anexo, de nueva planta, que en este caso se encuentra situado semienterrado, frente a la fachada norte del Seminario mayor, a fin de destinar los edificios existentes únicamente al uso educativo previsto. La instalación de la maquinaria necesaria para la transformación eléctrica, los cuartos de instalaciones accesibles desde el exterior por personal de la compañía eléctrica, la necesidad de dotarles de una ventilación suficiente, etc., forzaría a una modificación de los espacios interiores que afectaría a la propia composición de la fachada de los edificios protegidos.

Al edificio acometen dos líneas de alta tensión que alimentan tres transformadores de 1000 kVA, encargados de proporcionar la suficiente electricidad en baja tensión para alimentar el complejo en su estado actual, es decir, a los edificios existentes de la plataforma institucional. De este modo, cuatro líneas de distribución en baja tensión reparten a los circuitos de alumbrado y de energía del Seminario mayor, e igual número se prevé para los edificios del Seminario Menor y del Colegio Máximo. Al Frontón acometerán dos líneas, al igual que a la Central Eléctrica y a la Carpintería. Del total de líneas, una se reserva para futuras ampliaciones.

Para suministrar energía a los futuros edificios se ha previsto que los transformadores puedan ser sustituidos por otros de mayor potencia (hasta 2000 kVA), capaces por tanto de asumir el incremento de las necesidades de energía o la distribución de una línea de alta tensión desde el edificio de instalaciones a través de la galería hasta los nuevos edificios previsto.

CVE-2012-1275

4.5. RED DE GAS

4.5.1 Estado actual

La red de gas de Comillas discurre junto a las carreteras principales de acceso al municipio -la CA-135 y la CA-131- y bajo las calles del casco histórico. Rodea al PSIR de este modo por el sur y el este, dando servicio a las viviendas y edificios que existen en sus límites. En el interior del PSIR no existe una red que de servicio a los distintos puntos de consumo, seguramente motivado por los cuarenta años de abandono del conjunto, tras la marcha de la Universidad Pontificia a Madrid. Sin embargo, la acometida a la red municipal se puede realizar en el extremo este del ámbito del PSIR, aprovechando el ramal que discurre bajo la CA-131.

4.5.2 Necesidades futuras de gas

La presencia de nuevo de estudiantes en el Campus Comillas obliga a disponer de instalaciones complementarias a las educativas. Así, es necesario prever cafeterías, comedores y pequeños restaurantes que den servicio a una población que por momentos se aproximará a las 500 personas.

4.5.3 Trazado de la red de gas del PSIR

La nueva red de gas del PSIR parte de las proximidades del nuevo acceso principal al conjunto, donde acomete a la red municipal, y se distribuye enterrada bajo los caminos hasta los puntos de consumo: cafetería, comedor universitario y restaurante.

4.5.4 Predimensionamiento de la red de GAS del PSIR

No se ha realizado un predimensionamiento de la red, ya que los requisitos específicos los establece la compañía suministradora en función de los puntos de consumo que finalmente sean necesarios en el ámbito. Es decir, en cada fase se irán dando respuesta a las necesidades de consumo, desarrollándose por fases de acuerdo al plan de etapas previsto.

4.6. RED DE TELECOMUNICACIONES

4.6.1 Estado actual

El trazado de la red de telefonía en Comillas es fundamentalmente aéreo. Tan sólo dentro del núcleo urbano se ha ido acometiendo su soterramiento, paralelamente a las obras de urbanización realizadas.

La red de Comillas rodea por completo el ámbito del PSIR: atraviesa las laderas del norte, en la que se han previsto aparcamientos y otros usos compatibles, apoyándose en su tramo más próximo a la plataforma institucional en el camino de acceso que parte de la carretera de Trasvía. Al sur, discurre paralela a la carretera CA-131. En todo el trazado, la red es aérea, dispuesta sobre postes de madera, a una altura aproximada de 3m sobre el suelo.

4.6.2 Necesidades futuras de Telecomunicaciones

La presencia y proyección internacional que se quiere dar por parte de la Fundación Comillas a la actuación que se está desarrollando en el Campus justifica el trazado de una red interna de alta capacidad que proporcione un acceso a internet de alta calidad, capaz de soportar videoconferencias, gestión de servidores web, almacenamiento de gran cantidad de datos, comunicaciones, acceso a la intranet, red wifi, etc.

4.6.3 Trazado de la red de telecomunicaciones del PSIR

El trazado de la red se realiza desde el nodo de telecomunicaciones de Comillas, sustituyendo el trazado aéreo existente por otro enterrado, que en el tramo comprendido dentro del PSIR discurre dentro de la galería de instalaciones subterránea.

CVE-2012-1275

4.6.4 Predimensionamiento de la red de telecomunicaciones del PSIR

No se ha realizado un predimensionamiento de la red, ya que los requisitos específicos los establece la compañía suministradora en función de los puntos de consumo que finalmente sean necesarios en el ámbito. Es decir, en cada fase se irán dando respuesta a las necesidades de consumo, desarrollándose por fases de acuerdo al plan de etapas previsto.

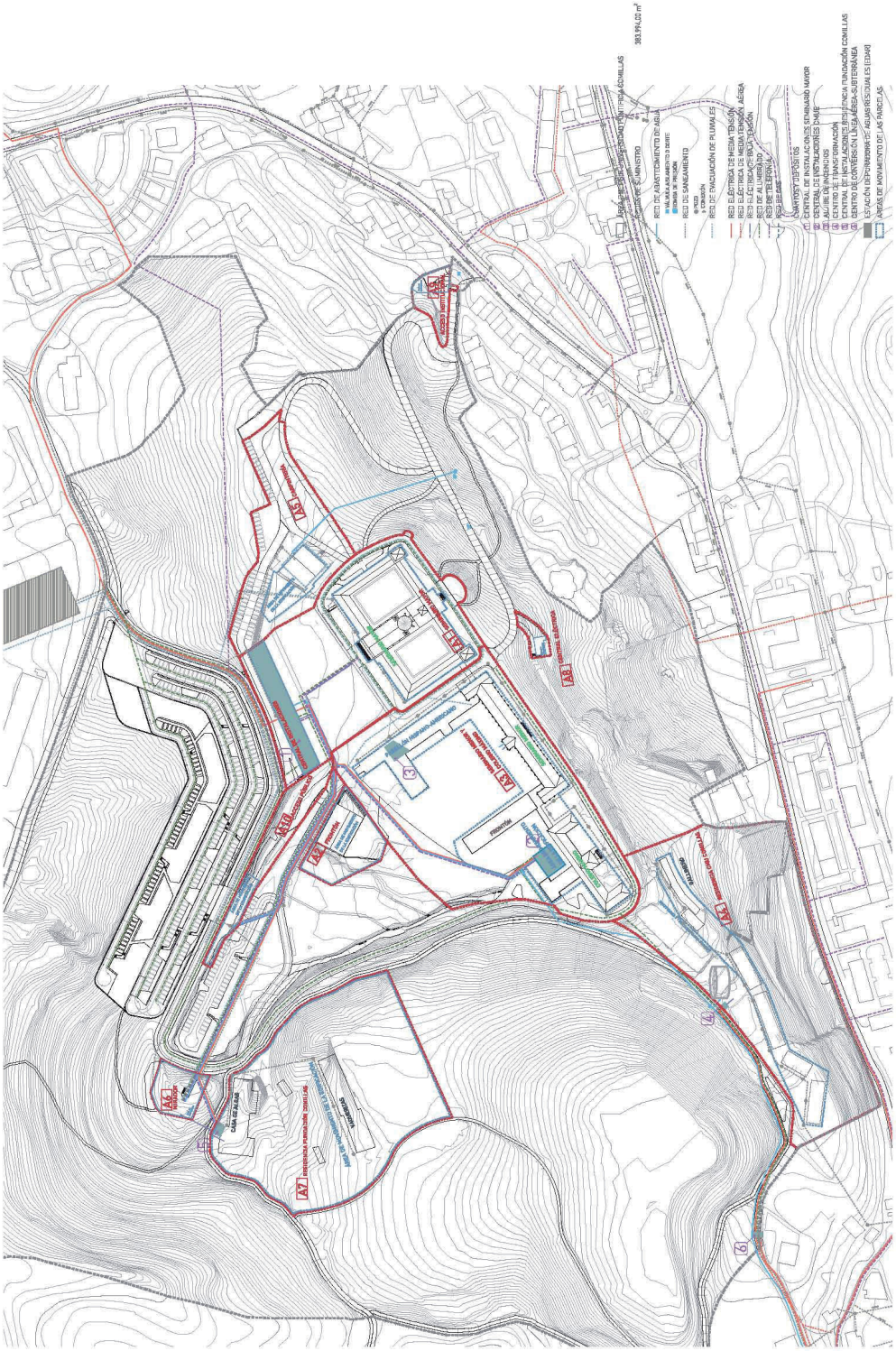
4.7. OTRAS REDES

4.7.1. Necesidades en el PSIR

A fin de dotar a la actuación del máximo confort posible, se ha previsto el trazado de una red de climatización en el campus de aire frío y caliente. La maquinaria se localiza en el edificio semienterrado de instalaciones.

La red está prevista fundamentalmente para los edificios históricos, justificada en la necesidad de compatibilizar los nuevos usos previstos con la edificación existente. Se trata en definitiva de evitar que la colocación de cuartos de instalaciones y maquinaria para la generación de frío y calor pueda alterar la volumetría o la fachada de los edificios protegidos, y del conjunto existente en general.

CVE-2012-1275



CVE-2012-1275

5. REFERENCIA A LAS PREVISIONES CONTENIDAS EN EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO APLICABLE, SI LAS HUBIERE, Y PROPUESTAS DE LAS MEDIDAS DE ARTICULACIÓN O ADECUACIÓN QUE PROCEDAN

5.1. MARCO NORMATIVO

5.1.1. Normativa Urbanística

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Ley de Cantabria 2/2009, de 3 de julio, de Modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la Tabla de Vigencias de los Reglamentos de desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

5.1.2. Normativa Territorial

Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.

5.1.3. Normativa de carácter sectorial o cuya incidencia condiciona la tramitación del PSIR

Ley 6/2010, de 24 de marzo, de modificación del texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero.

Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera. Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

Real Decreto 1421/2006, de 1 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.

Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria.

Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.

Directiva 2003/35/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de mayo de 2003 por la que se establecen medidas para la participación del público en la elaboración de determinados planes y programas.

CVE-2012-1275

Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Directiva 97/11/CE del Consejo de 3 de marzo de 1997, modificando la Directiva 85/337/CEE relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres.

Directiva 85/337/CEE, del Consejo, de 27 de junio de 1985, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente

Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado.

Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre, de carreteras de Cantabria.

Decreto de Cantabria 55/2000, de 10 de julio, par el que se aprueba el catálogo de la Red Autonómica de Carreteras de Cantabria.

Ley de Cantabria 11 /1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

Ley de Cantabria 2/2002, de 29 de abril, de Saneamiento y Depuración de las Aguas residuales de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Ley de Cantabria 5/2002, de 24 de julio, de medidas cautelares urbanísticas en el ámbito del litoral, de sometimiento de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a evaluación ambiental y de régimen urbanístico de los cementerios.

5.2. DETERMINACIONES DE LA LEY DE CANTABRIA 2/2001 DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA

La Ley de Cantabria 2/2001 establece en su desarrollo el procedimiento de tramitación de un Proyecto Singular de Interés Regional, a lo largo de la Sección 3, del capítulo II, título I de la Ley.

SECCIÓN 3. LOS PROYECTOS SINGULARES DE INTERÉS REGIONAL.

Artículo 26. Proyectos Singulares de Interés Regional.

1. Los Proyectos Singulares de Interés Regional son instrumentos de planeamiento territorial que tienen por objeto regular la implantación de instalaciones industriales, de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, así como de grandes equipamientos y servicios de especial importancia que hayan de asentarse en más de un término municipal o que, aún asentándose en uno solo, trasciendan dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud o sus singulares características.

Cuando el objeto del Proyecto Singular de Interés Regional sea la implantación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, se destinará a tal fin el 100% de la superficie construida de uso residencial. De dicho porcentaje, un mínimo del 40% se destinará a la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general o régimen equivalente y un mínimo del 10% para régimen especial o régimen equivalente.

2. Los Proyectos Singulares de Interés Regional podrán promover y desarrollarse por la iniciativa pública o privada.

CVE-2012-1275

3. Los Proyectos Singulares de Interés Regional pueden desarrollarse en suelo urbano, urbanizable o rústico de protección ordinaria.

4. Los Proyectos Singulares de Interés Regional deberán prever las obras precisas para su adecuada conexión con las redes generales de infraestructuras y servicios correspondientes, así como para la conservación, en su caso, de la funcionalidad de las existentes.

Artículo 27. Contenido de los Proyectos.

1. Los Proyectos Singulares de Interés Regional contendrán un grado de detalle equivalente al de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización e incorporarán, como mínimo, además de la documentación requerida por la legislación básica estatal, las siguientes determinaciones:

Descripción de la localización del Proyecto y del ámbito territorial de incidencia del mismo.

Administración pública, entidad o persona jurídica o física promotora.

Memoria justificativa y descripción detallada de la ordenación y de las características técnicas del Proyecto.

