



ANTEPROYECTO DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA DE
RESIDENCIA UNIVERSITARIA
EN LA UNIVERSIDAD DE CANTABRIA

INDICE

1.-	INTRODUCCIÓN	2
2.-	MEMORIA	3
2.1	Necesidades a satisfacer	3
2.2	Aspectos Medioambientales.....	5
2.3	Accesos y urbanización	5
3.-	FACTORES DE DEMANDA A CONSIDERAR Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCION PROPUESTA	6
3.1	Factores de la demanda tenidos en cuenta.....	6
3.2	Justificación de la solución elegida	8
4.-	DATOS E INFORMES RELATIVOS AL PLANTEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO	9
5.-	IMPACTO MEDIOAMBIENTAL.....	9
6.-	RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA OBRA	10
7.-	INVERSIONES, FINANCIACIÓN Y GASTOS DE EXPLOTACIÓN	10
8.-	INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	17
9.-	PLANOS DE LA PARCELA	23

1.- INTRODUCCIÓN

Con fecha 1 de febrero de 2014 se acordó, mediante Resolución Rectoral 112/14, la realización de un estudio de viabilidad con carácter previo a la decisión de construir y explotar una Residencia Universitaria en la Universidad de Cantabria.

Con fecha 14 de abril de 2014 se acordó, mediante Resolución Rectoral 476/14, someter a información pública el estudio de viabilidad, correspondiente a contrato de concesión de obra pública de Residencia Universitaria en la Universidad de Cantabria.

Publicado anuncio en el BOC nº 82, de 30 de abril de 2014, y en el perfil de contratante de la Universidad de Cantabria, y no habiéndose presentado alegaciones, el estudio de viabilidad fue aprobado mediante Resolución Rectoral 564/14, de 5 de junio de 2014.

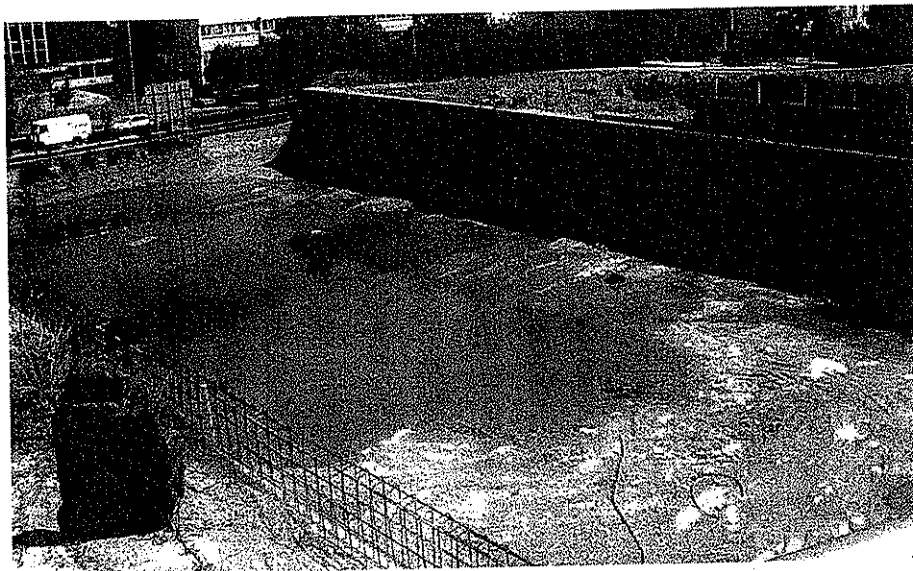
Con fecha 5 de junio de 2014 se acordó, mediante Resolución Rectoral 565/14 la redacción del correspondiente anteproyecto de construcción y explotación de la obra.

Antecedentes

La Universidad de Cantabria es propietaria de un solar sito en el campus Las Llamas, Avda. de los Castros, s/n, con una superficie de 4.342,30 dm², de servicio universitario, inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Santander, tomo 2679, libro 105, folio 190, finca 7.520, inscripción 1ª y cuya referencia catastral es 5737601VP3153F0001XI. El terreno linda al norte con la mencionada Avda. de los Castros s/n (hoy número 55D) y al sur con la Calle Honduras.

La parcela, en la que se ubicaba el antiguo Colegio Mayor Juan de la Cosa, se haya en la actualidad libre de edificación.

En el solar se ha llevado a cabo la contención y excavación del terreno, dejando el mismo a nivel con respecto a la Avenida de los Castros.



Las necesidades de alojamiento universitario y el aprovechamiento urbanístico del solar hacen necesaria la optimización de su rentabilidad económica y social.

Finalidad y justificación de la obra, así como definición de sus características esenciales.

La finalidad de la actuación que se pretende, consiste en la adecuada utilización y puesta en valor, de un activo, propiedad de esta Universidad de Cantabria, para el óptimo aprovechamiento permitido, de conformidad con los parámetros del planeamiento urbanístico vigente, al objeto de maximizar el rendimiento funcional, económico y social del mismo, mediante su orientación inequívoca a la satisfacción de las necesidades de demanda propias, así como al servicio de la colectividad del entorno en que radica, dando cumplida respuesta a su exigente vocación de servicio al interés público, bajo criterios de innovación, sostenibilidad ambiental y eficiencia energética.

De acuerdo con los artículos 215 y 242 del TRLCSP las obras se construirán a riesgo y ventura del concesionario, quién asumirá los riesgos derivados de su ejecución y posterior explotación en los términos establecidos en la propia Ley.

Características esenciales de la obra. Morfología y funcionalidad de la edificación

La edificación pretendida supone una actuación de regeneración urbanística de la zona en que se sitúa el terreno, debiéndose conseguir una integración del futuro edificio en el entorno y por extensión una mejora del espacio urbano.

Todos estos espacios quedarán sujetos al principio de Unidad de Gestión y Control de la Administración Pública concedente y serán explotados conjuntamente por el concesionario, directamente o a través de terceros en los términos establecidos en el oportuno contrato de concesión y con estricta sujeción a los pliegos que rijan la licitación.

2.- MEMORIA

2.1 Necesidades a satisfacer

Capacidad y características de las habitaciones:

Considerando como óptima la cifra de 200 habitaciones, para poder dotar al edificio de los servicios comunes deseables, la Residencia propuesta dispondrá, como mínimo, de 200 habitaciones, compatibles para uso doble ó individual según interese por demanda o tipo de usuarios.

Cada unidad de alojamiento deberá ofrecer la mayor autonomía y flexibilidad de funcionamiento posibles, resolviendo las necesidades básicas del residente.

Las habitaciones tendrán una superficie útil mínima de 20,00 m² y dispondrán de: aseo, zona de estudio, zona de dormitorio y zona de cocina.

La zona de cocina dispondrá de preinstalación para placa vitrocerámica eléctrica, horno microondas, frigorífico, fregadero y extracción de humos forzada hasta cubierta

El equipamiento mínimo de cada habitación contará con: cama, mesa de trabajo con cajones y lámpara, silla, armario, estantería y persiana de oscurecimiento.

La dotación mínima de los cuartos de aseo será de lavabo, inodoro, plato de ducha con mampara, armario, espejo y los complementos y accesorios necesarios.

Espacios y servicios comunes:

Complementariamente a las habitaciones, la residencia deberá aportar los servicios, equipamientos y locales necesarios para la vida cotidiana de del residente universitario.

Dichos locales y servicios básicos considerados son:

Espacios para el trabajo: Salas de estudio, dispuestas de manera que los residentes puedan encontrar diversas áreas donde realizar trabajos o estudiar en grupo.

Espacios para el deporte y Jardines: La propuesta deberá utilizar las áreas libres de edificación, para el uso de zona deportiva y jardines. Los criterios que se utilizarán para la ordenación del paisaje del entorno de la Residencia, deberán adaptarse a lo especificado a éste respecto en el Plan Director del Campus de las Llamas.

Espacios para el ocio: Salas ó zonas de estar, dotadas de televisión, juegos de salón, máquinas expendedoras de comidas y bebidas etc.

Espacios logísticos y complementarios:

Lavandería y zona de plancha abierta a los residentes. Almacenes, tanto para los residentes como para enseres, repuestos y mobiliario de la residencia. Área de administración y dirección, así como un área de control y recepción próxima a la entrada principal. Aseos comunes y offices de limpieza.

Espacios de Restauración: Cocina y zona de emplatado, área de lavado, cámaras frigoríficas y de congelados, almacén de alimentos y área de comedor.

Espacios de estacionamiento de vehículos

El mínimo indispensable para el cumplimiento de la normativa Municipal, se estima en 30 plazas (1 por cada 200 m2)

Normativa de aplicación:

La normativa básica de aplicación, que deberá ser respetada en el proyecto y construcción del edificio será:

- Planeamiento Urbanístico vigente : Plan General de Ordenación Urbana de Santander
- Ordenanza municipal de Normas Cartográficas
- Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- Condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de comunicación, según Ley de Cantabria 3/1996
- Real Decreto 105/2008 de 1 de Febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.
- Ley 31/1995 de 8 de octubre de Prevención de Riesgos Laborales.

- Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre por el que se establecen disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el nuevo Código Técnico de la Edificación.
- Plan Director del Campus de las Llamas, aprobado por el Consejo de Gobierno de la UC el 15 de Octubre de 2012.
- Así como toda la normativa sectorial y técnica vigente, que sea de aplicación a los procesos y materiales de construcción empleados.

Incidir especialmente en el cumplimiento de la normativa del Código Técnico de la Edificación (Real Decreto 314/2006, de 17 de Marzo), en adelante CTE, que será el marco normativo por el que se regularán las exigencias básicas de calidad que debe cumplir el edificio, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos de seguridad y habitabilidad, todo ello en desarrollo de lo previsto en la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (LOE).

2.2 Aspectos medioambientales

Instalaciones mínimas previstas

Las habitaciones estarán dotadas de electricidad, voz y datos conectado con a red de la universidad, wi-fi, antena de TV, detección de humos agua fría y caliente, así como de calefacción.

Las zonas comunes que comportan la presencia continuada de personas, deberán disponer, además, de un sistema de climatización.

Medidas de eficiencia energética

Se aplicarán criterios bioclimáticos en el diseño arquitectónico y constructivo, con estricto cumplimiento de toda la normativa del CTE, de forma que el edificio pueda obtener la calificación energética clase A, según el documento básico DB-HE de ahorro de energía del citado código.

Así mismo se aplicarán medidas para el control del consumo energético que efectúe cada residente, mediante la instalación de contadores individualizados, de forma que cada persona sea responsable económicamente de su gasto energético.

Domótica

La gestión centralizada de los sistemas de climatización, calefacción e iluminación, se complementará con el control de consumos, la detección de incendios, la detección contra intrusión y el control de accesos.

2.3 Accesos y urbanización

Accesos previstos

La residencia tendrá una entrada única para las personas, sin perjuicio de las salidas necesarias en caso de emergencia y las entradas para los suministros y servicios.

Desde el aparcamiento, la entrada habitual a la residencia será por la misma entrada única mencionada, con el fin de evitar la intrusión.

El vallado del solar, será el mínimo, teniendo en cuenta las características del Campus y tan sólo se instalará por cuestiones de seguridad de utilización, en las zonas que sea necesario, no obstante, las habitaciones situadas en el nivel más bajo deberán contar con algún tipo de protección.

Urbanización

Toda la parcela de actuación de este proyecto deberá estar urbanizada, no permitiendo dejar en bruto parte del solar. Las zonas ajardinadas estarán delimitadas por pavimentos naturales, adaptándose en todo momento a lo especificado en el Plan Director del Campus de las Llamas.

3.- FACTORES DE DEMANDA A CONSIDERAR Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCION PROPUESTA

3.1 Factores de la demanda tenidos en cuenta

Según datos del último padrón estadístico, la ciudad de Santander se sitúa en la posición 37 de ciudades más pobladas de España, con algo más de 178.000 habitantes, y una población en la Comunidad Autónoma de casi medio millón.

Recientemente, de acuerdo con el ranking de universidades españolas elaborado por la Fundación BBVA y el Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas (IVIE) sitúa a la Universidad de Cantabria en la séptima posición de las universidades más competitivas de España y la octava si nos referimos a innovación y desarrollo tecnológico relativo.

En la estrategia de la Universidad existe la previsión de planes de mejora en alojamiento así como de servicios a la comunidad universitaria como deportes, comedores universitarios, etc....

Según fuentes estadísticas propias, hay actualmente en la Universidad de Cantabria un total de 10.500 alumnos, de los cuales 500 están adscritos a programas internacionales, tanto europeos, como con EEUU, Canadá, América Latina y Asia, a través de acuerdos de intercambio de estudiantes con más de 300 universidades extranjeras. El profesorado supera los 2.000 profesionales docentes, y algo más de 600 personas están ocupadas de administración y servicios. Además durante el periodo estival se realizan programas formativos en cerca de 15 sedes de la región

En lo que se refiere a actividades deportivas, las instalaciones universitarias recogen anualmente alrededor de 4.000 usuarios.

Todos estos datos ponen de manifiesto nuestra posición estratégica en la región, y un previsible crecimiento a corto y medio plazo.

Análisis del mercado de residencias vinculadas a organizaciones universitarias y en relación al ámbito de Santander

Algunos de los centros más importantes del mundo se vinculan en gran medida a la existencia de universidades, centros de conocimiento, centros de innovación, etc. en su entorno. Su desarrollo suele estar vinculado a la generación de conocimiento relacionado con campos de aplicación con importancia estratégica. El continuo crecimiento de este ámbito en Cantabria, a pesar de la juventud de muchas de las instituciones, augura buenas expectativas a la contribución del desarrollo socioeconómico regional.

Hemos ido creciendo gracias a la popularidad de nuestra localización y a la cantidad y calidad de nuestra oferta formativa, hecho al que ha contribuido la modernización que se está llevando a cabo con el objetivo de mantenernos actualizados. Este crecimiento lleva implícito el aumento de la demanda que los estudiantes hacen de servicios universitarios complementarios tales como residencias, comedores, gimnasios, etc....

Según la estadística universitaria recientemente publicada en la UC, la Universidad de Cantabria tiene en el presente curso académico 2013/14 un total de 10.855 alumnos matriculados de Grado, 1º y 2º Ciclo y Masters oficiales, de los cuales el número de alumnos cuyo domicilio familiar estaba ubicado fuera de la ciudad de Santander ascendía a 4.953 (324 de otras nacionalidades, 1.512 de otras Comunidades Autónomas y 3.117 de otras localidades de la Comunidad Autónoma de Cantabria distintas a Santander), lo que suponía algo más del 45,6 % de nuestros alumnos. De esta cifra, el 55,3 %, es decir, 2.739 alumnos, tuvieron durante el curso escolar un domicilio distinto al familiar, lo que permite ver el volumen de demanda que existe en alojamiento universitario, sin perder de vista que existe un porcentaje difícil de calcular que eligen la solución del desplazamiento diario tanto por la situación económica como por la dificultad con la que los universitarios se encuentran a la hora de buscar un alojamiento.

En la actualidad existe en Santander una única residencia universitaria de estudiantes (Residencia Las Llamas) gestionada por la UIMP, y centros religiosos que ofrecen un número muy reducido de plazas y en un modelo de poco atractivo para la población juvenil.

La primera de ellas tiene carácter mixto y dispone de más de 300 plazas. Las restantes no lo son y en su conjunto no llegan a ofertar más de 100 plazas.

Los precios medios en que se sitúa la oferta de residencias en Santander en el curso 2013/14 son:

Curso Académico 2013-14

- Alojamiento mes en habitación de uso individual en régimen de pensión completa: 700 €/persona
- Alojamiento mes en habitación de uso doble en régimen de pensión completa: 500 €/persona
- Alojamiento semana en habitación uso individual con desayuno: 100 €/persona
- Alojamiento semana en habitación uso doble con desayuno: 75 €/persona
- Alojamiento día en habitación uso individual con desayuno: 25 €/persona
- Alojamiento día en habitación uso doble con desayuno: 20 €/persona

Julio, Agosto y Septiembre

- Alojamiento mes en habitación de uso individual en régimen de pensión completa: 900 €/persona
- Alojamiento mes en habitación de uso doble en régimen de pensión completa: 700 €/persona

- Alojamiento semana en habitación uso individual con desayuno: 160 €/persona
- Alojamiento semana en habitación uso doble con desayuno: 100 €/persona
- Alojamiento día en habitación uso individual con desayuno: 40 €/persona
- Alojamiento día en habitación uso doble con desayuno: 30 €/persona

En total la actual oferta de alojamiento universitario en Santander es de algo más de 400 plazas que, si consideramos el total de alumnos foráneos, tanto extranjeros como procedentes de una Comunidad Autónoma distinta de la nuestra, solamente cubre al 21,78 % de dicha población. Si, por el contrario, consideramos exclusivamente a los alumnos que durante el periodo señalado residieron en domicilio distinto al familiar, este porcentaje aumenta hasta el 25,23 %. Estos datos corroboran la ya demostrada insuficiente oferta de plazas de residencia universitaria en el municipio.

Adicionalmente hay que considerar las previsiones de crecimiento del número de estudiantes universitarios para los próximos años, que si sigue manteniendo la tendencia actual, será de aproximadamente el 1,9 % en los próximos 5 años.

En lo que se refiere a alumnado de otras nacionalidades y a pesar de que el crecimiento ha sido significativo hasta el momento, la próxima entrada en funcionamiento de un nuevo programa Erasmus+ que pretende generar una mayor calidad en los intercambios con lo que los requisitos, por ejemplo lingüísticos, van a ser superiores en muchas universidades, y el contexto de crisis económica, no nos permite aventurar cifras para los próximos años. Sí que es verdad que probablemente haya menos becas pero también lo es que se prevé un incremento de estudiantes cuyo origen será América Latina, así como otros más novedosos que están a punto de abrirse con China y Corea del Sur.

