

## 4. ECONOMÍA Y HACIENDA

### 4.2 ACTUACIONES EN MATERIA FISCAL

#### DELEGACIÓN ESPECIAL DE ECONOMÍA Y HACIENDA

##### Gerencia Regional del Catastro

*Aprobación, exposición pública de las ponencias de valores total de los Bienes Inmuebles Urbanos de los términos municipales de Campoo de Enmedio, Castañeda, Hermandad Campoo de Suso, Liérganes, Potes, Valderredible y Villaescusa.*

Por resolución de 25 de junio de 2004, el ilustrísimo señor director General del Catastro ha adoptado el siguiente acuerdo:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (BOE número. 58, de 8 de marzo) y en el artículo 4.b) del Real Decreto 562/2004, de 19 de abril, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales, (BOE número 96, de 20 de abril), esta Dirección General, a propuesta del Gerente Regional de Cantabria acuerda aprobar la ponencia de valores total de los bienes inmuebles urbanos de los términos municipales de Campoo de Enmedio, Castañeda, Hermandad Campoo de Suso, Liérganes, Potes, Valderredible y Villaescusa.

Dicho acuerdo supone la iniciación del procedimiento de valoración colectiva general del citado municipio.

La indicada ponencia de valores total se encuentra expuesta al público en la Gerencia Regional del Catastro de Cantabria, plaza del Obispo Eguino y Trecu, número 3 - Santander, durante el plazo de quince días hábiles contados a partir del siguiente a la publicación de este Edicto en el BOC.

Contra el mencionado acuerdo podrá interponerse reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Central, en el plazo de quince días hábiles, contados a partir del siguiente a aquél en que finalice el período de exposición pública. Con carácter potestativo y previo a dicha reclamación, podrá interponerse recurso de reposición, en el mismo plazo, ante el Director General del Catastro, no siendo posible la interposición simultánea de ambos recursos.

Santander, 25 de junio de 2004.—El gerente Regional, Alfredo Arjona García.

04/8116

## 7. OTROS ANUNCIOS

### 7.1 URBANISMO

#### CONSEJO DE GOBIERNO

*Aprobación definitiva del Proyecto Singular de Interés Regional del «Parque Científico Tecnológico de Cantabria», promovido por Suelo Industrial de Cantabria a ubicar en el término municipal de Santander.*

El Consejo de Gobierno, en la su sesión ordinaria del 29 de enero de 2004, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Visto el expediente del Proyecto Singular de Interés Regional «Parque Científico y Tecnológico de Cantabria», resultan los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- El consejo de Gobierno de Cantabria en su reunión del 6 de marzo de 2003, aprobó la «Declaración

formal del Proyecto Singular Parque Científico Tecnológico de Cantabria», promovido por Suelo Industrial de Cantabria, S.L., como de interés regional.

Segundo.- Con posterioridad el Pleno de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio con fecha 6 de mayo de 2003 aprobó inicialmente el Proyecto Singular de Interés Regional «Parque Científico y Tecnológico de Cantabria», efectuándose la información pública del proyecto en el BOC número 119 de 23 de junio de 2003 y dando audiencia singularizada al Ayuntamiento de Santander.

Tercero.- Durante la tramitación del procedimiento para su aprobación se han emitido los informes sectoriales preceptivos y estimación de impacto ambiental aprobatoria.

Cuarto.- La aprobación provisional de proyecto por parte de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo se produjo en su sesión del 15 de enero de 2004 en la que se acordó: «...la aprobación provisional del Proyecto de Parque Científico y Tecnológico de Cantabria, en el que deberán introducirse las condiciones del informe técnico...»

Quinto.- El 26 de enero de 2004 se presenta un Texto refundido en el que se han introducido las consideraciones que indicaba el informe técnico emitido con carácter previo a la aprobación provisional.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El artículo 26 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria recoge los Proyectos Singulares de Interés Regional como instrumentos especiales de planeamiento Territorial que tienen por objeto regular la implantación de instalaciones industriales, 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.

Segundo.- Corresponde al Gobierno de Cantabria la aprobación definitiva del Proyecto en virtud de lo dispuesto en el artículo 29.4 de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Tercero.- El Proyecto tiene por objeto la ordenación y desarrollo de un gran parque tecnológico de 237.340, 87 m2 con los equipamientos y servicios que posibiliten la implantación de empresas diferentes sectores de actividad científica, tecnológica y comercial.

El emplazamiento seleccionado se ubica en el término municipal de Santander, situado al Sur de la Autovía S-20 de Bezana - El Sardinero, lindando con ella y con el futuro ramal de la ronda de la Bahía.

El proyecto se desarrolla en dos ámbito o áreas según su finalidad y fase de desarrollo:

a) Área de Implantación. (Espacio en el que se desarrolla el parque) con su viario propio, edificaciones productivas, residenciales y de servicio. Superficie 237.340,87 m2.

b) Área de Infraestructuras. Ámbito territorial necesario para la implantación de las infraestructuras básicas y viario de comunicación necesarias para la puesta en funcionamiento del parque.

Clasificación del Suelo:

a) Zona Oeste del parque: Suelo no urbanizable común o rústico de protección ordinaria: 168.741,77 m2.

b) Zona Este del parque: Suelo urbanizable no programado: 68.599,10 m2 incluidos en el ámbito 9 del P.G.O.U. de Santander.

Cuarto.- Vistos los informes emitidos se concluye que se trata de un equipamiento de especial importancia que por su incidencia y magnitud trasciende del ámbito del término municipal de Santander.

Vistos los anteriores antecedentes de hecho y los fundamentos de derecho y vista la propuesta del Consejero de Presidencia, Ordenación del Territorio y Urbanismo, j

## SE ACUERDA,

Aprobar definitivamente el Proyecto Singular de Interés Regional el «Parque Científico y Tecnológico de Cantabria», promovido por Suelo Industrial de Cantabria a ubicar en el término municipal de Santander, condicionando la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOC, a la presentación por parte del promotor de la documentación a que hace referencia el artículo 27.3 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Cumplase el anterior acuerdo y notifíquese en forma a: Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo e Interesado.

Con fecha 1 de junio de 2004 el promotor presenta la documentación a que hace referencia el artículo 27.3 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, por lo que se procede a dar cumplimiento al acuerdo del Consejo de Gobierno anterior.

## RELACIÓN PORMENORIZADA DE DOCUMENTOS

## TOMO I MEMORIA GENERAL

## PRESENTACION

## 1 MEMORIA GENERAL

## 1.1 INTRODUCCION

## 1.2 MEMORIA

## 1.3 ANTECEDENTES

## 1.4 OBJETO

## 1.5 NATURALEZA

## 1.6 PROMOTOR DEL PROYECTO Y RECURSOS

## 1.7 EQUIPO REDACTOR

## 1.8 DECLARACION DE PROYECTO SINGULAR DE INTERES REGIONAL

## 1.9 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

## 2 AMBITO TERRITORIAL DEL PROYECTO

## 2.1 LOCALIZACION DEL PROYECTO

## 2.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL AMBITO

## 2.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

## 2.4 ENCUADRE MUNICIPAL Y SITUACIÓN URBANÍSTICA

## 2.5 LEGISLACION SECTORIAL

## 2.6 CONCLUSIONES

## 3 MEMORIA DE LA ORDENACION

## 3.1 DESCRIPCION DE LA ORDENACIÓN

## 4 MEMORIA DE LA URBANIZACIÓN

## 4.1 DESCRIPCION DE LA URBANIZACIÓN

## 5 MEMORIA DEL IMPACTO AMBIENTAL

## 5.1 CARACTERÍSTICAS Y LOCALIZACIÓN

## 5.2 ENCUADRE COMARCAL

## 5.3 RECURSOS NATURALES

## 5.4 SOLUCIONES ALTERNATIVAS ESTUDIADAS

## 5.5 DESCRIPCION DE LOS EFECTOS PROVOCADOS

## 5.6 LIBERACION DE SUSTANCIAS, ENERGIA O RUIDO

## 5.7 HABITATS Y ELEMENTOS SINGULARES

## 5.8 ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA Y FAUNA

## 5.9 INTERACCIONES ECOLÓGICAS CLAVES

## 5.10 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

## 5.11 IDENTIFICACION DE IMPACTOS Y SU VALORACIÓN

## 5.12 MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS

## 5.13 PLAN DE VIGILANCIA

## 6 MEMORIA DE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO

## 6.1 PLAZOS DE EJECUCION

## 6.2 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

## 7 GESTION Y DESARROLLO DEL PROYECTO

## TOMO II ORDENACION

## 1 DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PROPUESTA

## 1.1 USOS

## 1.2 ESTANDARES

## 1.3 ORDENANZAS

## 1.4 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACION

## 1.5 EDIFICABILIDAD DEL AMBITO

## TOMO III, IV, V, PROYECTO DE URBANIZACIÓN

## Documento número 1: Memoria

## 1.- Antecedentes

## 2.- Idea del Parque Proyectoado

## 3.- Descripción de la Urbanización

## 4.- Sistema de Ejecución y Plazos

## 5.- Clasificación del Contratista

## 6.- Documentos del Proyecto

## 7.- Presupuesto de las Obras

## Anejos a la Memoria

## Nº 1.- Justificación de Precios

## Nº 2.- Geología y Geotecnia

## Nº 3.- Programa de Trabajos

## Nº 4.- Dimensionamiento de la Red de Abastecimiento

## Nº 5.- Dimensionamiento de la Red de Saneamiento

## Nº 6.- Red Neumática de Recogida de Basuras

## Nº 7.- Obras de Fábrica. Cálculos

## Nº 8.- Redes de Energía Eléctrica y Alumbrado

## Nº 9.- Cálculo de la Sección del Firme

## Nº 10.- Infografías

## Nº 14.6.- Red de Saneamiento.Estación de Bombeo

## Nº 15.1.- Red Telefónica. E=1/2000

## Nº 15.2.- Red Telefónica. E=1/500

## Nº 15.3.- Red Telefónica. Secciones Tipo y Detalles

## Nº 16.1.- Red de Gas. E=1/2000

## Nº 16.2.- Red de Gas. E=1/500

## Nº 16.3.- Red de Gas. Secciones Tipo y Detalles

## Nº 17.1.- Red de Recogida de Basuras. E=1/2000

## Nº 17.2.- Red de Recogida de Basuras. E=1/500

## Nº 17.3.- Red de Recogida de Basuras. Secciones tipo

## y Detalles

## Nº 18.1.- Red de Media Tensión 12/20 KV E=1/2000

## Nº 18.2.- Red de Media Tensión 12/20 KV E=1/500

## Nº 18.3.- Esquema Eléctrico e Interconexión entre

## Centros de Transformación

## Nº 18.4.- Edificio PFS-V Centro de Transformación

## Soterrado

## Nº 19.1.- Red de Baja Tensión E=1/2000

## Nº 19.2.- Red de Baja Tensión E=1/500

## Nº 20.1.- Red de Alumbrado Público E=1/2000

## Nº 20.2.- Red de Alumbrado Público E=1/500

## Nº 20.3.- Red de Alumbrado Público. Distribución de

## Luminarias E=1:500

## Nº 20.4.- Red de Alumbrado Público. Esquemas de

## Cuadros de Maniobra

## Nº 20.5.- Red de Alumbrado Público. Armario y

## Esquema

## Nº 21.1.- Red de Media Tensión al Centro de

## Transformación del Núcleo de Realojos E=1/2000

## Nº 21.2.- Red de Media Tensión al Centro de

## Transformación del Núcleo de Realojos E=1/500 4.4.-

## Presupuestos Parciales

## Nº 21.3.- Edificio PFS-V Centro de Transformación

## Soterrado. Núcleo de Realojos

## Nº 22.1.- Red de Baja Tensión al Núcleo de Realojos

## E=1/2000

## Nº 22.2.- Red de Media Tensión al Centro de

## Transformación del Núcleo de Realojos E=1/500

## Nº 23.1.- Red de M. T. C. T. I. La Regata - Rucandial.

## Red de M. T. a Eliminar E=1/2000

## Nº 23.2.- Red de M. T. C. T. I. La Regata - Rucandial.

## Red de M. T. a Eliminar E=1/500

## Nº 24.1.- Red de Baja Tensión y Alumbrado Público

## Afectado E=1/2000

## Nº 24.2.- Red de Baja Tensión y Alumbrado Público

## Afectado E=1/500

- Documento nº 2: Planos
- Nº 1.- Situación y Emplazamiento
- Nº 2.1.- Cartografía Municipal E=1/2000
- Nº 2.2.- Cartografía Municipal E=1/500
- Nº 3.1.- Levantamiento Topográfico E=1/2000
- Nº 3.2.- Levantamiento Topográfico E=1/500
- Nº 4.1.- Información Infraestructuras Existentes E=1/2000
- Nº 4.2.- Información Infraestructuras Existentes E=1/500
- Nº 5.1.- Planta General. Integración sobre Cartografía Municipal E=1/2000
- Nº 5.2.- Planta General. Integración sobre Cartografía Municipal E=1/500
- Nº 6.1.- Planta General. Zonificación y Uso E=1/2000
- Nº 6.2.- Planta General. Zonificación y Uso E=1/500
- Nº 7.1.- Trazado y Replanteo de Viales. Situación de Ejes
- Nº 7.2.- Trazado y Replanteo de Viales. Definición de Ejes
- Nº 8.1.- Definición Geométrica de Viales
- Nº 8.2.- Definición Geométrica de Viales. Listado de puntos
- Nº 9.- Perfiles Longitudinales de Viales
- Nº 10.1.- Secciones Transversales. Situación
- Nº 10.2.- Secciones Transversales
- Nº 11.1.- Secciones Tipo de Viales. Situación
- Nº 11.2.- Secciones Tipo de Viales. Detalles
- Nº 12.1.- Señalización. Planta General
- Nº 12.2.- Señalización. Marcas Viales y Señales
- Verticales
- Nº 13.1.- Red de Abastecimiento. E=1/2000
- Nº 13.2.- Red de Abastecimiento. E=1/500
- Nº 13.3.- Red de Abastecimiento. Radio de alcance de hidrantes
- Nº 13.4.- Red de Abastecimiento. Secciones Tipo y Detalles
- Nº 14.1.- Red de Saneamiento. E=1/2000
- Nº 14.2.- Red de Saneamiento. E=1/500
- Nº 14.3.- Red de Saneamiento. Secciones tipo y Detalles
- Nº 14.4.- Red de Saneamiento. Perfil Longitudinal
- Nº 14.5.- Red de Saneamiento. Aliviadero de Aguas Pluviales
- Nº 25.1.- Red de B. T. y A. P. Afectado. Alumbrado Público a Instalar E=1/2000
- Nº 25.2.- Red de B.T. y A.P. Afectado. Alumbrado Público a Instalar E=1/500
- Nº 26.- Canalizaciones Eléctricas. Secciones Tipo en M. T., B. T. y Alumbrado Público
- Nº 27.- Báculos y Luminarias
- Nº 28.- Control de Accesos
- Nº 29.1.- Mobiliario y Jardinería. Detalles
- Nº 29.2.- Mobiliario y Jardinería. Planta General E=1:500
- Nº 30.1.- Muros de Contención. Situación
- Nº 30.2.- Muros de Contención. Secciones Transversales
- Documento nº 3: Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares
- Nº 3.1.- Obra Civil
- Nº 3.2.- Instalaciones Eléctricas
- Documento nº 4: Presupuesto
- 4.1.- Mediciones
- 4.2.- Cuadro de Precios Nº 1
- 4.3.- Cuadro de Precios Nº 2
- 4.4.- Presupuestos Parciales
- 4.5.- Presupuesto General
- TOMO VI. PROYECTO DE URBANIZACIÓN. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD**
- Documento nº 1: Memoria
- 1.- Introducción
- 2.- Deberes, obligaciones y compromisos
- 3.- Principios básicos
- 4.- Datos generales de la obra
- 4.1.- Descripción de la obra
- 4.2.- Autores del proyecto
- 4.3.- Coordinador en materia de seguridad y salud en la fase de redacción del proyecto
- 4.4.- Características y situación de los servicios
- 4.5.- Presupuesto, plazo de ejecución y mano de obra prevista en la obra
- 4.6.- Condiciones climatológicas del entorno
- 4.7.- Información asistencial. Plan de emergencias.
- 5.- Servicios de higiene y bienestar en la obra
- 5.1.- Servicios higiénicos
- 5.2.- Vestuarios
- 5.3.- Comedor
- 5.4.- Botiquín
- 5.5.- Oficina de obra
- 6.- Operaciones previas
- 6.1.- Actuaciones previas al comienzo de la obra
- 6.2.- Trabajos previos
- 6.3.- Señalización vial de las obras
- 7.- Fases de la obra
- 7.1.- Demoliciones
- 7.2.- Movimiento de tierras
- 7.3.- Excavaciones
- 7.4.- Subbases, bases, asfaltado y reposición de caminos
- 7.5.- Colocación de tuberías en zanjas
- 7.6.- Pocería y saneamiento
- 7.7.- Cimentaciones y estructuras de hormigón
- 7.8.- Montaje de estructuras metálicas
- 7.9.- Cubiertas y cerramientos
- 7.10.- Albañilería
- 7.11.- Instalaciones
- 7.12.- Trabajos de acabados y de pintura
- 7.13.- Trabajos de carpintería y montaje de vidrio
- 7.14.- Señalización horizontal y vertical
- 7.15.- Aceras y remates
- 7.16.- Modificación del trazado de la conducción de gas
- 7.17.- Trabajos en instalaciones eléctricas (B.T y A.T.)
- 8.- Medios auxiliares previstos con identificación de riesgos.
- 8.1.- Andamios en general
- 8.2.- Andamios sobre borriquetas
- 8.3.- Andamio metálico tubular europeo
- 8.4.- Andamios metálicos sobre ruedas o torretas
- 8.5.- Torretas o castilletes de hormigonado
- 8.6.- Escaleras de mano (de madera o metal)
- 8.7.- Puntales
- 9.- Maquinaria de obra e identificación de riesgos
- 9.1.- Maquinaria en general
- 9.2.- Maquinaria para el movimiento de tierras
- 9.3.- Pala cargadora (sobre orugas o sobre neumáticos)
- 9.4.- Retroexcavadora (sobre orugas o neumáticos)
- 9.5.- Camión de transporte
- 9.6.- Dúmpster (motovolquete autopropulsado)
- 9.7.- Grúas móviles. Camión grúa
- 9.8.- Camión hormigonera
- 9.9.- Maquinaria para el bombeo de hormigón
- 9.10.- Hormigonera de carretilla (eléctrica o de gasolina)
- 9.11.- Sierra de mesa circular
- 9.12.- Amoladoras
- 9.13.- Vibradores de hormigón
- 9.14.- Grupos electrógenos
- 9.15.- Compresor
- 9.16.- Martillo neumático
- 9.17.- Motoniveladora
- 9.18.- Extendedora de aglomerado asfáltico
- 9.19.- Camión de riegos de emulsiones asfálticas
- 9.20.- Rodilo vibrante autopropulsado
- 9.21.- Plataforma elevadora de personas autopropulsada
- 9.22.- Soldadura por arco eléctrico
- 9.23.- Soldadura oxiacetilénica - oxicorte
- 9.24.- Maquinas eléctricas portátiles
- 9.25.- Herramientas manuales
- 10.- Protecciones colectivas
- 10.1.- Señalización

10.2.- Protección de personas frente a la instalación eléctrica

10.3.- Cable de seguridad para sujeción de arnés anti-caídas

10.4.- Señales óptico-acústicas de vehículos de obra

10.5.- Barandillas de protección

10.6.- Pasarelas

10.7.- Cuerda de retenida

10.8.- Redes de seguridad

10.9.- Condena de huecos horizontales

10.10.- Eslingas de cadena

10.11.- Eslingas de cable

10.12.- Cabina de maquinaria de movimiento de tierras

10.13.- Plataformas de trabajo

10.14.- Entibación

10.15.- Prevención de incendios

11.- Equipos de protección individual (EPI'S)

