



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA
PÚBLICA DE RESIDENCIA UNIVERSITARIA
EN LA UNIVERSIDAD DE CANTABRIA

Objeto del presente documento

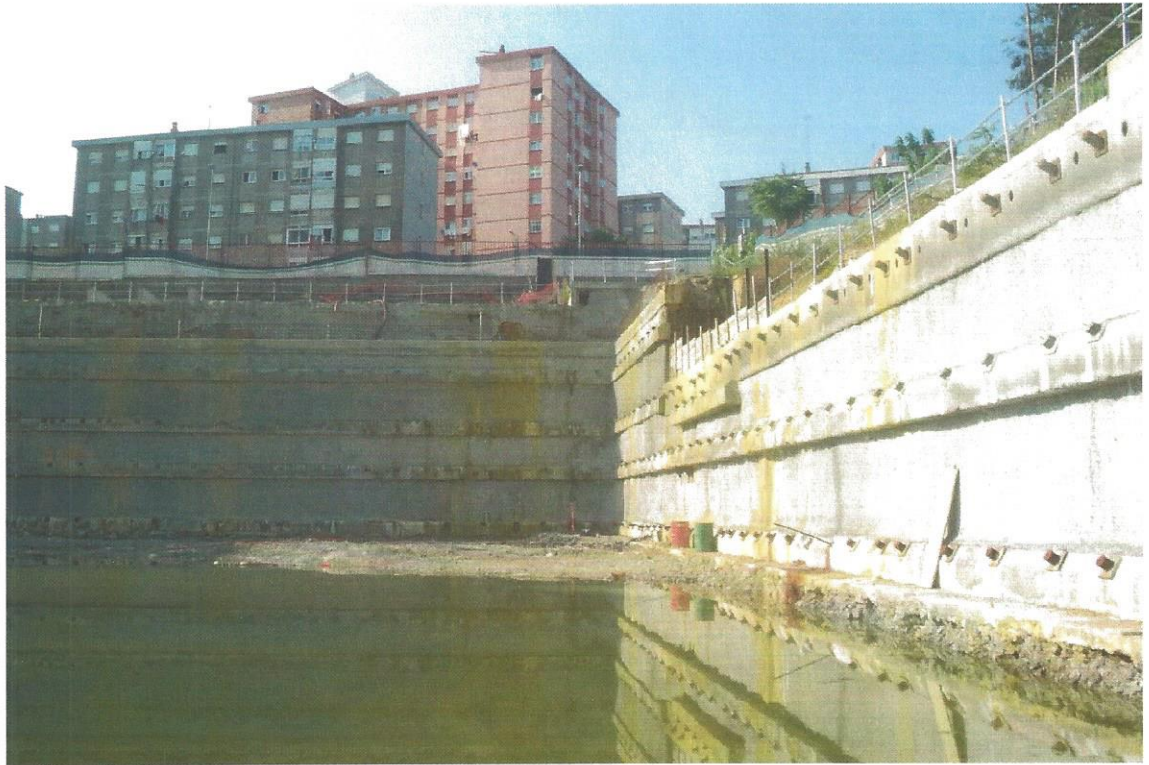
El presente documento tiene por objeto el estudio de las variables que determinen la viabilidad de un contrato de concesión de obra pública para Residencia Universitaria al amparo de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011 (en adelante TRLCSP).

A tenor de lo dispuesto, en el artículo 128 del TRLCSP, con carácter previo a la decisión de construir y explotar en régimen de concesión una obra pública, el órgano de contratación de la Universidad de Cantabria acordó la realización del pertinente Estudio de Viabilidad, mediante Resolución Rectoral 112/14, de 1 de febrero de 2014.

Artículo 128. Estudio de viabilidad.

1. Con carácter previo a la decisión de construir y explotar en régimen de concesión una obra pública, el órgano que corresponda de la Administración concedente acordará la realización de un estudio de viabilidad de la misma.
2. El estudio de viabilidad deberá contener, al menos, los datos, análisis, informes o estudios que procedan sobre los puntos siguientes:
 - a) Finalidad y justificación de la obra, así como definición de sus características esenciales.
 - b) Previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de la obra en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.
 - e) Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.
 - d) Estudio de impacto ambiental cuando éste sea preceptivo de acuerdo con la legislación vigente. En los restantes casos, un análisis ambiental de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias.
 - e) Justificación de la solución elegida, indicando, entre las alternativas consideradas si se tratara de infraestructuras viarias o lineales, las características de su trazado.
 - f) Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra.
 - g) Coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación propuesto para la construcción de la obra con la justificación, asimismo, de la procedencia de ésta.
 - h) Estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.
3. La Administración concedente someterá el estudio de viabilidad a información pública por el plazo de un mes, prorrogable por idéntico plazo en razón de la complejidad del mismo y dará traslado del mismo para informe a los órganos de la Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas y Entidades Locales afectados cuando la obra no figure en el correspondiente planeamiento urbanístico, que deberán emitirlo en el plazo de un mes.
4. El trámite de información pública previsto en el apartado anterior servirá también para

cumplimentar el concerniente al estudio de impacto ambiental, en los casos en que la declaración de impacto ambiental resulte preceptiva."



Estudio de Viabilidad para un periodo concesional de 40 años, según Art. 268 del TRLCSP.

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 Cosal, 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.

La funcionalidad de la edificación quedaría distribuida del siguiente modo:

- Estacionamiento: El mínimo indispensable, aproximadamente 30 plazas (1 por cada 200 m²).
- Espacios de relación: El edificio tendrá como punto de encuentro y de entrada la planta baja, con acceso por la Avda. de los Castros. En ella se ubicaran todos los núcleos de comunicaciones verticales para acceder a las diversas plantas. Estará presente un gran vestíbulo abierto para permitir que los flujos de personas que entran del exterior o que pasan de una zona a otra no se molesten y al mismo tiempo fomente el intercambio cultural.
- Instalaciones universitarias multifuncionales: en otras plantas se situarán los servicios más públicos como, por ejemplo, una biblioteca-sala de estudio, una sala polivalente y los servicios de restauración de la residencia.
- Residencia: Las unidades habitacionales se situarán en las restantes plantas, combinando en la medida de lo posible otros usos propios de la residencia, constituyendo estos los espacios comunes de relación de los residentes y que recibirán un tratamiento de localización preferente.
- 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 una superficie útil aproximada de 20 m² c/u.

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.