El incremento de los intercambios de profesores con otras universidades constituye uno de nuestros objetivos para los próximos años, y estamos dedicando a ello grandes esfuerzos. El aumento de profesorado internacional llevará aparejado una mayor demanda de plazas en las residencias y apartamentos universitarios, oferta que actualmente es inexistente y que de promoverse sería de gran ayuda para cumplir con los fines y objetivos de la Universidad.

Por último, añadir, que ninguna de las residencias que existen en la ciudad cuenta con instalaciones adicionales en el mismo edificio tales como gimnasio, comedor universitario abierto a Comunidad Universitaria, etc...

El proyecto contempla la creación de habitaciones y apartamentos para universitarios incrementando, como mínimo, algo más del 50 % las actualmente disponibles en el mercado en la ciudad de Santander. Este incremento en el número de plazas aumenta la oferta para los estudiantes de nuestra universidad en 16 puntos, cubriendo hasta el 39,12 % de la demanda potencial.

3.2 Justificación de la solución elegida

La necesidad de promover la construcción de una residencia universitaria viene determinada por la escasez de oferta de plazas y el aumento progresivo de demanda de este tipo de alojamiento. Así, la creación de la residencia representa una necesidad para la Universidad de Cantabria, creyendo que la modularidad de las plazas proyectas permitirán abordar de una manera más adecuada la demanda actual y la previsión de crecimiento futuro.

La ubicación y las características de la parcela se adaptan a las necesidades de la zona y, por la superficie de la misma, se puede construir el edificio necesario para prestar los servicios planteados.

La residencia será de tipo mixto, se dotará de habitaciones compatibles para un uso doble o individual según interese por demanda o tipo de usuarios a los que se dirija en cada momento la oferta, permitiendo así adaptabilidad a las necesidades del mercado que en cada momento se den.

De acuerdo con la edificabilidad permitida en el PGOU de Santander, se estima que el proyecto permitiría la construcción de en torno a las 200 habitaciones de aproximadamente 20 m².de superficie útil.

Asimismo se destinarán espacios destinados a usos comunes (Biblioteca – Sala de Estudio, Sala usos múltiples, Comedor, Cocina y Hall de entrada/recepción) con una superficie útil aproximada de 1.000 m²

4.- DATOS E INFORMES RELATIVOS AL PLANTEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

Según el Plan General de Ordenación Urbana de Santander vigente, la parcela perteneciente al Catastro de Naturaleza Urbana nº 5737601VP3153FOOOIXI, se clasifica como Suelo Urbano Consolidado, calificada como Equipamiento Educativo, ED-105 (Ver Apartado 8)

En el listado de Equipamientos del Plan General vigente, el ED-105 se denomina RESIDENCIA UNIVERSITARIA "JUAN DE LA COSA", de Titularidad Pública, cuyas condiciones son textualmente: "Edificabilidad: 6.000 m²; retranqueo mínimo a frente de parcela: 8 m.; retranqueo mínimo a linderos: 6 m.; en lo restante ordenanza.A1. Se permite expresamente la transformación del uso a residencia para estudiantes en los términos amparados por la normativa vigente".

A la vista de cuanto antecede, por la estratégica localización de la parcela en el entramado urbano de la ciudad, por su alto nivel de degradación y escaso rendimiento, por sus potenciales condiciones urbanísticas, por el elenco de necesidades de demanda a satisfacer y sobre todo por la viabilidad jurídica de la actuación propuesta, cabe destacar la idoneidad de ejecutar la adaptación del equipamiento objeto de estudio, con arreglo a la morfología edificatoria pretendida, al amparo de la exigencia, inherente a su naturaleza dotacional, de que redunde en hacer posible la educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar de los ciudadanos, así como a proporcionar los servicios administrativos básicos y en definitiva el interés público de los ciudadanos.

5.- IMPACTO MEDIOAMBIENTAL

El régimen aplicable en la Comunidad Autónoma de Cantabria, en materia de Evaluación de Impacto Ambiental, viene recogido por un lado en la Ley 17/2006, de 11 de diciembre de Control Ambiental Integrado de Cantabria y por otro en la legislación básica del Estado (Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos) demás normas adicionales de protección que se establezcan.

Del contenido del citado marco normativo extraemos la conclusión de que la actuación propuesta no está sometida a evaluación de impacto ambiental

- La Ley 17/2006, de 11 de diciembre de Control Ambiental Integrado de Cantabria no contempla la obra a ejecutar en los supuestos de obligado cumplimiento.
- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, define que ésta es una actividad no sujeta a Evaluación de Impacto Ambiental.

6.- RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA OBRA

Dadas las características y funcionalidades de la actuación que se pretende, su ejecución no implica riesgo operativo y tecnológico alguno, ello no obstante en la redacción del proyecto que será objeto de concurso habrá de ser estudiadas con precisión, las características geotécnicas, así como la incidencia en las edificaciones de la zona.

Durante la fase constructiva, las complicaciones previstas son aquellas lógicamente derivadas de la realización de una edificación de las características expuestas, por lo que se deben adoptar las medidas básicas de seguridad y salud que contemplen detalladamente las necesarias actuaciones y los medios para una correcta ejecución de la misma. Se deben asegurar por tanto las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras.

Sí es necesario prestar especial atención a la normativa sectorial de aplicación, tanto en los aspectos de construcción, en lo referente al código técnico de edificación, como al higiénico sanitario, en lo que a las autorizaciones de apertura y funcionamiento se refiere.

En cuanto a la fase de explotación, los pliegos de prescripciones técnicas y/o de cláusulas administrativas particulares que han de regir la misma, detallarán el funcionamiento y requisitos que ha de cumplir el adjudicatario para llevar a cabo dicha explotación, siempre de acuerdo con la legislación vigente y conservando la Universidad de Cantabria los poderes de policía necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de los servicios y la capacidad de actuación e intervención si ello fuera necesario.

En cualquier caso, en esta fase no existe ningún tipo de riesgo operativo ni tecnológico distinto a los habituales en un edificio dedicado a uso residencial. En la explotación del edificio no existen procesos productivos, ni aportación de materias primas ni productos finales, por lo que no hay ningún riesgo operativo adscrito a su funcionamiento.

El concesionario tendrá la obligación de redactar el correspondiente Estudio de Seguridad y Salud en la elaboración del Proyecto de Ejecución que resulte adjudicado. Ello no obstante a continuación, se presenta la redacción de un modelo de Estudio Básico de Seguridad y Salud para obras de construcción.

7.- INVERSIONES, FINANCIACIÓN Y GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El concesionario deberá financiar la totalidad de la inversión.

El concesionario deberá confeccionar de acuerdo con su oferta, un plan económico-financiero que rijan la concesión.

El plan económico incluirá entre otros los aspectos que le son propios, el sistema de tarifas aplicables, la inversión y costes de explotación y obligaciones pago y gastos financieros, directos o indirectos estimados.

"Artículo 253. Financiación de las obras. (TRLCSP)

1. Las obras públicas objeto de concesión serán financiadas, total o parcialmente por el concesionario que, en todo caso, asumirá el riesgo en función de la inversión realizada.
2. Cuando existan razones de rentabilidad económica o social, o concurran singulares exigencias derivadas del fin público o interés general de la obra objeto de concesión, la Administración podrá también aportar recursos públicos para su financiación, que adoptará la forma de financiación conjunta de la obra, mediante subvenciones o préstamos reintegrables, con o sin interés, de acuerdo con lo establecido en el artículo 240 y en esta sección, y de conformidad con las previsiones del correspondiente pliego de cláusulas administrativas particulares, debiendo respetarse en todo caso el principio de asunción de riesgo por el concesionario.
3. La construcción de la obra pública objeto de concesión podrá asimismo ser financiada con aportaciones de otras Administraciones Públicas distintas a la concedente, en los términos que se contengan en el correspondiente convenio, y con la financiación que pueda provenir de otros organismos nacionales o internacionales.

Artículo 254. Aportaciones públicas a la construcción (TRLCSP).

1. Las Administraciones Públicas podrán contribuir a la financiación de la obra mediante aportaciones que serán realizadas durante la fase de ejecución de las obras, tal como dispone el artículo 240 de esta Ley, una vez concluidas éstas o al término de la concesión, y cuyo importe será fijado en los pliegos de condiciones correspondientes o por los licitadores en sus ofertas cuando así se establezca en dichos pliegos. En los dos últimos supuestos, resultará de aplicación la normativa sobre contratos de obra bajo la modalidad de abono total, salvo en la posibilidad de fraccionar el abono.
2. Las aportaciones públicas a que se refiere el apartado anterior podrán consistir en aportaciones no dinerarias del órgano de contratación o de cualquier otra Administración con la que exista convenio al efecto, de acuerdo con la valoración de las mismas que se contenga en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

Los bienes inmuebles que se entreguen al concesionario se integrarán en el patrimonio afecto a la concesión, destinándose al uso previsto en el proyecto de la obra, y revertirán a la Administración en el momento de su extinción, debiendo respetarse, en todo caso, lo dispuesto en los planes de ordenación urbanística o sectorial que les afecten."