Referencia a las previsiones contenidas en el planeamiento territorial y urbanístico aplicable, si las hubiere, y propuestas de las medidas de articulación o adecuación que procedan.

Análisis de los impactos que la actuación produce sobre el territorio afectado y medidas correctoras que se proponen.

Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida su ejecución.

Estudio económico y financiero justificativo de la viabilidad del Proyecto, así como, en su caso, identificación de las fuentes de financiación y medios con que cuente el promotor para hacer frente al coste de ejecución del Proyecto.

2. Los Proyectos Singulares de Interés Regional constarán de los documentos y planos necesarios para reflejar con claridad y precisión sus determinaciones.

3. En el caso de actuaciones de iniciativa particular, los Proyectos deberán contener, además, los compromisos del promotor para el cumplimiento de las obligaciones que se deriven del Proyecto y la constitución de las garantías precisas para asegurarlo. En tales supuestos, corresponde al promotor formular los distintos documentos que hayan de integrar los Proyectos.

Artículo 28. Declaración de interés regional.

1. Con carácter previo a la aprobación de un Proyecto Singular deberá producirse la declaración formal del interés regional. A tal efecto, corresponde al Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial, previa audiencia de los Ayuntamientos afectados, pronunciarse sobre la concurrencia del citado interés regional.

2. Las personas o entidades promotoras del Proyecto podrán presentar propuestas de actuación, en las que se indicarán las características fundamentales justificativas de su interés regional. Transcurrido el plazo de tres meses desde la presentación de una propuesta sin producirse resolución expresa, aquélla se entenderá desestimada por silencio administrativo.

3. La declaración del interés regional será requisito necesario para que pueda seguirse el procedimiento de aprobación del Proyecto, pero no condicionará la resolución que se derive de la tramitación de dicho procedimiento.

Artículo 29. Procedimiento de aprobación y efectos.

1. El procedimiento de aprobación de un Proyecto Singular de Interés Regional constará de una aprobación inicial, una aprobación provisional y una aprobación definitiva.

2. La aprobación inicial se otorgará por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio, una vez producida la declaración de interés regional a que se hace referencia en el artículo anterior.

CVE-2012-1275

3. Aprobado inicialmente el Proyecto, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio lo someterá a información pública durante veinte días y, simultáneamente y por el mismo plazo, a audiencia de los municipios afectados. Transcurrido dicho plazo y a la vista del resultado del trámite de audiencia, la Comisión, previa solicitud de cuantos informes tenga por conveniente, aprobará provisionalmente el Proyecto y lo trasladará al Consejero competente en materia de ordenación territorial. Antes de su aprobación provisional el Proyecto deberá haber obtenido el instrumento de evaluación ambiental previsto en la legislación sectorial.

4. Corresponde al Gobierno de Cantabria, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial, la aprobación definitiva del Proyecto. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria.

5. Transcurrido el plazo de seis meses desde la presentación del Proyecto sin que haya recaído acuerdo expreso, se entenderá desestimado por silencio administrativo.

6. Los Proyectos Singulares de Interés Regional vincularán y prevalecerán sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico de los municipios a los que afecten, que deberán recogerlos en su primera modificación o revisión. La incorporación de las previsiones del proyecto al planeamiento a través de una modificación puntual no serán tenidos en cuenta a los efectos del cómputo de los incrementos previstos en el artículo 82.3.

7. El acuerdo de aprobación del Proyecto implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, teniendo el promotor la condición de beneficiario.

8. El promotor quedará sometido al cumplimiento de los deberes legales derivados del régimen jurídico de la clase de suelo correspondiente al destino y naturaleza del Proyecto, así como a los que, en su caso, sean contraídos voluntariamente por el promotor.

9. Los actos de edificación necesarios para la ejecución de los Proyectos Singulares de Interés Regional que corresponda realizar al promotor se realizarán sobre la base y con arreglo al proyecto o los proyectos técnicos que concreten las obras o instalaciones que en cada caso sean precisas.

Dichos proyectos técnicos, cuando tengan por objeto la ejecución de Proyectos Singulares de Interés Regional promovidos por la propia Comunidad Autónoma o por empresas públicas autonómicas o, en todo caso, cuando se ubiquen en más de un término municipal, serán remitidos a los ayuntamientos afectados, para su conocimiento e informe previo, que deberá evacuarse en el plazo de un mes, y se aprobarán por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En tales casos, no estarán sujetos a la obtención de previa licencia municipal, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones tributarias.

10. En todo lo no previsto, se estará a lo dispuesto en esta Ley, según proceda, para la aprobación del planeamiento urbanístico.

Este documento contiene toda la documentación que exige la legislación urbanística para el documento de aprobación inicial.

5.3. DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL DE CANTABRIA (POL)

La Ley de Cantabria 2/2004, Plan de Ordenación del Litoral, publicado en el B.O.C. con fecha 28 de septiembre de 2004 -en adelante POL- definía un conjunto de áreas singulares en el litoral, cuyo fin era la puesta en valor de esos espacios y la generación en ellos de dotaciones que pudieran servir como centros de actividad a los distintos municipios; por otro lado, permitía la recuperación de espacios degradados con valor paisajístico, cultural o ambiental. Estas áreas denominadas como Actuaciones Integrales Estratégicas, quedaban definidas de acuerdo a lo establecido en el artículo III.4. Actuaciones Integrales Estratégicas de la Memoria de Ordenación del POL. Tal y como se recoge:

Frente a la estrategia planificadora global que se configura en este Plan como un escenario con un marco de actuación único y una base argumental de sistematización, justificación y aplicación del conjunto de contenidos, debe contraponerse la ineludible necesidad de contem-

CVE-2012-1275

plar una serie de escenarios singulares, tanto en el tiempo como en el espacio, que nos lleva a delimitar áreas de actuación más específicas y remitirlas a la redacción de Planes Especiales o Proyectos Singulares de Interés Regional.

Las delimitaciones realizadas hacen posible, por un lado, la articulación y puesta en valor de áreas débiles o degradadas, para equiparlas con dotaciones y servicios creando así nuevos centros de actividad; y por otro lado, la reordenación de entornos urbanos densificados o con un sensible grado de deterioro medioambiental y paisajístico, dentro siempre de un marco intermedio entre la Comunidad Autónoma y los municipios, que permita concretar las determinaciones globales del Plan de Ordenación del Litoral en dichas áreas.

Una de ellas, la que nos atañe en este caso, se refiere al entorno de la Universidad Pontificia de Comillas, cuyas directrices de ordenación como Actuación Integral Estratégica de Reordenación se desarrollan más específicamente en el artículo III.4.2.2. Área Universidad Pontificia de Comillas de la Memoria de Ordenación del POL:

La Universidad Pontificia de Comillas posee una larga tradición cultural más allá del ámbito de nuestra Comunidad Autónoma. En 1890, inició su actividad docente como seminario para la formación de candidatos al sacerdocio, procedentes de todas las diócesis españolas y de las hispanoamericanas y de Filipinas. Posteriormente el seminario fue convertido en Universidad y propagó el nombre de Comillas por todo el mundo. Personalidades religiosas y seglares de toda España, de países europeos e iberoamericanos, alumnos y familiares, acudían a Comillas durante todo el año, por lo que al amparo de las actividades de la Universidad, el turismo despertó y fueron naciendo las primeras fondas y los primeros establecimientos hoteleros. Por ello, Comillas ha estado siempre vinculada a una actividad turística de calidad.

Dentro de esta área de actuación hay que destacar la importancia del patrimonio edificado existente. La construcción de este conjunto se inicio en 1883, con un primer proyecto sencillo y modesto, que pronto fue sustituido por otros planos más complicados y suntuosos, ya que Don Claudio, hijo del primer Marqués de Comillas quería hacer un edificio digno para el recuerdo de su padre, impulsor de la idea, y de un seminario de reconocimiento nacional. Los nuevos planos fueron encomendados al arquitecto Juan Jerónimo Martorell, quien en 1886 concluyo el ala oriental. De 1886 a 1889 se edificaron la iglesia y el ala occidental.

El edificio principal es un gran rectángulo con dos patios interiores divididos por la iglesia central, de un estilo neogótico-mudéjar, en el que se combinan la piedra, el azulejo y el ladrillo. Posteriormente el conjunto se fue incrementándose con otras construcciones que se han conservado en la actualidad más o menos alterados y cuya rehabilitación y conservación resulta esencial dentro del proyecto que se aborde.

En los comienzos de los años sesenta, el representante de la Santa Sede en España, sugiere el traslado de la actividad docente desde Comillas a Madrid con el fin de ampliar el influjo de esta institución y abrir sus aulas a todo tipo de alumnos. A partir de esta decisión se produce un cierto declive en la calidad y tradición turística de Comillas y su entorno, cuya recuperación se pretende abordar desde un proyecto cultural que permita rehabilitar y recuperar la actividad de la Universidad Pontificia y su entorno y devuelva al área de Comillas el dinamismo económico y social no sólo durante los períodos estivales, sino de forma continuada durante todo el año. Por ello se delimita el entorno de la Universidad Pontificia como Área de Actuación Integral Estratégica de Reordenación, de carácter cultural con los siguientes objetivos:

1. Distribución física de usos y actividades de carácter cultural.

2. Definición y ubicación de equipamientos de interés y usos complementarios

Condicionantes de la actuación: Estudio de integración paisajística de la nueva propuesta.

De la lectura de este artículo parece deducirse, como es lógico por otro lado, que el ámbito definido como Actuación Integral Estratégica de Reordenación de la Universidad Pontificia de Comillas comprende tanto los edificios existentes como los jardines y terrenos adyacentes, de modo que forman un conjunto indivisible.

Por otro lado, las Actuaciones Integrales Estratégicas quedan delimitadas gráficamente mediante la cartografía incluida en el Anexo III del POL. La cartografía de la ficha correspondiente al área de la Universidad Pontificia -la ficha 2- dibuja un ámbito que excluye los edificios exis-

CVE-2012-1275

tentes. Esto es así puesto que el POL conforme a la Ley de Cantabria 2/2001 no podía entrar en los suelos clasificados como urbanos. Se crea así una situación anómala y contradictoria pues, no solo de acuerdo a lo descrito en la Memoria de Ordenación, sino a la propia naturaleza y carácter del ámbito, deben considerarse parte del área de Actuación Integral Estratégica de Reordenación de la Universidad Pontificia de Comillas el patrimonio edificado, los jardines y los terrenos adyacentes. Delimitando de este modo un área completa y coherente capaz de valorar una intervención que cumpla las determinaciones establecidas en el POL. Es decir, que permita rehabilitar los edificios existentes, por un lado, y dotar de nuevos usos y actividades al conjunto, mediante un proyecto de carácter cultural. Se trata claramente de una cuestión formal puesto que el POL no podía entrar en el suelo clasificado como urbano, puesto que es imposible una actuación estratégica de reordenación de este ámbito sin poder incorporar en ella los edificios que le confieren su identidad así como su entorno funcional próximo.

Como es lógico la presente memoria recoge el proyecto real y todas las actuaciones a realizar en el ámbito. En este sentido, y con la misma motivación, el Consejo de Gobierno, en su sesión de 18 de marzo de 2010 realizó una Declaración de Interés Regional del ámbito de la Universidad Pontificia de Comillas.

Este documento recoge el ámbito del PSIR sobre el que se proyecta una actuación que incluya los edificios principales, puesto que estos forman parte indisoluble del conjunto, desde el punto de vista paisajístico y funcional. Por ello, con fecha 18 de marzo de 2010, el Consejo de Gobierno adoptó, a propuesta del Consejero competente en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio, la, que recoge, casi fielmente, los límites que el POL había definido como Actuación Integral Estratégica de Reordenación. Eso sí, se incluye en el ámbito los edificios que forman parte de la Universidad Pontificia y que, por estar situados en suelo urbano, no habían formado parte del ámbito en la redacción del POL.

El presente documento da cumplimiento a los objetivos establecidos en el POL e incorpora un Anexo exclusivo en su documentación: el Estudio de Integración Paisajística.

Tal y como se ha explicado en el apartado 1.3.1. Ámbito del PSIR el ámbito es ligeramente inferior al de la citada Declaración de Interés Regional.

5.4. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COMILLAS

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 30 de junio de 2008 acordó aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Comillas. En este documento se dedica un apartado expresamente a la Universidad Pontificia, a cuyo conjunto espacial se refiere como una unidad de construcción y desarrollo que cuenta con diversos componentes estructurantes sin los cuales no puede comprenderse "la naturaleza del monumento central y su efecto sobre el área de Comillas".

En este documento son muchas las referencias al ámbito de la Universidad Pontificia de Comillas. Lo más significativo, en todo caso, es la delimitación de un área, que incluye el ámbito al que nos estamos refiriendo, en el que se debe desarrollar un Plan Especial (o un Proyecto Singular de Interés Regional), cuyas determinaciones están recogidas en el documento 1 de la Memoria, apartado 7.3 Universidad Pontificia: criterios y propuestas, cuyo cuerpo del texto se recoge a continuación:

7.3.1. Criterios generales:

La Universidad Pontificia o Seminario constituye un conjunto espacial perfectamente definido, como se señala en el Informe y como resalta el estudio dedicado a los elementos culturales de orden arquitectónico y jardines. Así viene a reconocerlo, en cierto modo, la definición de un entorno cultural destinado a proteger el monumento principal. Éste forma, con los otros componentes que se indican, una unidad desde el punto de vista del proyecto urbano de su construcción y desarrollo.