PREVISIÓN DE DEMANDA E INCIDENCIA ECONÓMICO-SOCIAL EN EL ÁREA DE INFLUENCIA.

Santander y su Universidad

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

- 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.

Justificación jurídico-urbanística de la actuación:

La información urbanística no tiene especial incidencia en la actuación que se pretende, dado que las acciones y los usos dotacionales previstos, se encuentran contemplados en el vigente PGOU de Santander.

Según el Plan General de Ordenación Urbana de Santander vigente, la parcela perteneciente al Catastro de Naturaleza Urbana n° 5737601VP3153FOOOIXI, se clasifica como Suelo Urbano Consolidado, calificada como Equipamiento Educativo, ED-105.

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".

CONCLUSIONES

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.

Se adjunta ficha urbanística de la parcela. Anexo 3.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL O ANÁLISIS AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS Y LAS CORRESPONDIENTES MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS NECESARIAS.

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.

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 proyectadas 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.

RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA OBRA. ESTUDIO BÁSICO, EN CUMPLIMIENTO R.O. 1627/97 DE 24 DE OCTUBRE, SOBRE DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.

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.

ESTUDIO BÁSICO, EN CUMPLIMIENTO DEL R.O. 1627/97 DE 24 DE OCTUBRE SOBRE DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN:

- 1.1 INTRODUCCIÓN
- 1.2 PRINCIPIOS GENERALES APLICABLES DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA
- 1.3 IDENTIFICACIÓN DE LOS RIESGOS
- 1.4 MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN
- 1.5 PRIMEROS AUXILIOS

1.1 INTRODUCCIÓN

El presente Estudio Básico de Seguridad y Salud establece, durante la ejecución de esta obra, las previsiones respecto a la prevención de riesgos de accidentes y enfermedades profesionales, así como información útil para

efectuar en su día, en las debidas condiciones de seguridad y salud, los previsibles trabajos posteriores de mantenimiento.

Servirá para proporcionar unas directrices básicas a la empresa constructora para llevar a cabo sus obligaciones en el terreno de la prevención de riesgos profesionales, facilitando su desarrollo, conforme al Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

En base al artículo 7º, y en aplicación de este Estudio Básico de Seguridad y Salud, el contratista deberá elaborar un Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo en el que se analicen, estudien, desarrollen y complementen las previsiones contenidas en el presente documento.

El Plan de Seguridad y Salud deberá ser aprobado antes del inicio de la obra por el Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra o, cuando no exista Coordinador, por la Dirección Facultativa. En el caso de obras de las Administraciones Públicas deberá someterse a la aprobación de dicha Administración.

Se recuerda la obligatoriedad de que en cada centro de trabajo exista un Libro de Incidencias para el seguimiento del Plan. Cualquier anotación que se realice en el Libro de Incidencias deberá ponerse en conocimiento de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social en el plazo de 24 horas.

Así mismo se recuerda que, según el artículo 15º del Real Decreto, los contratistas y subcontratistas deberán garantizar que los trabajadores reciban la información adecuada de todas las medidas de seguridad y salud en la obra.

Antes del inicio de los trabajos el promotor deberá efectuar un aviso a la autoridad laboral competente, según modelo incluido en el anexo III del Real Decreto.

La comunicación de apertura del centro de trabajo a la autoridad laboral competente deberá ir acompañada del Plan de Seguridad y Salud.

El Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra o cualquier integrante de la Dirección Facultativa, caso de apreciar un riesgo grave inminente para la seguridad de los trabajadores, podrá detener la obra parcial o totalmente, comunicándolo a Inspección de Trabajo y Seguridad Social, al contratista, al subcontratista y a los representantes de los trabajadores.

Las responsabilidades de los coordinadores, de la Dirección Facultativa y del promotor no eximirán de sus responsabilidades a los contratistas y subcontratistas (artículo 11º).

1.2 PRINCIPIOS GENERALES APLICABLES DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

El artículo 1 O del R.D. 1627/1997 establece que se aplicarán los principios de acción preventiva contenidos en el artículo 15º de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales (Ley 31/1995, de 8 de noviembre) durante la ejecución de la obra y, en particular, en las siguientes actividades:

- a) El mantenimiento de la obra en buen estado de orden y limpieza.
- b) La elección del emplazamiento de los puestos y áreas de trabajo, teniendo en cuenta sus condiciones de acceso y la determinación de las vías o zonas de desplazamiento o circulación.
- c) La manipulación de los distintos materiales y la utilización de los medios auxiliares.
- d) El mantenimiento, el control previo a la puesta en servicio y el control periódico de las instalaciones y dispositivos necesarios para la ejecución de la obra, con objeto de corregir los defectos que pudieran afectar a la seguridad y salud de los trabajadores.
- e) La delimitación y el acondicionamiento de las zonas de almacenamiento y depósito de los distintos materiales, en particular si se trata de materias o sustancias peligrosas.

- f) La recogida de los materiales peligrosos utilizados.
- g) El almacenamiento y la eliminación o evacuación de residuos y escombros.
- h) La adaptación, en función de la evolución de la obra, del período de tiempo efectivo que habrá de dedicarse a los distintos trabajos o fases de trabajo.
- i) La cooperación entre los contratistas, subcontratistas y trabajadores autónomos.
- j) Las interacciones e incompatibilidades con cualquier otro tipo de trabajo o actividad que se realice en la obra o cerca del lugar de la obra.

Los principios de acción preventiva establecidos en el artículo 15º de la Ley 31 /95 son los siguientes:

1. El empresario aplicará las medidas que integran el deber general de prevención, con arreglo a los siguientes principios generales:
 - a) Evitar los riesgos
 - b) Evaluar los riesgos que no se puedan evitar
 - c) Combatir los riesgos en su origen
 - d) Adaptar el trabajo a la persona, en particular en lo que respecta a la concepción de los puestos de trabajo, así como a la elección de los equipos y los métodos de trabajo y de producción, con miras, en particular, a atenuar el trabajo monótono y repetitivo y a reducir los efectos del mismo en la salud
 - e) Tener en cuenta la evolución de la técnica
 - f) Sustituir lo peligroso por lo que entrañe poco o ningún peligro
 - g) Planificar la prevención, buscando un conjunto coherente que integre en ella la técnica, la organización del trabajo y las condiciones de trabajo, las relaciones sociales y la influencia de los factores ambientales en el trabajo
 - h) Adoptar medidas que antepongan la protección colectiva a la individual
 - i) Dar las debidas instrucciones a los trabajadores.
2. El empresario tomará en consideración las capacidades profesionales de los trabajadores en materia de seguridad y de salud en el momento de encomendarles las tareas.
3. El empresario adoptará las medidas necesarias a fin de garantizar que sólo los trabajadores que hayan recibido información suficiente y adecuada puedan acceder a las zonas de riesgo grave y específico.
4. La efectividad de las medidas preventivas deberá prever las distracciones o imprudencias no temerarias que pudiera cometer el trabajador. Para su adopción se tendrán en cuenta los riesgos adicionales que pudieran implicar determinadas medidas preventivas, las cuales sólo podrán adoptarse cuando la magnitud de dichos riesgos sea sustancialmente inferior a la de los que se pretende controlar y no existan alternativas más seguras.
5. Podrán concertar operaciones de seguro que tengan como fin garantizar como ámbito de cobertura la previsión de riesgos derivados del trabajo, la empresa respecto de sus trabajadores, los trabajadores autónomos respecto a ellos mismos y las sociedades cooperativas respecto a los socios, cuya actividad consista en la prestación de su trabajo personal.

1.3 IDENTIFICACIÓN DE LOS RIESGOS

Sin perjuicio de las disposiciones mínimas de Seguridad y Salud aplicables a la obra establecidas en el anexo IV del Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre, se enumeran a continuación los riesgos particulares de distintos trabajos de obra, considerando que algunos de ellos pueden darse durante todo el proceso de ejecución de la obra o bien ser aplicables a otros trabajos.

Deberá prestarse especial atención a los riesgos más usuales en las obras, como por ejemplo caídas, cortes, quemaduras, erosiones y golpes, debiéndose adoptar en cada momento la postura más idónea según el trabajo que se realice.

Además, habrá que tener en cuenta las posibles repercusiones en las estructuras de edificación vecinas y procurar minimizar en todo momento el riesgo de incendio.

Así mismo, los riesgos relacionados deberán tenerse en cuenta en los previsibles trabajos posteriores (reparación, mantenimiento...).

1.3.1 MEDIOS Y MAQUINARIA

- Atropellos, choques con otros vehículos, cogidas
- Interferencias con instalaciones de suministro público (agua, luz, gas...)
- Desplome y/o caída de maquinaria de obra (silos, grúas...)
- Riesgos derivados del funcionamiento de grúas
- Caída de la carga transportada
- Generación excesiva de polvo o emanación de gases tóxicos
- Caídas desde puntos altos y/o desde elementos provisionales de acceso (escaleras, plataformas)
- Golpes y tropiezos
- Caída de materiales, rebotes
- Ambiente excesivamente ruidoso
- Contactos eléctricos directos o indirectos
- Accidentes derivados de condiciones atmosféricas

1.3.2 TRABAJOS PREVIOS

- Interferencias con instalaciones de suministro público (agua, luz, gas...)
- Caídas desde puntos altos y/o desde elementos provisionales de acceso (escaleras, plataformas...)
- Golpes y tropiezos
- Caída de materiales, rebotes
- Sobreesfuerzos por posturas incorrectas
- Vuelco de pilas de material
- Riesgos derivados del almacenaje de materiales (temperatura, humedad, reacciones químicas)

1.3.3 DERRIBOS

- Interferencias con instalaciones de suministro público (agua, luz, gas...)
- Generación excesiva de polvo o emanación de gases tóxicos
- Proyección de partículas durante los trabajos
- Caídas desde puntos altos y/o desde elementos provisionales de acceso (escaleras, plataformas)
- Contactos con materiales agresivos
- Cortes y pinchazos
- Golpes y tropiezos
- Caída de materiales, rebotes
- Ambiente excesivamente ruidoso
- Fallos de la estructura
- Sobreesfuerzos por posturas incorrectas
- Acumulación y bajada de escombros

1.3.4 MOVIMIENTOS DE TIERRAS Y EXCAVACIONES

- Interferencias con instalaciones de suministro público (agua, luz, gas...)
- Generación excesiva de polvo o emanación de gases tóxicos
- Caídas desde puntos altos y/o desde elementos provisionales de acceso (escaleras, plataformas)
- Golpes y tropiezos
- Desprendimiento y/o corrimiento de tierras y/o rocas
- Caída de materiales, rebotes
- Ambiente excesivamente ruidoso

- Desplome y/o caída de las paredes de contención, pozos y zanjas
- Desplome y/o caída de las edificaciones vecinas
- Accidentes derivados de condiciones atmosféricas
- Sobreesfuerzos por posturas incorrectas

1.3.5 CIMIENTOS

- Interferencias con instalaciones de suministro público (agua, luz, gas...)
- Proyección de partículas durante los trabajos
- Caídas desde puntos altos y/o desde elementos provisionales de acceso (escaleras, plataformas)
- Contactos con materiales agresivos
- Cortes y pinchazos
- Golpes y tropiezos
- Caída de materiales, rebotes
- Ambiente excesivamente ruidoso
- Desplome y/o caída de las paredes de contención, pozos y zanjas
- Desplome y/o caída de las edificaciones vecinas
- Desprendimiento y/o corrimiento de tierras y/o rocas
- Contactos eléctricos directos e indirectos
- Sobreesfuerzos por posturas incorrectas
- Fallos de encofrados
- Generación excesiva de polvo o emanación de gases tóxicos
- Vuelco de pilas de material
- Riesgos derivados del almacenaje de materiales (temperatura, humedad, reacciones químicas)

1.3.6 ESTRUCTURA

- Interferencias con instalaciones de suministro público (agua, luz, gas...)
- Proyección de partículas durante los trabajos
- Caídas desde puntos altos y/o desde elementos provisionales de acceso (escaleras, plataformas)
- Contactos con materiales agresivos
- Cortes y pinchazos
- Golpes y tropiezos
- Caída de materiales, rebotes
- Ambiente excesivamente ruidoso
- Contactos eléctricos directos e indirectos
- Sobreesfuerzos por posturas incorrectas
- Fallos de encofrados
- Generación excesiva de polvo o emanación de gases tóxicos
- Vuelco de pilas de material
- Riesgos derivados del almacenaje de materiales (temperatura, humedad, reacciones químicas)
- Riesgos derivados del acceso a las plantas
- Riesgos derivados de la subida y recepción de materiales