A continuación se establece un esquema de distintos parámetros generales de la Inversión, costes de explotación y posible financiación.

En este apartado se ha considerado obtención de Ingresos de Explotación, según usos previstos, previsiones de amortización en el plazo de la Concesión, así como los rendimientos de la demanda de utilización del proyecto.

Parámetros Generales:

- Duración Concesión: 40 años.

- Tasa Inflación: 2%.
- Revisión estimada de tarifas: entre un 0% y un 2% anual.
- Revisión anual Coste Explotación: 3,5% - 5%
- Año estimativo de inicio de la fase de explotación de la concesión: 4º Trimestre 2016
- Tipo Interés: Euribor + 2,5%
- Tasa de Descuento: 7% que obedece a la actual tasa de interés libre de riesgo de aproximadamente un 4% más una prima de riesgo asociada al proyecto de un 3%.

Inversión / Explotación:

DATOS ECONÓMICOS (IVA EXCLUIDO)

Plazo Estimado Edificación Meses: 20 meses

COSTES ESTIMADOS DE OBRA Y EQUIPAMIENTO: 10.059.139 €

Coste estimado de obra.....	7.588.770 €
Coste proyecto ejecución y estudio de seguridad.....	184.510 €
Coste instalaciones.....	354.100 €
Coste equipamiento Residencia.....	1.036.800 €
Otros costes (controles, seguros, etc...).....	106.230 €
Costes honorarios técnicos: incluidos en dirección y coord. seg.....	178.559 €
Licencia municipal.....	510.170 €
Otros costes:.....	100.000 €

Reposición de mobiliario: 10 años

Reposición de instalaciones: 10 años

COSTES ESTIMADOS DE EXPLOTACIÓN (IVA NO INCLUIDO)

CONCEPTO	Importe/año
Gastos de personal.....	216.638,00 €
Vigilancia.....	48.810,94 €
Gastos de mantenimiento.....	56.880,00 €
Impuestos y Seguros.....	158.000,00 €
Otros gastos.....	101.439,95 €
Canon de explotación.....	120.000,00 €
Total.....	701.768,89 €

El concesionario se hace cargo de la financiación de las inversiones, y de la explotación de las instalaciones, que se destinarán a los usos definidos en el proyecto. Los Gastos de Explotación que se definen a continuación deben ser cubiertos con los Ingresos definidos en el proyecto.

El licitador, expondrá el método de financiación que se proponga adoptar y justificará la procedencia de los fondos necesarios. Podrá, en particular, recurrir a la financiación ajena y garantizar dicha financiación externa mediante hipoteca sobre el derecho real de la concesión en los términos expresados en los pliegos que rijan la licitación.

Gastos Explotación:

En los Gastos de Explotación se contempla el mantenimiento de las instalaciones, suministros, personal adscrito a la explotación del proyecto, así como el canon de la concesión. Se estima la

contratación de una plantilla de 10 personas, seguros anuales de gran importancia en este tipo de proyectos, impuestos y cualquier otro gasto devengado de la gestión y explotación

La amortización de la inversión de las obras (Edificación), se estima para todo el periodo concesional 40 años, salvo en el caso de instalaciones y mobiliario que por sus características específicas se plantea una amortización entre 10 años. Los gastos financieros, son los asociados a la financiación del proyecto y por tanto su duración es la misma que la estipulada para la financiación del proyecto. No se incluyen costes financieros, entre otros los de explotación, ya que éstos dependerán del sistema de financiación utilizado por el concesionario y las condiciones vigentes en el momento, y están asociados directamente a la inversión realizada.

Ingresos Explotación:

"Artículo 255. Retribución por la utilización de la obra. (TRLCSP)

1. El concesionario tendrá derecho a percibir de los usuarios o de la Administración una retribución por la utilización de la obra en la forma prevista en el pliego de cláusulas administrativas particulares y de conformidad con lo establecido en este artículo.
2. Las tarifas que abonen los usuarios por la utilización de las obras públicas serán fijadas por el órgano de contratación en el acuerdo de adjudicación. Las tarifas tendrán el carácter de máximas y los concesionarios podrán aplicar tarifas inferiores cuando así lo estimen conveniente.
3. Las tarifas serán objeto de revisión de acuerdo con el procedimiento que determine el pliego de cláusulas administrativas particulares

De conformidad con el artículo 131.1.c) 4º, el plan económico-financiero de la concesión establecerá la incidencia en las tarifas de los rendimientos de la demanda de utilización de la obra y, cuando exista, de los beneficios derivados de la explotación de la zona comercial, cuando no alcancen o cuando superen, respectivamente, los niveles mínimo y máximo que se consideren en la oferta.

4. La retribución por la utilización de la obra podrá ser abonada por la Administración teniendo en cuenta su utilización y en la forma prevista en el pliego de cláusulas administrativas particulares.
5. El concesionario se retribuirá igualmente con los ingresos procedentes de la explotación de la zona comercial vinculada a la concesión, en el caso de existir ésta, según lo establecido en el pliego de cláusulas administrativas particulares.
6. El concesionario deberá separar contablemente los ingresos provenientes de las aportaciones públicas y aquellos otros procedentes de las tarifas abonadas por los usuarios de la obra y, en su caso, los procedentes de la explotación de la zona comercial.

Artículo 256. Aportaciones públicas a la explotación (TRLCSP)

"Las Administraciones Públicas podrán otorgar al concesionario las siguientes aportaciones a fin de garantizar la viabilidad económica de la explotación de la obra:

- a) Subvenciones, anticipos reintegrables, préstamos participativos, subordinados o de otra naturaleza, aprobados por el órgano de contratación para ser aportados desde el inicio de

la explotación de la obra o en el transcurso de la misma cuando se prevea que vayan a resultar necesarios para garantizar la viabilidad económico-financiera de la concesión. La devolución de los préstamos y el pago de los intereses devengados en su caso por los mismos se ajustarán a los términos previstos en la concesión.

- b) Ayudas en los casos excepcionales en que, por razones de interés público, resulte aconsejable la promoción de la utilización de la obra pública antes de que su explotación alcance el umbral mínimo de rentabilidad."

En este caso todos los ingresos vienen derivados de la explotación del proyecto, es decir de las tarifas abonadas por los usuarios al concesionario, es por tanto éste el que asume el riesgo de la obtención de Ingresos.

INGRESOS EXPLOTACIÓN (IVA no incluido)

CONCEPTO	Importe/año
Ingresos residencia.....	1.156.095,00 €
Servicio de comedor ¹	412.965,00 €
Prestación servicios complementarios de residencia	27.136,50 €
Servicios de lavandería ²	22.752,00 €
Servicios de internet.....	4.384,50 €
Total.....	1.596.196,50 €

Tipo de servicio	Nº de habitaciones	Ocupación curso académico		Ocupación época estival		Precio/mes curso académico	Precio/mes época estival	Previsión Ingresos curso académico	Previsión Ingresos época estival	Total previsión Ingresos
		Porcentaje	Plazas	Porcentaje	Plazas					
Alojamiento uso individual	100	90	90	75	75	460,00 €	690,00 €	372.600,00 €	129.375,00 €	501.975,00 €
Alojamiento uso doble	100	90	180	75	150	276,00 €	552,00 €	447.120,00 €	207.000,00 €	654.120,00 €
Comedor	300	90	270	75	225	138,00 €	138,00 €	335.340,00 €	77.625,00 €	412.965,00 €
Lavandería	300	30	90	20	60	23,70 €	23,70 €	19.197,00 €	3.555,00 €	22.752,00 €
Internet	300	30	90	20	60	3,95 €	7,90 €	3.199,50 €	1.185,00 €	4.384,50 €
TOTAL PREVISIÓN DE INGRESOS DE EXPLOTACIÓN										1.596.196,50 €

¹ El servicio de comedor estará comprendido en la cuota mensual y se compondrá de 3 servicios diarios (desayuno, almuerzo y cena) cuyos horarios de servicios se fijan en las siguientes franjas horarias, entre las 07:00 a 09:45 para el desayuno, 12:30 a 15:45 para el almuerzo y 20:15 a 22:00 para la cena.

Los menús semanales deberían estar disponibles para los residentes con una semana de antelación. El desayuno debería disponer de una variedad de embuditos, que deberán acompañarse de café, leche, infusiones, cacao, pan, mermelada y/o mantequilla. Para los almuerzos y cenas, dos primeros platos, dos segundos platos y dos postres, a elegir uno de cada, que se acompañará de pan y una bebida. En el servicio de comedor no estarán comprendidos en ningún caso otros métodos de dispensa de alimentos o bebidas, que si podrán existir en otros ámbitos de la Residencia para atender las necesidades de los residentes fuera de los horarios de comedor y en cualquier caso a su costa.