CVE-2012-1275

En consecuencia, y de acuerdo con el mencionado informe sobre el conjunto, se entiende que toda actuación sobre el Seminario debe contemplarse en un marco espacial que comprenda esos componentes básicos, sin los cuales sería difícil o imposible entender la naturaleza del monumento central y su efecto sobre el área de Comillas. Se trata por tanto de recuperar el entorno, no sólo el visual que pueda incidir en su adecuada conservación, sino también el entorno funcional y conceptual en el que adquiere sentido histórico y social el edificio central del complejo construido sobre la colina de La Cardosa.

Los componentes estructurales del conjunto:

1. El edificio neogótico del Seminario, situado en el extremo oriental de la colina, integrado por la iglesia central, los claustros, los jardines interiores, y el conjunto edificado, en su totalidad.

2. El sistema de caminos que ordena el acceso al Seminario, el tránsito interno, la comunicación con la costa, y que distribuye los distintos espacios funcionales dentro de la finca.

3. Los elementos asociados a estos caminos, con fuerte impronta física, como muros y paredes a modo de espigones o malecones.

4. Los muros y paredes que delimitaban la finca o que distribuían espacios internos, y que configuran una trama física, en algunos casos de incidencia paisajística, como los ubicados en la ladera meridional, bajo los edificios principales. En particular la portada de acceso.

5. Los edificios complementarios de mayor valor intrínseco o ambiental, en cuanto refuerzan la percepción del conjunto. En particular:

a. El frontón de pelota situado detrás del edificio principal, de estructura férrea.

b. El edificio panadería, ubicado al Este del edificio principal, desprovisto de sus ampliaciones.

c. El edificio de la subestación eléctrica, situado al pie del edificio principal, en el área de acceso al mismo, en la ladera meridional.

6. El cuerpo principal del edificio Hispano [es decir, el Seminario Menor], asociado a las primeras etapas de desarrollo del Seminario.

El resto de los edificios que componen el conjunto del Seminario, tanto de carácter principal como los correspondientes a la organización interna de la explotación agraria asociada a la Universidad, como la base de su presumida autarquía o autosuficiencia, al modo de una abadía medieval o moderna, estarán a lo que pueda establecer el correspondiente Plan Especial, de acuerdo siempre con las condiciones que se establecen en la ficha de ordenación que se propone.

El carácter singular del edificio principal modernista, su considerable superficie, 13000 metros cuadrados, su vinculación cultural original mantenida a lo largo del siglo XX como un objetivo deseable desde una perspectiva social, -a pesar del abandono por parte de los primeros destinatarios, y de su condición actual sin uso ni perspectivas claras respecto de su dedicación a fines culturales, tal y como está previsto en las Normas Subsidiarias vigentes, en concepto de Sistema General Universitario-, plantea la posibilidad de formular una doble propuesta respecto del mismo.

7.3.2 Propuesta

7.3.2.1. Identificación

Ámbito: Antigua Universidad Pontificia y Seminario de Comillas.

Delimitación: Según se define en los planos de ordenación.

Superficie total: 55 Has.

CVE-2012-1275

7.3.2.2. Usos:

La Universidad se mantiene como un equipamiento o dotación propia de los Sistemas Generales de carácter cultural (universitario o de otra índole). El edificio principal modernista será el contenedor de esta actividad cultural, de carácter público.

Los otros edificios señalados como parte integrante del conjunto serán destinados a usos complementarios del cultural, de carácter deportivo, para el ocio, o equivalentes, y en su caso, residencial asociado al desarrollo de las actividades culturales principales. El mismo uso deportivo o para prácticas de ocio, podrá darse a los espacios existentes acondicionados con este fin en la finca, como canchas deportivas, así como, sin variar su edificabilidad actual, al resto de los edificios o construcciones de carácter agrario existentes en la finca.

7.3.2.3. Condiciones de Ordenación:

El edificio principal, modernista, deberá restaurarse y rehabilitarse para acoger esta función cultural, con pleno respeto a sus elementos más significativos.

La finca será recuperada como un espacio abierto, restaurados los caminos internos y muros, con criterios paisajísticos, recuperando sus elementos simbólicos, -caso del cementerio de los jesuitas-, camino de la playa, montículo central u Observatorio, con su cisterna, así como la vegetación y los elementos de ordenación de ésta que dan forma a los jardines exteriores y accesos a la Universidad.

El mantenimiento de los edificios colindantes, Hispano y Máximo, estará subordinado a la posibilidad de asegurarles un uso adecuado al entorno cultural y actividad principal.

Se mantendrá el cuerpo principal del edificio Hispano si se da la condición anterior.

El Edificio Máximo y la ampliación del Hispano podrán ser sustituidos y, en su caso, demolidos en orden a recuperar la imagen original, y realzar y potenciar la presencia física del edificio principal modernista.

7.3.2.4. Concurso de Ideas

Debería convocarse un Concurso de Ideas con ámbito internacional, orientado a atraer propuestas de recuperación y ordenación del espacio de la Universidad de Comillas, su integración con el espacio urbano de Comillas y con el entorno marítimo, de acuerdo con el ámbito definido por los planos de ordenación y en esta Ficha.

7.3.2.5. Plan Especial

Deberá elaborarse un Plan Especial sobre el conjunto establecido en esta Ficha y en los correspondientes planos de ordenación. En el POL se le denomina Actuación Integral.

Estratégica de Reordenación.

La Presente Propuesta y Ficha del Plan, está supeditada a la existencia de una iniciativa institucional-pública o privada - con suficiente solvencia económica y con un proyecto viable y de calidad contrastada acorde con las circunstancias históricas y monumentales de la Universidad. Se deberá a su vez tener en cuenta lo establecido en los artículos 55 y 56 del POL, cuyo contenido se recoge en el apartado 3.3 de esta Memoria.

Según el Plan General, la Universidad se mantiene como un equipamiento o dotación propia de los Sistemas Generales de carácter cultural (universitario o de otra índole). El edificio principal modernista será el contenedor de esta actividad cultural, de carácter público. Los otros edificios señalados como parte integrante del conjunto serán destinados a usos complementarios del cultural, de carácter deportivo, para el ocio, o equivalentes, y en su caso, residencial asociado al desarrollo de las actividades culturales principales. El mismo uso deportivo o para prácticas de ocio, podrá darse a los espacios existentes acondicionados con este fin en la finca, como canchas deportivas, así como, sin variar su edificabilidad actual, al resto de los edificios o construcciones de carácter agrario existentes en la finca.

CVE-2012-1275

UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ficha número **1107**

Situación: **calle MANUEL NORIEGA , Comillas**

Referencia catastral: **5049001**

Declaración B.I.C. **BOC 10.3.1985**

nivel de protección **MONUMENTAL**

DESCRIPCIÓN-VALORACIÓN DE LA PARCELA

Uso: Jardín

Interés: Vegetal

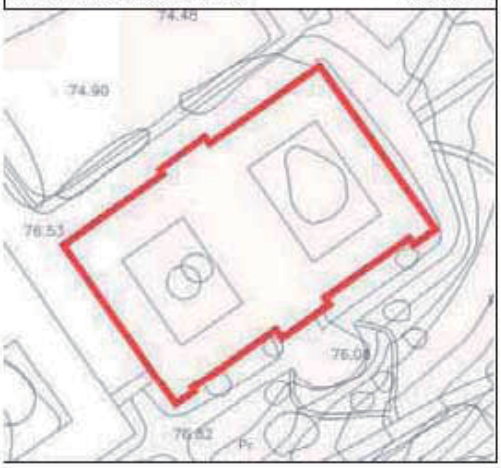
Cierre: Muro de mampostería, con portalada

Interés: Arquitectónico

Comentarios:

Forma un conjunto con el Seminario Hispanoamericano, el Máximo y otros edificios complementarios de diversas épocas y autores.

PLANO DE SITUACIÓN e: 1/2000



DESCRIPCIÓN-VALORACIÓN DEL EDIFICIO

Época de construcción 1892

Tipología: Edificación singular

Uso: Equipamiento

Nº de plantas

Forma de crecimiento

Estado conservación Mantenido

Interés: Histórico, Arquitectónico,

Comentarios:

Arquitectos: Joan Martorell Lluís Domènech i Montaner.

FOTOGRAFÍA

ACTUACIONES

Condiciones de ordenación y gestión: Plan Especial o Proyecto Singular de Interés Regional de la Actuación Integral Estratégica de Reordenación: Universidad Pontificia de Comillas.
El Plan Especial o Proyecto Singular contemplará los criterios y propuesta establecidos en el apartado 7.3 de la Memoria.
Edificación: Las establecidas con carácter general para el grado de protección Monumental.
Jardines: Las establecidas con carácter general para el grado de protección Jardín Histórico.

Ficha 1107 del PGOU de Comillas

CVE-2012-1275

La ficha 1107 recogida en el Catálogo de Patrimonio Edificado del término municipal del PGOU cita:

Condiciones de ordenación y gestión: Plan Especial o Proyecto Singular de Interés Regional de la Actuación Integral Estratégica de Reordenación: Universidad Pontificia de Comillas.

El Plan Especial o Proyecto Singular contemplará los criterios y propuesta establecidos en el apartado 7.3 de la Memoria.

Edificación: Las establecidas con carácter general para el grado de protección Monumental.

Jardines: Las establecidas con carácter general para el grado de protección Jardín Histórico.

La finca de la Universidad Pontificia vuelve a aparecer en el documento como parte del catálogo de fincas y jardines a conservar. Se le otorga el grado de protección de jardín histórico, cuyos criterios de conservación son:

Conservación y restauración del jardín de la Universidad Pontificia, que forma un conjunto con la edificación.

Además de los edificios principales existen diversos elementos dispersos por el jardín, la imprenta, el frontón, el cementerio, etc., que componen una pieza histórica de gran interés.

El jardín se encuentra comprendido dentro de la Actuación Integral Estratégica de Reordenación de la Universidad Pontificia de Comillas prevista por el Plan de Ordenación el Litoral, que se desarrollará mediante un Plan Especial o un Proyecto Singular que contemplará los criterios y propuestas de restauración y conservación.

El presente documento, tal y como hemos visto, es continuista con el PGOU. Desarrolla el ámbito con un PSIR, ajustando éste a las propiedades efectivas de SAICC sobre las que se va a intervenir.

Del mismo modo se preservan los edificios de interés del conjunto, poniendo en valor los de carácter auxiliar mediante operaciones de ampliación y restitución.

Tan sólo se incorporan como nuevas edificaciones, tal y como hemos visto, las estrictamente necesarias para el buen funcionamiento del conjunto como equipamiento educativo.

El tratamiento paisajístico de la finca pone en valor sus elementos naturales y antrópicos más singulares. De este modo, la finca, con sus distintas zonas verdes se recupera para el fin previsto. Esto lleva consigo una caracterización de las Zonas Verdes, los Espacios Libres y Zonas Ajardinadas del ámbito. En los planos O03 Zonas Verdes y Espacios Libres, y en el plano U02 Vegetación, se indica el tratamiento de estas diferentes zonas verdes que, si bien es verdad que son parte inseparable del conjunto, no contienen una ordenación, tratamiento o especies singulares.

En este sentido, se debe interpretar la voluntad del PGOU de denominarlos jardines históricos como la apuesta por una ordenación que ocupará en lo estrictamente necesario las zonas y espacios libres vacantes. De hecho, es numerosa la documentación histórica sobre el distinto uso de estos espacios. Así en el ámbito han coexistido usos agrícolas, ganaderos y deportivos como da fe de ello la toponimia. Los mismos jesuitas los usaban como espacio de ocio y deporte.

5.5. OTRAS DETERMINACIONES

No existen más determinaciones normativas que las relativas al trámite ambiental y al documento de referencia de fecha 1 de junio de 2010, recogido en el Tomo 3 Informe de Sostenibilidad Ambiental de este documento.

CVE-2012-1275

6. ANÁLISIS DE LOS IMPACTOS QUE LA ACTUACIÓN PRODUCE Y MEDIDAS CORRECTORAS QUE SE PROPONEN

	PAISAJE	CALIDAD DEL AIRE	CAMBIO CLIMÁTICO	GESTIÓN DE MATERIALES Y RESIDUOS	CICLO DEL AGUA	EFICIENCIA ENERGÉTICA	MOVILIDAD	PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y ARTÍSTICO	BIODIVERSIDAD, PATRIMONIO NATURAL Y MEDIO RURAL	SOCIEDAD Y ECONOMÍA	OCUPACIÓN DEL SUELO
FASE DE PROYECTO	/	/	/	/	/	/	/	•••	/	•••	/
FASE DE EJECUCIÓN	•	•	•	•	/	•	•	••	••	•••	•
FASE DE EXPLOTACIÓN	•••	••	••	•••	/	•••	••	•••	••	•••	••

incidencia poco significativa	•
incidencia significativa	•
incidencia muy significativa	•
sin incidencia	/
impacto positivo	•••
impacto neutro	••
impacto negativo	•

6.1. VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS

Se han analizado los efectos que la implantación de la actuación tendrá sobre cada variable anteriormente identificada. En ese sentido es importante destacar que la implantación de un proyecto supone siempre una alteración del medio, aunque esta sea por un corto periodo de tiempo, que finalmente vuelve a su situación de equilibrio. Por eso se ha creído conveniente indicar en la matriz los efectos desde la fase de proyecto, la fase de ejecución y su posterior fase de explotación. Así por ejemplo en la fase de proyecto se comienzan a sentir efectos en la población y economía y en el patrimonio cultural. Sin embargo, estos efectos o estas incidencias son de naturaleza positiva puesto que suponen devolver la ilusión, generar expectativas de cara al turismo, recuperar el reconocimiento de este conjunto edificado de singular belleza y su utilización como un gran equipamiento. De hecho en el último año las visitas al Seminario se han multiplicado, a pesar de encontrarse en obras. Y ahora una vez finalizada la Fase I se realizan actividades en él (seminarios, conciertos, etc.) que han empezado a recuperar la actividad docente y cultural en el área.