1.3.7 ALBAÑILERIA

- Generación excesiva de polvo o emanación de gases tóxicos
- Proyección de partículas durante los trabajos
- Caídas desde puntos altos y/o desde elementos provisionales de acceso (escaleras, plataformas)
- Contactos con materiales agresivos
- Cortes y pinchazos
- Golpes y tropiezos
- Caída de materiales, rebotes
- Ambiente excesivamente ruidoso
- Sobreesfuerzos por posturas incorrectas
- Vuelco de pilas de material

- Riesgos derivados del almacenaje de materiales (temperatura, humedad, reacciones químicas)

1.3.8 CUBIERTA

- Interferencias con instalaciones de suministro público (agua, luz, gas...)
- Proyección de partículas durante los trabajos
- Caídas desde puntos altos y/o desde elementos provisionales de acceso (escaleras, plataformas)
- Contactos con materiales agresivos
- Cortes y pinchazos
- Golpes y tropiezos
- Caída de materiales, rebotes
- Ambiente excesivamente ruidoso
- Sobreesfuerzos por posturas incorrectas
- Generación excesiva de polvo o emanación de gases tóxicos
- Caídas de mástiles y antenas
- Vuelco de pilas de material
- Riesgos derivados del almacenaje de materiales (temperatura, humedad, reacciones químicas)

1.3.9 REVESTIMIENTOS Y ACABADOS

- Generación excesiva de polvo o emanación de gases tóxicos
- Proyección de partículas durante los trabajos
- Caídas desde puntos altos y/o desde elementos provisionales de acceso (escaleras, plataformas)
- Contactos con materiales agresivos
- Cortes y pinchazos
- Golpes y tropiezos
- Caída de materiales, rebotes
- Sobreesfuerzos por posturas incorrectas
- Vuelco de pilas de material
- Riesgos derivados del almacenaje de materiales (temperatura, humedad, reacciones químicas)

1.3.10 INSTALACIONES

- Interferencias con instalaciones de suministro público (agua, luz, gas...)
- Caídas desde puntos altos y/o desde elementos provisionales de acceso (escaleras, plataformas)
- Cortes y pinchazos
- Golpes y tropiezos
- Caída de materiales, rebotes
- Emanaciones de gases en aberturas de pozos negros
- Contactos eléctricos directos e indirectos
- Sobreesfuerzos por posturas incorrectas
- Caídas de mástiles y antenas

1.3.11 RELACIÓN NO EXHAUSTIVA DE LOS TRABAJOS QUE IMPLICAN RIESGOS ESPECIALES (Anexo 11 del R.D. 1627/1997)

- 1 Trabajos con riesgos especialmente graves de sepultamiento, hundimiento o caída de altura, por las particulares características de la actividad desarrollada, los procedimientos aplicados o el entorno del puesto de trabajo
- 2 Trabajos en los que la exposición a agentes químicos o biológicos suponga un riesgo de especial gravedad, o para los que la vigilancia específica de la salud de los trabajadores sea legalmente exigible
- 3 Trabajos con exposición a radiaciones ionizantes para los que la normativa específica obliga a la delimitación de zonas controladas o vigiladas
- 4 Trabajos en la proximidad de líneas eléctricas de alta tensión

- 5 Trabajos que expongan a riesgo de ahogamiento por inmersión
- 6 Obras de excavación de túneles, pozos y otros trabajos que supongan movimientos de tierra subterráneos
- 7 Trabajos realizados en inmersión con equipo subacuático
- 8 Trabajos realizados en cajones de aire comprimido
- 9 Trabajos que impliquen el uso de explosivos
- 10 Trabajos que requieran montar o desmontar elementos prefabricados pesados.

1.4 MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN

Como criterio general primarán las protecciones colectivas frente a las individuales. Además, tendrán que mantenerse en buen estado de conservación los medios auxiliares, la maquinaria y las herramientas de trabajo. Por otro lado, los medios de protección deberán estar homologados según la normativa vigente.

Las medidas relacionadas también deberán tenerse en cuenta para los previsibles trabajos posteriores (reparación, mantenimiento...).

1.4.1 MEDIDAS DE PROTECCIÓN COLECTIVA

- Organización y planificación de los trabajos para evitar interferencias entre los distintos trabajos y circulaciones dentro de la obra
- Señalización de las zonas de peligro
- Prever el sistema de circulación de vehículos y su señalización, tanto en el interior de la obra como en relación a los viales exteriores
- Dejar una zona libre alrededor de la zona excavada para el paso de maquinaria
- Inmovilización de camiones mediante cuñas y/o topes durante las tareas de carga y descarga
- Respetar las distancias de seguridad con las instalaciones existentes
- Los elementos de las instalaciones deben estar con sus protecciones aislantes
- Cimentación correcta de la maquinaria de obra
- Montaje de grúas realizado por una empresa especializada, con revisiones periódicas, control de la carga máxima, delimitación del radio de acción, frenos, bloqueo, etc.
- Revisión periódica y mantenimiento de maquinaria y equipos de obra
- Sistema de riego que impida la emisión de polvo en gran cantidad
- Comprobación de la adecuación de las soluciones de ejecución al estado real de los elementos (subsuelo, edificaciones vecinas)
- Comprobación de apuntalamientos, condiciones de entibado y pantallas de protección de zanjas
- Utilización de pavimentos antideslizantes
- Colocación de barandillas de protección en lugares con peligro de caída
- Colocación de mallazos en agujeros horizontales
- Protección de agujeros y fachadas para evitar la caída de objetos (redes, lonas)
- Uso de canalizaciones para la evacuación de escombros, correctamente instaladas
- Uso de escaleras de mano, plataformas de trabajo y andamios
- Colocación de plataformas de recepción de materiales en las plantas altas

1.4.2 MEDIDAS DE PROTECCIÓN INDIVIDUAL

- Utilización de mascarillas y gafas homologadas contra el polvo y/o proyección de partículas
- Utilización de calzado de seguridad
- Utilización de casco homologado
- En todas las zonas elevadas en las que no existan sistemas fijos de protección deberán establecerse puntos de anclaje seguros para poder sujetar el cinturón de seguridad homologado, cuya utilización será obligatoria.
- Utilización de guantes homologados para evitar el contacto directo con materiales agresivos y minimizar el riesgo de cortes y pinchazos.
- Utilización de protectores auditivos homologados en ambientes excesivamente ruidosos
- Utilización de mandiles

- Sistemas de sujeción permanente y de vigilancia por más de un operario, en los trabajos con peligro de intoxicación. Utilización de equipos de suministro de aire

1.4.3 MEDIDAS DE PROTECCIÓN A TERCEROS

- Vallado, señalización y alumbrado de la obra. En el caso de que el vallado invada la calzada debe preverse un paso protegido para la circulación de peatones. El vallado ha de impedir que personas ajenas a la obra puedan entrar en ella
- Prever el sistema de circulación de vehículos tanto en el interior de la obra como en relación a los viales exteriores
- Inmovilización de camiones mediante cuñas y/o topes durante las tareas de carga y descarga
- Comprobación de la adecuación de las soluciones de ejecución al estado real de los elementos (subsuelo, edificaciones vecinas)
- Protección de huecos y fachadas para evitar la caída de objetos (redes, lonas)

1.5 PRIMEROS AUXILIOS

Se dispondrá de un botiquín cuyo contenido será el especificado en la normativa vigente.