² El servicio de lavandería no estará asumido en el precio de la mensualidad y por tanto correrá por cuenta de los residentes, se deberá habilitar un servicio de lavandería, preferiblemente en régimen de autoservicio.

La obtención de Ingresos se basa en una serie de hipótesis, como son:

- Precios unitarios previstos por habitación estimando que de un total de 200, 100 lo serán de uso individual y 100 de uso doble, con una ratio de ocupación de la residencia del 90 % durante el curso académico (9 meses) y del 75 % durante la época estival (2,5 meses).
- Idéntica ratio del 90 % durante el curso académico (9 meses) y del 75 % durante la época estival (2,5 meses) para el servicio de Comedor Universitario, y del 30 % durante el curso académico y 20

% durante la época estival de otros servicios complementarios propios de un modelo de Colegio Mayor (lavandería, internet, etc...).

Tabla de tarifas completa estimada

TABLA DE PRECIOS ESTIMADA DE LA RESIDENCIA UNIVERSITARIA JUAN DE LA	Mes ⁽¹⁾		Semana		Día		Bonos	
	Curso académico	Época Estival	Curso académico	Época Estival	Curso académico	Época Estival	Curso académico	Época Estival
Habitación uso individual	460,00 €	690,00 €	153,33 €	230,00 €	25,56 €	38,33 €		
Habitación uso doble	276,00 €	552,00 €	92,00 €	184,00 €	15,33 €	30,67 €		
Precios de comedor	138,00 €	138,00 €	69,00 €	69,00 €	17,25 €	17,25 €		
Desayuno					2,00 €	3,00 €		
Almuerzo					7,50 €	9,00 €		
Cena					7,50 €	9,00 €		
Bono 10 desayunos							15,00 €	20,00 €
Bono 10 almuerzos							70,00 €	80,00 €
Bono 10 cenas							70,00 €	80,00 €
Conexión a Internet	3,95 €	7,90 €	2,50 €	3,50 €	1,00 €	2,00 €		
Lavandería	23,70 €	23,70 €	15,00 €	15,00 €	5,00 €	5,00 €		

⁽¹⁾ Precios que figuran en el Estudio de Viabilidad

Notas a tener en cuenta

- Precios por persona
- Precios IVA no incluido
- Precios máximos
- **En la estancia mensual en curso académico, El régimen de pensión completa será obligatorio.**
- Los menús semanales deberían estar disponibles para los residentes con una semana de antelación. El desayuno debería disponer de una variedad de embuditos, que deberán acompañarse de café, leche, infusiones, cacao, pan, mermelada y/o mantequilla. Para los almuerzos y cenas, dos primeros platos, dos segundos platos y dos postres, a elegir uno de cada, que se acompañará de pan y una bebida. En el servicio de comedor no estarán comprendidos en ningún caso otros métodos de dispensa de alimentos o bebidas, que si podrán existir en otros ámbitos de la Residencia para atender las necesidades de los residentes fuera de los horarios de comedor y en cualquier caso a su costa.
- El servicio de lavandería no está incluido en el precio de la mensualidad y por tanto correrá por cuenta de los residentes, se deberá habilitar un servicio de lavandería, preferiblemente en régimen de autoservicio.
- Tampoco está incluido en las diferentes cuotas por alojamiento los servicios de conexión a Internet.

Financiación Propuesta.

Como ya se ha expresado en el apartado Costes de la Inversión/Explotación, será concesionario quien determine el modelo de financiación al que acuda para ejecutar la obra y posterior explotación, ya sea financiación propia, ajena o mixta

Equilibrio Económico de la concesión.

"Artículo 258. Mantenimiento del equilibrio económico del contrato. (TRL CSP)


1. El contrato de concesión de obras públicas deberá mantener su equilibrio económico en los términos que fueron considerados para su adjudicación, teniendo en cuenta el interés general y el interés del concesionario, de conformidad con lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. La Administración deberá restablecer el equilibrio económico del contrato, en beneficio de la parte que corresponda, en los siguientes supuestos:
- a) Cuando la Administración modifique, por razones de interés público, las condiciones de explotación de la obra.
 - b) Cuando causas de fuerza mayor o actuaciones de la Administración determinaran de forma directa la ruptura sustancial de la economía de la concesión. A estos efectos, se entenderá por causa de fuerza mayor las enumeradas en el artículo 231.
 - c) Cuando se produzcan los supuestos que se establezcan en el propio contrato para su revisión, de acuerdo con lo previsto en el apartado 4º de la letra c), y en la letra d) del artículo 131.1.
3. En los supuestos previstos en el apartado anterior, el restablecimiento del equilibrio económico del contrato se realizará mediante la adopción de las medidas que en cada caso procedan. Estas medidas podrán consistir en la modificación de las tarifas establecidas por la utilización de la obra, la reducción del plazo concesional, y, en general, en cualquier modificación de las cláusulas de contenido económico incluidas en el contrato. Asimismo, en los casos previstos en el apartado 2.b), y siempre que la retribución del concesionario proviniera en más de un 50 % de tarifas abonadas por los usuarios, podrá prorrogarse el plazo de la concesión por un periodo que no exceda de un 15 % de su duración inicial. En el supuesto de fuerza mayor previsto en el apartado 2.b), la Administración concedente asegurará los rendimientos mínimos acordados en el contrato siempre que aquella no impidiera por completo la realización de las obras o la continuidad de su explotación.


José Vicente Fernández Navarro
Jefe de la Secretaría Técnica de Gerencia



Conforme,


Enrique Alonso Díaz
Gerente

8.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA



AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
SERVICIO DE ARQUITECTURA



D. CARLOS REYOYO CANO
UNIVERSIDAD DE CANTABRIA

Información urbanística sobre la
parcela perteneciente al Catastro de Naturaleza
Urbana nº 5737601 VP3153F 0001XI.

Avenida de los Castros nº 55D

55.512/12
Expte : 57.124/12

Examinada la solicitud de referencia y en relación con la misma, de acuerdo con las Ordenanzas y Normas Urbanísticas que le son de aplicación, por este Servicio de Arquitectura, se informa lo siguiente :

“Se solicita informe urbanístico de la parcela sita en la Avenida de los Castros nº 55D, referencia nº 5737601 VP3153F 0001XI del Catastro de Naturaleza Urbana.”

PRIMERO.- Que según el Plan General de Ordenación Urbana de Santander vigente¹, la parcela perteneciente al Catastro de Naturaleza Urbana nº 5737601 VP3153F 0001XI, se clasifica como **Suelo Urbano Consolidado**, calificada como Equipamiento Educativo, **ED-105**.

En el listado de Equipamientos² del Plan General vigente, el ED-105 se denomina **RESIDENCIA UNIVERSITARIA JUAN DE LA COSA**, de Titularidad Pública, cuyas condiciones son textualmente: *“Edificabilidad: 6.000 m²; retranqueo mínimo a frente de parcela: 8 m.; retranqueo mínimo a linderos: 6 m.; en lo restante ordenanza A1³. Se permite expresamente la transformación del uso a residencia para estudiantes en los términos amparados por la normativa vigente”*.

Lo que comunica a V.I. para su conocimiento y efectos oportunos.

Santander, 10 de Enero de 2.013.

EL ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL

M^a José Lanza Martín



¹ Aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Santander por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 17 de Septiembre de 2.012. (BOC Extraordinario de 29/09/2.012).

² Se adjunta Listado de Equipamiento donde se localiza el equipamiento ED-105.

³ Se adjunta la Ordenanza de Zona de Edificación Abierta, donde consta la Ordenanza A1 (Ordenanza de Zona de Edificación Abierta Intensiva).