En fase de ejecución, como podemos observar en la tabla, todos los elementos del medio en mayor o menor medida se ven alterados. Sin embargo esta alteración es de incidencia leve o moderada.

Por el contrario, una vez implantado el proyecto podemos concluir que estas variables se reequilibrarán, puesto que no presentan características específicas frágiles. Incluso algunas de ellas como la población y economía, el patrimonio cultural y el paisaje se verán sustancialmente mejoradas.

6.2. MEDIDAS CORRECTORAS PROPUESTAS

PAISAJE

Tal y como se describe en el Estudio de Integración Paisajística, el paisaje es el lugar que percibimos. Es decir, la definición de paisaje implica una acción activa por parte del observador mediante la cual el primero provoca una reacción en el segundo consistente en la interpretación de lugar. A la percepción del lugar respondemos con la lectura de los elementos que lo conforman. Y el paisaje es el lugar percibido.

Desde este punto de vista, las afecciones sobre el paisaje no son tanto la pérdida de los valores propios que le caracterizan como la modificación de su percepción. La percepción no se circunscribe únicamente a lo visual: entran en juego también los olores, el tacto, el sonido. Un mismo lugar no se percibe igual desde un punto de observación cercano u otro lejano, o desde uno interior u otro exterior.

Tal y como se indica en el Estudio de Integración Paisajística, la ordenación que propone el PSIR es una medida correctora en sí misma:

CVE-2012-1275

1.- Recupera una volumetría en la que el protagonismo corresponde al Seminario mayor.

2.- Abre los jardines a los caminos, eliminando los setos que los compartimentan.

3.- Distribuye los nuevos usos junto a los existentes, en un segundo plano que les impide competir en tipología, masa, altura o volumen con los edificios protegidos.

4.- Recupera la vegetación, manteniendo, en lo posible, los usos tradicionales del suelo.

5.- La nueva edificación se adapta a las características del relieve y de la vegetación.

Al aprovechar las redes de caminos existentes, en la medida de lo posible, se reducen los movimientos de tierras y se reduce por tanto la afección sobre el relieve del ámbito. Al evitar los movimientos innecesarios de tierra también se evita que los materiales extraídos se acumulen en diversos puntos del ámbito y modifiquen la percepción visual de los espacios internos y la red de caminos que los articula sin que haya una justificación proyectual. Es lógico pensar que haya materiales que sí deban extraerse durante el proceso constructivo, por lo que el proyecto reutiliza éstos en la definición de algunos de los nuevos elementos del Campus Comillas, como las bolsas de aparcamiento en la ladera norte o la colocación en el límite norte de pequeñas elevaciones que sellan las vistas desde la plataforma institucional hacia las naves industriales que existen al otro lado de la carretera de Comillas a Trasvía, compensando los movimientos de tierra entre sí para evitar que haya que aportar o que trasladar a vertedero tierras.

La ubicación de los nuevos edificios y usos, al adaptarse a las condiciones preexistentes, minimizan la modificación del relieve, a la vez que se aprovecha para establecer una jerarquía entre ellos, de modo que nunca las nuevas edificaciones puedan alterar la percepción y la volumetría de los edificios existentes de la Universidad Pontificia, que conforman una fachada urbana de gran potencia visual inserta en la memoria colectiva de Comillas. Por tanto, los nuevos usos se sitúan en las laderas de la colina de la Cardosa, manteniendo en la cima la plataforma institucional formada por el Seminario mayor, el Seminario Menor, el Colegio Máximo, el Frontón y la Carpintería, y el Peripato -resto de la primitiva cima de la colina-. La edificación en las laderas minimiza la modificación de la percepción de la imagen de conjunto, y permite por tanto que ésta se integre mejor con lo preexistente.

CALIDAD DEL AIRE

No existen fuentes emisoras potencialmente contaminantes en el ámbito del PSIR, de acuerdo a lo establecido en la legislación sectorial vigente. En el ámbito no se desarrolla ningún tipo de instalación industrial, agrícola, ganadera o de generación de energía que pudiera ser considerada. El uso docente y cultural previsto no tiene una influencia sobre la calidad del aire existente en el ámbito. En cualquier caso, los movimientos de tierras asociados a la urbanización de la plataforma institucional y la recuperación de los caminos existentes sí que pueden generar una emisión de partículas en suspensión, siendo el carácter de esta afección temporal.

Debido al carácter de la actuación -el desarrollo de un equipamiento de carácter docente y cultural- no es previsible la afección de aire por la puesta en marcha de esta actividad. De un modo indirecto tampoco genera emisiones al aire mayores de las que ya existen en Comillas. La integración de los usos en el territorio que recoge la ordenación se realiza minimizando las afecciones de cualquier tipo, apoyándose en las huellas existentes que el uso tradicional del ámbito -el Seminario y los edificios y actividades anexas- ha dejado en él.

La incidencia de las obras de urbanización y acondicionamiento de la finca de la Universidad Pontificia para adecuarla a su nuevo uso como equipamiento cultural-docente en la atmósfera no es en ningún modo un impacto irreversible sobre la atmósfera. El movimiento de tierras o las demoliciones que aparecen en cualquier proceso de urbanización sólo pueden liberar a la atmósfera polvo y pequeños residuos en suspensión que, por los propios flujos de circulación del aire, se terminarían depositando en algún lugar indeterminado. A esta limpieza de la atmósfera contribuye en gran medida la lluvia que, por otro lado, es bastante habitual en Comillas. Sin embargo, mientras se mantengan en suspensión estos residuos pueden provocar

CVE-2012-1275

diversas afecciones. Para minimizarlas, todos los movimientos de tierra que se realicen en el ámbito del PSIR se acompañarán de un regado con agua, que ayuden a depositar las partículas en suspensión en el terreno, acompañado de un periodo prudencial de reposo. Esta medida se acompañará de otras de carácter preventivo, como un estudio de las condiciones actuales de los elementos a demoler que permita identificar el mecanismo de demolición que produzca una menor cantidad de residuos en suspensión.

Las emisiones a la atmósfera se mantendrán dentro de los límites establecidos por la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, así como por la normativa sectorial aplicable.

CAMBIO CLIMÁTICO

Tal y como ya se ha explicado a lo largo de todo el documento, el ámbito se comporta como un gran sumidero de CO2. Es sumamente difícil encontrar hoy en día espacios vacantes ajardinados en las proximidades de los núcleos urbanos.

El mantenimiento del mayor suelo vacante fruto de una actuación "contenida" en lo relativo a la ocupación del suelo es la mejor medida correctora en relación a esta variable.

GESTIÓN DE MATERIALES Y RESIDUOS

Para evitar estas afecciones, la ordenación propuesta plantea, como se indica en el tomo 1, una solución en la que se minimizan esos efectos, de acuerdo a un modelo eficiente de gestión basado en la propia ordenación propuesta.

Se plantea para el movimiento de tierras el aprovechamiento de las características y materiales del terreno en la definición de la ordenación del proyecto, minimizando así la modificación del relieve natural.

Esto evita que haya que aportar o trasladar a vertedero tierras, reduciendo por un lado las partículas en suspensión en la atmósfera, y por otro lado las emisiones de gases contaminantes procedentes de los camiones que trasladan esos residuos. Estas medidas se habilitan para la correcta gestión de los residuos sólidos urbanos que se puedan generar, que permitan su almacenamiento, recogida y transporte a gestor autorizado, al objeto de evitar impactos paisajísticos por la movilización de las fracciones de dichos residuos que puedan ser arrastradas por el viento e impactos ambientales por la presencia de vectores ligados a vertederos de materia orgánica no controlados.

La gestión de residuos se regulará según lo dispuesto en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos, en el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residos Tóxicos y Peligrosos, Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por el que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos, y demás legislación aplicable en la materia.

Estas actividades se llevarán a cabo sin poner en peligro la salud humana y sin utilizar procedimientos ni métodos que perjudiquen al medio ambiente y, en particular, al agua, al aire, al suelo, a la fauna o a la flora, sin provocar molestias por ruido ni olores y sin dañar el paisaje.

Del mismo modo, la reutilización de estos residuos se realizará previa valoración, separando aquellos que cumplan con los requisitos que la distinta normativa exija para su utilización y transportando el resto a vertedero para su proceso y tratado.

Así, se pretende que la mayor parte de los residuos generados puedan ser reutilizados en las obras de urbanización del conjunto. Dado que en su mayor parte se tratará de restos procedentes de la excavación y el movimiento de tierras, el mejor modelo de gestión que se puede proponer es la propia ordenación en sí misma, considerada de este modo como una medida correctora.

CVE-2012-1275

Por ello, el movimiento de tierras necesario se minimizará y, en todo caso, se compensará el volumen de tierras a extraer con el volumen de tierras a aportar, evitando en lo posible el transporte de estos volúmenes a distancias mayores de 1km, para evitar que la reutilización del material lleve la paradoja de un mayor gasto en combustible por parte de la maquinaria destinada para su transporte y, por tanto, que se generen perjuicios mayores que los beneficios que obviamente tiene la reutilización de recursos.

Un elemento de valor a conservar es la capa de tierra vegetal. Antes de realizar los movimientos de tierras se extraerá, depositándola en sitios acotados dentro del ámbito en los que se pueda mantener viva esta capa, garantizando riego y nutrientes suficientes, para su posterior reutilización en la definición de las zonas verdes de la ordenación.

Se entiende de este modo la ordenación como una medida de ahorro de los recursos naturales, a la vez que permite consolidar los nuevos usos en el territorio y limita el impacto de los residuos que llevan asociados, tanto durante su construcción como en su funcionamiento posterior.

CICLO DEL AGUA

Ya que no existen afecciones posibles por el carácter de la actuación con la red hidrográfica superficial y en las canalizaciones al subsuelo, las medidas que el PSIR plantea no tienen como función corregir esas afecciones, sino más bien evitar que éstas lleguen a aparecer.

El mayor riesgo existente es el de la contaminación de los acuíferos y de las redes subterráneas de agua con la actividad generada por la puesta en marcha del proyecto educativo. Para evitarlo, la red de saneamiento se trazará con materiales de calidad, trazada dentro de una galería de instalaciones visitable, que permita localizar las posibles fugas futuras y solucionarlas minimizando las pérdidas. Del mismo modo, la red de pluviales discurrirá por esta galería. Las conducciones llevan esta agua directamente a la red de saneamiento municipal, y de ahí a la EDAR.

Además, se establecerán las medidas necesarias para garantizar la protección de la calidad de las aguas en los distintos cauces existentes en el municipio, y para el mantenimiento de su flora y fauna.

Se garantizará la no contaminación de las capas freáticas y los cauces de aguas superficiales por el desarrollo del presente Proyecto Singular de Interés Regional.

Se controlará el perfecto estado de la maquinaria utilizada, a efectos de evitar fugas de líquidos contaminantes. Los productos residuales procedentes del mantenimiento de vehículos o maquinaria empleada así como cualquier otro producto originado durante la ejecución o explotación del proyecto, se almacenarán en recipientes estancos que se transportarán a centros de tratamiento autorizados.

La depuración de aguas residuales deberá asegurar en todo momento que los vertidos cumplan los parámetros característicos mínimos establecidos en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y en Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y sus modificaciones y demás legislación aplicable en la materia y/o las condiciones de vertido que establezca el Reglamento Municipal para el vertido de aguas residuales o el Organismo de Cuenca correspondiente, en caso de vertido directo y/o indirecto de aguas residuales sobre el Dominio Público.

El riego y la limpieza del ámbito del PSIR se realizan con agua reutilizada suministrada desde esta EDAR, por lo que se revisará que la calidad del agua sea óptima, ya que en caso contrario se filtraría en el terreno arrastrando posibles agentes patógenos.

Las aguas pluviales se reutilizarán, en la medida de lo posible, para alimentar hidrantes contra incendios y bocas de riego.

Las zonas delimitadas para acopio de materiales peligrosos estarán impermeabilizadas para impedir que puedan filtrarse al terreno aceites, combustibles u otros.

CVE-2012-1275

Por otro lado, los materiales utilizados en la urbanización y ordenación del ámbito deben ser lo suficientemente permeables para permitir que el agua de lluvia pueda filtrarse y recargar los acuíferos subterráneos de un modo natural, evitando el arrastre de aceites, polvo y otros contaminantes.

EFICIENCIA ENERGÉTICA

La ordenación planteada por el PSIR, propone el soterramiento de las líneas eléctricas y su trazado junto al viario desde el nuevo edificio de instalaciones que transformará la electricidad necesaria de alta-media a baja tensión que sirva a los nuevos usos previstos. Esta tarea se encuentra ya muy avanzada, ya que se ha realizado con las labores de urbanización de la primera fase.