Se informará, al inicio de la obra, de la situación de los distintos centros médicos a los que se deberá trasladar los accidentados. Es conveniente disponer en la obra, y en un lugar bien visible, de una lista con los teléfonos y direcciones de los centros asignados para urgencias, ambulancias, taxis, etc. para garantizar el rápido traslado de los posibles accidentados.

Hay que considerar la importancia de la coordinación durante la ejecución de la obra en lo referente a desvíos de tráfico y los correspondientes trastornos a viandantes y vehículos.

Igualmente es necesario coordinar las actuaciones para permitir la posterior explotación de las instalaciones pensando en la comodidad al usuario, acceso entre dependencias, zonas comunes, etc...

COSTE DE LA INVERSIÓN/EXPLOTACIÓN, FINANCIACIÓN PROPUESTA

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. (TRLCSF)

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 concurren 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: **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: 10.059.140 €

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...).

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. (TRLCSF)

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 proviniere 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.

En Santander a 11 de abril de 2014

VºBº


Enrique Alonso Díaz
Gerente




José Luis Reñon Castellanos
Jefe Servicio de Infraestructuras

ANEXO 1: ESTUDIO ECONÓMICO

GASTOS	Año 1 2016	Año 2 2017	Año 3 2018	Año 4 2019	Año 5 2020	Año 6 2021	Año 7 2022	Año 8 2023	Año 9 2024	Año 10 2025
Gastos de personal	54.159,50 €	216.638,00 €	220.970,76 €	225.390,18 €	229.897,98 €	234.495,94 €	239.185,86 €	243.969,57 €	248.848,97 €	253.825,94 €
Vigilancia	12.202,74 €	48.810,94 €	49.787,16 €	50.782,90 €	51.798,56 €	52.834,53 €	53.891,22 €	54.969,05 €	56.068,43 €	57.189,80 €
Gastos de mantenimiento	14.220,00 €	56.880,00 €	58.017,60 €	59.177,95 €	60.361,51 €	61.568,74 €	62.800,12 €	64.056,12 €	65.337,24 €	66.643,99 €
Impuestos y Seguros	39.500,00 €	158.000,00 €	161.160,00 €	164.383,20 €	167.670,86 €	171.024,28 €	174.444,77 €	177.933,66 €	181.492,34 €	185.122,18 €
Otros gastos	25.359,99 €	101.439,95 €	103.468,75 €	105.538,12 €	107.648,89 €	109.801,86 €	111.997,90 €	114.237,86 €	116.522,62 €	118.853,07 €
Canon de explotación	30.000,00 €	122.400,00 €	124.848,00 €	127.344,96 €	129.891,86 €	132.489,69 €	135.139,49 €	137.842,28 €	140.599,12 €	143.411,10 €
Amortización edificios e instalaciones	62.869,63 €	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €
Amortización instalaciones	8.852,50 €	35.410,00 €	35.410,00 €	35.410,00 €	35.410,00 €	35.410,00 €	35.410,00 €	35.410,00 €	35.410,00 €	35.410,00 €
Amortización mobiliario	25.920,00 €	103.680,00 €	103.680,00 €	103.680,00 €	103.680,00 €	103.680,00 €	103.680,00 €	103.680,00 €	103.680,00 €	103.680,00 €
Amort. Reposición mobiliario	45.000,00 €									
Amortiz. Otros gastos	318.084,35 €	1.094.737,39 €	1.108.820,76 €	1.123.185,81 €	1.137.838,16 €	1.152.783,55 €	1.168.027,85 €	1.183.577,04 €	1.199.437,21 €	1.180.842,08 €
TOTAL GASTOS ESTIMADOS										
INGRESOS	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
INGRESOS ALOJAMIENTO	289.023,75 €	1.179.216,90 €	1.202.801,24 €	1.226.857,26 €	1.251.394,41 €	1.276.422,30 €	1.301.950,74 €	1.327.989,76 €	1.354.549,55 €	1.381.640,54 €
INGRESOS MANUTENCIÓN	103.241,25 €	421.224,30 €	429.648,79 €	438.241,76 €	447.006,60 €	455.946,73 €	465.065,66 €	474.366,98 €	483.854,32 €	493.551,40 €
OTROS SERVICIOS	6.784,13 €	27.679,23 €	28.232,81 €	28.797,47 €	29.373,42 €	29.960,89 €	30.560,11 €	31.171,31 €	31.794,73 €	32.430,63 €
TOTAL INGRESOS ESTIMADOS	399.049,13 €	1.628.120,43 €	1.660.682,84 €	1.693.896,50 €	1.727.774,43 €	1.762.329,91 €	1.797.576,51 €	1.833.528,04 €	1.870.198,60 €	1.907.602,58 €
RESULTADO ESTIMADO	80.964,78 €	533.383,04 €	551.862,07 €	570.710,69 €	589.936,27 €	609.546,36 €	629.548,66 €	649.951,01 €	670.761,40 €	726.760,49 €
GASTOS	Año 11 2026	Año 12 2027	Año 13 2028	Año 14 2029	Año 15 2030	Año 16 2031	Año 17 2032	Año 18 2033	Año 19 2034	Año 20 2035
Gastos de personal	258.902,46 €	264.080,51 €	269.362,12 €	274.749,37 €	280.244,35 €	285.849,24 €	291.566,23 €	297.397,55 €	303.345,50 €	309.412,41 €
Vigilancia	58.333,59 €	59.500,26 €	60.690,27 €	61.904,07 €	63.142,16 €	64.405,00 €	65.693,10 €	67.006,96 €	68.347,10 €	69.714,04 €
Gastos de mantenimiento	67.976,87 €	69.336,40 €	70.723,13 €	72.137,59 €	73.580,35 €	75.051,95 €	76.552,99 €	78.084,05 €	79.645,73 €	81.238,65 €
Impuestos y Seguros	188.824,63 €	192.601,12 €	196.453,14 €	200.382,20 €	204.389,85 €	208.477,64 €	212.647,20 €	216.900,14 €	221.238,14 €	225.662,91 €
Otros gastos	121.230,13 €	123.654,73 €	126.127,83 €	128.650,38 €	131.223,39 €	133.847,86 €	136.524,82 €	139.255,31 €	142.040,42 €	144.881,23 €
Canon de explotación	146.279,33 €	149.204,91 €	152.189,01 €	155.232,79 €	158.337,45 €	161.504,20 €	164.734,28 €	168.028,97 €	171.389,54 €	174.817,34 €
Amortización edificios e instalaciones	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €
Amortización instalaciones										
Amortización mobiliario	114.048,00 €	114.048,00 €	114.048,00 €	114.048,00 €	114.048,00 €	114.048,00 €	114.048,00 €	114.048,00 €	114.048,00 €	114.048,00 €
Amort. Reposición mobiliario										
Amortiz. Otros gastos										
TOTAL GASTOS ESTIMADOS	1.207.073,50 €	1.223.904,44 €	1.241.072,00 €	1.258.582,91 €	1.276.444,04 €	1.294.662,39 €	1.313.245,11 €	1.332.199,48 €	1.351.532,94 €	1.371.253,07 €
INGRESOS	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INGRESOS ALOJAMIENTO	1.409.273,35 €	1.437.458,82 €	1.466.208,00 €	1.495.532,16 €	1.525.442,80 €	1.555.951,66 €	1.587.070,69 €	1.618.812,10 €	1.651.188,35 €	1.684.212,11 €
INGRESOS MANUTENCIÓN	503.402,03 €	513.470,07 €	523.739,47 €	534.214,26 €	544.898,55 €	555.796,52 €	566.912,45 €	578.250,70 €	589.815,71 €	601.612,03 €
OTROS SERVICIOS	33.079,24 €	33.740,83 €	34.415,64 €	35.103,96 €	35.806,04 €	36.522,16 €	37.252,60 €	37.997,65 €	38.757,60 €	39.532,76 €
TOTAL INGRESOS ESTIMADOS	1.945.754,63 €	1.984.669,72 €	2.024.363,11 €	2.064.850,38 €	2.106.147,38 €	2.148.270,33 €	2.191.235,74 €	2.235.060,45 €	2.279.761,66 €	2.325.356,89 €
RESULTADO ESTIMADO	738.681,12 €	760.765,28 €	783.291,11 €	806.267,46 €	829.703,34 €	853.607,94 €	877.990,63 €	902.860,97 €	928.228,72 €	954.103,82 €