ILMO. SR. ALCALDE (OBRAS)

IX. Listado de equipamientos e infraestructuras al servicio del transporte terrestre

CÓDIGO	NOMBRE	TITULARIDAD	CONDICIONES
ED- 85	C.P. ELOY VILLANUEVA	Público	condiciones de distancia entre edificaciones establecidas con carácter general Se estará en lo dispuesto en la concesión de equipamiento aprobada por la Junta de Gobierno Local de 22 de Mayo de 2008 [BOC nº 119 de 21/05/08]
ED- 86	C.P. MANUEL CACICEDO	Público	Se estará en lo dispuesto en la concesión de equipamiento aprobada por la Junta de Gobierno Local de 14 de Abril de 2008 [BOC nº 95 de 16/05/08]; salvo edificabilidad: 0,9 m ² /m ²
ED- 87	VISITACION DE SANTA MARIA	Privado	Compatible con uso de culto y residencia comunitaria
ED- 88	C.P. GERARDO DIEGO	Público	
ED- 89	EDUCACIÓN INFANTIL MADRE MERCEDES	Privado	
ED- 90	PREESCOLAR SANTIAGO EL MAYOR	Público	
ED- 93	EDUCACIONAL SECTOR 4	Público	Se estará en lo dispuesto en el Plan Parcial aprobado en Sesión Plena de 2 de Marzo de 2004 [BOC nº 69 de 8/04/04]. Puesto que se encuentra en redacción el "Estudio de integración del ferrocarril en el municipio de Santander y arco de la Bahía" de forma previa al otorgamiento de licencia se deberá realizar una consulta al Ministerio de Fomento sobre el estado de tramitación de dicho documento y la posible afectación que su contenido pueda tener sobre el equipamiento, de forma que no se comprometa la futura actuación del ferrocarril
ED- 94	EDUCATIVO VALDENOVA	Público	Se estará en lo dispuesto en la concesión de equipamiento aprobada por Junta de Gobierno Local de 7 de Septiembre de 2009 [BOC nº 184 de 14/09/09]
ED- 95	AMPLIACIÓN NORTE UNIVERSIDAD DE CANTABRIA	Público	Según determinaciones del AE-65 [B]
ED- 96	I.E.S. FORMONTANOS	Público	
ED- 97	PREESCOLAR - INFANTIL - PRIMARIA ALBERGÍA ESTE	Público	
ED- 99	AMPLIACIÓN C.P. NUEVA MONTAÑA	Público	Se estará en lo dispuesto en la concesión de equipamiento aprobada por Junta de Gobierno Local de 18 de Diciembre de 2006 [BOC nº 24 de 02/02/07]
ED- 100	PREESCOLAR - INFANTIL - PRIMARIA OJAZ	Público	
ED- 101	I.E.S. EL PEDREGOSO	Público	
ED- 102	PREESCOLAR - INFANTIL - PRIMARIA Bº BOLLADO	Público	
ED- 103	EDUCACIONAL 1º DE MAYO II	Público	
ED- 104	RESERVA EDUCACIONAL DE SAN ROMÁN	Público	Edificabilidad: 6.000 m ² ; retroanqueo mínimo a frente de parcela: 8 m; retroanqueo mínimo a linderos: 6 m; en lo relativo ordenanza A1. Se permite expresamente la transformación del uso a residencial para estudiantes en los términos amparados por la normativa vigente
ED- 105	RESIDENCIA UNIVERSITARIA JUAN DE LA COSA	Público	
ED- 106	EDUCACIONAL PARQUE DEL AGUA	Público	
ED- 107	PAYFO	Privado	

(8)

ORDENACIÓN

CANTABRIA

PGOU
SANTANDER



CAPÍTULO 2 ORDENANZA DE ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA

Artículo 11.2.1 Definición y ámbito

1. Se entiende por zona de edificación abierta los terrenos destinados por el Plan a la construcción de bloques, o conjuntos edificados, exentos, de varias plantas y en los que domina el uso colectivo, residencial, o, en ocasiones no residencial.
2. Su ámbito es el grafiado en los Planos de Ordenación con la letra A seguida de una categoría o precedida de un código.
3. Son usos admisibles los de aparcamiento, garaje, e infraestructura, incluidos los de gasolinera y/o estación de servicio, en parcela independiente, siempre que:
 - a) Se produzca como resultado de estudio de detalle o plan especial que abarque al menos la manzana completa.
 - b) Sea sin perjuicio de sus condiciones de usos y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.
 - c) En caso de garajes, que la calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones responda al de una edificación singular con valor arquitectónico, acorde al carácter residencial de la zona, no admitiéndose construcciones que por sus características de diseño, composición, materiales y calidad constructiva, se asemeje a tipologías de nave o edificios contendedores. Además para implantar dicho uso se exigirá un estudio sobre el tráfico, pudiéndose denegar en caso de que la interferencia pueda causar disfuncionalidades importantes al tráfico peatonal y/o rodado.
4. A efectos de compatibilidad de usos individualizados en edificios con otro uso compatible, se estará al régimen general del artículo 5.11.1.; y a efectos de sustitución de usos individualizados, al 5.11.2.

Artículo 11.2.2 Categorías

La ordenanza contempla cinco categorías, en función de la intensidad de utilización del suelo:

- a) Intensiva: mayor intensidad de uso y ocupación, y bloques de mayor altura. Se representa con la categoría 1.
- b) Media: intensidad media de uso y ocupación, y menores alturas. Se representa con la categoría 2.
- c) Extensiva: menor intensidad de uso y ocupación, y facilidad técnica de evolucionar a soluciones unifamiliares. Se representa con la categoría 3.
- d) Asociada a los nuevos desarrollos: ordenanza de edificación exenta con un volumen controlado adecuado a la transición entre la ciudad consolidada y los nuevos desarrollos del Norte. Se concibe como una ordenanza flexible que permita heterogeneidad en los desarrollos, concretándose en el correspondiente Plan Parcial. Se representa con la categoría 4.
- e) Mantenimiento: edificación abierta cuya situación no queda fuera de ordenación, permitiéndose su mantenimiento; tras el conjunto del código y la grafa de edificación abierta ("MA") se incorpora una ordenanza subsidiaria entre paréntesis. Se representa con el código M.

Artículo 11.2.3 Categoría de mantenimiento

- 1. Las parcelas y edificaciones calificadas bajo la ordenanza de mantenimiento de edificación abierta (MA) pueden optar a realizar las obras contempladas en los artículos 3.2.3 y 3.2.4 con las precisiones realizadas a continuación y siempre y cuando verifiquen los requisitos necesarios para obtener la correspondiente licencia.
- 2. Las limitaciones a las obras referidas en el punto anterior son las siguientes:
 - a) Las obras de demolición no superarán el 30% de la superficie construida. Esta cantidad puede ser aumentada en caso de reconocida necesidad y proyecto o acuerdo de reposición de la edificación existente en condiciones análogas a la situación previa. Esta situación será evaluada caso a caso desde los Servicios Técnicos Municipales. En el porcentaje citado no se incluye la demolición de añadidos en edificios catalogados que desvirtúan los valores por los que se protegió ni las demoliciones vinculadas al proceso de rehabilitación integral del inmueble.

- b) Una demolición superior al 30% de la superficie construida no autorizada según lo expresado en el apartado anterior, conllevará la aplicación de la ordenanza subsidiaria.
- c) La declaración de ruina conlleva la aplicación de la ordenanza subsidiaria; excepcionalmente se permitirá la rehabilitación integral de la edificación. Esta excepción se aplicará de modo reglado cuando las características de la parcela no cumplan alguna de las determinaciones mínimas requeridas para la aplicación de la ordenanza subsidiaria y se constate la imposibilidad de solventar tal circunstancia.
- d) Las construcciones de nueva planta y ampliaciones se rigen únicamente por la ordenanza subsidiaria.
- e) El régimen de usos quedará establecido mediante la ordenanza subsidiaria y las condiciones generales establecidos en el Título 5 de las Ordenanzas.

Artículo 11.2.4 Condiciones del sòlido capaz

- 1. El área de movimiento está constituida por la totalidad de la parcela neta, menos los espacios correspondientes a las condiciones de posición fijadas en este capítulo complementados 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:
 - e) Intensiva: 7 máximo
 - f) Media: 5 máximo
 - g) Extensiva: 3 máximo
 - h) Asociada a los nuevos desarrollos: 3 máximo
- Artículo 11.2.5 Edificabilidad**
- 1. Será el resultante de multiplicar el índice de edificabilidad asignando a cada categoría por la superficie neta de parcela; conforme a los siguientes valores:
 - a) Intensiva: 0,90 m² /m².
 - b) Media: 0,70 m² /m².

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN				
CONDICIÓN	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA	ASOCIADA A NUEVOS DESARROLLOS
OCCUPACION MÁXIMA	40%	35%	30%	40%
SEPARACION A FRENTE DE PARCELA	H/2; 4m.	H/2; 4m.	H/2; 4m.	H/2; 3m.
SEPARACION A LINDEROS	H/2; 6m.	H/2; 4,5m.	H/2; 3m.	H/2; 3m.

2. El cuadro precedente indica, tras el punto y coma, la distancia mínima en metros a respetar si H/2 fuese menor.

Artículo 11.2.8 Forma de la edificación

1. Las condiciones de forma de la edificación se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro:

FORMA DE LA EDIFICACIÓN				
CONDICIÓN	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA	ASOCIADA A NUEVOS DESARROLLOS
FONDO EDIFICACION MAXIMO (m.)	25	25	25	25
LONGITUD MAXIMA (m.)	55	55	55	40
RECTANGULO ENVOLVENTE, MAXIMO (m. x m.)	55x55	55x55	55x55	60x60

2. Estas dimensiones límite podrán ser variadas mediante Estudio de Detalle o instrumento de planeamiento de desarrollo, cuando de ello resulte una mejor ordenación y adecuación a las características del entorno en que se inserte.