En cuanto al gas, se ha previsto que la nueva red que se deba trazar en el ámbito del PSIR se entierre a una distancia de seguridad suficiente, establecida por la normativa correspondiente, del resto de redes de instalaciones presentes en el ámbito.

MOVILIDAD

Tal y como se recoge en el propio PGOU, las vías de comunicación existentes no son suficientes para absorber todo el tráfico que debe soportar la villa, en especial el pesado. Así se forman colas y embotellamientos en el cruce entre ambas, es decir, en la glorieta de la Universidad Pontificia.

La glorieta, que permite por tanto el acceso actual a la Universidad, es insuficiente y, por ello, es necesario prever un nuevo acceso a la actuación que se va a desarrollar en el ámbito del PSIR, este se corresponde con el situado en su lado norte. Este acceso debe asumir el aumento de tráfico que se va a producir dentro del ámbito, compensándolo con acciones que disminuyan el flujo del tráfico en su entorno, reduciendo así la presión física y ambiental sobre el conjunto.

Los desplazamientos que se producirán desde la universidad tendrán un carácter local al tratarse de alumnos y profesores en movimiento hacia la villa. Se ha integrado una red de carril bici que articula el conjunto. Así esta red de carril bici puede cumplir con las necesidades de desplazamiento de los alumnos y profesores de CMU y CIESE -una gran parte de ellos sin coche, al no tener 18 años para obtener el permiso de circulación-, y aligerar de este modo la presión ejercida sobre el entorno.

Como medida complementaria, en el aparcamiento público previsto al norte del ámbito se ha reservado una superficie para el estacionamiento de autobuses, de modo que no tengan que acceder al interior del ámbito más que en circunstancias muy puntuales.

En la misma línea, el PSIR plantea la supresión de la circulación rodada sobre la plataforma institucional, permitiéndola sólo en circunstancias muy determinadas y justificadas. De este modo, la puerta de acceso actual al conjunto se transforma en una puerta de acceso institucional, mientras que el nuevo acceso principal se plantea al norte, conectándose con la carretera de Comillas a Trasvía.

De este modo, la circulación rodada dentro del conjunto histórico-artístico existente en el ámbito se reduce a lo mínimo necesario para mantener su funcionalidad de los servicios básicos -ambulancias, camiones de bomberos, etc.-.con el fin de poner en valor el conjunto en sí mismo, protegerlo, conservarlo y rehabilitarlo como un espacio docente y cultural que promueva una nueva movilidad sostenible en el territorio que le rodea.

PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y CULTURAL

El estado de abandono en que se encuentran algunos de los edificios que forman parte del conjunto de la Universidad Pontificia, en especial el Seminario mayor, cuyo valor es incuestio-

CVE-2012-1275

nable como justifica su declaración como Bien de Interés Cultural -junto a los jardines que le rodean-, motivan una intervención que permita, por un lado, recuperar el carácter y singularidad del conjunto, modificado por las sucesivas modificaciones y ampliaciones sufridas a lo largo de su historia como Universidad Pontificia, y por otro lado dar un uso a los edificios que permita desarrollar una actividad de carácter educativo-cultural.

Las afecciones que provoca el PSIR en el conjunto son positivas, pues el proyecto permite recuperar la configuración original del conjunto realzando la fachada urbana que conforman el Seminario mayor, el Seminario Menor y el Colegio Máximo, al eliminar los sucesivos añadidos que alteraron la volumetría del conjunto. Permite así cumplir lo dispuesto en el artículo 7.3 de la memoria del PGOU de Comillas y recoge lo dispuesto en la declaración como BIC en 1985.

Por ello, se ha propuesto demoler el Pabellón Hispano-Americano, el edificio de menor valor, tanto estético como formal y funcional, y que se encuentra en un estado de conservación muy deficiente. Su volumetría rompe la percepción del conjunto y aísla el Seminario mayor del conjunto de la finca. Su eliminación busca, así, abrir las vistas sobre el Seminario mayor, recuperar una imagen urbana en la que el elemento más destacado sea el propio Seminario mayor. De este modo, la explanada posterior se prolonga, relacionando en un único espacio los edificios restantes: Seminario mayor, Seminario Menor, Colegio Máximo, Frontón y Carpintería. De entre estos, el Colegio Máximo es el que tiene un valor más discutible, por cuanto su volumetría es sensiblemente distinta a la de los dos Seminarios.

De un modo complementario, se propone la restauración de los jardines, sustituyendo los árboles enfermos por otros sanos de la misma especie. Se eliminan los setos que delimitan perimetralmente los caminos, con el fin de recuperar la imagen original y abrir los caminos a los taludes tapizados de pradera.

Los nuevos edificios se disponen en un plano secundario respecto al Seminario mayor, a fin de que su presencia no modifique la percepción visual ni compitan con éste.

Por ello, se propone una serie de medidas que, lejos de ser correctoras, sean más bien puntos de control de los proyectos que desarrollen posteriormente la urbanización y la edificación de los nuevos usos.

1.- La cota superior de las nuevas edificaciones no superará sustancialmente la cota del plano de referencia de la plataforma institucional.

2.- Los nuevos usos se disponen en las laderas de la colina de la Cardosa, liberando así el espacio superior -la plataforma- como lugar de reunión y de relación social.

3.- Priorización de las vistas sobre Comillas, Trasvía, la Rabia, el Cantábrico y la Cordillera Cantábrica y Picos de Europa, y de éstos sobre el conjunto de la Universidad Pontificia.

4.- Mantenimiento, restauración y rehabilitación de la red de caminos que atraviesa el ámbito.

Además, de forma particular, cada ámbito sujeto a ordenación cuenta con su ficha específica en la que se indican sus condiciones de integración.

Se realizará además un seguimiento arqueológico detenido de todas las remociones de tierras que se lleve a cabo por técnico titulado debidamente autorizado por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de Cantabria, en los términos establecidos en la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

Por otra parte, si en el curso de la ejecución de los proyectos que se desarrollen apareciesen restos u objetos de interés arqueológico o cultural, se paralizarán inmediatamente las obras, se tomarán las medidas oportunas para garantizar la protección de los bienes aparecidos y se comunicará el descubrimiento a la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.

BIODIVERSIDAD, PATRIMONIO NATURAL Y MEDIO RURAL

La adaptación de las especies animales y vegetales al medio tras la intervención propuesta en el PSIR no presenta grandes inconvenientes. La fauna -exceptuando a la doméstica- pertenece tanto al ámbito del PSIR como a los terrenos adyacentes. Muchas de estas especies son

CVE-2012-1275

aves y pequeños mamíferos que abarcan un territorio bastante amplio y, como es lógico, en sus desplazamientos llegan a entrar en los límites definidos por el PSIR que, sin embargo, no alberga ningún espacio natural protegido.

Los animales y aves se adaptan con suma facilidad a un medio que sea natural, es decir, en el que la presencia humana no sea significativa. La ordenación propuesta por el PSIR incide en los terrenos más antropizados del ámbito. Es decir, los usos tienden a concentrarse en torno a la plataforma institucional, que es el espacio más urbanizado del ámbito, dejando prácticamente sin modificar los terrenos contiguos a los límites, que son los que comparten fauna y flora con el espacio natural protegido. Por tanto, no es previsible que la actuación prevista altere su área de influencia. En cuanto al interior del PSIR, la antropización del medio hace que la fauna existente esté acostumbrada a la presencia humana y, por tanto, la actuación no puede suponer ninguna modificación de sus patrones de conducta.

Las especies vegetales presentes son comunes a ambos lados del límite del PSIR. Surgen de modo espontáneo, creciendo allí donde se den unas mínimas condiciones. Por ello, no hay razones para pensar que en los terrenos adyacentes al límite, en los que la intervención propuesta es mínima y se restringe al trazado de la red de caminos, la flora se vea afectada. En gran parte, la flora se compone de gramíneas y leguminosas para pasto, por lo que la tierra está vinculada a la explotación económica, de tipo agrícola o ganadero. Por lo tanto, no es necesario incorporar ninguna medida correctora adicional.

SOCIEDAD Y ECONOMÍA

No es necesario incorporar ninguna medida correctora. Se trata de una afección que sólo puede catalogarse como muy positiva, ya que la presencia de un nuevo foco de actividad en el municipio puede generar un soporte a nuevas actividades económicas que superen la dualidad entre turismo y ganadería tan presentes en la vida económica del municipio, surgiendo así empresas de servicios destinadas a dar apoyo a las actividades y necesidades del Campus Comillas. El espectro de actividades económicas compatibles con la actuación del PSIR es muy amplio: servicios de restauración, suministros de material, hostelería, alimentación, jardinería, limpieza, cultura, ropa y accesorios, actividades lúdicas, etc. Se puede estimar que el desarrollo del Centro Internacional de Estudios Superiores del Español en el Seminario mayor crearía unos 300 puestos de trabajo, a los que habría que sumar los necesarios para poner en marcha la sede de Colegios del Mundo Unido, y los empleos indirectos que se generarían.

Por tanto, la intervención que plantea el PSIR genera un impacto muy positivo en la sociedad comillana, en la figura de un sistema general de carácter cultural, que da así satisfacción a las previsiones municipales.

Del mismo modo esta afección de carácter positivo se debe hacer extensiva a toda la comarca y la región puesto que una apuesta de esta naturaleza redundará sin duda en un mayor conocimiento y mejor imagen de Comillas y Cantabria en el mundo.

OCUPACIÓN DEL SUELO

La modificación de la capa superficial del suelo en el ámbito del PSIR se reduce estrictamente a las inmediaciones de los nuevos usos y edificaciones que se sitúan contiguos a la plataforma institucional -en las laderas-, y al trazado de nuevos caminos y viario. En cualquier caso, supone una afección leve, por cuanto la mayor parte del ámbito (más de un 80% de la superficie total) mantiene tanto la capa superficial como la calidad edáfica de los suelos inalterados. En la plataforma institucional ya se ha producido esa modificación de las condiciones originales del suelo a lo largo del proceso de consolidación y crecimiento de la Universidad Pontificia, de modo que la intervención que plantea el PSIR, más que una afección negativa, se trata de una positiva, una mejora y recuperación de las calidades originales al sustituir los pavimentos de asfalto y tierra compactada por otros en los que se combinen tierra vegetal con

CVE-2012-1275

pradera -al igual que ocurre en la mayor parte del ámbito- y piedra. Al desarrollar los nuevos usos y edificaciones sobre la red de caminos existentes se reduce, por otro lado, la modificación de las características edafológicas y geológicas de los terrenos, al reducir los movimientos de tierras.

El PSIR plantea gradaciones de materiales, que se distribuyen en todo el ámbito desde lo natural a lo artificial, siendo el punto más artificial la plataforma institucional -ya modificada con el desarrollo de la Universidad Pontificia a lo largo de su historia en Comillas- y el más natural -en el sentido de mantenimiento de la estructura del suelo- en el encuentro con Trasvía y con la rasa litoral. Por tanto, las mayores modificaciones que prevé el proyecto que se realicen en el ámbito se circunscriben a los suelos ya modificados, por lo que una actuación que vuelva a dotar de calidad a estos espacios -hoy colmatados de residuos, sin capa vegetal y terminados con mezclas asfálticas y tierra compactada- sólo se puede entender como una medida correctora en sí que permite recuperarlos.

Para ello, se conservarán las tierras correspondientes a los horizontes superiores de los suelos mediante su acopio para su posterior utilización en los espacios libres, una vez realizadas todas las intervenciones en el suelo -trazado de redes de suministro, caminos, nuevos edificios-, corrigiendo las afecciones leves sobre el suelo que en el desarrollo del ámbito hayan aparecido. Estos acopios no superarán los dos metros de altura y se realizarán sobre ellos las tareas agrícolas necesarias para conservar la fertilidad y estructura, que permita su reutilización en las tareas de restauración.

6.3. RED DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

El ámbito del PSIR se localiza fuera del ámbito territorial del Parque Natural de Oyambre, sin bien parte del camino que se propone como carril bici y senda peatonal limita con dicho espacio natural protegido. No se han determinado posibles afecciones significativas o apreciables al medio natural, ni a la Red de Espacios Naturales Protegidos de Cantabria, siempre que se cumplan las condiciones a las que a continuación se somete este PSIR:

— La ejecución de las obras observará la mínima afección al medio natural circundante, evitando la ubicación de acopios de materiales en zonas diferentes de las que vayan a ser ocupadas por la ejecución de la actuación.

— Finalizadas las obras proyectadas, se procederá a la restauración del terreno circundante que se haya visto afectado y se devolverá a su estado original.

— Todos los escombros y residuos generados durante las obras serán retirados a un vertedero autorizado o a un gestor de residuos autorizado, según sea su naturaleza, y en ningún caso se depositarán en el ámbito territorial del Parque Natural de Oyambre.

6.4. DETERMINACIONES DE LA MEMORIA AMBIENTAL

Con fecha 11 de abril de 2011 se emite la Memoria Ambiental por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística. En su apartado 6.determinaciones generales recoge los condicionantes y medidas que deben ser incorporados en el PSIR y, en su caso, en los demás documentos y proyectos que lo desarrollen, con el fin de prevenir o minimizar los posibles impactos ambientales y mejorar la sostenibilidad de las actuaciones planteadas, tanto en la fase de urbanización y edificación, como en su entrada en servicio y funcionamiento futuro.