GASTOS	Año 21 2036	Año 22 2037	Año 23 2038	Año 24 2039	Año 25 2040	Año 26 2041	Año 27 2042	Año 28 2043	Año 29 2044	Año 30 2045
Gastos de personal	315.600,66 €	321.912,67 €	328.350,93 €	334.917,94 €	341.616,30 €	348.448,63 €	355.417,60 €	362.525,95 €	369.776,47 €	377.172,00 €
Vigilancia	71.108,32 €	72.530,49 €	73.981,10 €	75.460,72 €	76.969,94 €	78.509,33 €	80.079,52 €	81.681,11 €	83.314,73 €	84.981,03 €
Gastos de mantenimiento	82.863,42 €	84.520,69 €	86.211,10 €	87.935,32 €	89.694,03 €	91.487,91 €	93.317,67 €	95.184,02 €	97.087,70 €	99.029,46 €
Impuestos y Seguros	230.176,17 €	234.779,69 €	239.475,28 €	244.264,79 €	249.150,08 €	254.133,09 €	259.215,75 €	264.400,06 €	269.688,06 €	275.081,82 €
Otros gastos	147.778,85 €	150.734,43 €	153.749,12 €	156.824,10 €	159.960,58 €	163.159,79 €	166.422,99 €	169.751,45 €	173.146,48 €	176.609,41 €
Canon de explotación	178.313,68 €	181.879,96 €	185.517,56 €	189.227,91 €	193.012,46 €	196.872,71 €	200.810,17 €	204.826,37 €	208.922,90 €	213.101,36 €
Amortización edificios e instalaciones	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €
Amortización instalaciones										
Amortización mobiliario										
Amort. Reposición mobiliario	125.452,80 €	125.452,80 €	125.452,80 €	125.452,80 €	125.452,80 €	125.452,80 €	125.452,80 €	125.452,80 €	125.452,80 €	125.452,80 €
Amortiz. Otros gastos										
TOTAL GASTOS ESTIMADOS	1.402.772,40 €	1.423.289,22 €	1.444.216,38 €	1.465.562,08 €	1.487.334,70 €	1.509.542,77 €	1.532.195,00 €	1.555.300,27 €	1.578.867,65 €	1.602.906,38 €
INGRESOS	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
INGRESOS ALOJAMIENTO	1.717.896,35 €	1.752.254,28 €	1.787.299,37 €	1.823.045,35 €	1.859.506,26 €	1.896.696,39 €	1.934.630,31 €	1.973.322,92 €	2.012.789,38 €	2.053.045,17 €
INGRESOS MANUTENCIÓN	613.644,27 €	625.917,15 €	638.435,49 €	651.204,20 €	664.228,29 €	677.512,85 €	691.063,11 €	704.884,37 €	718.982,06 €	733.361,70 €
OTROS SERVICIOS	403.233,41 €	41.129,88 €	41.952,48 €	42.791,53 €	43.647,36 €	44.520,30 €	45.410,71 €	46.318,92 €	47.245,30 €	48.190,21 €
TOTAL INGRESOS ESTIMADOS	2.371.864,03 €	2.419.301,31 €	2.467.687,34 €	2.517.041,09 €	2.567.381,91 €	2.618.729,55 €	2.671.104,14 €	2.724.526,22 €	2.779.016,74 €	2.834.597,08 €
RESULTADO ESTIMADO	969.091,63 €	996.012,09 €	1.023.470,96 €	1.051.479,00 €	1.080.047,21 €	1.109.186,78 €	1.138.909,14 €	1.169.225,95 €	1.200.149,09 €	1.231.690,70 €
GASTOS	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
Gastos de personal	384.715,44 €	392.409,75 €	400.257,95 €	408.263,10 €	416.428,37 €	424.756,93 €	433.252,07 €	441.917,11 €	450.755,46 €	459.770,57 €
Vigilancia	86.680,65 €	88.414,26 €	90.182,55 €	91.986,20 €	93.825,92 €	95.702,44 €	97.616,49 €	99.568,82 €	101.560,20 €	103.591,40 €
Gastos de mantenimiento	101.010,05 €	103.030,25 €	105.090,85 €	107.192,67 €	109.336,52 €	111.523,25 €	113.753,72 €	116.028,79 €	118.349,37 €	120.716,36 €
Impuestos y Seguros	280.583,46 €	286.195,13 €	291.919,03 €	297.757,41 €	303.712,56 €	309.786,81 €	315.982,55 €	322.302,20 €	328.748,24 €	335.323,21 €
Otros gastos	180.141,60 €	183.744,43 €	187.419,32 €	191.167,70 €	194.991,06 €	198.890,88 €	202.868,70 €	206.926,07 €	211.064,59 €	215.285,88 €
Canon de explotación	217.363,38 €	221.710,65 €	226.144,86 €	230.667,76 €	235.281,12 €	239.986,74 €	244.786,47 €	249.682,20 €	254.675,85 €	259.769,37 €
Amortización edificios e instalaciones	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €	251.478,50 €
Amortización instalaciones										
Amortización mobiliario										
Amort. Reposición mobiliario	137.998,08 €	137.998,08 €	137.998,08 €	137.998,08 €	137.998,08 €	137.998,08 €	137.998,08 €	137.998,08 €	137.998,08 €	137.998,08 €
Amortiz. Otros gastos										
TOTAL GASTOS ESTIMADOS	1.639.971,16 €	1.664.981,05 €	1.690.491,14 €	1.716.511,43 €	1.743.052,13 €	1.770.123,64 €	1.797.736,58 €	1.825.901,78 €	1.854.630,28 €	1.883.933,36 €
INGRESOS	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
INGRESOS ALOJAMIENTO	2.094.106,07 €	2.135.988,19 €	2.178.707,96 €	2.222.282,11 €	2.266.727,76 €	2.312.062,31 €	2.358.303,56 €	2.405.469,63 €	2.453.579,02 €	2.502.650,60 €
INGRESOS MANUTENCIÓN	748.028,94 €	762.989,52 €	778.249,31 €	793.814,29 €	809.690,58 €	825.884,39 €	842.402,08 €	859.250,12 €	876.435,12 €	893.963,82 €
OTROS SERVICIOS	49.154,01 €	50.137,09 €	51.139,84 €	52.162,63 €	53.205,89 €	54.270,00 €	55.355,40 €	56.462,51 €	57.591,76 €	58.743,60 €
TOTAL INGRESOS ESTIMADOS	2.891.289,02 €	2.949.114,80 €	3.008.097,10 €	3.068.259,04 €	3.129.216,70 €	3.192.216,70 €	3.256.061,04 €	3.321.182,26 €	3.387.605,90 €	3.455.358,02 €
RESULTADO ESTIMADO	1.251.317,86 €	1.284.133,75 €	1.317.605,96 €	1.351.747,61 €	1.386.572,09 €	1.422.093,07 €	1.458.324,46 €	1.495.280,48 €	1.532.975,62 €	1.571.424,66 €