12.- Normas de aplicación en la obra

12.1.- Normas generales

Documento nº 2: Planos

Documento nº 3: Pliego de Condiciones Técnicas Particulares

1.- Identificación de la obra

2.- Objetivos del pliego de condiciones del Estudio de Seguridad y Salud

3.- Normativa legal de aplicación en las obras

4.- Condiciones de naturaleza facultativa

4.1.- Obligaciones de las partes

4.2.- Comité de Seguridad y Salud

4.3.- Delegados de prevención

4.4.- Servicios de prevención

4.5.- Coordinador de Seguridad y Salud

4.6.- Obligaciones en relación con la seguridad del contratista

4.7.- Información y formación de los trabajadores

4.8.- Instrucciones generales y específicas

4.9.- Información y divulgación

4.3.- Delegados de prevención

4.4.- Servicios de prevención

4.5.- Coordinador de Seguridad y Salud

4.6.- Obligaciones en relación con la seguridad del contratista

4.7.- Información y formación de los trabajadores

4.8.- Instrucciones generales y específicas

4.9.- Información y divulgación

4.10.- Asistencia médico - sanitaria

4.11.- Accidentes laborales

4.12.- Medicina preventiva

4.13.- Botiquín de obra

4.14.- Normas sobre primeros auxilios y socorrismo

4.15.- Medidas de emergencia

4.16.- Aprobación de certificaciones

4.17.- Libro de incidencias

4.18.- Libro de ordenes

4.19.- Paralización de los trabajos

5.- Condiciones técnicas

5.1.- Servicios de higiene y bienestar

5.2.- Equipos de protección individual

5.3.- Medios de protección colectiva

5.4.- Señalización de la obra

5.5.- Útiles y herramientas portátiles

5.6.- Prevención de incendios en la obra

5.7.- Maquinaria

5.8.- Otras instalaciones provisionales en la obra

5.9.- Otras reglamentaciones aplicables

6.- Condiciones particulares

6.1.- Ordenación de la acción preventiva

6.2.- Normas generales de seguimiento y control

6.3.- Índices de control

6.4.- Seguros

Documento nº 4: Presupuesto

1.- Mediciones

2.- Cuadro de Precios Nº 1

3.- Cuadro de Precios Nº 2

4.- Presupuestos Parciales

5.- Presupuesto General

TOMO VII. INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL

0. MARCO LEGAL

1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO Y ACCIONES INHERENTES A LA ACTUACIÓN

1.1 Finalidad

1.2 Presupuesto y Cronograma

1.3 Características y Localización

1.3.1 Encuadre Comarcal

1.3.1.1 Aspectos socioeconómicos

1.3.1.2 Estudio climático

1.3.2 Ámbito de actuación

1.4 Recursos naturales

1.4.1 Geología

1.4.2 Edafología

1.4.3 Hidrología

1.4.4 Vegetación

1.4.5 Fauna

1.4.6 Patrimonio cultural

1.4.7 Paisaje

2. ALTERNATIVAS ESTUDIADAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

3. DESCRIPCIÓN DE EFECTOS PROVOCADOS

3.1. Recursos naturales

3.2. Liberación de sustancias, energía y ruido

3.3. Hábitat y elementos singulares

3.4. Especies amenazadas, fauna y flora.

3.5. Equilibrios ecológicos

3.6. Patrimonio Cultural

4. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS

5. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS

6. PLAN VIGILANCIA AMBIENTAL

7. BIBLIOGRAFÍA

8. CRITERIOS DE VALORACIÓN SEGUIDOS.

1 MEMORIA GENERAL

1.1 INTRODUCCIÓN

En la actualidad se está produciendo un cambio profundo en la concepción de la actividad empresarial, con una clara tendencia a concentración espacial, aprovechando las sinergias derivadas de la misma. Las nuevas tecnologías se están introduciendo masivamente en la actividad empresarial, generando nuevas formas de hacer las cosas y generando nuevos conceptos en las infraestructuras que las soportan.

En los últimos años, los parques tecnológicos han sido concebidos como áreas de actividad industrial con alto contenido de investigación y desarrollo. Se trata, no sólo de ofrecer a empresas punteras en su campo un entorno urbanístico y unas instalaciones y servicios de gran calidad que les haga atractiva su instalación sino de, con esa fuerte concentración de tecnología favorecer, con el clima que allí se crea, los fenómenos de fertilización cruzada que tan determinantes han sido en la explotación de desarrollo tecnológico que hemos podido contemplar en las últimas décadas.

Esta forma de asentamiento, concentrando actividades, provoca que las empresas instaladas tienden a establecer relaciones de colaboración con los centros de investigación de su área geográfica que, en el caso de nuestra

Comunidad Autónoma, se concretan en los Departamentos correspondientes de la Universidad de Cantabria centrados en ciencia y tecnología, e incluso en ciencias de la salud y biotecnología, llegando a alcanzar el Parque el papel de núcleo motor de un mas que imaginable desarrollo científico y tecnológico que ha de resultar beneficioso para toda la colectividad.

Frente a la simple actividad industrial, el desarrollo tecnológico debe caracterizarse por la ausencia de residuos o emisiones indeseables para el medio ambiente, lo que en una Comunidad como la nuestra, que pretende mantener al mas alto nivel la calidad ecológica y paisajística del territorio, resulta mas que deseable. Dándose aquí la situación de que el territorio de Cantabria, por su misma calidad ambiental, climática y paisajística, parece diseñado para albergar actividades del tipo que se plantean. El objetivo final del Parque Tecnológico de Santander no es otro que el de impulsar una necesaria reindustrialización de esta Comunidad, desde las bases tecnológicas más modernas, y basada siempre en el máximo respeto al medio ambiente.

Nada como el movimiento de creación de empresas de nuevas tecnologías, que un parque de este tipo genera, para que los jóvenes licenciados y técnicos titulados en la Universidad de Cantabria y otras comunidades puedan encontrar en ellas vías sugestivas de desarrollo profesional. O, incluso, para que pequeños grupos de jóvenes titulados traten de montar una empresa propia, de dimensión mínima al principio, que puede muy bien nacer del desarrollo de una idea tecnológica novedosa.

En definitiva un proyecto dotado de un espacio físico, que tiene relaciones de colaboración con universidades, centros de investigación u otras instituciones de educación superior, y que ha sido concebido para fomentar la creación o instalación de industrias innovadoras basadas en la tecnología, o de empresas del sector terciario con alto valor añadido. Todo ello a partir de un sistema de gestión del propio parque, que participa activamente en los procesos de transferencia tecnológica e incremento del valor añadido de las empresas usuarias del parque.

### 1.2 MEMORIA

En base a todo lo anterior, el Gobierno de Cantabria, a través de la Consejería de Industria y, en concreto, de la empresa pública Suelo Industrial de Cantabria, SICAN, ha promovido los estudios básicos para el desarrollo, dentro del término municipal de Santander, de un Parque Tecnológico, planteado como Proyecto Singular de Interés Regional.

Por tanto, el objeto del proyecto del que se interesa su tramitación y aprobación, es la promoción y construcción de un gran parque tecnológico y científico que contribuya al desarrollo empresarial de Cantabria y a la generación de empleo.

La Ley de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del suelo de Cantabria establece el Proyecto Singular de Interés Regional como instrumento especial de planeamiento territorial que tiene como objeto regular la implantación de instalaciones industriales, 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 a dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud, o sus singulares características.

Este es el caso del Parque Científico y Tecnológico de Cantabria, que por su tamaño, incidencia económica supralocal y la singularidad de su implantación, excede la competencia municipal.

El presente documento, proyecto singular de interés general, contiene las especificaciones precisas para llevar a termino la actuación del Parque Científico y Tecnológico Cantabria, promovido por Suelo Industrial de Cantabria (SICAN), al amparo del artículo 26 de la Sección 3ª del Capítulo II, de la ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria,

previa declaración de Interés Regional, producida el día 6 de Marzo de 2.003 y se presenta en conformidad con el artículo 28 Sección 3ª de la ley 2/2001, con el fin de someterlo, a la tramitación prevista en el artículo 29 de la ley 2/2001, hasta aprobación definitiva, si procede, por el Gobierno de Cantabria.

### 1.3 ANTECEDENTES

La empresa SICAN, consciente de la importancia de la implantación de un parque científico y tecnológico para Cantabria, a través de distintos estudios previos concluyo su necesidad y viabilidad, y comenzó la búsqueda del terreno idóneo, se seleccionó el ámbito en que se desarrolla este proyecto en base a su tamaño, proximidad con infraestructuras y servicios, clasificación del suelo y efectos derivados de su posible implantación. El estudio técnico de su implantación lo desarrolla la UTE parque científico y tecnológico de Cantabria que propone una ordenación general, infraestructuras de conexión y servicios, tipologías de edificación y tamaños, en definitiva un modelo de parque que es el que se desarrolla. En este desarrollo el primer paso es la redacción de un proyecto singular de interés regional que recoge aquellas características y las formula mediante la tramitación urbanística del mismo.

La empresa SICAN inicio la tramitación del presente PSIR abriendo expediente en fecha 6 de Agosto de 2.002 de consultas ante la Consejería de medio ambiente y ordenación del territorio con la finalidad de que esta comunicara a las distintas administraciones y organismos públicos y privados la actuación pretendida y estas pudieran manifestar sus observaciones o establecer los requisitos necesarios para llevarla a termino. Este expediente fue tramitado y se recibieron y atendieron los informes oportunos, teniéndose en cuenta en todos los casos para la redacción del proyecto y del informe de impacto ambiental que se tramitan conjuntamente.

Con fecha 19 de Agosto de 2.002 se acordó por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y a la vista de la memoria resumen presentada, la iniciación del procedimiento de Estimación de Impacto Ambiental.

Con objeto de facilitar la elaboración del Informe de Impacto Ambiental, se han efectuado consultas a las siguientes Administraciones e Instituciones desde la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

- Colegio Oficial de Arquitectos
- Demarcación de Carreteras de Cantabria
- Confederación Hidrográfica del Norte
- Ayuntamiento de Santander
- Ecologistas en Acción
- ARCA
- Secretaria Gral. De la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte

Se han obtenido las siguientes contestaciones y consideraciones:

Dirección General de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

- El informe de impacto ambiental contendrá al menos la información prevista en el art. 15 del decreto 50/91, incorporando un extracto de las medidas correctoras que contemple para disminuir el impacto ambiental del proyecto.

Ayuntamiento de Santander. Área de Medio Ambiente

- Por la situación de la obra no se prevén acciones importantes sobre la trama urbana ni se deducen afecciones a la población por razón de la misma.

- El desarrollo de la obra no afecta a zonas de especial protección de este término municipal

- La solución adoptada presenta unos valores de impacto nulos o muy bajos, pero el proyecto deberá considerar medidas pasivas contra la emisión del ruido aéreo.

Consejería de Cultura, Turismo y Deporte

- será precisa la realización del estudio patrimonial previo a la realización del proyecto.

Ministerio de Medio Ambiente. Confederación Hidrográfica del Norte

- Se comunica que las obras del proyecto se desarrollan en zonas de dominio público y policía de cauces de pequeña entidad, produciendo impactos que se considerarán severos, tanto en el paisaje como en la calidad de las aguas, estableciendo medidas cautelares de protección.

En el informe de impacto ambiental de este proyecto, se satisfacen las diferentes condiciones impuestas por los organismos consultados en la iniciación del procedimiento de Estimación de Impacto Ambiental.

El día 6 de Marzo de 2003, el Gobierno de Cantabria declara la actuación de Interés Regional lo que habilita la redacción del presente Proyecto.

#### 1.4 OBJETO

Este documento tiene por objeto desarrollar las determinaciones esenciales del proyecto con el grado de detalle preciso para su inmediata ejecución.

Para ello se redacta el presente Proyecto Singular de Interés Regional con el grado de detalle equivalente a un Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, con las determinaciones mínimas que exige el artículo 27 de la Ley 2/2001 de Cantabria, para su tramitación en la forma prevista por el artículo 29 de la misma Ley hasta su aprobación definitiva, si procede, por el Gobierno Regional a propuesta del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, conteniendo las siguientes determinaciones:

- Descripción de la ubicación del proyecto y del ámbito territorial de incidencia del mismo.
- Entidad jurídica promotora del proyecto.
- Memoria justificativa y descripción detallada de la ordenación y de las características técnicas del proyecto.
- Referencia al planeamiento territorial y urbanístico aplicable y propuestas de articulación
- Análisis de los impactos que la actuación produce sobre el territorio afectado y medidas correctoras que se proponen
- Plazos de obra
- Estudio económico y financiero de la viabilidad del proyecto
- Compromisos del promotor para el cumplimiento de las obligaciones que se deriven del proyecto y la constitución de las garantías precisas para asegurarlo.

#### 1.5 NATURALEZA

El Proyecto Singular de Interés Regional se sistematiza en la Ley 2/2001 de Cantabria en el capítulo II sección tercera del título I, como un Plan de Ordenación del Territorio, es decir, como un Plan Territorial diferente a los planes urbanísticos, normalmente de ámbito municipal, cuya máxima expresión son los Planes Generales de Ordenación Urbana.

Se regula de forma expresa en los artículos 26 a 29, ambos inclusive, de la Ley y es una expresión de la competencia del Gobierno de Cantabria para planificar y plasmar en el territorio la política económica y medioambiental de la Comunidad Autónoma.

Contiene un grado de detalle equivalente a un Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, no vinculándose en el texto de la Ley a los estándares y Normas de Aplicación Directa exigibles al planeamiento municipal. No obstante, en la medida que estas últimas plasman principios recogidos en la Constitución Española y, en algunos casos, en la legislación sectorial, el presente proyecto cumple los requisitos y condiciones previstos en ellas.

#### 1.6 PROMOTOR DEL PROYECTO Y RECURSOS

El proyecto lo propone la Empresa SICAN S.L (Suelo Industrial de Cantabria), cuyo objeto social es la adquisición de terrenos para proporcionar y obtener suelo industrial en Cantabria, comprendiendo la urbanización de los mismos, la construcción, promoción y explotación de polígonos industriales.

El Gobierno de Cantabria a la hora de priorizar los factores determinantes para atraer nuevos proyectos de inversión y facilitar la ampliación o modernización de los ya existentes ha considerado, entre los mencionados factores, la disponibilidad de suelo industrial como uno de los más importantes.

Por ello, el Gobierno, para impulsar la generación de empleo y riqueza, considerando clave la existencia de suelo industrial en cantidad y calidad suficientes a precios competitivos, puso en marcha una serie de actuaciones a través de la Consejería de Industria, Turismo, Trabajo y Comunicaciones, constituyendo la sociedad SUELO INDUSTRIAL DE CANTABRIA S.L. (SICAN), el día 22 de diciembre de 1.998.

Con estos objetivos se recogen todas las obras para llevar a cabo la urbanización de polígonos, implantando una red de viales que permitan el acceso y tráfico rodado y peatonal con fluidez, así como todas las infraestructuras de los servicios que precisarán las edificaciones a construir en un futuro, todo ello con un coste ampliamente compensado por la funcionalidad y calidad que se ha de conseguir.

SICAN S.L. está participada por el Gobierno de Cantabria (93,49%), Caja Cantabria (3,19%), la Sociedad para el Desarrollo Regional de Cantabria S.A. (SODERCAN) (2,93%) y la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación de Cantabria (0,39%).

Por tanto, SICAN S.L. es una empresa creada por el Gobierno de Cantabria para fomentar el desarrollo de suelo industrial, sometida a régimen jurídico privado.

En relación al carácter de la actuación, debemos tener en cuenta que la sociedad promotora del proyecto, SUELO INDUSTRIAL DE CANTABRIA S.L., es una empresa participada por el Gobierno Regional en un 93,49 %, Caja Cantabria en un 3,19%, Sodercan en un 2,93% y la Cámara Oficial de Comercio e Industria de Cantabria en un 0,39%. No obstante, está sometida a régimen jurídico privado, por lo que, a pesar de ser una iniciativa del Gobierno de Cantabria, aceptando la consideración de la iniciativa como privada, procedemos a justificar los requisitos a que se refiere el artículo 27 de la Ley 2/2001 de Cantabria, en cuanto a los medios con los que cuenta el promotor y garantías precisas para la ejecución del proyecto:

SICAN S.L., es una empresa cuyos fondos provienen tanto de la aportación de los presupuestos Regionales, como de la propia actividad derivada de su objeto social, que es la promoción y gestión de polígonos industriales, y por tanto, los ingresos generados con la venta de las parcelas resultantes del proceso de transformación urbanística. Su presupuesto está publicado en el BOC nº 250 de 31 de diciembre de 2002, en el capítulo destinado a las sociedades públicas. En él se contemplan para este ejercicio unas ventas netas de 13.156.812 euros, un aumento de existencias de 34.957.212 euros y una aportación al capital del Gobierno de Cantabria de 2.404.048 euros. Datos que acreditan los medios y solvencia de la empresa promotora del proyecto.

Además de la garantía que ofrece el carácter de empresa de capital público, aunque sometida al régimen jurídico privado, la garantía de la actuación está avalada por la titularidad de la mayor parte de los terrenos que constituyen el ámbito de actuación.

#### 1.7 EQUIPO REDACTOR

El presente PSIR, ha sido redactado por la U.T.E. Parque científico y tecnológico de Cantabria, equipo técnico dirigido por el Ingeniero de Caminos D. Juan José Arenas, del que forman parte el Ingeniero de Caminos D. Pedro López, el Arquitecto D. José Ramón Sáiz Fouz y el Letrado D. José del Río Miera.

#### 1.8 DECLARACION DEL PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL

Con fecha 6 de marzo de 2003, el Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, acordó aprobar la declaración

formal del proyecto singular «Parque Científico y Tecnológico de Cantabria», en el término municipal de Santander, promovido por SIKAN SL como de interés regional.

### 1.9 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La conveniencia y oportunidad esta plenamente justificada por la declaración de interés regional del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Cantabria.

El presente proyecto tiene por objeto la ordenación y desarrollo de un gran parque tecnológico de 237.340,87 m<sup>2</sup>, con una dotación de equipamientos y servicios de gran calidad que van a posibilitar la implantación de empresas de diferentes sectores de actividad científica, tecnológica y comercial, que vienen demandando este tipo de suelo y que configuraran el ámbito como un importante nodo tecnológico y económico.

Por tanto, atiende el presente Proyecto de Proyecto Singular de Interés Regional Parque científico y tecnológico de Cantabria a la consecución de los siguientes objetivos o finalidades:

- a) Dar cumplimiento a la iniciativa de creación de un gran parque tecnológico y científico de ámbito supralocal ya declarado de interés regional.
- b) Fijar el soporte legal que permita la gestión y ejecución del proyecto.
- c) Ordenar el espacio en el que se va a implantar el proyecto.
- d) Facilitar la creación de un espacio productivo con alto contenido de investigación y desarrollo, ofreciendo a las empresas en su campo un entorno urbanístico y unas instalaciones y servicios de gran calidad, que les haga atractiva su instalación y facilite la concentración de tecnología.

## 2 ÁMBITO TERRITORIAL DEL PROYECTO

### 2.1 LOCALIZACION DEL PROYECTO

#### SITUACION

SIKAN ha optado por ubicar el Parque Tecnológico en unos terrenos idóneos para el mismo, basándose en los siguientes criterios de selección:

- Se considera imprescindible la proximidad del parque a una arteria de comunicación importante que permita la máxima accesibilidad al mismo desde el resto de infraestructuras y núcleos urbanos próximos (aeropuerto, ferrocarril, etc.).

- Por si mismo, por la propia calidad intrínseca de su concepción urbanística y arquitectónica, el Parque debe constituir una proclamación de la excelencia de Cantabria como lugar ideal para la instalación de industrias tecnológicamente avanzadas.

- Se precisa una zona que disponga ya de servicios e infraestructuras generales que posibiliten la conexión del Parque con la Ciudad de Santander.

- Resulta muy deseable que el entorno del terreno seleccionado sea capaz de aceptar los usos propios del parque tecnológicos integrándose como continuidad de los usos comerciales y residenciales de la zona.

- En base a principios de lo que se denomina desarrollo sostenible, la conciencia ecológica induce a seleccionar lugares con el mínimo impacto ambiental.

Con tales parámetros, el terreno elegido por SIKAN se ubica en el término municipal de Santander, situado al Sur de la Autovía S-20, de Bezana-El Sardinero, lindando con ella y con el futuro ramal de incorporación a la misma de la Ronda de la Bahía. La orientación de la autovía es en esa zona sensiblemente Este-Oeste, o más exactamente, cuando se recorre desde El Sardinero hacia Bezana, Oeste 30 grados hacia el Sur.

Todos los terrenos que van a componer el espacio del Parque se hallan en su gran mayoría libres de edificación, de modo que no plantean ningún condicionante previo y posibilitan el establecimiento de conexiones y accesos de calidad.

### AMBITO

La actuación se desarrolla en dos áreas diferenciadas, según su finalidad y fase de desarrollo, área de implantación y área de infraestructuras, constituyendo ambas el ámbito global del proyecto.