Se considerarán medidas preventivas y correctoras de obligado cumplimiento todas las contenidas en el ISA y en el propio PSIR, incluyendo asimismo los compromisos adquiridos y reflejados en el informe de toma en consideración presentado por la SAICC del resultado de la información pública del documento de Aprobación Inicial. Adicionalmente, se indican a continuación diversos requerimientos, condicionantes y medidas concretas que deberán incorporarse en el documento que se someta a Aprobación Provisional con el fin de mejorar la protección del medio ambiente y la sostenibilidad del PSIR.

CVE-2012-1275

6.4.1. Determinaciones de carácter general

El documento de PSIR incluye todo el conjunto de medidas ambientales recogidas en el ISA, el propio PSIR, el documento de toma en consideración o la Memoria Ambiental. En caso de contradicción, primará lo establecido por la Memoria Ambiental sobre lo recogido en el ISA o en el propio PSIR.

a) Con el fin de facilitar la interpretación y aplicación efectiva del condicionado ambiental, todas las medidas ambientales establecidas en el apartado 6 de la Memoria Ambiental, más las ya contenidas en el ISA y en el PSIR, así como las del Programa de Seguimiento resultante de incorporar al Plan de Vigilancia Ambiental del ISA en lo establecido en el apartado 7 de la Memoria Ambiental, deberán ser de obligada consideración en el desarrollo de los correspondientes Estudios de Detalle o Proyectos Técnicos asociados al desarrollo del PSIR.

b) Todas las medidas correctoras o preventivas que exijan su materialización en el terreno o su ejecución directa como unidad de obra, tanto para la fase de obra como de explotación, deberán contar con su identificación y su valoración económica en el presupuesto de los diferentes Estudios de Detalle o Proyectos Técnicos asociados al desarrollo del PSIR. También el Programa de Seguimiento Ambiental será presupuestado como una unidad independiente.

El objetivo de las medidas ambientales, correctoras o preventivas, será la adecuada conservación de los distintos factores ambientales. En este sentido, el promotor del proyecto, a través de los resultados del Programa de Seguimiento Ambiental, podrá proponer otras medidas alternativas o complementarias que, en caso de suponer un cambio significativo respecto a lo establecido por el ISA o por la Memoria Ambiental, deberán ser informadas favorablemente por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística antes de ser aplicadas.

En este sentido, y con objeto de garantizar su efectiva aplicación, los condicionantes y medidas expuestos a continuación se incorporarán en los apartados y/o documentos que corresponda entre aquéllos que forman parte del PSIR (memoria, planos, etc.). En caso de contradicción, primará lo establecido por la Memoria Ambiental sobre lo recogido en el ISA o en el PSIR.

a) La actuación urbanizadora resolverá la conexión con las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica, y la posible afección a las áreas urbanizadas limítrofes de la población de Comillas, así como las necesidades de almacenamiento de agua.

Se incluye la cartografía y el resto de documentación técnica de los servicios e infraestructuras urbanas en el entorno del ámbito, y de la solución adoptada.

b) En el ámbito del PSIR los tendidos aéreos han sido objeto de soterramiento.

c) Condicionantes para el Sistema Viario:

El acondicionamiento paisajístico mediante vegetación deberá acreditar en los respectivos proyectos de urbanización que desarrollen cada Área la idoneidad de las especies en un entorno litoral y marino para cumplir los criterios y determinaciones de integración paisajística.

d) Los aparcamientos públicos tendrán un tratamiento específico de integración paisajística de acuerdo con el estudio realizado al efecto, y se tendrán en cuenta así mismo los condicionantes fijados por la Consejería de Cultura. Para ello los proyectos que se desarrollen incluirán un apartado que contemple la afección paisajística.

e) Condicionantes para la Edificación.

Las edificaciones de nueva planta previstas incluirán en sus proyectos técnicos un apartado específico para asegurar su integración en el entorno, acreditando su adecuación al paisaje de acuerdo con los criterios del Estudio de Integración Paisajística. Así mismo, en función de su ubicación, deberá considerarse su relación con los elementos del patrimonio protegidos, que en ningún caso se verán afectados en los valores que justifican su declaración como Bien de Interés Cultural, o que se contemplen como relevantes en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Comillas.

f) Específicamente en los proyectos técnicos también se acreditará y comprobará la existencia de riesgos de incendio por la existencia de plantaciones forestales, o de tipo geotécnico no contemplados en el ISA, por la existencia de cavidades, y las medidas para corregirlos y atenuarlos.

CVE-2012-1275

6.4.2. Determinaciones de carácter específico para la protección de cada factor ambiental.

A continuación se exponen las medidas ambientales especificas para cada factor ambiental, complementarias a las recogidas por el ISA. No obstante, para su correcta interpretación deben considerase de forma conjunta e interrelacionada, por cuanto muchas de estas medidas tienen efectos sobre más de un factor y pueden beneficiarse de su acción sinérgica.

MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA

* Calidad del aire.

— Complementando a la apuesta del PSIR por la movilidad sostenible, con la creación de una red de itinerarios peatonales y carriles bici en el interior de su ámbito, y con el fin de reducir las emisiones atmosféricas, los proyectos de urbanización deberán definir la localización de puntos de suministro para vehículos eléctricos. Con la adopción de esta medida podrá impulsarse, durante la fase de explotación, el uso de este tipo de vehículos por parte del personal laboral de la institución.

* Calidad lumínica.

— Con el fin de prevenir la contaminación lumínica, e independiente de la zonificación finalmente propuesta para este ámbito, la red de alumbrado de fachadas, espacios libres o viales, así como aquellos otros alumbrados interiores que puedan producir intrusión lumínica en el exterior, deberán incluir las previsiones establecidas por la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica, así como por el Decreto 48/2010, de 11 de agosto, por el que se aprueba el reglamento que la desarrolla parcialmente, considerando a todos los efectos el área del ámbito del PSIR como zona E2.

MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DE LA HIDROLOGÍA

* Procesos hidrológicos.

— Con el fin de reducir el impacto sobre la capacidad de infiltración del agua de lluvia y los patrones naturales de escorrentía, los proyectos de urbanización, fomentarán la implantación en los nuevos ámbitos de desarrollo, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales, de sistemas urbanos de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural.

* Calidad de las aguas.

— Los sistemas de drenaje previstos para la red viaria, carril-bici o sendas peatonales pavimentadas deberán evitar el punto de vertido de sus aguas en las cavidades fósiles identificadas en el estudio arqueológico como "Universidad Pontificia" y "Cotero Camposo" así como en cualquier otra cavidad cárstica que se observe durante las labores de desbroce.

MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN Y FOMENTO DE LA VEGETACIÓN

*Control de especies invasoras.

— Debe procederse, con carácter previo al inicio de cada una de las obras que se deriven del PSIR, a la eliminación de los ejemplares de plumero (Cortaderia selloana), presentes en el ámbito, así como cualquier otra especies alóctona invasora identificada durante el desarrollo de los programas de vigilancia ambiental, que pueda ver favorecida su propagación por efecto de las obras. Dicha eliminación debe seguir los protocolos técnicos establecidos por parte de la Dirección General de Biodiversidad del Gobierno de Cantabria, incluyéndose medidas de gestión para los residuos generados.

CVE-2012-1275

* Conservación y fomento general de la vegetación.

— Toda la vegetación de lindero (setos) y bosquetes de vaguada existentes en el interior del ámbito de actuación cuya eliminación no sea justificada expresamente por razones de ocupación directa o necesidad para el desarrollo de los proyectos, deberán conservarse.

— Se adoptarán medidas específicas para fomentar la vegetación arbolada naturalizada en los márgenes de los viales de conexión con los nuevos ámbitos residenciales de Colegios del Mundo Unidos (CMU) y de la Fundación Comillas.

— Como criterios para la selección de especies vegetales se valorarán la adaptación a las condiciones ambientales del entorno, especialmente la exposición directa al hálito marino, su eficiencia hídrica, la capacidad de fijación de contaminantes atmosféricos, el interés para la fauna, las condiciones de sombreamiento, su riesgo alergénico y el valor estético. Estos criterios también serán de aplicación para las especies a utilizar en las cubiertas verdes contempladas.

— En ningún caso podrán plantearse el uso de especies alóctonas con carácter invasor contempladas en el Atlas de las Plantas Alóctonas Invasoras en España publicado por la antigua Dirección General para la Biodiversidad del Ministerio de Medio Ambiente. Se recomienda que los espacios libres de uso público, usen especies autóctonas propias de las formaciones de encinar atlántico, mientras que para el viario público se admitirá el uso complementario de otras especies de carácter más ornamental, justificándose su selección según los criterios indicados anteriormente. En este sentido, deberá revisarse la composición específica contemplada para la Integración paisajística introduciendo especies forestales, que soporten el hálito salino, a modo de barreras cortavientos para otras especies.

MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DE LOS PROCESOS ECOLÓGICOS

* En relación al área occidental del PSIR, limítrofe con el Parque Natural de Oyambre, y con el objeto de asegurar el posible flujo ecológico existente a través de los eucaliptales, el desarrollo de las residencias de la Fundación Comillas deberá contemplar la conservación de la estructura del bosquete y las áreas de cultivo existentes, garantizándose con ello la función ecológica de las mismas.

MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN ANTE RIESGOS NATURALES O ANTRÓPICOS.

* Ante el riesgo de incendios forestales, la nueva implantación de las residencias de estudiantes de la Fundación Comillas, así como las posibles infraestructuras asociadas, deberán mantenerse a una distancia mínima de 50 metros de las explotaciones forestales intensivas existentes.

MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE

* Los sucesivos proyectos de redacción asociados al PSIR incorporarán de forma expresa los criterios recogidos al efecto por el Estudio de Integración Paisajística, a las que se añadirán las siguientes medidas:

— Sin menoscabo de la libertad de los proyectistas para diseñar sus propuestas edificatorias o urbanizadoras, y al objeto de garantizar las previsiones establecidas por el artículo 34.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, las construcciones deberán realizarse y/o recubrirse de materiales que faciliten la integración cromática en el medio, estando obligado a que los acabados y/o pinturas sean de aspecto mate y a que los materiales no sean brillantes, reflejen la luz o actúen como puntos focales que rompan la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo.

CVE-2012-1275

— En la documentación técnica presentada para la tramitación de los correspondientes Estudios de Detalle o Proyectos Técnicos sucesivos asociados al desarrollo del PSIR deberán incorporarse un estudio de integración paisajística que incluya, y amplíe, aquellos requisitos que ya han sido considerados por el PSIR con el fin de minimizar la intrusión visual de las edificaciones y urbanizaciones (apantallamientos, escalonamientos, limitaciones de altura, tratamiento de fachadas, colores, etc.), salvaguardando las características naturales y arquitectónicas del entorno.

* Todos los proyectos de urbanización definidos dentro del ámbito del PSIR, deberán incluir un "Proyecto de Jardinería y Revegetación" donde concretarán espacialmente todas las previsiones en relación al uso de material vegetal establecido en el "Estudio de Integración Paisajística" pudiendo incluir, según necesidad, modificaciones que no desvirtúen la propuesta original.

* Con el fin de concretar y mejorar las previsiones establecidas en el Estudio de Integración Paisajística, y teniendo en cuenta la importancia de la afección al paisaje asociada a la presencia y concentración de vehículos, se propone que el futuro estacionamiento público a instalar en la ladera norte del ámbito del PSIR contemple la propuesta de la implantación de pantallas con materiales naturales no vegetales que aíslen visualmente los vehículos del entorno, proponiéndose por otra parte un control ocupacional del estacionamiento, limitándolo según las circunstancias.

* Al objeto de minimizar la intrusión visual generada por los movimientos de tierras durante las distintas fases de construcción se planificará simultáneamente las labores de revegetación de zonas verdes y taludes de urbanización con el avance de las obras, evitando la presencia prolongada en el tiempo de superficies denudadas sin tratamiento.

* Todas las superficies afectadas indirectamente por instalaciones auxiliares durante el desarrollo de las obras deberán ser restauradas de acuerdo con los criterios del Estudio de Integración Paisajística manteniendo el grado de naturalidad actual.

Todas estas medidas deberán ser reflejadas con el adecuado nivel de detalle constructivo y económico requerido para su efectiva ejecución en los distintos Estudios de Detalle o Proyectos Técnicos de desarrollo del PSIR.

MEDIDAS PARA LA CORRECTA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS

* Para el caso de los movimientos de tierra, se incluirá la necesidad de que el promotor de la actuación determine con carácter previo su origen y destino, fomentado siempre su reutilización y revalorización frente a su depósito en vertedero.

* Los correspondientes proyectos de desarrollo del PSIR deberán identificar en sus planos el espacio, o espacios, dedicado a la gestión de residuos durante las obras. Este espacio deberá ser acondicionado para evitar la contaminación del suelo, garantizar su protección frente a las inclemencias del tiempo y garantizar la segregación de los distintos residuos.

* Se deberá tener en cuenta 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 (RCDs), incluyéndose, para todos los proyectos de urbanización, obra pública o edificación asociados al PSIR, un estudio de gestión de los residuos que se producirán durante las obras y cuyo contenido se detalla en su artículo 4 (estimación de cantidades generadas, medidas de prevención, destino previsto para los residuos, valoración de costes de su gestión a incluir en el presupuesto del proyecto, etc.).