ANEXO 2: INFORMACIÓN URBANÍSTICA



AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

SERVICIO DE OBRAS

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
NEGOCIADO REGISTRO GENERAL
SALIDA Nº 201300001414
23/01/2013 09:47:48 Orig: 1

ESC 55512/12
INFORMACION URBANISTICA
UNIVERSIDAD DE CANTABRIA

En contestación a su petición de informe urbanístico de una finca situada en la Avenida de los Castros, adjunto remito el informe emitido por el Servicio Municipal de Arquitectura.

Lo que pongo en su conocimiento a los efectos oportunos.

Santander, 22 de enero de 2013

EL JEFE DEL SERVICIO DE OBRAS
P.D. DEL SECRETARIO GENERAL,

1.0.

José Ramón de la Torre Valdés.



CARLOS DOOYO CANO (UNIVERSIDAD DE CANTABRIA)
AVENIDA DE LOS CASTROS S/N



AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
SERVICIO DE ARQUITECTURA



D. CARLOS REOYO 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 Publica, 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)

1

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 concreción de equipamiento aprobada por la Junta de Gobierno Local de 22 de Mayo de 2006 (BOC nº 119 de 21/06/06)
ED- 86	C.P. MANUEL CACEDO	Público	Se estará en lo dispuesto en la concreción 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	Privado	
ED- 89	EDUCACION 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 Plenaria de 2 de Marzo de 20 (BOC nº 69 de 8/04/04). Puesto que se encuentra en redacción el "Estudio de integración ferroviaria" 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 VALDENOUJA	Público	Se estará en lo dispuesto en la concreción de equipamiento aprobada por Junta de Gobierno Local de 7 de Septiembre de 2009 (BOC nº 184 de 14/09/09)
ED- 95	AMPLIACION NORTE UNIVERSIDAD DE CANTABRIA	Público	Según determinaciones del AE-65 (B)
ED- 96	I.E.S. FORAMONTANOS	Público	
ED- 97	PREESCOLAR - INFANTIL - PRIMARIA ALBERICIA ESTE	Público	
ED- 99	AMPLIACION C.P. NUEVA MONTAÑA	Público	Se estará en lo dispuesto en la concreción 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 OJAIZ	Público	
ED- 101	IES EL PEDROSO	Público	
ED- 102	PREESCOLAR - INFANTIL - PRIMARIA Bº BOLAJO	Público	
ED- 103	EDUCACIONAL 1º DE MAYO II	Público	
ED- 104	RESERVA EDUCACIONAL DE SAN ROMÁN	Público	
ED- 105	RESIDENCIA UNIVERSITARIA JUAN DE LA COSA	Público	Edificabilidad: 6.000 m ² ; retraqueo mínimo a frente de parcela: 8 m; retraqueo mínimo linderos: 6 m; en lo restante ordenanza A1. Se permite expresamente la transformación del uso residencial para estudiantes en los términos amparados por la normativa vigente
ED- 106	EDUCACIONAL PARQUE DEL AGUA	Público	
ED- 107	HAYPO	Privado	

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 contenedores. 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.