#### Área de implantación

El área de implantación es el espacio en el que se desarrolla el parque, con su viario propio y edificaciones productivas, residenciales y de servicios, se incorpora en la misma, en su límite Sur un vial de acceso con dos rotondas. Tiene una superficie de 237.340,87 m<sup>2</sup>. y por su situación, tamaño y accesibilidad reúne las condiciones idóneas para desarrollar un Proyecto Singular de Interés Regional, conforme a los requisitos que exige la Ley del Suelo 2/2001 de Cantabria.

#### Área de influencia o infraestructuras.

Se trata del ámbito territorial necesario para implantar las infraestructuras básicas y viario de comunicación necesarias para la puesta en funcionamiento idónea del parque, incluyen dos viales de conexión con el Norte y Sur del resto de la ciudad, al Norte, ocupando una superficie de 9.904,44 m<sup>2</sup>, se conecta con viario municipal y al Sur con una extensión superficial de 13.593,27 m<sup>2</sup> con la N-611.

### PARCELA

La parcela de la actuación tiene una forma alargada, paralela a la autovía S-20 y actualmente esta partida por el camino que cruza la autovía mediante un paso superior. La ladera del terreno en cuestión ofrece una pendiente media de caída desde el Cementerio hacia la Autovía, del orden del 6%, dato que es indispensable considerar desde el principio para una adecuada ordenación del mismo.

En sentido longitudinal los terrenos tienen un desarrollo de unos 1.100 metros, cuyo límite Este viene marcado por la presencia del primero de los pasos superiores sobre la Autovía tras el enlace de la Albericia y Corban. Hay un segundo paso elevado similar, a unos 500 metros hacia Bezana, que divide en dos al Parque y cuya demolición y sustitución por una estructura de mayor porte y altura sobre la Autovía se incluye en esta propuesta.

En sentido transversal a la autovía los terrenos tienen un fondo de 200 metros. Fondo que viene limitado por la presencia en esa ladera Sur del cementerio de Peñacastillo, cuya pared Norte va a constituir una referencia clara del límite del Parque.

### 2.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL AMBITO

#### Marco geológico general

El proyecto se enclava en una zona de la comarca costera delimitada meridionalmente por el anticlinal fallado de la Sierra del escudo de Cabuérniga. Al oeste de la Bahía de Santander, de origen diapírico, recubierta de arcillas de descalcificación provenientes de los macizos kársticos que la rodean.

#### Edafología

Los suelos afectados por el proyecto tienen la clasificación según la FAO de Cambisoles que como su nombre indica son suelos de cambio, intermedios en la evolución edáfica. Este tipo de suelos están ampliamente representados en nuestras latitudes. Son suelos con una fertilidad inherente alta, siempre y cuando no existan condicionantes para su correcta evolución y desarrollo. Suelen ser suelos profundos y potencialmente muy indicados para la agricultura.

#### Hidrología

Arroyo De Otero que discurre paralelo al trazado de la autovía a su paso por la población de Bezana, por el norte y la carretera nacional N-611 por el sur. En su recorrido por el polígono de Ojaiz coincide con el límite intermunicipal Santa cruz de Bezana-Santander, procedente del norte para discurrir durante algo más de medio kilómetro paralelo al norte de la S-30, desde el B° de Sancibrián

discurre con el nombre de Arroyo de Irma. Hay zonas embalsamiento al norte de la autovía, en el área noroeste del proyecto, junto al B° de Lluja existe una fuente conocida como Fuente Jumerios.

#### Vegetación

El mayor porcentaje de la superficie afectada por el Proyecto son prados de diente y siega, que es el modelo dominante de la economía rural regional, aún cuando en amplias zonas está en franco retroceso.

Estas praderías están conformadas por numerosas especies de gramíneas, leguminosas, etc. de porte herbáceo que gracias a la humedad reinante constituyen un césped continuo, asentado en suelos ricos y profundos para cuyo mantenimiento requieren la siega periódica y el abono.

Existen algunos restos de matorral del tipo de tojo, madroño, genistas, brezos y escobas, asociado a vallas, bordes de camberas, isletas, etc.

El arbolado autóctono es prácticamente inexistente y recluido en áreas residuales (vaguadas o zonas de difícil cultivo) con una presencia testimonial: fresnos avellanos, castaños. En realidad su presencia queda fuera de los límites estrictos del proyecto.

#### Fauna

Especies típicas de zonas de explotación agrícola y ganadera. En los prados y matorrales: roedores, insectívoros y otros mamíferos. Aves generalistas habituadas a las áreas humanizadas, algunas variedades de reptiles y anfibios (actualmente con serios problemas de supervivencia debido a los problemas de contaminación y destrucción de hábitats que provoca la presión humana).

Estas poblaciones están fuertemente condicionadas por el efecto barrera de las líneas de comunicación perimetrales (ferrocarril y autovía)

#### Capacidad agrológica de los terrenos

La capacidad agrológica se define como la adaptación que presentan los suelos a determinados usos específicos.

Se divide la capacidad del suelo en siete clases agrológicas, de I a VII siendo la clase I la de mejor capacidad para el uso agrícola.

La asignación de un suelo a una clase debe cumplir todos los requisitos exigidos para esa clase. La falta de un solo requisito hará que deba ser clasificado en la clase que cumple ese requisito además de los siguientes.

#### Requisitos y su aplicación al proyecto:

Pluviometría: la pluviometría en el área supera con creces los 1000 l/año. Clase I

Temperatura: no permite el cultivo del maíz de ciclo medio. Clase II

Pendientes: pendiente inferior al 10 %. Clase II.

Estructura: Equilibrada. Clase I.

Profundidad: superior a 90 cm. Clase I.

Pedregosidad: Inferior al 20 %. Clase I.

Rociedad: inferior al 2 %. Clase I.

Encharcamiento: Clase I

Salinidad: a falta de análisis que lo refute podemos afirmar dada la alta pluviometría de la zona que no hay problemas de salinidad en el suelo. Clase I

Erosión: No existen indicios de erosión. Clase I.

#### EDIFICACIONES EXISTENTES

Existen en la zona alguna edificación aislada, cuyos propietarios podrán optar entre ser realojados mediante la misma actuación urbanística ya que se ha previsto una zona idónea para establecer su nuevo destino, a base de crear en sus proximidades un núcleo urbano.

Las características físicas de las edificaciones, tamaño, edad, estado de conservación, calidad de construcción, etc se adjuntan en fichas individualizadas al objeto de proceder a su valoración.

Así mismo la localización del núcleo se encuentra grafada en el plano de emplazamiento de la documentación que se acompaña con esta memoria, e incluso aparece

en la zonificación general con una ordenación indicativa en la que se han grafado las posibles parcelas privativas y una zona verde común entre estas y el parque tecnológico.

#### 2.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

El ámbito territorial del PSIR se extiende a la zona en que se desarrolla el propio parque y a los terrenos que soportan las infraestructuras necesarias de conexión que se concretarán en proyectos de obras complementarias al propio PSIR, a ejecutar en una segunda fase de urbanización.

Dentro del ámbito del Psir la empresa Sican ha adquirido terrenos a precios de mercado en un porcentaje que en la actualidad asciende a un 50 % sobre la totalidad. El resto de terrenos pertenecen a propietarios particulares que han de ser expropiados ya que debido a las características de la actuación, no es posible el reconocimiento de sus derechos en parcelas resultantes.

Existen parcelas que tienen edificación, unas abandonadas y prácticamente en ruinas, otras ocupadas por sus propietarios y edificadas o rehabilitadas en distintas épocas y se da el caso de un inquilino y de una pequeña explotación, aunque la mayoría dispone de pequeñas granjas familiares. No existen edificaciones de interés arquitectónico reseñable, ni tampoco elementos reseñables como cerramientos o arbolados, no obstante todo ello, en su situación actual ha de ser valorado para su adquisición en función de criterios de valoración de mercado, así como el suelo en función de su clasificación y servicios.

Este resumen tiene una constancia gráfica en los planos correspondientes a la estructura de propiedad y de edificaciones existentes.

El ámbito en que se proyectan las infraestructuras de conexión viaria y de servicios es de dos tipos, en un caso ya estaba proyectado en el Plan General de Ordenación Urbana de Santander, y lo constituye la conexión por el Sur con la red viaria municipal hasta la carretera N-611, salvando la vía del ferrocarril, atravesando terrenos municipales y su prolongación por viario público hasta la captación de agua. En otro caso las parcelas afectadas están situadas en el Norte del ámbito, al otro lado de la autovía y se trata de un nuevo vial que conecta con el Norte por medio de un puente de nueva construcción sobre la autovía y prácticamente en la situación del puente actual.

Forma parte del proyecto el plano parcelario y catastral identificativo de la relación de bienes afectados por el ámbito global del mismo, incorporándose al documento la relación de bienes y derechos afectados.

A continuación se incluye un cuadro que refleja las parcelas afectadas total o parcialmente y su cuantía.

#### 2.4 ENCUADRE MUNICIPAL Y SITUACIÓN URBANÍSTICA

El Plan General de Ordenación Urbana de Santander clasifica el suelo en el ámbito de implantación de dos formas distintas, en un ámbito superficial de 168.741,77 m<sup>2</sup>, situados al Oeste de la actuación, en suelo clasificado como SUELO NO URBANIZABLE COMUN (GENÉRICO) o rústico de protección ordinaria, en los términos de la Ley 2/2001 y, en un ámbito territorial de 68.599,10 m<sup>2</sup> como ÁMBITO 9 de SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO, o urbanizable residual en los términos de la Ley 2/2001. De esta forma se pretende actuar en suelo urbanizable o rústico de protección ordinaria, conforme al punto 3 del Art. 26, sección 3, los proyectos regionales de interés regional según la Ley 2/2001 de Cantabria.

En el área de influencia o de infraestructuras, el viario que da acceso por el sur coincide con el proyectado por el PGOU de Santander. En la mayor parte del trazado, hasta la vía de FEVE esta incluido dentro del ámbito 9. Desde aquí hasta conectar con la N-611 transcurre por terrenos municipales.



El viario de enlace con el norte de la ciudad es de nuevo trazado transcurriendo por suelos del ámbito 7 del PGOU, debiendo incorporarlo el Ayto. de Santander a su planeamiento.

El PGOU contempla dentro de la ficha del ámbito 9 el conjunto de edificaciones existentes que conforma un núcleo y prevé que el desarrollo del ámbito resolverá la integración, sustitución o continuidad. Dado que el desarrollo en este área se hace por medio del PSIR y dada la inexcusable necesidad de su sustitución por ser incompatible con la ordenación el proyecto contempla su sustitución e integración mediante el establecimiento de un área residencial que permita el realojo en un lugar compatible con la ordenación.

El Proyecto Singular de Interés Regional se integra y articula adecuadamente con el planeamiento municipal para permitir la funcionalidad y desarrollo de este, debiendo incorporarlo el Ayuntamiento de Santander en la primera modificación o revisión del PGOU.

En este sentido el PSIR ordena, zonifica, fija aprovechamientos, usos y ordenanzas.

## 2.5 LEGISLACION SECTORIAL

### Legislación sectorial

Este apartado tiene por objeto analizar la posible incidencia en el proyecto de la legislación sectorial, por lo que analizaremos la más relevante que puede influir en los procesos de ordenación territorial, resaltando aquélla que pueda influir en el proyecto.

#### Carreteras.

La actuación afecta a las zonas de dominio público, protección, servidumbre o afección contempladas en la Ley 25/1988 del Estado, por lo que se incluye en el documento el preceptivo informe a la Dirección General de Carreteras del Estado, incorporando su condicionado a las ordenanzas. Igualmente se incluye informe favorable de la Dirección General de Carreteras de Cantabria, conforme establece la Ley 5/96 de Carreteras de Cantabria de 17 de diciembre.

#### Costas.

Dada su situación interior a la actuación no le afecta las servidumbres, limitaciones y afecciones de la Ley 22/1988 de Costas.

#### Ferrocarriles.

Existe una vía férrea en el entorno de la actuación por incluirse un nuevo paso sobre el trazado existente, por lo que se ha solicitado el preceptivo informe al organismo competente, conforme establece la Ley del Sector Ferroviario, incorporándose al documento informe favorable del Ministerio de Fomento, con la exigencia de cruzar la vía a desnivel.

#### Aguas.

Constituye el dominio público hidráulico, entre otras, las aguas continentales, superficiales y subterráneas, así como los acuíferos subterráneos, por lo que se ha solicitado informe del organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Norte de España), en la medida en que la actuación puede afectar al dominio público hidráulico, dando cumplimiento a sus exigencias, en el sentido de que, conforme exige la Ley de Aguas, todas las obras e instalaciones necesitarán autorización de la Confederación Hidrográfica del Norte de España, respetando en todo caso la zona de servidumbre.

#### Vías Pecuarias. Ley 3/1995.

No existe ninguna vía pecuaria que se pueda ver afectada por la actuación.

#### Puertos. Ley 27/1992.

Evidentemente, la localización interior de la actuación hace que no afecte a ninguna estructura portuaria.

Aeropuertos. Ley 48/1960, Decreto 584/72, RD 25917/1998 y Ley 13/1996.

La actuación está dentro de la zona de servidumbre o limitación aeronáutica o radioeléctrica aeronáutica. No se prevé realizar edificaciones que se eleven a una altura superior a cien metros sobre planicies, partes prominen-

tes del terreno o nivel del mar. No obstante, se ha solicitado el preceptivo informe sectorial del organismo competente del Ministerio de Fomento que se ha evacuado de forma positiva, especificando que ninguna parte de las edificaciones, instalaciones u otros elementos fijos podrán sobrepasar las cotas correspondientes a las servidumbres aeronáuticas, en particular el Nuevo Puente Arco sobre la S-20 o los edificios situados en la zona A2B2 más próxima al edificio complementario o la zona sur del ámbito P2B2. Igualmente, la construcción de cualquier edificio o estructura requerirá informe previo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil.

Defensa Nacional. Ley 8/1975 y Decreto 689/1978.

El ámbito de actuación no está afectado por ninguna zona declarada de interés para la defensa nacional ni por zonas de seguridad para instalaciones militares.

Barreras urbanísticas y arquitectónicas.

EL Proyecto contempla el cumplimiento de la Ley 3/1996 sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Telecomunicaciones. Ley 11/1988. artículo 44.3 y la Ley 32/2003 de 3 de noviembre que deroga a la anterior.

Se recoge en el proyecto el cumplimiento de las necesidades de redes públicas de comunicaciones según la legislación sectorial, se garantiza la entrada de todos los operadores y se incorpora al documento el informe sectorial del Ministerio de Ciencia y Tecnología.

Medio ambiente. Decreto 50/91 de Cantabria.

El proyecto se ha sometido a estimación de impacto conforme al procedimiento establecido en este Decreto, por lo que se incorpora en el presente documento el preceptivo informe de impacto ambiental y la estimación ambiental favorable, plasmando su condicionado en las ordenanzas.

Montes y desarrollo rural. Ley 8/1957 y Decreto 485/1962 y Ley 43/2003 de 21 de noviembre que deroga a la anterior.

La actuación no afecta ningún monte catalogado, especie protegida o área de protección especial contemplada en la Ley 6/1984 de Cantabria, ni está afectado por la normativa sobre pastos prevista en la Ley 5/1990 de Cantabria.

Hidrocarburos. Ley 34/1998, art. 5.

Se contempla en el proyecto de urbanización la planificación de las instalaciones de gas conforme a los requisitos establecidos en la normativa sectorial.

Sector eléctrico. Ley 54/1997 y RD 1955/2000 de 1 de diciembre.

Se incluye en el proyecto de urbanización las redes de transporte y distribución de energía eléctrica contemplando las características de la red y emplazamiento conforme a la normativa sectorial, siendo de cuenta del promotor la ejecución de la infraestructura eléctrica necesaria, incluyendo la red de alimentación y los refuerzos necesarios de la instalación a la que se conecta, indicando en el proyecto de urbanización la fuente y las líneas de las que se abastecerá, conforme establece el artículo 45.3 del RD 1955/2000.

Patrimonio histórico. Ley 16/1985, Real Decreto 111/1986 del Estado y Ley 11/1998 de Cantabria.

Como exige el informe sectorial de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte del Gobierno de Cantabria, que se incorpora al documento, durante la ejecución de la obra de urbanización se realizará un seguimiento por un técnico superior arqueólogo designado por la citada Consejería.

Ley 5/2002 de Cantabria de 2 de agosto, que en su artículo 3 regula el régimen urbanístico de los cementerios, dándose cumplimiento a los requisitos de distancias, ordenación y calificación.

## 2.6 CONCLUSIONES

En base a lo expuesto y como conclusión de los análisis llevados a cabo del medio físico, el irrelevante impacto ambiental, la situación, tamaño de los terrenos, proximidad de infraestructuras viarias de la mayor importancia,

conectividad inmediata con todos los medios de transporte y por su situación urbanística actual, se confirma la idoneidad de los terrenos para la implantación de un parque científico y tecnológico.

### 3 MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

#### 3.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

La ordenación general planteada en el Proyecto Singular de Interés Regional, en adelante PSIR, se refiere a dos ámbitos diferenciados. Por un lado, es preciso ordenar el ámbito propio del PSIR, desarrollando el viario adecuado que articule todos los usos precisos para la correcta funcionalidad del uso productivo y sus actividades complementarias.

Por otro lado, establecer los ámbitos de influencia y condiciones en las que habrá de desarrollarse las conexiones precisas con las infraestructuras generales, contemplando el proyecto de urbanización las obras de conexión y estimación del coste económico, aunque el desarrollo de las mismas podrá ser objeto de proyectos complementarios que contemplen obras de detalle, si que es objeto de este PSIR fijar, determinar y evaluar las conexiones propuestas.

##### Ordenación General

Por su enclave territorial privilegiado y su proximidad a la Autovía del Cantábrico se genera una fuerte demanda que se amplía a un entorno mucho mayor que Santander y la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Como primera consecuencia de esta singularidad de enclave y demanda se produce un asentamiento de muchas y variadas tipologías de actividades tecnológicas y científicas, que ahora no disponen de espacio para su asentamiento, o que optaran, dadas las calidades del espacio previsto, por su traslado a esta ubicación.

El emplazamiento, como se ha expresado anteriormente, aparece delimitado en el plano correspondiente de la documentación gráfica que se acompaña.

El acceso a los terrenos se realiza actualmente desde dos vertientes, una de ellas, desde el Norte de la autovía, a través de un viaducto sobre la misma, de suficiente amplitud y adecuado trazado para el tráfico que soporta en la actualidad, y otra, desde el Sur de la autovía que será a su vez el acceso natural desde la misma y que lo constituye el nuevo trazado viario municipal de reciente creación.

La zonificación general deviene de unos condicionantes impuestos por el medio físico y ambiental descritos anteriormente, así como del límite Norte, autovía del Cantábrico en una longitud aproximada de 1 Km., y trazado viario municipal existente y previsto en el Plan General de Ordenación Urbana.

Estos condicionantes inciden en la zonificación de forma que resultan dos ámbitos claramente diferenciados, uno al Este de 64.592 m<sup>2</sup> que linda con la reciente actuación, ya en desarrollo, de suelo comercial y que por esta circunstancia, y por su posición frente al viario municipal, tiene un uso en el que la componente comercial, incide fuertemente en la actividad tecnológica y científica. El otro ámbito al Oeste y de 146.259 m<sup>2</sup>, acoge un uso eminentemente científico y tecnológico, resuelto con un complejo de edificios con las condiciones adecuadas para albergar empresas de alta calificación tecnológica, situados en un entorno que ofrece versatilidad y comodidad para los usuarios.

El complejo se compone de dieciocho edificios para empresas y uno central de servicios generales, con una reserva de parcelas alejadas de los anteriores para empresas que requieran una edificación específica de su actividad, por lo que son proyectadas por sus adquirentes.

Está dotado de un aparcamiento subterráneo para usuarios propios y ajenos al parque y cuenta con una urbanización exterior para las comunicaciones rodadas, incluyendo un puente atirantado sobre la autovía.

Además del uso concreto de actividad empresarial, por la ocupación que hace el parque tecnológico de las vivien-

das, construcciones auxiliares y pequeñas explotaciones ganaderas, ha hecho preciso realojar en el mismo entorno los propietarios e inquilinos de estas viviendas. Es por lo que se prevé en el parque un área residencial de realojos que se sitúe en su mismo entorno tradicional bajo las mismas condiciones tipológicas, previendo de esta forma 6 parcelas mayores todas ellas de 500 m<sup>2</sup> de superficie neta. Dada la exclusiva finalidad del realojo en caso de no producirse este en alguna de las parcelas, en incluso en la totalidad, el uso del suelo será de espacio libre.