3. Los planos de fachada, o sus partes componentes, se situarán prioritariamente en relación con las alineaciones de manzana y, secundariamente, con las de viario o espacios libres públicos interiores si los hubiera.

c) Extensiva: 0,50 m²/m².

d) Asociada a los nuevos desarrollos: la asignada por el Plan Parcial sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros fijados en la presente ordenanza y de las condiciones generales de la edificación.

2. Dicha edificabilidad se computará en todo conforme a lo establecido en el capítulo 6 del título 3 de las Ordenanzas.

3. La edificabilidad expresada en el punto 1 de este artículo tiene el carácter de máximo y mínimo a los efectos del artículo 10.3.3.

Artículo 11.2.6 Parcelario

1. Las condiciones de parcela mínima, a los efectos señalados por el artículo 3.3.5. de las Ordenanzas, se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro referidos a parcela neta y nueva construcción:

PARCELARIO				
CONDICIÓN	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA	ASOCIADA A NUEVOS DESARROLLOS
FRENTE MINIMO (m.)	25	20	15	15
FONDO MINIMO (m.)	30	25	20	20
CIRCULO INSCRIBIBLE (m.)	25	20	15	15
FONDO/FRENTE MAXIMO (m.)	-	-	-	-
SUPERFICIE MINIMA (m ² .)	-	-	-	-
SUPERFICIE MAXIMA (m ² .)	-	-	-	-
FRENTE MAXIMO (m.)	-	-	-	160
FONDO MAXIMO (m.)	90	75	60	75

2. Estas dimensiones límite podrán ser variadas mediante Estudio de Detalle de conformidad con el artículo 11.2.11.

Artículo 11.2.7 Posición de la edificación

1. La edificación mantendrá las condiciones máximas de ocupación, en %, y mínimas separación a linderos, en metros, establecidas en el siguiente cuadro sin perjuicio de lo establecido en los artículos 4.2.1 y 4.2.14 de las Ordenanzas, y demás partes de las mismas que fuesen de aplicación:

Artículo 11.2.9 Condiciones particulares de la ordenanza de zona de edificación abierta asociada a los nuevos desarrollos

1. En caso de implantación de bajos comerciales en la construcción de edificios de edificación abierta asociada a los nuevos desarrollos, el retraque obligatorio al frente de parcela por el que se acceda a dichos locales se cederá como espacio público, incluyéndose a efectos de parcela neta y cómputo de edificabilidad y no computando a efectos de las cesiones locales requeridas en el artículo 40 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

2. Los viales a los que den frente las manzanas reguladas bajo la ordenanza de edificación abierta asociada a los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 12 metros, salvo especificación contraria en los Planos de Ordenación, y sin perjuicio de la coherencia de la malla viaria preexistente y/o propuesta.

Artículo 11.2.10 Condiciones adicionales

1. Las condiciones siguientes serán exigibles en la delimitación de unidades de actuación, con las excepciones expresadas en el punto 2 del presente artículo:

- a) Comprenderán, como mínimo, el 40% de la superficie de cada manzana a que afectasen.
 - b) No producirán restos de manzana con superficie inferior al 40% de la misma.
2. Las condiciones anteriores no serán exigibles de forma motivada en el caso de delimitación de unidades de actuación por iniciativa pública.

Artículo 11.2.11 Estudios de detalle

1. Cuando se den situaciones preexistentes difícilmente eliminables, entendiéndose por tales, situaciones consolidadas con edificación no calificable como fuera de ordenación, con una edificabilidad materializada superior al 50% del aprovechamiento patrimonializable, que impidan el cumplimiento de los parámetros generales de parcela mínima, se permitirá adecuar éstos a la situación preexistente, mediante Estudio de Detalle.

2. La edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que exista una situación preexistente medianera difícilmente removable en los términos referidos en el punto 1, mediante Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la idoneidad de la ordenación conjunta de ambos.

3. Cuando se desarrollen usos dominantes permisibles de los regulados en el artículo siguiente, se podrá aumentar la ocupación en planta un 30% sobre lo contemplado en el artículo 11.2.7 (62%, 45,5%, 39% y 52% para A1, A2, A3 y A.N.D.).

respectivamente); asimismo el fondo y longitud de la edificación podrá aumentarse para adaptarse al uso; todo ello siempre y cuando medie Estudio de Detalle en el que se justifique la adecuación de la solución adoptada.

Artículo 11.2.12 Condiciones de uso

1. El uso dominante prioritario de las parcelas calificadas bajo la ordenanza de zona de edificación abierta es residencial.

2. Son usos dominantes permisibles, los siguientes:

a) Mixto compatible en parcela independiente, siempre y cuando cumplan lo siguiente:

- La calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones deberá corresponder al de una edificación singular con valor arquitectónico, acorde al carácter residencial de la zona, no admitiéndose construcciones que por sus características de diseño, composición, materiales y calidad constructiva, se asemeje a tipologías de nave o edificios contenedores.
- No se realicen copios de material en el exterior.
- Se ajedrine al menos el 25% de la superficie no ocupada por la edificación.

b) Terciario de oficinas en parcela independiente, sin establecimientos que superen los 1.500 metros cuadrados construidos.

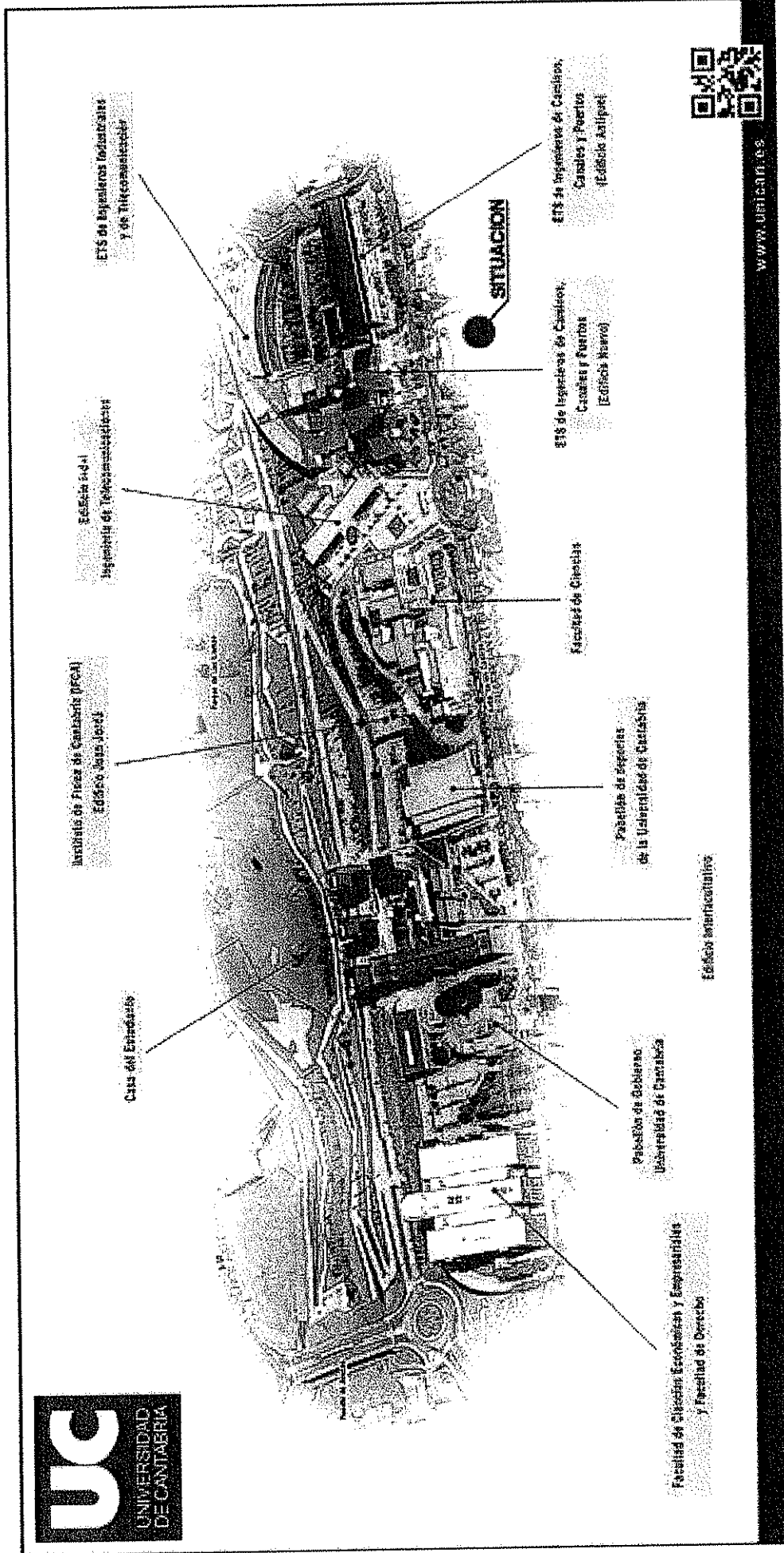
c) Terciario comercial y terciario lúdico en parcela independiente, sin establecimientos que superen los 2.500 metros cuadrados construidos. La calidad del diseño, composición y materiales de estas edificaciones deberá corresponder al de una edificación singular con valor arquitectónico, acorde al carácter residencial de la zona, no admitiéndose construcciones que por sus características de diseño, composición, materiales y calidad constructiva, se asemeje a tipologías de nave o edificios contenedores.

d) Terciario hotelero, en parcela independiente.