* Todas las demoliciones previstas en el Proyecto se realizarán aplicando principios y protocolos específicos basados en procedimientos de construcción selectiva, de manera que se facilite la separación en origen de los residuos y su reutilización, reciclado o valorización, minimizando tanto el consumo de nuevos recursos como el aporte a vertederos.

* El proyecto técnico del aparcamiento situado en la ladera norte contemplará la instalación de un punto limpio integrado visualmente en el entorno, garantizándose una distribución ho-

CVE-2012-1275

mogénea de los mismos. Respecto a la gestión de dichos residuos y con el fin de garantizar la recogida selectiva, deberá establecerse la suficiencia de los recursos existentes de la empresa gestora en el municipio. En el caso de que esta ubicación no resulte la más adecuada se coordinará con el ayuntamiento la concreta ubicación del mismo.

MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

* Si durante los diferentes trabajos de ejecución apareciera 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 deberán paralizar con carácter cautelar todas las labores que pudieran afectarle. Con carácter inmediato, se remitirá al Servicio de Patrimonio Cultural un informe de lo encontrado, para su valoración y determinación y, 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 en cuanto no exista una comunicación del servicio mencionado.

6.4.3. Medidas para la protección de la eficiencia energética, el consumo de recursos y la calidad del medio urbano.

EFICIENCIA ENERGÉTICA

* Los proyectos de desarrollo del PSIR recogerán indicaciones expresas que fomenten la edificación sostenible, mediante referencias al menos a los siguientes aspectos: accesibilidad solar, tipos de envolvente térmica, control solar y estrategias de acondicionamiento, dando preferencia a las de tipo pasivo.

* La red de alumbrado hará referencia explícita a las exigencias establecidas por el Real Decreto 1890/2008, 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 a EA-07.

*- Se fomentará la implantación de sistemas de telecontrol y eficiencia energética del alumbrado público para poder determinar en todo momento su situación operativa, su consumo real y los posibles fallos que se produzcan.

CONSUMO DE RECURSOS

* Para reducir la huella ecológica de las edificaciones, se recomienda que los proyectos de desarrollo del PSIR incorporen recomendaciones para el uso de materiales de bajo impacto ambiental (reciclados, reutilizados, con mínimo consumo de energía y emisiones de CO2 en su proceso de fabricación, mínima ecotoxicidad, etc.).

* Para garantizar el ahorro y eficiencia en el consumo de agua los correspondientes proyectos de desarrollo del PSIR fomentarán mecanismos de ahorro de agua en los mecanismos y grifería de los aparatos sanitarios, y la recogida y almacenamiento de agua de lluvia o el uso de riego por goteo.

MEJORA DE LA CALIDAD DEL MODELO URBANO

* Al objeto de promover las nuevas medidas de accesibilidad, los proyectos de espacios públicos urbanizados propuestos en los distintos proyectos de desarrollo del PSIR deberán incorporar las prescripciones técnicas y de diseño establecidas en la legislación en materia de accesibilidad.

CVE-2012-1275

6.4.4. Programa de seguimiento ambiental.

Incluye las medidas de seguimiento ambiental precisas para satisfacer las indicaciones de la Memoria Ambiental establecidas en el apartado 6, y cuyos contenidos y ejecución permitirán al promotor el cumplimiento del artículo 15 de la Ley 9/2006, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. En este Programa se integran las actuaciones de seguimiento ambiental y control de las obras, así como el órgano responsable de la aplicación y desarrollo del Programa de Seguimiento Ambiental. Las medidas aquí propuesta complementan al Programa de seguimiento incorporado en el ISA.

RESPONSABILIDAD DEL SEGUIMIENTO

La responsabilidad del seguimiento ambiental y control de las obras recaerá en la SAICC que podrá delegar estas funciones en el equipo técnico que desarrolle la dirección y ejecución de las obras de edificación y urbanización.

DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS DE CONTROL

El Programa establece unas rutinas y procedimientos cuya finalidad última es comprobar que:

- Los residuos han sido gestionados para su eliminación de acuerdo con los criterios establecidos.
- Los procesos dentro del área del proyecto se producen de la forma deseada.
- Los sistemas de protección ambiental funcionan como se pretende.
- Se cumplen las condiciones de la autorización de la instalación.

El promotor, a través de los resultados del Programa de Seguimiento Ambiental, podrá proponer otras medidas preventivas, correctoras o compensadoras que, en caso de suponer un cambio significativo respecto a las inicialmente establecidas, deberán ser informadas favorablemente por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística.

Para todas las obras, tanto de los Proyectos de Urbanización como de los diferentes Proyectos Técnicos de desarrollo, la Dirección de Obra deberá disponer de una asistencia facultativa específica que actuará a modo de Dirección Ambiental.

IDENTIFICACIÓN DE SISTEMAS, ASPECTOS O VARIABLES AMBIENTALES QUE DEBEN SER OBJETO DE SEGUIMIENTO

A modo de referencia orientativa, y para facilitar el desarrollo del Programa de Seguimiento Ambiental éste incorporará al menos los indicadores ya recogidos por el ISA o el Documento de Referencia, los cuales podrán ser ampliados o adaptados según las características particulares de cada actuación de desarrollo del PSIR. En particular, de los propuestos en la Memoria Ambiental se consideran relevantes los siguientes:

* Ocupación del suelo.

— Superficie de espacios verdes y espacios libres, en relación con la superficie urbanizada (dentro de los parámetros de ocupación previstos en el PSIR).

* Calidad del aire.

— Número y potencia de antenas, torres eléctricas o instalaciones de telefonía móvil localizadas dentro del ámbito del PSIR.

CVE-2012-1275

— Número y porcentaje respecto del total de luminarias de alumbrado público que cumple con las especificaciones técnicas de prevención de la contaminación lumínica.

— Superficie iluminada con criterios de prevención de la contaminación lumínica respecto de la total cubierta por la red de alumbrado público dentro del PSIR.

* Ciclo del Agua.

— Demanda total de agua (m³/trimestre, m³/año) y destino de la misma (abastecimiento, jardinería, limpieza de viales...).

— Vertidos (m³ por habitante equivalente al trimestre y año).

— Volumen de agua regenerada (m³/ trimestre, m³/ año) empleada.

* Riesgos naturales y antrópicos.

— Superficie afectada por riesgos naturales y tecnológicos (porcentaje respecto al total). Esta variable no es previsible que sufra cambio alguno ya que el PSIR no supone ningún riesgo, en todo caso pudiera venir ocasionada de actuaciones externas al mismo.

* Biodiversidad, patrimonio natural y medio rural.

— Mismo parámetro que para ocupación del suelo: Superficie de espacios verdes y espacios libres, en relación con la superficie urbanizada (dentro de los parámetros de ocupación previstos en el PSIR).

* Paisaje.

— A partir de los indicadores de los apartados anteriores y los recogidos en el ISA se pueden valorar las transformaciones en el paisaje, sin embargo estas transformaciones no tienen porque suponer un impacto negativo sino que, si se desarrolla de forma armónica pueden suponer una mejora en el mismo. La finca de la Universidad Pontificia de Comillas es, sobre todo, un paisaje cultural, en el que por su singular arquitectura el destino que estos edificios han tenido en el transcurso de la historia ha hecho que sea reconocido y apreciado como un gran equipamiento y un bien de interés singular. Esta variable pues tiene un fuerte contenido social que podrá ser evaluado a partir de encuestas ad hoc.

* Movilidad.

— Distribución de la superficie del ámbito dedicada a infraestructuras de transporte (porcentaje respecto al total).

— Número de aparcamientos por superficie edificable.

— Porcentaje de visitantes que accedan, en su caso, en transporte urbano regular general y en vehículo privado.

* Gestión de materiales y residuos.

— Generación de residuos urbanos (Kg/habitante y año).

— Gestión de residuos sólidos urbanos (Tm/año y distribución entre vertedero, incineración, reutilización y reciclaje).

— Generación de residuos peligrosos (Tm/año).

— Volumen de material excedentario resultante de las obras de urbanización y edificación. Gestión por tipo y destino de los excedentes.

CVE-2012-1275

* Eficiencia energética.

— Consumo total de electricidad y gas y distribución por sectores (residencial, servicios).

— Número, tipo y capacidad de instalaciones para el aprovechamiento de energías renovables propuestas.

ESTABLECIMIENTO DE NIVELES LÍMITE O DE REFERENCIA PARA LOS PARÁMETROS DE CONTROL

Los niveles de referencia para esto parámetros se encuentran recogidos en el propio PSIR, en las condiciones de la edificación y la urbanización general y en cada una de las fichas, así como en la documentación recogida en el ISA. No obstante y con objeto de la primera actuación de control se procederá a la actualización de los mismos ya que al tratarse de un ámbito en el que se llevan realizando desde hace mas de dos años labores de rehabilitación, infraestructuras y urbanización (en los ámbitos clasificados como suelo urbano conforme a los criterios del PGOU) el dinamismo de la zona aconseja establecer un momento de referencia homogéneo para la finca.

Diseño y periodicidad de las actuaciones para el control de los aspectos objeto de seguimiento y del grado de cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras previstas.

Como mínimo una vez al año, el personal implicado elaborará una propuesta de objetivos ambientales. Estos objetivos se desarrollan en metas, a su vez con acciones asociadas a cada uno de los ámbitos en que se desarrollan las actividades.

CONTENIDO Y PERIODICIDAD DE LOS INFORMES TÉCNICOS DEL PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

* Como mínimo una vez al año, el personal implicado elaborará un informe de cumplimiento de los objetivos ambientales.

* El grado de cumplimiento de estos objetivos permitirá establecer nuevas metas y/o en su caso establecer nuevos indicadores que a la luz de los resultandos permitan arrojar datos más fiables.

* Se prevé la posibilidad de emitir informes extraordinarios, si las circunstancias lo aconsejan.

El Programa de Seguimiento conforme a lo descrito en los aparatados anteriores y en el ISA deberá valorar:

— Ocupación del suelo, superficies edificadas y urbanizadas.

— Calidad del aire: provocado por la maquinaria de obra, y por el tráfico de vehículos pesados.

— Calidad del agua: de escorrentía superficial.

— Paisaje: verificación del grado de integración de los proyectos y obras realizadas.

— Residuos: origen, volumen, caracterización y destino de los distintos tipos de residuos producidos en fase de construcción y en fase de explotación.

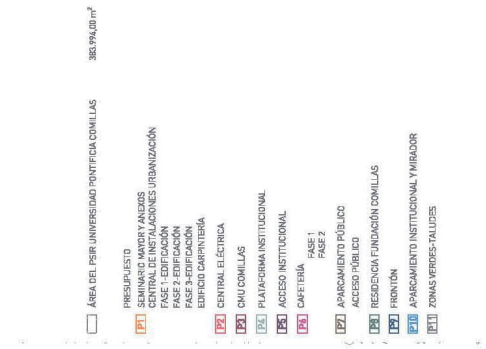
— Movilidad: accesibilidad al Campus y desplazamientos internos.

— Eficiencia energética: consumo y energías renovables.

—Riesgos naturales o antrópicos.

CVE-2012-1275

7. PLAN DE ETAPAS



CVE-2012-1275

La complejidad del proyecto a desarrollar en la finca de la Universidad Pontificia aconseja un desarrollo en fases que facilite la entrada en carga de toda la actuación en 2018, fecha de finalización del Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Educación y la Fundación Comillas para impulsar la puesta en marcha del Centro Internacional de Estudios Superiores del Español (CIESE), pieza fundamental del Proyecto Comillas.

Simultáneamente, el Convenio de Colaboración con Colegios del Mundo Unido para el establecimiento de esta institución en Comillas, fija el horizonte de 2013 para su puesta en marcha.

El Gobierno de Cantabria, mediante Acuerdo de Consejo de Gobierno de 18 de marzo de 2010, emite Declaración de Interés Regional del Proyecto Singular de Interés Regional de la Universidad Pontificia de Comillas, y de este modo, se pone en marcha el proceso de desarrollo del ámbito. A fin de cumplir con los requisitos y necesidades previstas para la puesta en marcha del CIESE, se ha previsto que las obras de rehabilitación que se realizan en los edificios existentes asociados a este centro -Seminario mayor, Central Eléctrica y Carpintería-se terminen en 2012, aún cuando el comienzo de las clases se ha previsto para septiembre de 2011.

Con independencia de esta programación, y como es lógico, circunstancias relativas a la funcionalidad de los servicios que se presten podrán alterar el entorno de estas áreas. Todo ello con el único objetivo de conseguir la pronta implantación de este equipamiento y su completa y efectiva gestión.

8. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO JUSTIFICATIVO DE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO

El estudio económico y financiero incluye no solamente el coste de ejecución de las obras, sino también el de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias, así como la vigilancia ambiental, desagregadas e integradas en cada uno de los capítulos del presupuesto de ejecución material.