##### Justificación de la Ordenación

- La ordenación propuesta responde a los condicionantes físicos descritos y básicamente a tres factores determinantes de la misma:

Demanda concreta de espacio para las distintas empresas.

Condicionantes físicos de la parcela.

Relación coste-plazo de ejecución-precio de venta.

La demanda que se conoce atiende a un abanico amplio de tipos de empresas.

La organización funcional del proyecto de Parque Tecnológico de Cantabria se puede resumir en las siguientes características:

Accesos al terreno donde se ubica el Parque.

En estos momentos, esos terrenos se hallan comunicados tan solo a través de la red de calles y pequeñas carreteras de Peñacastillo. El paso superior sobre la Autovía permite el cruce sobre ella y el acceso, siempre a través de pequeños caminos, a las urbanizaciones de la costa. Es una situación de práctica incomunicación que se replantea por completo para el desarrollo del futuro Parque Tecnológico.

Como cuestión básica, se reemplaza el paso elevado existente que parte por la mitad los terrenos del parque, reemplazándolo por una nueva estructura, mejor situada en planta y que, al cruzar la Autovía a mayor altura, posibilita una travesía del Parque en viaducto, con suficiente transparencia y contacto visual entre los terrenos del mismo situados a uno y otro lado de este Eje Norte-Sur, alrededor del cual se estructura toda la ordenación del Parque. Además, el ancho del paso superior existente, de solo dos carriles de plataforma, se transforma en un viaducto capaz para 4 carriles, mediana central y aceras de 3 metros a cada lado, que incluso haga atractivo el tránsito de paseantes por el.

Los condicionantes de partida para concebir los accesos al Parque han sido:

-No es posible plantear accesos directos desde y hacia la autovía S-20. Como consecuencia de la proximidad del enlace de La Albericia y Corban, por un lado, y de la incorporación a la S-20 de la futura Ronda de la Bahía por otro, no cabe conectar los terrenos del Parque con la Autovía, planteando entradas y salidas a y desde ella, si se quiere mantener un nivel adecuado de seguridad para el tráfico que la utiliza.

-Como consecuencia, el paso elevado sobre la Autovía del nuevo Eje Norte-Sur ofrece la función de cruce sobre ella, conectando ambas laderas Norte y Sur divididas por la S-20, pero sin prestar funciones de rotonda elevada de conexión del Parque con la Autovía.

-Es fácil comprender que un acceso fluido al parque, en el que van a poder trabajar más de 3.000 personas, exige un nuevo nudo de conexión en la autovía S-20 a la altura del actual cruce La Albericia-Corban que ofrezca una capacidad de tráfico suficiente para las puntas combinadas de entrada y salida del trabajo de las empresas del parque y de movimientos a los centros comerciales de esta zona.

En una situación de obra acabada, los accesos al Parque pueden quedar configurados como sigue:

1 Eje Norte-Sur, perpendicular a la Autovía, conectando la ladera Norte con Peñacastillo en la ladera Sur. Cruza S-20 mediante un elegante paso elevado de arcos flexibles de 96 metros de luz, atraviesa el terreno del Parque

en viaducto elevado, ancho total 21 metros, y desemboca en la gran rotonda distribuidora situada junto al Cementerio de Peñacastillo. Este Eje divide la parcela total en las dos Zonas Este y Oeste que antes hemos comentado.

2. Acceso desde el área ocupada por las grandes superficies que se establece en el Cierro del Alisal, al Este del Parque, mediante un vial urbano de 4 carriles, con mediana de separación y aceras, ancho total 20 metros, que acomete directamente a la rotonda distribuidora situada junto al Cementerio.

3 Acceso desde Santander y Peñacastillo mediante la construcción del vial urbano que resulta de la prolongación del Eje Norte-Sur hacia el mediodía, saliendo a la antigua carretera Santander-Torrelavega.

4 Se puede también acceder al Parque desde la ladera Norte de la Autovía, una vez construida una vía de servicio paralela a ella que arranque del nuevo enlace de Corbán y que conduzca a una futura glorieta distribuidora a situar en esa ladera Norte.

De modo que el acceso al parque es básicamente a través de la Autovía, de la que se sale en el enlace de Albericia-Corban y, utilizando los viales municipales en construcción mas el nuevo incluido en este Proyecto, hasta la futura rotonda distribuidora. Como se ha dicho, la fluidez de este acceso tiene mucho que ver con la amplitud del diseño de un futuro enlace de conexión a distinto nivel de la Autovía con la zona comercial del Cierro del Alisal a construir por el Ministerio de Fomento.

#### Limites del Parque proyectado

Por el Norte, el Parque limita con la Autovía Bezana-El Sardinero. Al Este, el Parque limita con el vial existente que corresponde al paso elevado sobre la Autovía, próximo al enlace de La Albericia, que ya hemos comentado y que este Proyecto respeta en su integridad.

Al Sureste, el limite es el borde exterior de acera del nuevo vial municipal incluido en este proyecto que conduce el tráfico desde la glorieta en construcción en el gran área comercial de la Albericia hasta la glorieta distribuidora del Parque situada inmediata al cementerio de Peñacastillo.

Al Suroeste, el limite es el borde exterior de la acera del futuro vial municipal, incluido en este proyecto, que desde esa glorieta de distribución permite al tráfico urbano continuar hacia el oeste. En concreto, los transportes urbanos circulando por esta calle, con paradas cada 200 metros, permite servir a quienes trabajando en el Parque no desean utilizar un vehículo privado. Y, también, a quienes se acerquen al Parque o realicen alguna visita al mismo en taxi.

#### Accesos al Parque.

En la solución propuesta, el acceso en vehículo al Parque estará perfectamente controlado, estableciéndose el control de accesos. Quien lo supere puede tomar la Ronda del Parque, paralela a la Autovía y situada unos 3 metros mas alta que ella. La Ronda recorre toda la fachada norte del Parque, se interrumpe rítmicamente con glorietas cerradas y conduce a las sucesivas entradas al aparcamiento subterráneo o al pequeño aparcamiento superficial que hemos dispuesto en el extremo Oeste de la Ronda. También, a las parcelas y aparcamientos de las empresas establecidas en la Zona Este del parque, que aun no hemos comentado.

Finalmente, las dos rotondas situadas en ambos extremos del parque sirven para regularizar el tráfico del mismo, y a través de ellas se producen sendos accesos controlados por sistemas inteligentes.

En cambio, se propone que el acceso peatonal al Parque sea libre desde el borde Sur, o sea desde la acera de los nuevos viales municipales que contornean el parque por el Sur, lo que hace posible que los visitantes o los trabajadores que utilicen autobús o taxi puedan llegar a cualquiera de sus edificios. Por supuesto que esa libertad también existe para la gente del entorno del Parque que podrá utilizar con libertad su pradera para tomar el sol o

pasear. Es cuestión de educación cívica que se haga sin estropear para nada el mobiliario y los objetos del mismo.

La circulación interior de vehículos por el parque es siempre a través de una arteria principal que conecta las distintas rotondas de acceso a los aparcamientos generales, edificios singulares y en su caso a parcelas comerciales o industriales. Se establece además una circulación interior restringida en sentido circular con uso para vehículos públicos (taxis, ambulancias, mantenimiento) y VIPS.

Cabe también emplear el aparcamiento superficial establecido tras el Edificio Central del Parque, que parece lógico sea utilizado por las personas que trabajan en ese edificio y de modo temporal, en régimen de carga y descarga, por los suministradores de productos para las oficinas, la cafetería y el restaurante.

El objeto final de esta ordenación viaria es evitar el aparcamiento desordenado en superficie que crea un verdadero caos. Solo quien disponga de plaza de aparcamiento, superficial o subterráneo, o de uso temporal de la misma, puede acceder a la ronda interna del Parque, que es la forma de mantener un entorno de calidad en el dominio del parque tecnológico.

#### Ordenación de la Zona Oeste del Parque

Tratándose de un espacio bastante rectangular y alargado, se han diseñado dos tipos de edificios tipo, distribuidos a lo largo de sus bordes, denominados Tipo A y B, de 4 plantas (baja + 3), cuya optimización detallada es objeto del proyecto de edificación.

La secuencia rítmica de los edificios, se produce en dos alineaciones, una de ellas al Norte de la actuación, en el borde de la parcela próxima a la autovía S-20, albergará 8 edificios que se han denominado tipo A. A lo largo de un arco mas o menos paralelo al borde Sur de la parcela constituido por un vial de acceso, se ubican los edificios tipo B en la parte Oeste y 3 del tipo A en la parte Este. De esta forma se han proyectado un total de 11 bloques tipo A y 5 de tipo B.

La idea básica es que ese conjunto de edificios compartan una gran pradera verde común a todos ellos, sin parcelación individual y dando origen a una verdadera zona verde que puede tratarse de un modo colectivo como un verdadero jardín arbolado y cuyo mantenimiento se llevará a cabo por un servicio comunitario de jardinería.

#### Edificios públicos

En los extremos opuestos de esta ordenación de edificios, se sitúan los edificios singulares con usos de equipamiento y dotaciones del propio parque, uno de ellos con uso de equipamiento denominado edificio central, con un amplio programa de necesidades, se sitúa al oeste del ámbito, dando frente a lo que será en el futuro el acceso principal por la ronda de la bahía en su comunicación con la S-20, sirviendo además de cabecera emblemática del parque servirá de culminación del eje peatonal-aparcamiento para su optima utilización por todos los ocupantes de los edificios. Su diseño es concebido para albergar idóneamente el siguiente programa de contenidos.

#### Edificio Central

Los servicios que se ofrecen en un parque tecnológico dependen del tipo de actividades que estén localizadas en el. La tendencia actual esta encaminada hacia el aumento de lo que se podría denominar como «servicios complementarios».

Es un factor a favor del éxito de un parque tecnológico, su capacidad para proporcionar valor añadido a cada uno de los servicios que presta.

Así mismo, la gestión del día a día de un parque tecnológico exige de la dotación de unos recursos técnicos y administrativos adecuados.

El edificio central tiene que actuar como centro neurálgico del parque, articulando los servicios que presta, dotando de valor añadido a estos y realizándolo en unas condiciones idóneas de calidad y eficacia.

El presente programa de necesidades es un avance de los contenidos del edificio central del parque tecnológico,

con el objetivo de establecer su misión como edificación singular articuladora de las actividades del parque.

#### Edificio Complementario

Situado en el eje central y próximo al nuevo puente y accesos controlados, se propone un edificio para usos complementarios del Edificio Central, con aparcamiento propio, conteniendo básicamente usos de guardería, control, restauración, etc. y de una escala inferior al Edificio Central.

Aparcamiento subterráneo de la pradera Oeste del parque.

Se trata de un aparcamiento de dos plantas bajo el suelo, que alberga en cada una de ellas unos 600 coches, o sea, un total de 1.200 vehículos privados. Este aparcamiento se concibe como una gran caverna, de unos 55 metros de ancho y unos 400 metros de longitud total, con una amplitud interna, ventilación y luz que nada tienen que ver con los aparcamientos urbanos. Por ejemplo, desde el nivel de fondo de la caverna podrá verse el cielo a través de los huecos que se disponen en la planta de cubierta.

El aparcamiento se ha diseñado con una geometría de orden y limpieza máximos y con una estructura de la mayor racionalidad y, al tiempo, de gran expresividad arquitectónica. Se establecen 4 sistemas de rampas, 2 de subida y otras 2 de bajada de vehículos y en el eje de cada una de ellas se dispone un ascensor vertical. Pues bien, esos ascensores suben hasta la superficie donde depositan a las personas sobre una pasarela longitudinal al aparcamiento y cubierta por una malla tesa de cables y cristal transparente. Malla transparente que, con sus picos de mástiles y sus superficies curvas, va a constituir la mejor manifestación del Parque Oeste para, por ejemplo, quienes circulen por la Autovía. La malla ha nacido como preocupación por proteger a las personas que en días de lluvia han de moverse de unos edificios a otros o han de caminar desde el Edificio Central hasta el de Servicios situado en el otro extremo del parque Oeste. De la idea inicial de plantear una galería cubierta y acristalada hemos pasado a la malla acristalada de cables tesos, de más compleja tecnología, pero que nos ha llegado a parecer indispensable para que este Parque se base en una arquitectura y una ingeniería verdaderamente avanzadas.

Se ha considerado que el tapete verde central entre edificios resulta incompatible con aparcamiento de superficie. De ahí que optemos por la construcción de un gran aparcamiento colectivo subterráneo.

Se ha considerado el número de plazas deseables de aparcamiento del parque 1.600

Con objeto de mantener la Zona Oeste del parque como gran pradera arbolada, sin automóviles en superficie, se plantea:

- El corredor cubierto y acristalado sobre el aparcamiento central subterráneo
- La gran pradera Oeste con edificios tipo A o B
- Edificio Central del Parque como antesala del mismo
- Edificio complementario intermedio
- Las parcelas del Este, reservadas a empresas que requieren instalaciones específicas.

Son los edificios de empresas del Parque los que, al final, deben responder a la idea de campus universitario. En esa línea, hemos diseñado sendos prototipos de bloques de 4 plantas, en número de 11 bloques de tipo A y otros 5 bloques de tipo B. Los edificios tipo A se sitúan en el borde norte de la parcela, próximos a la autovía S-20, mientras que los edificios tipo B se ubican a lo largo de un arco mas o menos paralelo al borde Sur de la parcela, limitado por la nueva calle municipal.

Es obvio que un ambiente de campus, suma de un conjunto de edificios, repetitivos o no, sólo puede lograrse a base de orden arquitectónico. Máxime cuando el espacio disponible en el Parque no es demasiado amplio y cuando se plantean edificios de 4 plantas con espacios entre ellos de unos 40 metros. En principio, hemos considerado edificios tipo, de los que van a construirse inicialmente 2 de

Tipo A y 1 de Tipo B. El Proyecto está abierto a que puedan considerarse otras alternativas, como edificios de encargo, siempre que respeten limitaciones geométricas, de alturas y de uso de materiales de cierre y de cubierta. Y, tercera posibilidad, abrir un concurso de ideas para proyectar los conjuntos de edificios A y B, lo que permitiría mantener la unidad urbanística y arquitectónica del conjunto.

En cualquier caso, los edificios han de alojarse en las bandas de terreno reservadas para ellos, contorneando el aparcamiento subterráneo. Alrededor del cual el proyecto establece una vía de circulación de carril único y con bolardos que impidan aparcamientos abusivos, del tipo de áreas urbanas peatonalizadas, para turismos y pequeños vehículos de reparto, que permite llegar casi a la puerta de cada uno de los bloques de oficinas. Lo que, de paso, ha hecho posible establecer de 4 a 6 plazas de aparcamiento superficial por edificio.

Esta vía interior no hace, por otro lado, con su planta de circo romano, más que marcar y subrayar hacia fuera el perímetro del edificio de aparcamiento subterráneo, y contornear, más aún, la cubierta acristalada de la pasarela central.

#### Aparcamientos en superficie.

En ambos extremos Este y Oeste de la Zona Oeste del Parque se establecen aparcamientos en superficie para gente que trabaje en los edificios Central y de Servicios y para visitantes a los mismos, así como para repartidores que diariamente han de proveer productos de alimentación, limpieza, material de oficina, etc.

Delante de la entrada principal al Parque se ha dispuesto incluso aparcamiento para autobuses que son necesarios para visitas colectivas, organización de simposios, etc.

#### Control de accesos.

En cuanto a vehículos, se propone un control total de acceso al Parque, con un único punto de entrada, en el extremo Oeste del mismo, en la zona inmediata al Edificio Central. Sólo quien disponga de autorización (y de plaza de aparcamiento) podrá acceder al sistema viario interior del Parque, que le permite llegar hasta el aparcamiento subterráneo o al carril interior que, contorneando el aparcamiento subterráneo, acabamos de comentar.

#### Recogida de basuras.

Se prevé la novedosa instalación de una recogida de basuras mediante un sistema neumático, vertiendo esta en una serie de buzones estancos situados en los diferentes puntos de vertido (oficinas, cafeterías, salones, etc) conectados mediante una red de tuberías de acero enterradas de 500 mm de diámetro con la central de recogida, para posteriormente compactarla y transportarla a vertedero.

Las ventajas que ofrece este sistema son inmejorables, al desaparecer cualquier tipo de circulación de basuras en superficie, alejando todas las operaciones y manipulaciones de la misma de las zonas de uso, teniendo previsto el funcionamiento de la planta de recogida con energía solar.

## 4 MEMORIA DE LA URBANIZACIÓN

### 4.1 DESCRIPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

El alcance de las obras de urbanización es dotar a las distintas parcelas definidas en el Documento de Ordenación de las infraestructuras necesarias para que dichas parcelas se puedan considerar como solares.

Las infraestructuras que se proyectan son las siguientes:

- Red viaria.
- Red de saneamiento.
- Red de abastecimiento.
- Redes de energía eléctrica.
- Canalizaciones telefónicas.
- Canalizaciones de gas.
- Alumbrado público
- Acondicionamiento de espacios libres de uso público.

Las obras de conexión de las distintas redes con los sistemas generales se contemplan en este Proyecto en cada uno de los apartados correspondientes, trazando incluso las dos conexiones viarias previstas por el Ayuntamiento de Santander, los cuales, podrán ejecutarse en dos fases diferentes, tal y como se establece en el apartado de los plazos de ejecución.

#### Red Viaria

A pleno funcionamiento del Parque Empresarial se considera, en los viales exteriores un tráfico de vehículos pesados T2, de acuerdo con la Instrucción 6.1-I.C. y 6.2-I.C. Dado que la explanada existente reúne las características correspondientes a la categoría E3, el firme adoptado para las áreas de tráfico es de 15 cm de mezcla bituminosa sobre 25 cm de zahorra artificial. En el vial interior se prevé la ejecución de un firme a base de adoquines, asentados con arena sobre una solera de hormigón de 20 cm de espesor extendida sobre una sub-base de todo-uno de cantera de 25 cm de espesor y una base de zahorra artificial de 25 cm de espesor.

Las aceras de las zonas exteriores serán de baldosas hidráulicas colocadas con mortero de cemento sobre una solera de hormigón ejecutada sobre una base de zahorra artificial. En las zonas interiores se ejecutarán con adoquines colocados con arena asentados sobre una solera de hormigón de 10 cm de espesor extendida sobre una capa de zahorra artificial de 25 cm de espesor.

Los bordillos y cunetas serán de granito natural. En los frentes de cada parcela se rebajará 13 cm. la altura del bordillo en una longitud de 5 metros, con objeto de dar acceso a las parcelas. En dichos tramos se rebajará la acera formando una rampa de 1 metro de anchura para conseguir el acuerdo entre las cotas del vial y de la acera.

#### Enlace con el exterior

Existe un vial de conexión con el Parque Empresarial a través de una rotonda existente, que está previsto ampliarse para un mejor funcionamiento, por lo que las necesidades de tráfico no obligarán a otras conexiones, salvo las de crecimiento futuro de las zonas adyacentes, que se reflejan en los planos de trazado.

#### Red de Saneamiento

La red proyectada es de tipo separativa y cubre la superficie urbanizada del polígono, es de tipo ramificada y va en disposición enterrada bajo calzada.

El enlace con el exterior se realiza mediante una conducción de diámetro 1.500 mm que va desde el Oeste del Parque hasta el arroyo Irma, atravesando la autovía S-20, donde se realizará el alivio de las aguas pluviales, continuando con una tubería de 400 mm de diámetro para conducir las aguas residuales hasta la estación de bombeo que elevará el agua hasta el colector Ojaiz-El Sanjal, punto final del saneamiento del Parque.

A cada parcela se le proporciona una acometida a la red de saneamiento de 300 mm de diámetro.

Los pozos de registro se prevén, como mínimo, cada 50 m. y además se colocan en los cambios de pendiente, alineación o diámetro de tubería.

#### Red De Distribución De Agua

La red proyectada cubre todas las parcelas y consiste en dos anillos unidos entre sí y conectados con la red general municipal, construyéndose con tubería de fundición dúctil de diámetro 150 mm. A cada parcela se le proporciona una acometida.