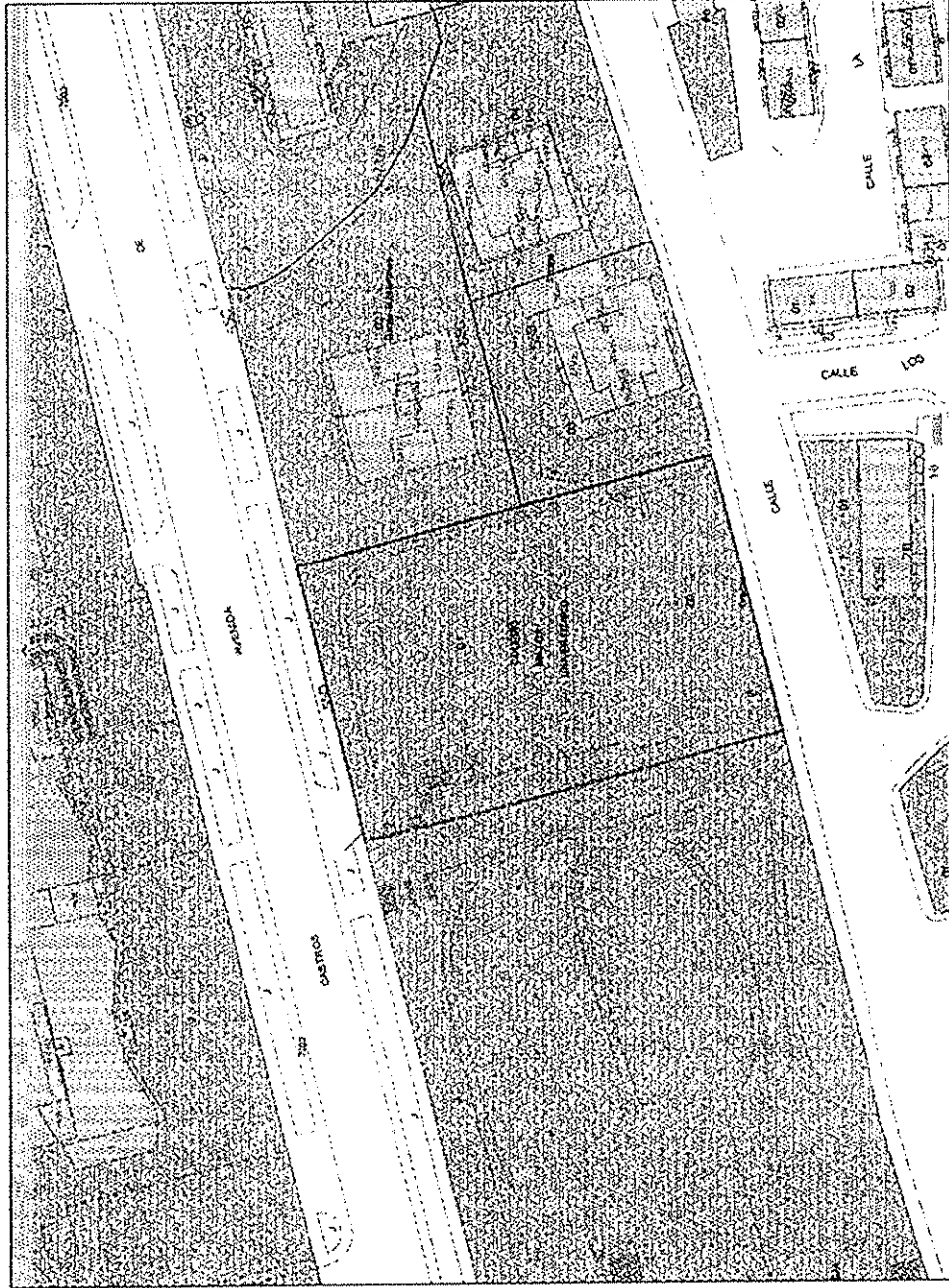
e) Equipamiento, público o privado; como parte de una parcela o en parcela independiente.

9.- PLANOS Y FOTOGRAFÍAS DE LA PARCELA

CAMPUS DE LAS LLAMAS – SITUACIÓN DEL COLEGIO MAYOR

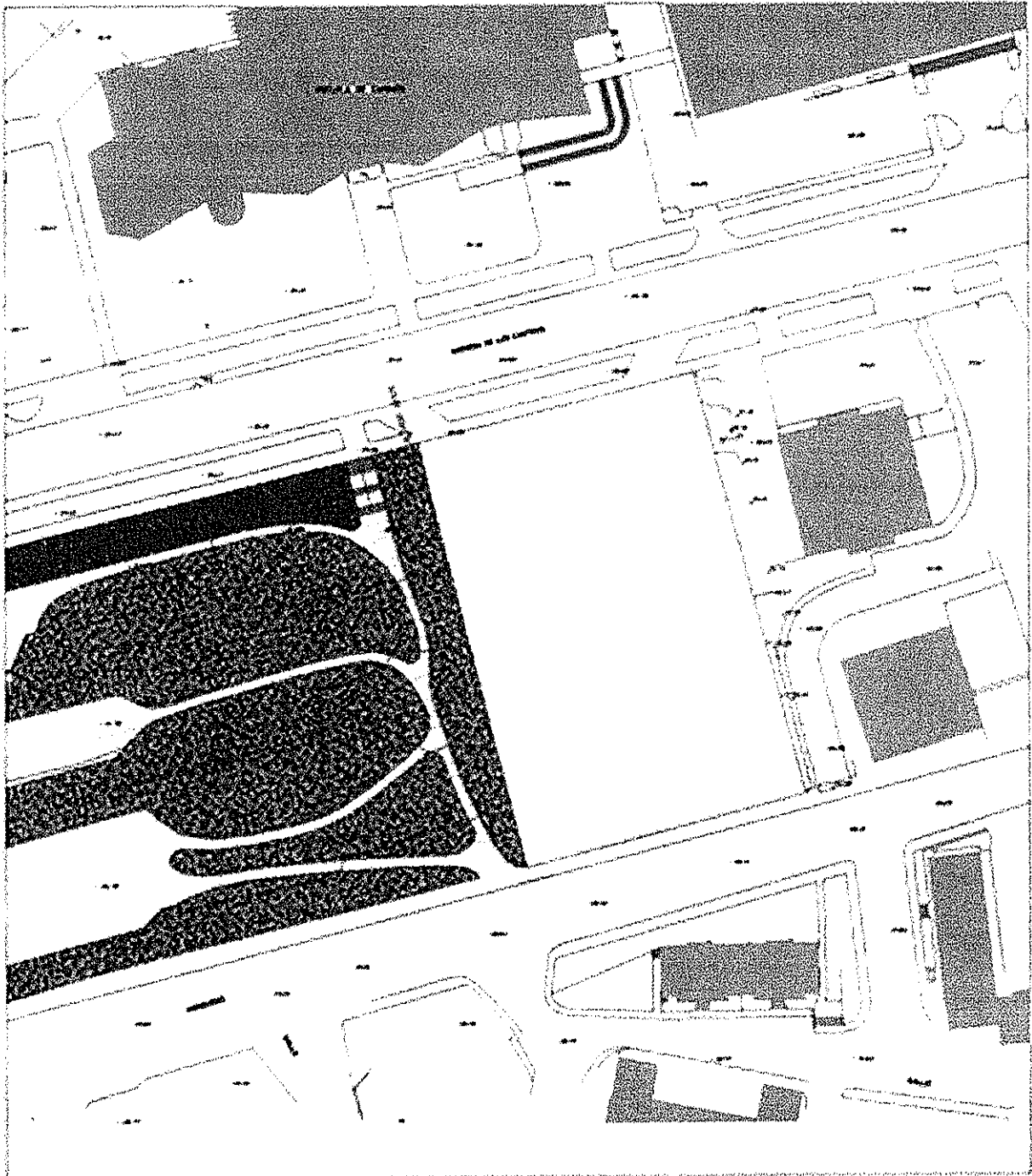


CARTOGRAFÍA CATASTRAL



CARTOGRAFIA CATASTRAL - OFICINA VIRTUAL DEL CATASTRO.

SITUACIÓN DE EMPLAZAMIENTO – CARTOGRAFÍA MUNICIPAL



SITUACION Y EMPLAZAMIENTO - CARTOGRAFIA MUNICIPAL - ESCALA 1 / 500

CAMPUS DE LAS LLAMAS