CVE-2012-1275

8.1. PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN POR FASES

	URBANIZACIÓN	PRESUPUESTO	COSTE	€/m2
P1	Seminario mayor y anexos	1.539.561,02 €	60,50	€/m2
P2	Central eléctrica	Rehabilitado		
P3	CMU comillas	1.269.588,33 €	34,19	€/m2
P4	Plataforma institucional	816.750,00 €	50,00	€/m2
P5	Acceso institucional	18.488,20 €	16,88	€/m2
P7	Acceso público	195.393,79 €	115,00	€/m2
	Aparcamiento institucional y mirador	274.533,43 €	33,00	€/m2
	Aparcamiento público 1ª fase	1.900.900,00 €	143,00	€/m2
	Aparcamiento público 2ª fase	629.898,39 €	73,00	€/m2
P8	Residencia fundación comillas	1.024.765 €	50,00	€/m2
P9	Frontón	131.320,00 €	49,00	€/m2
P10	Zonas verdes-taludes	87.090,00 €	10,00	€/m2
P11	Viario	770.592,59 €	42,59	€/m2
	TOTAL URBANIZACIÓN	**8.658.880,75 €**	**56,43**	**€/m2**

8.2. RESUMEN DEL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	**8.658.880,75 €**
bi+gg (6+13)%	1.645.187,34 €
iva 18%	1.558.598,53 €
TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	**11.862.666,62 €**

8.3. PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA EDIFICACIÓN POR FASES

	EDIFICACIÓN		PRESUPUESTO	COSTE	€/m2
P1	SEMINARIO MAYOR Y ANEXOS		45.596.106,37 €	2316,36	€/m2
	FASE 1-EDIFICACIÓN		23.481.697,99 €		
	FASE 2-EDIFICACIÓN		16.108.493,38 €		
	FASE 3-EDIFICACIÓN		3.552.237,81 €		
	EDIFICIO CARPINTERÍA		1.134.877,19 €	1190,84	€/m2
	CAFETERÍA				
		FASE 1 (fit out)	379.578,44 €	797,43	€/m2
		FASE 2 (fit out)	1.345.647,43 €	1431,54	€/m2
P2	CENTRAL ELÉCTRICA		521.824,73 €	2174,27	€/m2
P3	CMU COMILLAS		18.898.478,48 €	816,17	€/m2
P5	ACCESO INSTITUCIONAL		162.537,72 €	1383,26	€/m2
P7	ACCESO PÚBLICO		484.600 €	1445	€/m2
P8	RESIDENCIA FUNDACIÓN COMILLAS		14.400.000 €	1200	€/m2
P9	FRONTÓN		3.020.000 €	1300	€/m2
	TOTAL EDIFICACIÓN		**129.086.079,50 €**	**1383,26**	**€/m2**

CVE-2012-1275

8.4.RESUMEN DEL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA EDIFICACIÓN

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	129.086.079,50 €
bi+gg (6+13)%	24.526.355,10 €
iva 18%	23.235.494,31 €
TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	176.847,93 €

8.5.REPERCUSIÓN ECONÓMICA DE LA URBANIZACIÓN

01 COSTE DE LA URBANIZACIÓN (IVA NO INCLUIDO)	8.658.880,75 €
01a REPERCUSIÓN POR m2 DE SUELO (383.994 m2)	22,55 €/m2
01b REPERCUSIÓN POR m2 DE URBANIZACIÓN (155.732 m2)	55,60 €/m2

8.6. VIABILIDAD ECONÓMICA

La Sociedad de Activos Inmobiliarios Campus Comillas -SAICC- se constituyó el 7 de diciembre de 2.005 como Sociedad Limitada Unipersonal teniendo como Socio Único a la Fundación Comillas. La SAICC nace con el objetivo de dedicarse a la adquisición, gestión, administración, explotación, mantenimiento, conservación, construcción y rehabilitación de instalaciones e inmuebles cuyo uso, disfrute o dominio afecten a las finalidades y objetivos del Proyecto Comillas, siendo asimismo, titular registral de todas las Fincas sobre las que se sitúa, localiza y asienta el Campus Comillas.

Por tanto, los medios y fuentes de financiación con que cuenta el promotor -SAICC-, proceden de la propia Fundación Comillas, que es una organización privada sin ánimo de lucro, creada en 2005. Su objetivo principal es la puesta en marcha, desarrollo y gestión de un centro de excelencia dedicado a la promoción y enseñanza especializada de la lengua y la cultura hispánicas. Todo ello se hará en colaboración con los poderes públicos, empresas privadas y otras entidades e instituciones.

8.7. FUENTES DE FINANCIACIÓN Y MEDIOS CON QUE CUENTA EL PROMOTOR

El Patronato es el órgano de gobierno y de representación de la Fundación y como tal, es el encargado de cumplir los fines fundacionales. También lleva a cabo la administración de los bienes y derechos que integran su patrimonio, con la intención de mantener siempre el máximo rendimiento y utilidad.

El Patronato de la Fundación Comillas pretende integrar organizaciones, tanto públicas como privadas, en un marco de mutua colaboración. El objetivo es desarrollar un proyecto educativo que busca la excelencia en la formación superior, investigación y difusión de la lengua y de la cultura española. Todo ello repercutirá en el desarrollo de la Villa de Comillas y de la Región de Cantabria.

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL PATRONATO DE LA FUNDACIÓN COMILLAS

El Patronato de la Fundación Comillas estará compuesto por un máximo de veintinueve Patronos. De ellos quince serán Patronos institucionales y un número par, entre seis y catorce, serán Patronos electos.

Serán Patronos institucionales fundacionales aquellas personas físicas o jurídicas que realicen en los tres primeros años de la Fundación aportaciones, originarias o sobrevenidas, por un importe no inferior a tres millones de euros. Asimismo patrocinarán las actividades de la Fundación regularmente.

CVE-2012-1275

Los Patronos electos son elegidos por los Patronos institucionales, bien sea a propuesta del Presidente o de un tercio de los miembros del Patronato. Son designados entre personas físicas o jurídicas en las que concurren méritos relacionados con los fines o actividades de la Fundación. Conforme a sus estatutos, en la primera reunión del Patronato se eligió por mayoría de votos a D. Emiliano Garayar Gutiérrez como Secretario. Igualmente el Patronato nombró Director General de la Fundación a D. Ignacio A. Rodríguez del Bosque, Catedrático de la Universidad de Cantabria.

PATRONATO FUNDACIÓN COMILLAS

En la actualidad el patronato está formado por los siguientes miembros:

Presidente del Patronato: Presidente del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Cantabria D. Miguel Ángel Revilla Roiz

Vicepresidenta: Vicepresidenta del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Cantabria Dª Dolores Gorostiaga Saiz Secretario: D. Emiliano Garayar Gutiérrez.

1.- Patronos institucionales natos

Presidente del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Cantabria: D. Miguel Ángel Revilla Roiz.

Vicepresidenta del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Cantabria: Dª Dolores Gorostiaga Saiz.

Ministro de Educación, Política Social y Deporte: D. Ángel Gabilondo Pujol.

Ministra de Cultura del Gobierno de España: Dª. Ángeles González-Sinde.

Consejero de Economía y Hacienda del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Cantabria: D. Ángel Agudo San Emeterio.

Consejera de Educación del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Cantabria: Dª Rosa Eva Díez Tezanos.

Consejero de de Cultura, Turismo y Deporte del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Cantabria: D. Francisco Javier López Marcano.

Secretaria de Estado de Cooperación Internacional en el Ministerio de Asuntos Exteriores del Gobierno de España: Dª. Soraya Rodríguez Ramos.

Delegado del Gobierno en Cantabria: D. Agustín Jesús Ibáñez Ramos.

Directora del Instituto Cervantes: Dña. Carmen Caffarel Serra.

Alcaldesa del Ayuntamiento de Comillas: Dª María Teresa Noceda Llano.

2.- Patronos institucionales fundacionales

Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, representada por su Presidente D. Enrique Ambrosio Orizaola.

Fundación Marcelino Botín, representada por su Presidente D. Emilio Botín Sáez de Sautuola y García de los Ríos.

Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, representada por su Presidente D. Isidro Fainé Casas.

Telefónica, representada por su Presidente D. César Alierta Izuel.

3.- Patronos institucionales

Fundación Carolina, representada por su Directora Dª Rosa Conde Gutiérrez del Álamo.

CVE-2012-1275

4.- Patronos de honor

Universidad de Cantabria, representada por su Rector Magnífico D. Federico Gutiérrez-Solana Salcedo.

Universidad Nacional de Educación a Distancia, representada por su Rector Magnífico D. Juan Gimeno Ullastres.

Universidad Internacional Menéndez Pelayo, representada por su Rector Magnífico D. Salvador Ordóñez Delgado.

5.- Patronos (electos)

D. Alfredo Pérez Rubalcaba, Ministro del Interior del Gobierno de España.

D. Jaime Montalvo Correa, Expresidente del CES.

Presidente del Instituto de España, D. Salustiano del Campo Urbano.

Presidente de la Comisión de Obra Social de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, D. Francisco Javier Rodríguez Argüeso.

D. Jaume Pagés Fita, Consejero Delegado de Universia.

D. Manuel Gutiérrez Aragón, Presidente de la Fundación Buñuel - Grupo SGAE.

6.- Benefactor

D. Isidoro Álvarez, Presidente de El Corte Inglés, Representado por D. Raimundo Pérez Hernández, Director de la Fundación Ramón Areces.

8.8. RÉGIMEN DE CESIONES

Conforme al acuerdo de aprobación provisional de 19 de mayo de 2011de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU) "se ha comprobado su carácter privado; por lo que en cuanto al régimen de cesiones se entiende que han sido cumplidas mediante el Convenio de 7 de agosto de 2008 a que se ha hecho referencia, debiendo el promotor aportar los compromisos y garantías correspondientes a que se refiere el artículo 27.3 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, antes de que por el Consejo de Gobierno se proceda a su aprobación definitiva".

CONVENIOS Y ACUERDOS CON INSTITUCIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS

A fin de dotar de medios a la Fundación Comillas para el desarrollo del Proyecto Comillas, se ha firmado con fecha 29 de octubre de 2009 un convenio de colaboración entre el Ministerio de Educación y la Fundación Comillas. El Ministerio de Educación ha invertido desde 2005 hasta el momento, 10,5 millones de euros a los que se suman otros dos millones de euros previstos en los presupuestos del Ministerio de 2010. La inversión plurianual del Ministerio se mantendrá hasta 2018 con una financiación de 30 millones de euros.

Esta financiación se destina a la rehabilitación del Seminario y a la organización de las diferentes iniciativas educativas de la Fundación. Está previsto que en octubre de 2010 comiencen ya las enseñanzas regladas en el antiguo Seminario.

El II Plan de Gobernanza de Cantabria para el periodo 2008-2013 recoge el Proyecto de Comillas como parte integrante del tercer eje: Inversión en capital humano, educación de calidad y Proyecto Comillas.

Puesto en marcha a lo largo del anterior Plan de Gobernanza, este proyecto académico de aprendizaje del castellano trasciende del ámbito universitario para convertirse en un proyecto que tendrá un profundo impacto en la comarca costera occidental de Cantabria.

CVE-2012-1275

La Fundación Comillas contempla tres acciones que desarrollan en sus vertientes social, económica y académica los trabajos de la fundación. A estas acciones se suma una cuarta que es la rehabilitación del seminario mayor.

Actividad económica: El objetivo final de la acción económica busca lograr la suficiencia económica a través de la autofinanciación. Previamente y para poder llegar a esa fase, estimada cronológicamente para el año 2013, la Fundación Comillas cuenta con apoyo privado representado en sus Patronos. Estas entidades se encargan de la captación de fondos para llevar a cabo la actividad regular y ordinaria.

Actividad académica: El objetivo de estas acciones académicas es que la Fundación Comillas se convierta en un centro de investigación, formación y difusión de la lengua y cultura hispánica. Para lograrlo, se llevarán a cabo numerosas acciones partiendo de un minucioso plan de estudios en el que se seleccionarán temáticas, profesores, ponentes y estudiantes del más alto nivel.

Actividades sociales: Además de su actividad académica, la Fundación Comillas dentro de sus objetivos de excelencia busca ofrecer actividades socio-culturales que ayuden a conocer la cultura española y cántabra. Las actividades tendrán como referente el escenario de Cantabria, impulsando la actividad turística, abriendo nuevos vínculos de relación internacional y generando oportunidades en diversos sectores.

Como respuesta a estas determinaciones establecidas por el II Plan de Gobernanza, el 9 de abril de 2010 se firmó un Convenio de colaboración para el establecimiento de la sede española de Colegios del Mundo Unido en Comillas -como parte integrante, por tanto del Proyecto Comillas-, entre el Gobierno de Cantabria, la Fundación Comillas, Colegios del Mundo Unido y la Fundación Marcelino Botín.

Para ello, se comprometerá una inversión de, aproximadamente 41 millones de euros, que aportará el ICAF, a través de los fondos del Banco Europeo de Inversiones (50%) y otras entidades financieras internacionales (el otro 50%).

Por su parte, la Fundación Marcelino Botín aportará 7,5 millones de euros, de los que 1,5 se destinarán al proyecto y el resto a 150 becas completas para que otros tantos alumnos cursen su actividad académica en CMU.

CONCLUSIONES

A la vista de las instituciones y entidades públicas y privadas que intervienen en el desarrollo del Proyecto Comillas, así como de los distintos convenios firmados y aportaciones realizadas para dotar de fondos y medios a la Fundación Comillas, que es en último término el socio único de SAICC, promotor de la actuación, queda garantizada la solvencia de la operación.

2012/1275

CVE-2012-1275