Se ha elegido tubería de fundición dúctil serie K-9, cementada interiormente mediante centrifugado de mortero de cemento rico en sílico-aluminatos, proporcionando una protección de la tubería contra la corrosión y garantizando la lisura interior con las consiguientes ventajas en cuanto a pérdidas de carga por rozamiento, ya que este tipo de tubería difiere muy poco (del orden del 3%) de las hidráulicamente lisas.

La presión normalizada no será inferior a 32 Kg/cm<sup>2</sup>, se utilizará junta automática acerrojada para la unión de los tubos, junta mecánica exprés para las piezas especiales, y junta de brida PN-16 para las piezas terminales, carretes de anclaje y desmontaje y unión a válvulas.

El enlace con el exterior se realizará mediante la construcción de una conducción en tubería de fundición de 500 mm de diámetro, que una el Parque con la acometida general a Santander en la zona de Peñacastillo, coincidiendo su trazado con el vial previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Santander, que une la rotonda principal de conexión vial del Parque con otra rotonda a construir en la carretera nacional.

#### Red De Distribución De Energía Eléctrica

Existe una línea de 55 KV al lado del Parque en la parte Este del mismo. El suministro de energía eléctrica al Parque será realizado por Viesgo Grupo Enel a la citada tensión hasta la subestación que se precisa realizar dentro del Parque, que transformará la misma de 55 KV a 12 KV con la que se alimentará todos los centros de transformación proyectados y en doble circuito a fin de cerrar el anillo con el citado Parque.

El Parque se encuentra afectado por una línea aérea de 12 KV entre el CTI La Regata y el CT Rucandial. Su desvío hacia el Norte, al ser complicado por tener que atravesar todo el Parque y la autovía de la Ronda anteriormente comentada, se realizará de forma subterránea a través del vial del Plan General de Santander, que comunica la rotonda de distribución principal con Peñacastillo.

Igualmente se han tenido en cuenta las actuales redes de Baja Tensión y las del Alumbrado Público afectadas, habiéndose calculado y presupuestado en la partida correspondiente a Servicios Afectados y Obras Complementarias (Núcleo de Realajo).

Las Instrucciones MI BT Complementarias del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, actualmente vigente, establecen una estimación de 100 vatios por metro cuadrado (MI BT 010, apartado 4.1).

#### Según esto:

-Edificios tipo A de 600 m<sup>2</sup>/planta y cuatro plantas:

600 m<sup>2</sup> x 100 w = 60.000 w = 60 kw/planta.

60 x 4 = 240 kw /edificio.

Potencia total edificios tipo A: 8 x 240 = 1.920 kw.

Edificios tipo B de 800 m<sup>2</sup>/planta y cuatro plantas:

800 m<sup>2</sup> x 100 w = 80.000 w = 80 kw/planta.

80 x 4 = 320 kw/edificio.

Potencia total edificios tipo B: 8 x 320 = 2.560 kw.

Edificio central con una superficie aproximada total de 4.560 m<sup>2</sup> de servicio, tres plantas.

4.560 m<sup>2</sup> x 100 w = 456.500 w/edificio = 456 kw.

Potencia total edificio central 456 kw.

Edificio Central de Recogida de Basuras:

4 Turboreactores de 110 Kw.

Potencia total Central Recogida Basuras: 400 Kw.

Nota: Esta potencia ha sido facilitada por el Proyectista de la Central (EMVAC).

Edificio de Cola de aproximadamente 600 m<sup>2</sup> de servicios, y tres plantas:

600 m<sup>2</sup> x 100 w = 60.000 w = 60 kw/planta.

60 x 3 = 180 kw/edificio.

Total potencia edificio de cola 180 kw.

Superficie parcelas para instalaciones específicas (Zona Este):

Superficie total aproximada 31.531 m<sup>2</sup>.

Potencia estimada 500 KVA/Ha.

31.531 m<sup>2</sup> x 50 w/m<sup>2</sup> = 1.576.550 w = 1.577 kw.

Total potencia instalaciones específicas 1.577 kw.

Parking subterráneo:

Alumbrado = 50 kw.

Fuerza = 55 kw.

Total potencia parking subterráneo 105 kw.

Alumbrado público.

Potencia a instalar: 77,60 Kw.

Potencia a efectos de cálculos: 77,60x1,8 = 139,68 Kw (1,8 factor de encendido).

Total potencia alumbrado público: 139,68 Kw.

Por lo tanto, la potencia a considerar a efectos de cálculos es: 7.337,68 Kw = 9.172,10 KVA (Lo cual nos lleva que el transformador de potencia a instalar en la futura subestación del Parque es de 10 MVA).

Se contempla una acometida para cada parcela, conectada con los ocho centros de transformación, habiéndose previsto este número de tal forma que no se supere la distancia de 150 metros para cada acometida. Los centros de transformación se proyectan enterrados.

#### Alumbrado Público.

La red de alumbrado público discurre bajo acera, con una canalización formada por dos tubos de PVC de 110 mm de diámetro. En los cruces de calzada e colocan tres tubos.

#### Canalización Telefónica.

La canalización telefónica discurre bajo o calzada con tuberías de PVC de 100 mm de diámetro, con arquetas y armarios de distribución.

Se proyectan acometidas a cada parcela. El cableado no se incluye en el presente proyecto.

#### Canalización De Gas.

La distribución dentro del polígono se realizará mediante canalización formada por tubo de polietileno de 90 mm de diámetro con acometidas a cada parcela.

La acometida se realizará desde la red que dispone Gas Cantabria, S. A. Junto a la rotonda de distribución principal.

Es necesario desviar la canalización de gas en Alta Presión que atraviesa los terrenos, habiéndose incluido este coste en el presupuesto de las obras.

#### Acondicionamiento de Espacios Públicos.

Se contempla el ajardinamiento de las rotondas y los espacios libres de uso público mediante la plantación de césped sembrado, arbustos, árboles y flores de temporada.

#### Plazo de Ejecución de las Obras.

##### Fase I:

Urbanización del área de implantación definida en el proyecto singular: El plazo de ejecución para las obras incluidas en el presente proyecto queda fijado en dieciocho (18) meses.

##### Fase II:

Se corresponde con la ejecución del vial sur que conecta el parque con la carretera nacional 611, la cual, se ejecutará paralelamente con la construcción de los tres primeros edificios comerciales. El plazo de ejecución se fija en veinticuatro (24) meses.

##### Fase III:

Se corresponde con la ejecución del puente que sirve de conexión al parque por el norte, el cual, se ejecutará cuando esté consolidada el 50% de la edificación prevista en el parque. Se fija un plazo de ejecución de doce (12) meses.

#### Resumen De Presupuestos

El presupuesto de ejecución por contrata de las obras incluidas en el presente proyecto asciende a la cantidad de trece millones nueve mil novecientos diecisiete con veintisiete Euros sin IVA (13.009.917,27 €).

## 5. MEMORIA DEL IMPACTO AMBIENTAL

### 5.1 CARACTERÍSTICAS Y LOCALIZACIÓN

En la actualidad hay más de quinientos parques en todo el mundo, que bajo diversas denominaciones encajan de alguna manera en la definición dada por la IASP. Por áreas geográficas, se distribuyen de la siguiente forma:

- Europa: 210 (11 en España).
- Norteamérica: 160.
- Asia: 80.
- Rusia: 15.
- Australia: 15.
- América del Sur: 10.
- África: 5.

El proyecto que nos ocupa es el primero de estas características que se desarrollará en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria y, pese a que la localización del parque tecnológico afecta en exclusiva al municipio de Santander, no cabe duda que su influencia

supera el marco municipal teniendo una influencia económica más amplia, con especial repercusión en la comarca que circunda la Bahía de Santander, que es el principal foco industrial y de servicios de la Región, por su tamaño, la variedad de las actividades económicas que se desarrollan en el área y la población afectada en uno u otro sentido.

#### 5.1.1 Tipos de actividades que se localizarán:

A priori es difícil indicar aquí que tipos de actividades se van a localizar en el futuro parque, sin embargo si realizamos un análisis de las actividades instaladas en los parques tecnológicos existentes podemos concluir que lo más habitual es que en un parque, científico o tecnológico, se localicen algunas de las siguientes actividades .

- Centros de I+D de grandes empresas.
- Centros de I+D institucionales.
- Pequeñas o medianas empresas tecnológicas.
- Start-ups.
- Spin-offs.

Empresas de servicios (consultoras, informáticos etc).

#### 5.1.2 Equipamientos y servicios ofrecidos:

Los servicios que se ofrezcan dependerán en gran medida del tipo de actividades que se localicen. Sin embargo en términos generales, estos pueden dividirse en tres tipos:

Los que se pueden denominar «básicos», como la oferta de terrenos a punto de construcción o espacio de oficina ya equipado. La primera oferta irá dirigida a empresas ya consolidadas, mientras que la segunda la podrán utilizar las pequeñas o medianas empresas que no gozan de capacidad financiera para construirse sus propias instalaciones

Servicios de «soporte técnico», como laboratorios, consultoría, centros de formación etc.

Y finalmente, lo que serían servicios «complementarios»: centro de conferencias, de exposiciones, cafetería etc.

## 5.2. ENCUADRE COMARCAL

El encuadre comarcal del citado proyecto es el del arco de la bahía, que incluye los municipios de Santander, Astillero, Camargo y Bezana

## 5.3. RECURSOS NATURALES

### 5.3.1 Ámbito de Actuación

Así pues desde un punto de vista estrictamente geográfico, el parque tecnológico se localizará en el extremo occidental del municipio de Santander, en los terrenos delimitados por la autovía S-30 Bezana-Sardinero al norte, la línea del ferrocarril de FEVE a su paso por el Bº de Lluja , al oeste un camino vecinal que discurre por el paraje conocido como la Cuesta de Igollo y al este la localidad de Adarzo y la carretera comarcal.

### 5.3.2. Estudio climático

El clima de Cantabria queda condicionado por el efecto del mar y los vientos definiéndose dos situaciones: una de humedad y otra de sequedad. En el primer caso se producen por vientos del cuarto cuadrante. El aire es húmedo debido a su procedencia marítima y al ser empujado hacia la Cordillera cantábrica es obligado a ascender y por tanto a enfriarse produciendo la condensación que dan lugar a las nubes que se estancan contra la cordillera descargando en lluvias frecuentes.

Los vientos de componente sur debido a su sequedad y fuerza deshacen las nubes y nieblas, dando lugar a una insolación muy intensa con lo que la desecación del suelo se acentúa y provoca deshielos repentinos.

Las situaciones secas son generadas principalmente por vientos del tercer cuadrante y nordeste. Los vientos del nordeste y este son de aire continental, seco y frío, produciendo cielos despejados y buena visibilidad aunque con heladas nocturnas.

### 5.3.3. Geología.

#### Aproximación geológica.

El territorio de Cantabria se distribuye en dos grandes conjuntos estructurales: al W. El núcleo de los Picos de Europa, labrados sobre materiales calizos y pizarrosos principalmente del periodo carbonífero de la era primaria y al E. Y SE. La espesa y profunda acumulación sedimentaria mesozoica y terciaria.

### 5.3.4. Edafología.

Como su nombre indica los Cambisoles son suelos de cambio, intermedios en la evolución edáfica de los suelos. Este tipo de suelos están ampliamente representados en nuestras latitudes. Son suelos con una fertilidad inherente alta, siempre y cuando no existan condicionantes para su correcta evolución y desarrollo. Suelen ser suelos profundos y potencialmente muy indicados para la agricultura

Capacidad agrológica de los terrenos: Clase II.

### 5.3.5. Hidrología

#### Hidrología superficial:

Arroyo De Otero que discurre paralelo al trazado de la autovía a su paso por la población de Bezana, por el norte y la carretera nacional N-611 por el sur. En su recorrido por el polígono de Ojaiz coincide con el límite intermunicipal Santa cruz de Bezana-Santander, procedente del norte para discurrir durante algo más de medio kilómetro paralelo al norte de la S-30, desde el barrio de Sancibrían discurre con el nombre de Arroyo de Irma. Hay zonas embalsamiento al norte de la autovía.

En el área noroeste del proyecto, junto al barrio de Lluja existe una fuente conocida como Fuente Jumerios.

### 5.3.6. Vegetación.

El mayor porcentaje de la superficie afectada por el Proyecto son prados de diente y siega, que es el modelo dominante de la economía rural regional, aún cuando en amplias zonas está en franco retroceso.

Estas praderías están conformadas por numerosas especies de gramíneas, leguminosas, etc. de porte herbáceo que gracias a la humedad reinante constituyen un césped continuo, asentado en suelos ricos y profundos para cuyo mantenimiento requieren la siega periódica y el abono.

Existen algunos restos de matorral del tipo de tojo, madroño, genistas, brezos y escobas, asociado a vallas, bordes de camberas, isletas, etc.

El arbolado autóctono es prácticamente inexistente y recluso en áreas residuales (vaguadas o zonas de difícil cultivo) con una presencia testimonial: fresnos avellanos, castaños. En realidad su presencia queda fuera de los límites estrictos del proyecto.

### 5.3.7. Fauna.

Especies típicas de zonas de explotación agrícola y ganadera. En los prados y matorrales: roedores, insectívoros y otros mamíferos. Aves generalistas habituadas a las áreas humanizadas, algunas variedades de reptiles y anfibios. Estas poblaciones están fuertemente condicionadas por el efecto barrera de las líneas de comunicación perimetrales (ferrocarril y autovía).

Además de las especies domésticas que conforman un mapa característico del paisaje.

### 5.3.8. Elementos Patrimoniales.

En los suelos a ocupar no se ha documentado ningún elemento patrimonial de relevancia.

### 5.3.9 Paisaje.

#### Análisis sintético del paisaje.

#### Valoración de las cuencas paisajísticas:

Del estudio de la zona a ocupar por el futuro parque tecnológico detectamos que la cuenca visual que más puede afectar a los potenciales consumidores del paisaje es la que presentan los barrios próximos y por supuesto el eje de circulación que suponen las infraestructuras viales que corren paralelas a los terrenos del proyecto, especialmente la autovía S-20, Bezana-Sardinero. La valoración de esta cuenca es la que aparecen en los cuadros siguientes.

Variable	Actual	Con proyecto
Agua	0	0
Forma del terreno	-3	-3
Vegetación	8,5	8,5
Nieve	0	0
Fauna	3	3
Usos del suelo	1	1
Vistas	2	2
Sonidos	-3	-3
Olores	0	0
recursos culturales	0	9
Elementos que alteran	-1.125	-1
Forma	3	3
color	3	3
Textura	3	3
Unidad	2	2
Expresión	3	15
<b>Puntuación</b>	<b>27,38</b>	<b>48,50</b>

De este estudio se comprueba que la ubicación de un área productiva va a producir un cambio sustancial en el paisaje circundante, mejorando sin lugar a dudas esta área periurbana.

#### Paisaje desde un punto de vista ecológico

El método seguido aquí para la valoración del paisaje desde un punto de vista ecológico esta basado en los desarrollados por Forman y Gordon (1981) que proponen una distinción entre los diferentes elementos que componen un paisaje. La matriz es el elemento predominante, englobante; en su seno se encuentran las manchas (bosques, viviendas etc) y los corredores o elementos lineales. El conjunto de manchas constituye un mosaico y el conjunto de corredores una red. En el caso de las manchas (y los corredores) se puede diferenciar un borde que interactúa fuertemente con la matriz las manchas vecinas, y un medio interior, donde las interacciones son muy débiles o nulas.

La disposición espacial del mosaico y las redes constituye el patrón paisajístico. Sirve para diferenciar o comparar dos paisajes desde el punto de vista estructural. (Burel F. & Baudry J. 2002). En el caso que nos ocupa la matriz consistiría en las praderas naturales, no existiendo corredores de valor ecológico.

#### Paisaje cultural

En las geografías alemana y anglosajona estas dos corrientes: análisis sintético y análisis ecológico del paisaje coexisten con los estudios del paisaje cultural (Kulturlandschaft o cultural landscape)(Frolova M. 1999)

Paisaje conformado en tiempos históricos a través de intervenciones antrópicas continuas sobre el paisaje natural, especialmente a través de la utilización económica y residencial del territorio en el contexto de la satisfacción de funciones territoriales básicas para una población específica. Las características diferenciables de un paisaje cultural no son determinadas, pero sí influenciadas por los factores naturales. Con creciente grado de desarrollo tecnológico disminuye la influencia de los factores naturales. Los elementos determinantes del paisaje cultural son la utilización del territorio como:

1. Espacio residencial (tipología y distribución de los asentamientos humanos)
2. Espacio productivo (usos silvo-agropecuarios, minería, industria y comercio)
3. Propiedad (segregación predial del territorio) y
4. Red vial.

### 5.4. SOLUCIONES ALTERNATIVAS ESTUDIADAS

- a).- Dejar la superficie en su estado actual
- b).- Construir un polígono industrial al uso
- c).- Proyecto actual

### 5.5. DESCRIPCIÓN DE LOS EFECTOS PROVOCADOS.

#### 5.5.1. RECURSOS NATURALES QUE EMPLEA O CONSUME

##### 5.5.1.1 Empleo:

Evolución del empleo según los Parques Tecnológicos en España.

Parque tecnológico	1993	1994	1995	1997	1999
Tres Cantos	1500	1500	1590	1605	1960
Vallés				1510	1900
Zamudio	1245	1384	1398	1400	3262
Málaga	253	459	1052	1188	2000
Valencia	480	625	870	904	1200
Boecillo		324	430	448	2397
Orense		50	90	130	200
Asturias		279	322	342	420
Cartuja 93 Sevilla		2328	2758	4288	7842
Miramón					600
Álava			727	750	919
Total	3478	6949	9237	12565	22700
				Media	<b>2064</b>

### 5.5.1.2. Espacio:

#### 5.5.1.2 Espacio:

Parques Tecnológicos	Superficie Total (ha)	Superficie actividades	nº parcelas
Tres Cantos	30	21	31
Zamudio	115	28	25
Vallés	58,5	17,5	25
Valencia	103,8	68,7	262
Málaga	168	37,1	50
Asturias	68,4	37	53
Boecillo	45	28,1	61
Orense	55	28	74
Cartuja 93	73,3	25,4	64
Álava	117	58,5	25
San Sebastián	130	8,6	
<b>Total</b>	<b>964</b>	<b>357,9</b>	<b>670</b>

### 5.5.1.3. Agua:

Es difícil estimar el consumo de agua de un parque tecnológico, sin embargo y según el IHOBE para un uso industrial de oficinas se puede estimar un consumo por persona empleada y año de unos 7.700 litros. El número de personas empleadas puede llegar al 3.000 por lo que el consumo total se puede estimar en 23.100 m<sup>3</sup> al año.

### 5.5.1.4. Energía (Gas/Gasóleo y electricidad y CO<sub>2</sub>):

Al igual que en el caso anterior a priori es difícil estimar los consumos de estos productos, sin embargo y según los datos del IHOBE podemos estimar los siguientes:

- Gas/Gasóleo: 210 Kwh/m<sup>2</sup>.
- Electricidad: 358 Kwh/m<sup>2</sup>.
- CO<sub>2</sub>: 207 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.

## 5.6. LIBERACIÓN DE SUSTANCIAS, ENERGÍA O RUIDO

### 5.6.1. Residuos Sólidos Urbanos:

No hay datos fiables respecto a la generación de R.S.U en parques tecnológicos por lo que debemos atenarnos a los datos existentes para Cantabria. Es de esperar que los R.S.U de un área de oficinas suponga un menor % de Materia Orgánica y un aumento en papel y cartón.

Se puede considerar, de acuerdo con distintas fuentes consultadas, una composición media de R.S.U. en Cantabria de:

### 5.7. HÁBITATS Y ELEMENTOS SINGULARES

La ubicación del futuro Parque Tecnológico de Santander no ocupará hábitat singular ni afectará a ningún elemento singular de interés.

### 5.8. ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA Y FAUNA.

No se han detectado especies amenazadas de flora y fauna en el entorno del futuro Parque Tecnológico de Santander.

## 5.9. INTERACCIONES ECOLÓGICAS CLAVES:

### 5.9.1. Sustentabilidad y urbanismo:

Hoy está suficientemente clara la relación entre desarrollo económico y calidad de vida urbana. Los nuevos conceptos de redes integradas y de economía globalizada han generado un nuevo tipo de ciudades. Se trata de conglomerados urbanos ubicados en lugares estratégicos de producción (entorno de la bahía) que son el motor que mueve grandes economías regionales. Estas ciudades requieren de una compleja red de infraestructura de servicios que incluye servicios técnicos, financieros, legales y de comunicación de alta especialización. Los estándares de seguridad, eficiencia y confort son entonces fundamentales para la Sustentabilidad del sistema y para poder competir con otras ciudades.

### 5.9.2. El parque tecnológico como ecosistema:

La ciudad y el parque tecnológico en este caso se puede entender como un ecosistema siendo el hombre y sus sociedades subsistemas del mismo. Contiene una comunidad de organismos vivos, un medio físico que se va transformando fruto de la actividad interna, y un funcionamiento a base de intercambios de materia, energía e información. Su principal particularidad reside en los grandes recorridos horizontales de los recursos de agua, alimentos, electricidad y combustibles que genera, capaces de explotar otros ecosistemas lejanos y provocar importantes desequilibrios territoriales.

El modelo de intercambio de materia y energía de una ciudad es opuesto al de un ecosistema natural, ya que en éstos los ciclos son muy cortos y el transporte de materias y energía es eminentemente vertical. El intercambio gaseoso que en los ecosistemas naturales se reduce a la fotosíntesis y la respiración en el caso de la ciudad incluirían los gases de la combustión de calefacciones, coches e industrias.

El concepto general del ecosistema urbano estaría constituido por todos los factores que se enumeran a continuación:

- Lumínicos y energéticos: consideraciones relativas a la luz.
- Climáticos: temperatura, humedad, y viento
- Físicos: nueva geomorfología territorial.
- De equilibrio ambiental: ruidos, vibraciones, etc.
- Paisajísticos: con el medio circundante.
- Sociales y psicológicos: de relaciones interpersonales urbanas.

El medio urbano supone una profunda alteración de las condiciones físicas y ambientales de un territorio. El calor emitido por la quema de combustibles y el uso de la electricidad alcanza en las ciudades un peso importante con relación al emitido por el sol, sobre todo en el invierno, originando los trastornos climáticos locales conocidos como «inversión térmica». La conductividad de los materiales constructivos es varias veces superior a la que tendría el territorio en su estado natural y agrava el problema de la disipación del calor. La gran cantidad de superficies lisas, asfaltadas, modifican por un lado la escorrentía superficial para la evacuación de las aguas de lluvia, creándose otras vías; impiden la penetración de agua en el subsuelo en zonas de recargas de acuíferos; y por último aumentan el albedo de suelo y la radiación difusa. El alcantarillado reduce la evapotranspiración del suelo y plantas.

### 5.9.3. Factores Lumínicos y energéticos:

#### a) Contaminación Lumínica:

La contaminación lumínica es el brillo o resplandor de luz en el cielo nocturno producido por la reflexión y difusión de luz artificial en los gases y en las partículas del aire por el uso de luminarias inadecuadas y/o excesos de iluminación. El mal apantallamiento de la iluminación de exteriores envía la luz de forma directa hacia el cielo en vez de ser utilizada para iluminar el suelo.

b) Medidas pasivas de ahorro de energía: (Sustentabilidad energética) Características bioclimáticas del asentamiento.



Elementos a tener en cuenta:

- La radiación solar
- La vegetación
- El viento
- La geomorfología

#### 5.9.4. Ahorro de agua:

Para una planificación hidrológica alternativa basada en la gestión de la demanda es importante partir de valores-guía hacia los que tender. Los propuestos por Narcís Prat en su alternativa a las grandes cifras del Plan Hidrológico de Cuencas Internas de Cataluña (1989, actualizado en 1995) parecen muy útiles: 150 litros por persona y día de consumo doméstico, 250 litros por persona y día para los consumos urbanos totales (sumando los consumos municipales, comerciales e industriales).

- Consumo básico doméstico con precio asequible: 100 litros/persona/día
- Consumo doméstico total al que tender : 150 litros/persona/día
- Dotación urbana total a la que tender: 250 litros/persona/día

Para el informe de impacto ambiental del parque tecnológico de Cantabria: (instalaciones de oficina)

- Consumo básico por persona y año 7,700 litros en edificios de oficinas.

#### MEDIDAS DE AHORRO:

El uso racional del agua equivale a ahorrar, haciendo extensa esta acepción a los conceptos de aprovechamiento, reaprovechamiento y reutilización.

Es decir, alargar el ciclo del agua. De esta manera, para cada actividad que requiere el consumo de agua se ha de destinar aquella con una cantidad y características que correspondan al uso que se quiera hacer.

Alargar el ciclo del agua:

Aguas grises:

Las aguas grises constituyen del 60 al 65% del consumo doméstico de agua.

Este agua de origen pluvial se almacena en aljibes y se distribuye en red paralela para la alimentación del inodoro y de la lavadora (para el riego del jardín en caso de que se considere necesario).

Sistemas economizadores de agua:

Xerojardinería.

La jardinería pública y privada debe plantearse como un recurso psicológico que restaura el paisaje roto por el artefacto urbano: se debe crear paisaje, espacio abierto y bello, y escenario de encuentro que mitigue el aislamiento estructural de las personas, el enclaustramiento en las casas de los ciudadanos.

La Xerojardinería es a la vez una pauta de comportamiento y un concepto de diseño: espacios verdes de alta calidad paisajística, a los que se les aplica el conocimiento más avanzado de todos los aspectos fisiológicos, agronómicos y técnicos. Las técnicas de xerojardinería buscan la eficiencia ecológica aplicando los siguientes principios:

- Planificación y diseño adecuados.
- Análisis del suelo.
- Selección adecuada de plantas.
- Practicidad en las zonas de césped.
- Diseño y planificación del riego con sistemas eficientes (goteo, microaspersión, riego enterrado)
- Uso de Mulching, acolchados para mantener la humectación del suelo y minorar la evaporación.
- Mantenimiento adecuado.

#### 5.10. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Área de influencia:

Yacimiento de Bezana.

Reconocido por Alcalde del Rio, se menciona el hallazgo de materiales atribuidos al Musteriense (Carballo 1922).

Con motivo de la construcción del tramo de la autovía del Cantábrico que discurre entre Bezana y el Sardinero (Santander) se ha localizado material arqueológico perteneciente a varios posibles yacimientos que a continuación se enumeran:

Yacimiento de Lluja (Peñacastillo, Santander).

Coordenadas: 429.180/4.811.550, 30 m.s.n.m.

Descripción: Fue localizado durante las tareas de desmonte para la realización del trazado de la autopista.

Yacimiento de La Llanilla o Corbán (San Román, Santander).

Coordenadas: 430.310-430.280/4.812.450-4.812.575, 55-50 m.s.n.m.

Descripción: Se han reconocido dos áreas del posible yacimiento. Una de las zonas aportó material sobre sílex y arenisca, un escaso lote en el que destacan algunos útiles atribuidos al período Musteriense (raedera, percutor, denticulado, raspador), además de algunos restos de talla.

Yacimiento de la Albericia o de la Tribu (La Albericia, Santander).

Coordenadas: 431.920/4.812.910, 24 m.s.n.m.

Descripción: Se ha rescatado un importante conjunto de industria lítica sobre sílex de tipos variados. Hay una importante presencia de núcleos y hojas y hojitas. Entre los útiles, escotaduras, denticulados, raedera, entre otros ejemplares poco diagnósticos de cara a establecer una cronología para dicho yacimiento puesto que la presencia de raspadores y buriles es escasa.

Yacimiento de Repostería Martínez (Monte, Santander).

Coordenadas: 432.715/4.813.200, 34 m.s.n.m

Descripción: El material apareció disperso en una amplia superficie de la ladera de una pequeña elevación que domina el paraje.

Yacimiento junto a Repostería Martínez (Monte, Santander).

Coordenadas: 432.625/4.813.165, 32 m.s.n.m

Descripción: Dada su localización y las características de los materiales hallados en dicho enclave, cabe suponer que se trate del mismo yacimiento descrito anteriormente.

Hallazgos sueltos

A lo largo de la traza de la autovía se ha recogido abundante material arqueológico.

#### 5.11. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS Y SU VALORACIÓN.

##### IMPACTOS

- Litología y geomorfología: Formas del relieve poco significativas (aunque en el proyecto que nos ocupa se producirá una excavación en profundidad, desplazamientos de tierra y explanaciones)

- Vegetación: Es poco significativa desde el punto de vista de su valor ecológico, no así desde la perspectiva socio-económica puesto que implica un cambio radical de uso del espacio, muy significativo en fase de construcción y de explotación.

- Fauna: Dado que nos encontramos en una zona de influencia urbana (o semiurbana), la fauna presenta cierta adaptación a las perturbaciones sonoras.

- Hidrología: Tanto las corrientes de agua (el arroyo Otero), como la fuente Sumerios quedan en los límites exteriores del proyecto

- Paisaje: Ya hemos señalado anteriormente que el paisaje en el que se va a ubicar el parque tiene un bajo valor, la inclusión de elementos que en principio supondrán una mejora en las líneas estructurales del paisaje circundante monótono, guardando una gran proporción entre el tamaño de los edificios y el tamaño de la parcela, lo que sin duda propiciará una perfecta integración en el entorno. Al tratarse de un parque tecnológico asociado a proyectos de I+D en el que se han cuidado con esmero el diseño de los edificios y redes de comunicación, éstos sin duda crearán una afectividad positiva en los ciudadanos, lo que llevará aparejado una estimulación positiva hacia este paisaje asociado al simbolismo de las instalaciones. Se consigue además que la intrusión de éstas esté suavizado por la vegetación y la baja densidad de ocupación. Presenta además un nulo efecto de tapar vistas a los actuales consumidores de paisaje debido a lo reducido de la cuenca visual existente.

- Medio Humano: Impactos positivos sobre la población potencialmente activa y en el nivel de vida de la misma por las posibilidades de trabajo en fase de obra.

En definitiva, la puesta en funcionamiento del Parque Tecnológico (fase de explotación) será un factor de dinamización económica que supera el ámbito local

-Patrimonio: No hay afección directa sobre el patrimonio arqueológico, parte de los yacimientos existentes en el entorno fueron descubiertos durante las obras de construcción de la autovía y el gasoducto y en buena medida han sido destruidos por su trazado. No obstante quedan fuera del área de afección directa de este proyecto.

Sin embargo no puede descartarse que en fase de construcción (remociones de tierras) salgan a la luz nuevas evidencias arqueológicas por lo que será necesario un control de los trabajos (Medida correctora: Seguimiento arqueológico).

Elementos del medio	acciones del Proyecto	
	Construcción	Uso oficina
Geología		
Edafología	X	X
Recarga de acuíferos		
Hidrología		
Vegetación	X	X
Régimen de propiedad	X	X
Elementos patrimoniales		
Edificaciones		
Hábitats y elementos sing.		
Paisaje	X	X
Medio socioeconómico	X	X

## 5.12. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS

Ver fichas de medidas correctoras en el anexo al documento.

### 5.13. PLAN DE VIGILANCIA

#### PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL

Objetivos:

- Establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas correctoras contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental.

- Garantizar la efectividad de las medidas correctoras aplicadas.

- Comprobar la cuantía de ciertos impactos cuya evaluación es imposible a priori.

- Es una fuente de datos para mejorar el contenido de los futuros EIA

- Permite detectar las alteraciones imprevistas en la fase de estudio.

## 6. MEMORIA DE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO

### 6.1. PLAZOS DE EJECUCIÓN

Fase I:

Urbanización del área de implantación definida en el proyecto singular: El plazo de ejecución para las obras incluidas en el presente proyecto queda fijado en dieciocho (18) meses.

Fase II:

Se corresponde con la ejecución del vial sur que conecta el parque con la carretera nacional 611, la cual, se ejecutará paralelamente con la construcción de los tres primeros edificios comerciales. El plazo de ejecución se fija en veinticuatro (24) meses.

Fase III:

Se corresponde con la ejecución del puente que sirve de conexión al parque por el norte, el cual, se ejecutará cuando esté consolidada el 50% de la edificación prevista en el parque. Se fija un plazo de ejecución de doce (12) meses.

### 6.2. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

El documento de «urbanización» del presente PSIR contiene el coste de ejecución y el plazo para la misma en lo que se refiere al ámbito territorial del mismo, y además,

se ha evaluado el trazado de la conexión con las infraestructuras y su coste aproximado, expresando que el plazo de ejecución deberá ser objeto del proyecto específico en cada caso, de esta forma se conoce el coste de obra total de la implantación. De este coste total SICAN costeará la totalidad.

Una previsión inicial sitúa el desembolso que le corresponde a Sican en el 50% del coste total, no puede hacerse en este momento una previsión más exacta pues se depende de los proyectos complementarios, su alcance y ámbito, e incluso los posibles participantes de los mismos y en consecuencia de su financiación. Además de este factor se ha considerado que el precio final de la obra será el mismo que el del presupuesto ya que se considera que se equilibrará la baja en la subasta de adjudicación con las posibles reformas.

Los costes de urbanización son los que suponen el mayor porcentaje del coste final, pero como en cualquier promoción de suelo de carácter inmobiliario se producen otros gastos comunes en todas ellas, salvo en lo que se refiere a la licencia municipal, que en este caso por tratarse de obras de urbanización no son objeto de tasas ni de impuesto municipal de obras.

Los plazos considerados para realizar la evaluación económica han sido de 18 meses para la obra, pero dado que el 95% del coste de la misma se abona en pagos aplazados a 120 días, el periodo de abono de toda la obra del ámbito es el primer año y gran parte del segundo, es decir, 21 meses, hasta 3 meses después de acabada la obra, mientras que las obras complementarias se abonarán en el segundo y tercer año. El estudio económico se ha realizado para ocho años, que coincide con el horizonte de ventas previsto y en ese periodo se ha considerado una distribución realista de las ventas iguales, por lo tanto los recursos ajenos procedentes de ventas de suelo se inician el primer día de la promoción y finalizan el último día de los 1.080 días totales de ventas, de una forma lineal ya que es imprevisible la ocupación productiva por traslados, por recepción de recursos ajenos de subvenciones y préstamos, etc.

El resto de gastos se refieren a honorarios de proyectos y direcciones de obra, honorarios de gestión urbanística y documental, honorarios de apoyo a promoción, honorarios de letrados urbanistas para gestión urbanística y proyectos de expropiación y compensación, etc.

Otro capítulo importante es el de gastos generales, que comprenden desde gastos de infraestructura hasta gastos de profesionales específicos no contratados como pueden ser notariales y registrales.

Y finalmente, los gastos financieros, que con las premisas expuestas de plazos, devengos y captación de recursos, a un interés anual del 5%, se calcula el coste financiero anual, que por acumulación resulta un coste total.

Se ha considerado un mínimo de subvención de 5.000.000 de Euros, que se ha incluido en gastos como saldo favorable, o reducción del gasto total.

Cada capítulo de gastos e ingresos se reparte por año en el momento que se producen, lo que concluye en los flujos de caja que arroja el cuadro siguiente.

En el Espacio Productivo se ha considerado la construcción de varios tipos de edificios, unos de cuatro alturas y entre 3000 y 3500 m2 construidos y otros entre 2.400 y 2.800 m2 construidos para usos de oficinas y despachos, ciencia y tecnología. Con valores de venta entre 275.000 y 300.000 pts /m2. Otros edificios de tres alturas y de uso mixto de oficinas y pequeña industria con valores en venta de 275.000 pts m2 construido. Estos edificios son los que se promueven por SICAN, hay otros edificio que en el estudio económico financiero van al capítulo de gastos ya que su construcción en principio y para el periodo considerado de cuatro años no reporta beneficios y son necesarios para el idóneo funcionamiento del parque y para que se produzca la ocupación prevista de cuatro años es por lo que se incluyen en el capítulo de inversiones en servicios y obras complementarias, como el caso de el

viaducto. No es necesario mencionar aquí que con el parque ocupado los servicios que aportara los edificios central y complementario serán de alta rentabilidad y sus ingresos serán beneficios de gestión para SICAN.

A los efectos de viabilidad del proyecto se va considerar el concepto de edificabilidad y de repercusión de suelo para conocer valores unitarios de la promoción.

En un primer estrato se va a conocer cual es la repercusión del suelo urbanizado como elemento comparativo con otras actuaciones publicas o privadas que no incluyen en su oferta servicios tan extraordinarios como el viaducto, aparcamiento central que evita la construcción de sótanos en los edificios y sobre manera un edificio central en el que se concentran todos los usos demandados en una oficina sin consumir espacio en la misma, como son archivos generales, telecomunicaciones, salas de reunión y proyección, ocio, biblioteca, etc .

Este coste inicial de terrenos, realojos, urbanización y proyectos aplicado a la totalidad de la construcción productiva enajenable, arroja un coste unitario de suelo por m<sup>2</sup> edificable, en un total de 87.585 m<sup>2</sup> de 24.641.496,28 Euros, lo que supone un

Coste unitario por m<sup>2</sup>: 281,35 euros/m<sup>2</sup> de edificación.

Este coste inicia en su momento y progresivamente se va a incrementar con la construcción de los edificios, aparcamiento y viaducto, incluyendo todos los gastos e incluso el 25% de las obras de las infraestructuras de conexión a los sistemas existentes, aplicado a la totalidad de la construcción productiva enajenable, arroja un coste unitario de suelo por m<sup>2</sup> edificable, en un total de 87.585 m<sup>2</sup> de 24.635.462,12 Euros, lo que supone un:

Coste unitario por m<sup>2</sup>: 281,27 euros/m<sup>2</sup> de edificación.

Estos dos costes directos de terrenos, urbanización, infraestructuras y edificios suponen un:

Coste unitario por m<sup>2</sup>: 562,62 euros/m<sup>2</sup> de edificación.

Este coste de repercusión resulta sumamente competitivo en el mercado inmobiliario ya que la repercusión de suelo urbanizado sin servicios complementarios se esta moviendo entorno a un 20% de precio superior para usos de similar precio y muy próximos como son los comerciales del entorno en el que las venta recientes lo confirman.

Con este coste unitario y precios de construcción de 780 € de uso productivo en edificios con tecnología, en cierta medida edificios inteligentes, con gastos de gestión y promoción, financieros etc con las características, conexiones, servicios en el propio parque, situación, variedad de usos por tamaños y dotación de espacios libres y comerciales, concluye con un resultado óptimo para la implantación productiva, lo que conllevara además beneficios sociales de formación y empleo directo, estimado con un ratio medio por superficie construida productiva en 5.000 nuevos puestos de trabajo El empleo inducido en el área del parque será al menos el doble del directo y se crearán en los cuatro primeros años de implantación 150 nuevas empresas, empresas de proyectos tecnológicos y de servicios.

## 7. GESTION Y DESARROLLO DEL PROYECTO

SICAN S.L como promotor asume la obligación de gestionar y desarrollar el proyecto realizando las operaciones encaminadas a plasmar en el terreno las previsiones del planeamiento.

La aprobación del proyecto de forma definitiva por el Consejo de Gobierno de Cantabria, implicara la declaración de Utilidad Publica y la necesidad de ocupación de los terrenos del ámbito de actuación, tanto del área de implantación propiamente dicha, como la de influencia o infraestructuras necesarias para ejecutar la conexión a las redes exteriores preexistentes que aparecen graficadas en el plano correspondiente.

Por tanto, se establece como sistema de actuación el de expropiación, sin perjuicio de la suscripción de los convenios expropiatorios de gestión urbanística que faciliten la ejecución y desarrollo del proyecto.

El promotor del proyecto será declarado beneficiario de la expropiación en el acuerdo del Consejo de Gobierno que lo apruebe de forma definitiva.

## 2 ORDENACION

### 1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PROPUESTA

#### 1.1. USOS

Descrita la ordenación pretendida, es preciso establecer una zonificación que acoja estos usos y se regule y cuantifique su edificación.

La ordenación del ámbito esta condicionada por varios factores, los usos que en ella se ubican, tanto por los que se prestan como servicios del propio parque, como por los que se demandan, las intensidades de tráfico publico y privado, de turismos y peatonal, con supresión de barreras arquitectónicas, la topografía con suave desnivel pero importante diferencia de cotas de altura en sentido Norte-Sur, y su situación de borde y conexión con el exterior.

El Parque Tecnológico será un verdadero foco de difusión de tecnología y de cultura, se instalaran empresas tecnológicamente avanzadas que demandaran un espacio de calidad con dotación de todo tipo de servicios e infraestructuras que les permita operar eficazmente. La demanda que se ha detectado atiende a un abanico amplio de usuarios diferenciados, en un caso oficinas y despachos para trabajo de investigación, desarrollo de tecnología, consultoría, etc y en otro caso mixto, oficinas, comercial, productivo limpio, etc.

El diseño arquitectónico y de infraestructuras se ha realizado con los criterios más actuales de protección del medio ambiente, ahorro y eficacia energética y de eliminación de barreras arquitectónicas, lo cual ha de tener una regulación propia a través de las correspondientes ordenanzas específicas.

A las demandas se responde con distintas zonificaciones que soportan tipologías edificatorias diferenciadas. La zona situada al Este del ámbito se ubican parcelas con un carácter de soportar edificación libre, su uso es productivo de oficinas pero la planta baja podrá ser comercial con mayor afluencia de publico externo y con una circulación rodada que favorece el acceso de trafico pesado. Se trata de una ordenación que se aproxima a una ordenación convencional de uso productivo pero con una mayor facilidad de transito rodado.

El segundo uso, básicamente científico y tecnológico, en edificación mas definida y controlada, se soluciona con una ordenación armónica, acompasada y pacifica, sin interferencias de tráfico, aproximándose en su concepción a la de un campus universitario, sobre parcelas de gran tamaño, que podrán subdividirse en función de la demanda, pero respetando esta idea de orden y ritmo de implantación.

En los epígrafes en los que se describe el parque, se ha mencionado uno a uno, cuales son los edificios, su tamaño, el porque de su localización y los usos que alberga.

#### Uso productivo

Estos uso productivos, en función de su situación, tamaño requerido, servicios demandados, accesibilidad, confidencialidad, etc, tienen una distinta regulación. De esta forma se establecerán tres zonas con ordenanzas específicas para cada una de ellas, en función del uso que soporten, lo cual implicará, bajo el mismo uso productivo, diferentes parámetros de edificabilidad, ocupación, según se trate de edificaciones de uso de oficinas, mixto o servicios propios del parque, entre los que se incluye la regulación de una estación de compactación de basuras con uso de infraestructura básica.

#### Uso residencial

La ocupación que hace el parque tecnológico de las viviendas y construcciones auxiliares y pequeñas explotaciones ganaderas, ha hecho preciso como se ha visto, la necesidad de realojar en el mismo entorno los propietarios e inquilinos de estas viviendas. Es por lo que se prevé en el parque un área residencial de realojos que se sitúe en su mismo entorno tradicional bajo las mismas condiciones tipologicas, previendo de esta forma 6 parcelas

mayores todas ellas de 500 m2 de superficie neta, que pretenden realojar a los actuales residentes.

Su regulación se establecerá con una ordenanza específica de núcleos urbanos en zonas periféricas con una ordenación netamente extensiva de vivienda unifamiliar e impidiendo la vivienda colectiva y los usos comerciales.

Usos al servicio del automóvil

El PSIR pretende centralizar todo el servicio al automóvil relacionado con el parque una parte en aparcamientos en superficie y otra parte, con 1200 plazas de turismos, 80 de motos y 34 turismos de minusválidos, centralizarlo en un edificio singular, resuelto con una obra de ingeniería importante totalmente abierto pero cubierto con una malla tensa cuya tecnología de diseño y construcción acompaña a la actividad principal del parque.

Viaro y zonas verdes

El parque constituye por si mismo una unidad funcional que debe integrarse en la trama urbana del municipio de Santander, y así mismo, con el resto de su entorno y de la región.

Para que esto se produzca y no signifique el fracaso de la actuación ha de estar perfectamente y funcionalmente conectado con las infraestructuras existentes e incluso ha de integrarse en las áreas circundantes. Por otra parte, el Planeamiento Municipal debe integrarlo en su modelo territorial, quedando determinada su clasificación y calificación conforme a los usos, aprovechamientos y calificaciones pormenorizadas del PSIR.

Las conexiones con las infraestructuras existentes habrán de ser objeto de proyectos específicos complementarios en una segunda fase, no obstante, procede exponer cuales son las infraestructuras y cuales las conexiones previstas, así como el coste de su ejecución, que se recoge de forma más pormenorizada en el epígrafe correspondiente del apartado relativo a la urbanización.

El enclave territorial es privilegiado, dando frente por el Norte, en una longitud de 1 Km, con la autovía S-20, que enlaza a 3 km con la Autovía del Cantábrico.

El límite Oeste de la actuación lo constituye el enlace con la Ronda de la Bahía, que proporciona unas conexiones inmediatas con el puerto y el aeropuerto, así como con el resto de vías y autovías interprovinciales y así mismo con los municipios circundantes a la capital de la comunidad autónoma.

Al Sur del parque, a escasos metros, discurre la vía de ferrocarril con conexiones locales e interprovinciales.

Por el Este se produce la conexión con el resto del casco urbano de Santander, a través de viario municipal con amplio viario recién construido y cuyo entorno inmediato lo constituye un ámbito de gran importancia de usos comerciales y una zona de alta densidad de población en el Cierro del Alisal.

Desde el punto de vista de sus conexiones ha quedado evidenciada la extraordinaria situación difícil de superarse en cualquier otra ubicación de las estudiadas.

El viario principal exterior se ha calificado da servicio a los usos colectivos interiores a través de un viario interior estructurante para tráfico rodado, que consiste en una doble dirección longitudinal paralela a la S-20, con rotondas en cada cruce, accesos a aparcamientos y parcelas. Una de las características de este viario estructurante es la circulación en ronda a lo largo del perímetro del aparcamiento y que va dando servicio a cada uno de los servicios, con carácter excepcional, de acceso restringido para usuarios cualificados, vehículos de emergencia y turismos de servicio público.

## 1.2. ESTANDARES

La ley 2/2001 de Cantabria no vincula a los Proyectos Singulares de Interés Regional con los estándares previstos para los planes de urbanismo No obstante, dadas las características del proyecto, se ha tomado como referencia los módulos mínimos de reserva para los planes parciales de uso industrial previstos en el anexo del Reglamento de Planeamiento, en lo que se refiere a número de aparcamientos y zonas verdes, ya que el resto

deportivo, comercial y social no viene de aplicación al parque tecnológico, ya que los servicios que presta el mismo en este sentido son muy superiores a lo regulado en dicho reglamento.

Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos previstos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978 de 23 junio son ):

1. - Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

El módulo mínimo de reserva será el 10% de la superficie total ordenada, a la que se vincula el uso industrial en el planeamiento de rango superior. Los jardines a que se refiere el 3 de este anexo deberán cumplir las condiciones mínimas señaladas en el 4 para ser computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres.

2. - Aparcamientos: el módulo mínimo de reserva será una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.

Las dotaciones se configuran jurídicamente de titularidad privada, igual que los espacios libres, aunque garantizando el uso público de éstos.

La reserva en el Proyecto Singular de Interés Regional Parque científico y tecnológico de Cantabria es del 15% de la superficie total ordenada para espacios libre de uso público, reservándose dicho porcentaje y cumpliéndose lo referente a su tamaño en lo que se refiere al apartado 1 del mismo anexo.

Las dotaciones para parque deportivo, equipamiento comercial y equipamiento social habrán de ser del 4%, reservándose a éstos efectos en el Proyecto Singular de Interés Regional Parque científico y tecnológico de Cantabria el mismo porcentaje.

En cuanto al número de aparcamientos, se ha realizado un estudio de necesidades teniendo en cuenta el número de usuarios, visitantes empleados y la simultaneidad de uso entre los mismos. Se han dispuesto estratégicamente según sean las necesidades y el tipo de usuario. De dicho estudio se desprende una cantidad total conforme al siguiente desglose.

En el Edificio Central se necesita un aparcamiento en superficie de utilización inmediata y temporalidad escasa para 110 vehículos para los usuarios temporales de ciclo continuo que usan aulas, biblioteca, oficinas de correos o bancos sin puesto fijo de trabajo, además de los empleados en el mismo. El número máximo de acogida a usuarios es de 121 personas, salvo la simultaneidad de uso en el salón de actos para lo que se utilizará la cota -2 del aparcamiento central.

El mismo estudio para el edificio secundario concluye la necesidad de aparcamientos para usuarios ocasionales del parque, no trabajadores habituales ni empleados, de 30 unidades, no obstante por la centralidad de su situación se proyecta un aparcamiento en superficie de 104 plazas fijas.

Para los usuarios habituales del parque, se ha diseñado un estratégico aparcamiento subterráneo central que atiende la necesidad de 1200 plazas. A este aparcamiento se conectarán, no obligatoriamente, bajo rasante los aparcamientos de cada edificio que se proyecte conforme a las previsiones antes descritas. Este aparcamiento es de utilización de usuarios de edificios tipo A y B y de visitantes de todo el parque, incluyendo la zona de uso mixto. En la ronda de circulación interior, en cada acceso a edificación y en superficie se dispone de 6 aparcamientos lo que totaliza 96 unidades para visitantes rápidos y directivos que no utilizan el aparcamiento central.

En la zona de usos mixto se establece la condición previa a la edificación de una dotación mínima de 12 plazas públicas por parcela en el interior de la misma lo que supondrá 150 plazas adicionales.

Con esta dotación de plazas fijas de aparcamiento se fija un total de 1638 plazas públicas, lo que supone un estándar de una plaza por cada 60 m2 construidos en cualquier uso.

### 1.3 ORDENANZAS

El Psir en su documentación gráfica y escrita, contiene una ordenación de viario con alineaciones y rasantes, así como ordenación de volúmenes suficientemente detallados, por lo que las ordenanzas que regulan esta edificación desarrollan esos volúmenes prefijados y los usos que contienen, con unos parámetros de edificabilidad ocupación y altura para el caso de que, mediante el documento adecuado, fuera modificada la ordenación volumétrica.

Ya se ha avanzado en el apartado de usos la necesidad de establecer ordenanzas específicas para cada área productiva.

## ORDENANZA INCLUYENDO INFORMES SECTORIALES DE MEDIO AMBIENTE Y OTROS

### CAPÍTULO I. ORDENANZA AMBIENTAL

#### Artículo 1.- Gestión de Residuos.

a) Se establecerá un Sistema Grande de Recogida Neumática de basura con recogida selectiva donde las diferentes fracciones separadas de basura deben ser transportadas por una única red general sin ningún tratamiento previo de trituración. El sistema estará constituido principalmente por una Central del Basura, los bajantes verticales, los buzones de vertido y las válvulas de entrada de aire.

b) La gestión de los residuos deberá cumplir la Ley 10/1998 de 21 de abril, de residuos; 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 Residuos Tóxicos y Peligrosos; la Orden MAM/304/2002 de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de

valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos, y demás legislación aplicable en la materia.

c) Se garantizará el almacenamiento, recogida y transporte de basura a gestor autorizado.

d) Se procurará la disposición de contenedores específicos para reciclaje de papel, cartón, vidrio, envases y residuos de envases.

#### Artículo 2.- Contaminación lumínica.

a) Las luminarias que se instalen deberán orientarse hacia el suelo.

b) Se deberán fijar niveles de iluminación de espacios públicos que garanticen su uso público en condiciones de seguridad pública y vial.

c) Para el alumbrado público se utilizarán lámparas de sodio de baja presión.

#### Artículo 3.- Ahorro de agua.

a) Se instalará un perlizador giratorio en todos los grifos.

b) Se instalarán dispositivos antifugas en manguitos de conexión de aparatos con la red de agua.

c) Se instalarán cisternas con interrupción de descargas.

d) Se instalarán duchas de alta eficiencia.

e) Se cuidarán los materiales adecuados para la conducción del agua.

f) Se procurará alargar el ciclo del agua mediante la utilización de las aguas pluviales.

g) En el régimen de uso y utilización de los jardines se basará en la xerojardinería.

#### Artículo 4.- Peatonalización y acceso al transporte público.

a) Se integrarán los entornos arquitectónicos.

b) Se procurará un equilibrio estético-funcional.

c) Se garantizará la seguridad en los recorridos.

d) Se delimitarán áreas de aparcamiento bien señalizadas.

#### Artículo 5.- Protección del suelo.

a) Los acopios de tierra vegetal serán de dos metros de altura máxima, debiéndose realizar en terreno horizontal y adecuado para tal fin.

b) Los taludes serán tendidos para evitar deslizamientos y mejorar su capacidad de revegetación.

#### Artículo 6.- Protección de la atmósfera.

a) Durante la ejecución de las obras se deberán mantener en óptimas condiciones los sistemas de escape de toda la maquinaria dotada de motor de combustión.

b) El nivel de ruido no sobrepasará en ningún caso los niveles establecidos por la O.M.S. como recomendaciones de emisiones acústicas, así como los límites establecidos en la normativa municipal.

Artículo 7.- Protección del patrimonio. Un técnico superior arqueólogo, debidamente autorizado por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, deberá realizar un seguimiento arqueológico de todas las obras que lleven implícito la remoción de tierras.

Artículo 8.- Protección del paisaje. Se deberán instalar pantallas vegetales que mitiguen los impactos visuales de la actuación.

### CAPÍTULO II. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

Artículo 9.- Ninguna de las edificaciones, instalaciones u otros elementos fijos, especialmente el Puente Arco sobre la S-20 y los edificios situados en la zona A2B2 y la zona sur del ámbito P2B1, podrán sobrepasar las cotas correspondientes a las Servidumbres Aeronáuticas (75 m).

Artículo 10.- La construcción de cualquier edificio o estructura dentro de dicho ámbito, requerirá informe previo y vinculante de la Dirección

General de Aviación Civil.

### CAPÍTULO III.- AFECCIÓN A CARRETERAS NACIONALES.

Artículo 11.- Se prohíbe la ejecución de todo tipo de obras e instalaciones en la zona de dominio público de la S-20, delimitada por una franja de ocho metros medida desde la arista exterior de la explanación.

#### Artículo 12.- Cruces subterráneos.

a) Antes de la ejecución de cualquier obra de ejecución de cruces subterráneos será preciso tramitar y obtener la correspondiente autorización administrativa. En caso de obtención se efectuará mediante perforación mecánica.

b) Se unificarán, en lo posible, todos los cruces a efectuar.

c) No se utilizarán para estos pasos las estructuras de drenajes existentes en la S-20.

Artículo 13.- Accesos. El acceso principal desde el enlace de Rucandial de la autovía S-20 se deberá realizar mediante glorietas.

#### Artículo 14.- Paso elevados.

a) Antes de la ejecución de las obras será preciso tramitar y obtener la correspondiente autorización administrativa.

b) Los pilares y estribos quedarán fuera del dominio público de la carretera.

c) El gálibo, tanto durante la construcción, como en la obra terminada será de 5,30 m, el cual, deberá existir sobre todo el dominio público, considerando como rasante la correspondiente a las calzadas actuales.

### CAPÍTULO IV.- AFECCIÓN A LA VIAS FERREAS

Artículo 15.- El cruce de la la intersección de los viales de acceso al Parque Tecnológico con la línea Oviedo-Santander de FEVE deberá realizarse a desnivel.

Artículo 16.- Antes de la ejecución de las obras a que se refiere el artículo anterior se deberá remitir a FEVE la documentación necesaria para que precise las dimensiones y condiciones para el proyecto y posterior ejecución de las obras del paso sobre el ferrocarril.

### CAPITULO V.- PROTECCIÓN DEL DOMINIO HIDRAULICO

Artículo 17.- Todas las obras e instalaciones de nueva implantación necesitarán autorización de la Confederación Hidrográfica del Norte, respetándose en todo caso la zona de servidumbre.

Artículo 18.- En caso de realizarse vertidos en forma directa o indirecta a cauce público necesitará autorización del organismo de cuenca.

Artículo 19.- El abastecimiento de agua a las instalaciones, ya sea superficial o subterránea, necesitará la correspondiente concesión administrativa.

#### CAPÍTULO VI.- BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Artículo 20.- La urbanización del parque y cada uno de los edificios deberá respetar el cumplimiento de la Ley 3/1996 de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Artículo 21.- Se entiende por barrera cualquier impedimento, traba u obstáculo que limite o impida el acceso, la libertad de movimiento, la estancia, y la circulación con seguridad de las personas.

Artículo 22.- Se garantizará la accesibilidad y la utilización de los bienes y servicios a todas aquellas personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación física, psíquica o sensorial, suprimiendo y evitando cualquier tipo de barrera u obstáculo físico o sensorial.

Artículo 23.- Se garantizará a cualquier persona, con independencia de su condición física, psíquica o sensorial la libre utilización y disfrute de los elementos privativos y comunes de los edificios, así como de los equipamientos, dotaciones y espacios libres de uso común.

Artículo 24.- Los elementos urbanísticos no podrán originar obstáculos que impidan la libertad de movimientos de las personas con limitaciones y movilidad reducida. Asimismo, el mobiliario urbano deberá utilizarse de forma que sea accesible y pueda ser utilizado por todos los ciudadanos y no constituya un obstáculo para el tránsito de las personas que tengan su movilidad reducida.

Artículo 25.- Se entiende por mobiliario urbano el conjunto de objetos existentes en las vías y en los espacios libres públicos, superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o edificación de manera que su modificación o traslado no genere alteraciones sustanciales de aquéllas, tales como semáforos, postes de señalización y similares, cabinas telefónicas, fuentes públicas, papeleras, parasoles, marquesinas, contenedores de residuos, quioscos, bancos y cualesquiera otros de naturaleza urbana.

Artículo 26.- Se considera elemento de la urbanización cualquier componente de las obras de urbanización, entendiéndose por tales las referentes a pavimentación, abastecimiento y distribución de agua, saneamiento, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, abastecimiento y distribución de agua, jardinería y todas aquellas otras que materializan las prescripciones del planeamiento urbanístico.

Artículo 27.- Los itinerarios públicos o privados de uso comunitario destinados al tránsito de peatones o mixto de vehículos y peatones deberán diseñarse de manera que los desniveles no lleguen a grados de inclinación que dificulten su utilización a personas con movilidad reducida y que dispongan de una anchura tal que permita, al menos, el tránsito simultáneo de dos personas, una de ellas en silla de ruedas.

Artículo 28.- Los desniveles de itinerarios y espacios públicos peatonales se salvarán mediante rampas que no alcanzarán grados de inclinación superiores al 6 por 100, debiendo rebajar los bordillos en los pasos de peatones y esquinas de cruce de calles al nivel del pavimento de calzada o se levantará la calzada a la altura de los bordillos, enrasando la acera con la calzada a cota + 0.00.

Artículo 29.- Se instalará el símbolo internacional de aceptabilidad en los lugares, espacios y edificios, garantizando la inexistencia de barreras arquitectónicas, donde se den alternativas o donde haya itinerario practicable.

Artículo 30.-

a) Los pavimentos de los itinerarios peatonales serán duros, antideslizantes y sin resaltos.

b) Las rejas y los registros situados en estos itinerarios estarán enrasados con el pavimento circundante y el

enrejado será perpendicular al sentido de la marcha. Las rejas tendrán una abertura máxima de malla y una disposición del enrejado que impida el tropiezo de las personas que utilizan bastones o sillas de ruedas.

c) Los árboles que se sitúen en estos itinerarios deberán ser colocados de forma que no perjudiquen la accesibilidad y tendrán cubiertos los alcorques con rejas u otros elementos enrasados con el pavimento circundante.

Artículo 31.- Mobiliario urbano.

a) Los elementos verticales de señalización e iluminación deberán situarse de forma que no constituyan obstáculo para invidentes o personas con movilidad reducida. Los semáforos contarán con un sistema de señalización sonora para indicar el cambio de luz.

b) Todo tipo de elementos urbanos de amueblamiento y uso público tales como asientos, cabinas, papeleras, quioscos, bancos u otros análogos se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser accesibles para todos los ciudadanos y que no constituyan obstáculos para el tráfico peatonal.

c) Cualesquiera elementos sobresalientes de las alineaciones que interfieran en un espacio o itinerario peatonal, como toldos, marquesinas, escaparates y otros análogos se dispondrán de modo que no constituyan obstáculo para las personas con movilidad reducida y/o discapacidad sensorial.

Artículo 32.- Protección y señalización.

a) Todo tipo de obra o elemento provisional que implique peligro, obstáculo o limitación de recorrido, acceso o estancia peatonal, tales como zanjas, andamios o análogos, deberá quedar señalizado y protegido mediante vallas estables y continuas, dotadas de señalización luminosa para horarios de insuficiente iluminación y de señales acústicas intermitentes con umbrales que no perturben al resto de la comunidad de manera que puedan ser advertidos con antelación por personas con movilidad reducida o visión defectuosa.

b) Los itinerarios peatonales cortados por obras serán sustituidos por otros que permitan el paso a personas con alguna discapacidad en el movimiento.

c) Con carácter general la información se dará de forma escrita, sonora o táctil, de acuerdo con lo que establece la presente Ley y las disposiciones que la desarrollen.

Artículo 33.- Reserva de estacionamiento de vehículos.

a) En las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros deberá reservarse permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales plazas para vehículos que transporten a personas con movilidad reducida. Dichas plazas estarán debidamente señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad y con el de prohibición de aparcar a personas que no se encuentren en situación de movilidad reducida. El número de plazas reservadas será, al menos, de una por cada 50 o fracción.

b) Se reservarán plazas de aparcamiento para personas en situación de movilidad reducida que dispongan de vehículo propio junto a su centro de trabajo y domicilio.

c) Las plazas a que se refieren los apartados anteriores tendrán unas dimensiones mínimas de 5 por 3,60 metros, de modo que permitan su correcta utilización por personas con movilidad reducida, incluidas aquellas que se desplazan en sillas de ruedas.

d) Junto a la plaza de aparcamiento deberá ubicarse una rampa de acceso a la acera, o rebajar el bordillo de ésta.

Artículo 34.- Accesibilidad en las instalaciones y servicios de los edificios de uso público.

Las instalaciones y servicios del interior de los edificios de uso público deberá permitir y facilitar su utilización a personas con limitaciones y se ajustarán a las siguientes prescripciones de carácter general:

1. Comunicación horizontal: Al menos uno de los itinerarios que comuniquen horizontalmente todas las dependencias y servicios del edificio entre sí y con el exterior deberá ser accesible, estará debidamente señalizado y utilizará una iluminación adecuada para facilitar su localización.

2. Comunicación vertical: Al menos uno de los itinerarios que una las dependencias y servicios en sentido vertical, deberá ser accesible, teniendo en cuenta para ello y como mínimo el diseño de escaleras, ascensores, tapices rodantes y espacio de acceso.

3. Instalaciones y servicios: Los elementos de la construcción y del mobiliario de los servicios e instalaciones de utilización general, tales como salas de espera, despachos de atención al público, mostradores, ventanillas y cualquier otro de naturaleza análoga permitirán en su interior la estancia y giro de al menos una persona en silla de ruedas y estarán situados junto a los itinerarios descritos en los párrafos anteriores.

Asimismo, cuando el edificio cuente con elementos tales como teléfonos, vestuarios, duchas, aseos y cualquier otro de naturaleza análoga, se garantizará la instalación de al menos uno de ellos, accesibles a personas con limitaciones y movilidad reducida junto a los itinerarios antes mencionados.

4. Espacios reservados: En locales de espectáculos, aulas, salas de proyecciones, de reuniones y teatros dispondrán cerca de los lugares de acceso y paso, de espacios reservados a personas que utilicen sillas de ruedas. También se destinarán zonas específicas para personas con deficiencias auditivas o visuales donde las dificultades disminuyan y se garantizará a las personas zurdas el mobiliario adecuado para realizar sus labores. Estos espacios deberán estar debidamente señalizados.

Artículo 35.- Accesibilidad en los edificios de uso público.

La construcción, ampliación y reforma de los edificios públicos o privados destinados a un uso público se efectuará de forma que sean accesibles, permitiendo el libre acceso y fácil desenvolvimiento a las personas con limitaciones y garantizando un acceso desde el exterior desprovisto de barreras y obstáculos.

Artículo 36.- Accesibilidad en los edificios de uso privado.

1. Los edificios de uso privado en los que sea obligación la instalación de ascensor deberán reunir los siguientes requisitos mínimos de accesibilidad:

a) Dispondrán de un itinerario practicable que una las estancias con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que estén a su servicio.

b) Dispondrán de un itinerario practicable que una la edificación con la vía pública y con edificaciones o servicios anexos de uso comunitario y con edificios vecinos.

c) La cabina del ascensor, así como sus puertas de entrada, serán practicables para personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación.

Artículo 37.- Se garantizará el acceso al entorno de las personas con limitación visual que vayan acompañados de perros guía, que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 23 de la Ley 3/1996 de Cantabria sobre supresión de barreras arquitectónicas, a todos los lugares calificados de uso público.

## CAPÍTULO VII.- TELECOMUNICACIONES

Artículo 38.- La ocupación del dominio público para la canalización subterránea de las redes deberá garantizar los principios de igualdad de trato y no discriminación entre los distintos operadores de redes.

Artículo 39.- las instalaciones radioeléctricas deberán respetar las disposiciones del RD 1066/2001 de 28 de septiembre.

Artículo 40.-

a) Los edificios deberán respetar la normativa específica sobre acceso de los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios (RD-Ley 1/1998 de 27 de febrero; RD 401/2003 de 4 de abril; Orden CTE/1926/2003 de 14 de mayo; Ley 38/199 de 5 de noviembre), debiendo incluirse en el proyecto arquitectónico el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia.

b) Será obligatorio presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se podrá conceder licencia de primera ocupación.

c) Los proyectos técnicos que contempla la legislación citada en el apartado a) de este artículo deberán acompañarse de manera separada al proyecto arquitectónico y deberán garantizar que las redes de telecomunicaciones de los edificios cumplan las normas técnicas establecidas, y las disposiciones relativas a los instaladores de comunicaciones.

d) Cualquier empresa que cumpla los requisitos de la Ley de Comunicaciones y en sus normas de desarrollo tendrá derecho a instalar y explotar sus redes en el ámbito del PSIR.

## CAPITULO VII ORDENANZAS DE EDIFICACION

### PO1. ORDENANZA DE EDIFICACION DE USO PRODUCTIVO DE OFICINAS EN ZONA 1.

#### Definición y ámbito

1. Se entiende por productivo de oficinas en zona 1, los terrenos destinados por el Psir a la construcción, en edificación abierta de cuatro plantas, conjuntos de edificios en los que domina el uso productivo de oficinas.

2. Su ámbito es el grafiado en el plano de Ordenación con las siglas PO1.

#### Condiciones del sólido capaz

1. El área de movimiento y la altura de la edificación están prefijadas por el Psir en los planos de ordenación. En el plano de ordenación, están representados los edificios proyectados con un eje principal y un área de movimiento máximo.

2. Las alturas máxima de la edificación se fija en 4 plantas:

#### Edificabilidad

La edificabilidad total de la zona está prefijada con los volúmenes proyectados, de esta forma el techo edificable es de 14.184,79 m<sup>2</sup>, repartidos inicialmente en 5 edificios de aproximadamente 3.800 m<sup>2</sup> cada uno, lo que implica una edificabilidad de parcela neta de 1.35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### Parcelario

El parcelario esta prefijado y es el definido en el Psir. No obstante se podrán subdividir las parcelas de cada zona para la construcción individualizada de cada edificio conforme a la parcelación indicativa adjunta en la documentación gráfica.

#### Posición de la edificación.

- La posición de la edificación está prefijada por el área de movimiento, en cualquier caso se mantendrá como alineación dominante el eje definido en los planos de ordenación.

#### Grados: condiciones de uso.

a) Uso dominante prioritario: productivo de oficinas.

b) Usos dominantes permisibles:

Dotacional.

Garaje en sótano y semisótano.

Infraestructuras básicas.

Una vivienda por edificio.

### Artículo 2. PO2. ORDENANZA DE USO PRODUCTIVO EN OFICINAS EN ZONA 2.

#### Definición y ámbito.

1. Se entiende por productivo de oficinas en zona 2, los terrenos destinados por el Psir a la construcción, en edificación abierta de cuatro plantas, conjuntos de edificios en los que domina el uso productivo de oficinas, su ámbito es de 22.730,08 m<sup>2</sup> de parcela neta.

2. Su ámbito es el grafiado en el plano de Ordenación con las siglas PO2.

#### Condiciones del sólido capaz.

2. El área de movimiento y la altura de la edificación están prefijadas por el Psir en los planos de ordenación. En el plano de ordenación, están representados los edificios proyectados con un eje principal y un área de movimiento máximo.

2. Las alturas máxima de la edificación se fija en 4 plantas:

Edificabilidad.

La edificabilidad total de la zona está prefijada con los volúmenes proyectados, de esta forma el techo edificable es de 33.000 m<sup>2</sup>, repartidos inicialmente en 11 edificios de aproximadamente 3.000 m<sup>2</sup> cada uno, lo que implica una edificabilidad de parcela neta de 1.45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parcelario.

El parcelario esta prefijado y es el definido en el Psir. No obstante se podrán subdividir las parcelas de cada zona para la construcción individualizada de cada edificio conforme a la parcelación indicativa adjunta en la documentación grafica.

Posición de la edificación.

- La posición de la edificación está prefijada por el área de movimiento, en cualquier caso se mantendrá como alineación dominante el eje definido en los planos de ordenación.

Grados: condiciones de uso.

a) Uso dominante prioritario: productivo de oficinas.

b) Usos dominantes permisibles:

Dotacional.

Garaje en sótano y semisótano.

Infraestructuras básicas.

Una vivienda por edificio.

### Artículo 3 PO3. ORDENANZA DE EDIFICACION ABIERTA USO PRODUCTIVO Y SERVICIOS EN ZONA 3.

Definición y ámbito.

1. Se entiende por productivo de oficinas en zona 1, los terrenos destinados por el Psir a la construcción, en edificación abierta de cuatro plantas, conjuntos de edificios en los que domina el uso productivo de oficinas.

2. Su ámbito es el grafiado en el plano de Ordenación con las siglas PO3.

Condiciones del sólido capaz.

1. El área de movimiento es libre. La forma de la edificación están prefijada por el Psir en los planos de ordenación de forma indicativa y responde a uos proyectos concretos.

2. Las alturas máxima de la edificación se fijan en 4 plantas:

Edificabilidad

La edificabilidad total de la zona está prefijada con los volúmenes proyectados, de esta forma el techo edificable es de 11.200 m<sup>2</sup>, repartidos inicialmente en 2 edificios, lo que implica una edificabilidad de parcela neta de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parcelario.

El parcelario esta prefijado y es el definido en el Psir.

Posición de la edificación.

- La posición de la edificación es libre, en cualquier caso se mantendrá como alineación dominante el eje definido en los planos de ordenación, que es el eje del aparcamiento central del parque.

Grados: condiciones de uso.

a) Uso dominante prioritario: productivo de oficinas y servicios.

b) Usos dominantes permisibles:

Dotacional.

Garaje en sótano y semisótano.

Infraestructuras básicas.

Productivo. Interés publico y social en general.

Equipamiento. Interés publico y social en g.

Productivo . Comercio.Reunión.

### Artículo 4 PM1. ORDENANZA DE USO PRODUCTIVO MIXTO.

Definición y ámbito.

1. Se entiende por productivo mixto de oficinas en zona 1, los terrenos destinados por el Psir a la construcción, en edificación abierta de tres plantas, conjuntos de edificios

en los que domina el uso productivo de oficinas, con el posible uso comercial en planta baja.

2. Su ámbito es el grafiado en el plano de Ordenación con las siglas PM1 y una superficie total de 15.918,34 m<sup>2</sup>.

Condiciones del sólido capaz

1. El área de movimiento esta constituida por: la totalidad de la parcela neta; menos los espacios correspondientes a las condiciones de posición fijadas en este artículo completados con las obligaciones derivadas de las reglas generales de colindancia, separación entre edificios, condiciones generales de la edificación; u otras servidumbres vinculantes.

2. Las alturas límite de la edificación, en número de plantas son:

Media: 3 plantas.

Edificabilidad.

1. La edificabilidad, o superficie construida materializable, computable a efectos de aprovechamiento, será la resultante de multiplicar la superficie neta de parcela por el índice de edificabilidad asignando a cada categoría conforme a los siguientes valores:

Media 1.15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Parcelario.

1. El parcelario esta prefijado y es el definido en el Psir. No obstante se podrán subdividir las parcelas de cada zona para la construcción individualizada de cada edificio conforme a la parcelación indicativa adjunta en la documentación grafica.

Posición de la edificación

1. La edificación mantendrá las condiciones máximas de ocupación, en 0,55%, y mínimas separación a linderos, en metros.

La distancia de separación será de:

A frente de parcela...H/2 con un mínimo de 5 metros.

A separación a linderos...H/2 con un mínimo de 4 metros.

2. En el cuadro precedente: la letra H expresa la altura en metros de la línea de cornisa; y, el número tras el punto y coma indica la distancia mínima en metros a respetar si H/2 fuese menor.

Condiciones adicionales.

1. Cada parcela indicativa según plano de ordenación deberá hacer una reserva mínima de 12 plazas publicas de aparcamiento.

Condiciones de uso.

a) Uso dominante prioritario: Oficinas, servicios y afines, industria limpia.

b) Usos dominantes permisibles:

Productivo comercial en planta baja hasta un máximo de 1000 m<sup>2</sup>

Residencial hotelero en parcela independiente.

Dotacional publico.

Dotacional Privado en edificio de uso exclusivo.

Infraestructuras básicas.

Serán autorizables

a) Gasolineras, colindando con viario público y sin perjuicio de las condiciones de colindancia, uso y demás condiciones que les fueran aplicables.

b) Estaciones de servicio, con limitación de 1.500 m<sup>2</sup> de superficie construida

c) Garajes

### Artículo 5 NR ORDENANZA DE ZONA DE NÚCLEOS USO RESIDENCIAL.

Definición y ámbito.

1. Se entiende por zona de núcleo los terrenos destinados por el Psir a la construcción similar a lo que fueron asentamientos peri-urbanos que hacia condiciones de tejido urbano, sin perder continuidad con la imagen y características tradicionales y sus invariantes morfológicos y tipológicos.

Su ámbito es el grafiado en el plano de Ordenación y Clasificación y siglas iniciadas con la letra NR.



Condiciones del sólido capaz.

1. El área de movimiento esta constituida por: la totalidad de la parcela neta; menos los espacios correspondientes a las condiciones de posición fijadas en este artículo completado con las obligaciones derivadas de las reglas generales de colindancia, separación entre edificios, condiciones generales de la edificación; u otras servidumbres vinculantes.

2. La altura límite de la edificación en número de plantas será de 2 mas bajo cubierta.

Edificabilidad.

La edificabilidad, o superficie construida, materializable, computable a efectos de aprovechamiento, será la resultante de multiplicar el índice de edificabilidad fijado en 0.3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Parcelario.

1. La parcela mínima se fija en 500 m<sup>2</sup> de parcela neta. Grados: condiciones de uso.

1. A efectos de regulación de uso se señala un único grado: A Residencial sujeto al siguiente régimen de usos:

a) Uso dominante prioritario: residencial con vivienda unifamiliar.

b) Usos dominantes permisibles:

Dotacional.

Infraestructuras básicas.

Garaje.

Artículo 6 PI2. ORDENANZA DE USO PRODUCTIVO EN INFRAESTRUCTURAS.

Definición y ámbito.

1. Se entiende por productivo de infraestructuras, los terrenos destinados por el Psir a la construcción, en edificación abierta de las infraestructuras necesarias para el correcto funcionamiento del parque.

2. Su ámbito es el grafiado en el plano de Ordenación con las siglas PI2.

Condiciones del sólido capaz.

2. El área de movimiento es libre.

3 2. Las alturas máxima de la edificación se fija en 2 plantas:

Edificabilidad

La edificabilidad total de la zona está prefijada con los volúmenes proyectados, de esta forma el techo edificable es de 987, lo que implica una edificabilidad de parcela neta de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Parcelario.

El parcelario esta prefijado y es el definido en el Psir.

Posición de la edificación.

- La posición de la edificación es libre,

Grados: condiciones de uso.

a) Uso dominante prioritario: productivo infraestructuras básicas.

b) Usos dominantes permisibles:

Ninguno.

Artículo 7 P. ORDENANZA DE APARCAMIENTOS Y GARAJES

Se entiende por aparcamientos y garajes aquellos espacios destinados al uso y guarda del automóvil tanto en superficie como en bajo rasante.

Las plazas cumplirán las siguientes dimensiones:

- Estandar: 2,25 m x 4,50 m

- Minusvalidos: 3,50 m x 5 m, debiendo disponerse una por cada 15 existentes

Aparcamientos en superficie. Se cumplirán las siguientes condiciones

- Acceso diferenciado de entrada y salida

- Eliminación de barreras arquitectónicas

- Acceso peatonal diferenciado

- Pendiente máxima del 6%

- La anchura mínima de las calles de circulación será de 5 m.

Garaje en sótano y semisótano. Cumplirán las siguientes condiciones.

- Su acceso peatonal y de vehículos serán diferenciados, salvo en garajes de menos de 20 plazas.

- Las plazas tendrán una superficie mínima de 25 m<sup>2</sup> útiles.

- En el área PO1 y PO2 el acceso a los garajes, será exclusivo desde el aparcamiento central.

- Las calles de distribución tendrán un ancho mínimo de 5 m para un único sentido y de 6 m para doble sentido.

- Cualquier rampa interior o exterior, no podrá superar una pendiente del 16 % en tramo rectos y de 12% en tramos curvos.

- La ventilación ha de ser forzada, garantizando una renovación mínima de 15 m<sup>3</sup>/h/m<sup>2</sup>, cumpliendo todo lo relativo a la normativa de protección de incendios.

El garaje central situado bajo rasante podrá cubrirse con cualquier elemento estructural rígido y continuo sin que ello suponga edificabilidad computable, independencia de su altura y siempre que constituya un espacio abierto sin cerramientos laterales.

USO GLOBAL		SUELO	%	EDIFICABILIDAD	
		m2		m2	M2/m
	Uso pormenorizado	Parcela			2
<b>PRODUCTIVO</b>		<b>83.907,76</b>	<b>35,35%</b>	<b>97.943,00</b>	
	Oficinas	PO1	14.184,79	19.000,00	1,35
		PO2	22.730,08	33.000,00	1,45
	Servicios	PO3	15.918,34	11.200,00	0,70
	MIXTO	PM1	31.074,55	35.000,00	1,15
<b>VIARIO</b>		<b>77.848,00</b>	<b>32,29%</b>		
<b>ZONAS VERDES</b>		<b>39.037,24</b>	<b>16,47%</b>		
	Tipo 1 y 2		39.037,24		

ZONA RESIDENCIAL			9.808,18	4,13%	1.400,00	0,25
	Viviendas de realojo	NR	9.808,18			
INFRAESTRUCTURA			2.821,48,00	1,18%	987	0,35
	Empaquetador basuras	P12	2.821,48,00			
APARCAMIENTO			25.110,53	10,58%		0
TOTALES DEL AMBITO			237.340,97	100%	100.587,00	

APOVECHAMIENTO DEL AMBITO

0.4238

**1.5. EDIFICABILIDAD DEL AMBITO.**

El ámbito de localización del proyecto constituye un único ámbito a efectos de gestión, cálculo de edificabilidades y su equidistribución.

La edificabilidad media industrial del ámbito se ha fijado en 0.423 m2 construido / m2 bruto del ámbito, muy inferior a la máxima permitida en la legislación Autonómica. Dado que la actuación no tiene sistemas generales adscritos, esta edificabilidad se corresponde con el aprovechamiento del área específica.

Los terrenos afectados por las obras de conexión a las infraestructuras y redes existentes están excluidos del ámbito de actuación, aunque forman parte de su ámbito de influencia, por lo que quedan excluidos del cálculo de la edificabilidad, siendo obtenidos por expropiación, ya que la aprobación del PSIR implica su declaración de utilidad pública e interés social a efectos expropiatorios.

04/20012



## BOLETÍN OFICIAL DE CANTABRIA

### EDICIÓN

Gobierno de Cantabria

### IMPRESIÓN

Área Tecnológica de Artes Gráficas

### INSCRIPCIÓN

Registro de Prensa, Sección Personas Jurídicas, tomo 13, folio 202, número 1.003, Depósito Legal SA-1-1958

### TARIFAS

#### Suscripciones:

Anual .....	125,61
Semestral .....	62,81
Trimestral .....	31,40
Número suelto del año en curso .....	0,90
Número suelto del año anterior .....	1,32

#### Anuncios e inserciones:

a) Por palabra .....	0,337
b) Por línea o fracción de línea en plana de una columna .....	1,81
c) Por línea o fracción de línea en plana de dos columnas .....	3,07
d) Por plana entera .....	307,13

Para cualquier información, dirigirse a:

### ÁREA TECNOLÓGICA DE ARTES GRÁFICAS

General Dávila, 87 – 39006 Santander – Teléfono: 942 239 582 – Fax: 942 376 479 - E-mail: boletin\_oficial@gobcantabria.es

*www.gobcantabria.es*