Categorías

Las cinco categorías, en función de la intensidad de utilización del suelo:

a) Mayor intensidad de uso y ocupación, y bloques de mayor densidad que la categoría 1.

b) Intensidad media de uso y ocupación, y menores alturas. Se representa con la categoría 2.

c) Menor intensidad de uso y ocupación, y facilidad técnica de implantar soluciones unifamiliares. Se representa con la categoría 3.

d) Los nuevos desarrollos: ordenanza de edificación exenta con régimen 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, actuando en el correspondiente Plan Parcial. Se representa con la categoría 4.

e) Edificación abierta cuya situación no quede fuera de control, permitiéndose su mantenimiento; tras el conjunto del código de edificación abierta ("MA") se incorpora una ordenanza específica entre paréntesis. Se representa con el código M.

Categoría de mantenimiento

Las edificaciones calificadas bajo la ordenanza de mantenimiento de "MA" pueden optar a realizar las obras contempladas en los artículos 10 y 11 de la ordenanza de mantenimiento de "MA" siempre y cuando se cumplan las condiciones necesarias para obtener la correspondiente licencia.

Las obras referidas en el punto anterior son las siguientes:

a) Demoliciones que superarán el 30% de la superficie construida. La categoría puede ser aumentada en caso de reconocida necesidad y de acuerdo con el artículo 11 de la ordenanza de mantenimiento de "MA" o de acuerdo con el artículo 12 de la ordenanza de mantenimiento de "MA" en caso de reconocida necesidad y de acuerdo con el artículo 13 de la ordenanza de mantenimiento de "MA". En el porcentaje de demolición de edificios catalogados se incluyen los valores por los que se protegieron las edificaciones catalogadas en virtud de la demolición de edificios catalogados en el proceso de rehabilitación integral del inmueble.

b) Una demolición superior al 30% de la superficie construida según lo expresado en el apartado anterior, conllevará la ordenanza subsidiaria.

c) La declaración de ruina conlleva la aplicación de la ordenanza subsidiaria. La declaración de ruina conlleva la aplicación de la ordenanza subsidiaria. Esta excepción se aplicará de modo reglado cuando las parcelas no cumplan alguna de las determinaciones mencionadas en el artículo 11 de la ordenanza subsidiaria y la imposibilidad de solventar tal circunstancia.

d) Las construcciones de nueva planta y ampliaciones se representarán por la ordenanza subsidiaria.

e) El régimen de usos quedará establecido mediante la ordenanza subsidiaria y las condiciones generales establecidas en la ordenanza subsidiaria.

Artículo 11.2.4 Condiciones del sólido capaz

1. El área de movimiento está constituida por la totalidad de los espacios correspondientes a las condiciones de posición fijadas complementados con las obligaciones derivadas de las reglas de colindancia, separación entre edificios, condiciones generales de los servidumbres vinculantes.

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

a) Intensiva: 7

b) Media: 5

c) Extensiva: 3

d) Asociada a los nuevos desarrollos: 3

Artículo 11.2.5 Edificabilidad

1. Será el resultante de multiplicar el índice de edificabilidad a categoría por la superficie neta de parcela, conforme a los siguientes

a) Intensiva: (

b) Media: (

c) Extensiva: (

insiva: 0,50 m²./m².

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

bilidad se computará en todo conforme a lo establecido en el capítulo de Ordenanzas.

dad expresada en el punto 1 de este artículo tiene el carácter de obligatorio a los efectos del artículo 10.3.3.

2.6 Parcelario

nes de parcela mínima, a los efectos señalados por el artículo 3.3.5. de la Ordenanza, se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el cuadro referidos a parcela neta y nueva construcción:

PARCELARIO				
CONDICIÓN	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA	ASOCIADA A NUEVOS DESARROLLOS
ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMA	25	20	15	15
ÍNDICE DE OCUPACIÓN MEDIA	30	25	20	20
ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÍNIMA	25	20	15	15
ALCANTARILLADO MÁXIMO (m.)	-	-	-	-
ALCANTARILLADO MÍNIMO (m ²)	-	-	-	-
ALCANTARILLADO MÍNIMO (m ²)	-	-	-	-
ALCANTARILLADO MÍNIMO (m.)	-	-	-	150
ALCANTARILLADO MÍNIMO (m.)	90	75	60	75

El límite máximo de ocupación se computará en todo conforme a lo establecido en el capítulo de Ordenanzas.

2.7 Posición de la edificación

El límite máximo de ocupación se computará en todo conforme a lo establecido en el capítulo de Ordenanzas.

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

2. El cuadro precedente indica, tras el punto y coma, la distancia 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 los parámetros que aparecen en el siguiente cuadro:

FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
CONDICIÓN	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA
FONDO EDIFICACION MÁXIMO (m.)	25	25	25
LONGITUD MÁXIMA (m.)	55	55	55
RECTANGULO ENVOLVENTE, MÁXIMO (m. x m.)	55x55	55x55	55x55

2. Estas dimensiones límite podrán ser variadas mediante el instrumento de planeamiento de desarrollo, cuando de ello ordenación y adecuación a las características del entorno en que se sitúa.

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

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

implantación de bajos comerciales en la construcción de edificios de planta asociada a los nuevos desarrollos, el retranqueo obligatorio al frente el que se acceda a dichos locales se cederá como espacio público, efectos de parcela neta y cómputo de edificabilidad y no computando a cesiones locales requeridas en el artículo 40 de la Ley 2/2001 de

a los que den frente las manzanas reguladas bajo la ordenanza de planta asociada a los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de especificación contraria en los Planos de Ordenación, y sin perjuicio de la malla viaria preexistente y/o propuesta.

1.2.10 Condiciones adicionales

ones siguientes serán exigibles en la delimitación de unidades de is excepciones expresadas en el punto 2 del presente artículo:

imprenderán, como mínimo, el 40% de la superficie de cada manzana ue afectasen.

producirán restos de manzana con superficie inferior al 40% de la ima.

ones anteriores no serán exigibles de forma motivada en el caso de unidades de actuación por iniciativa pública.

1.2.11 Estudios de detalle

den situaciones preexistentes difícilmente eliminables, entendiend ciones consolidadas con edificación no calificable como fuera de una edificabilidad materializada superior al 50% del aprovechamiento), que impidan el cumplimiento de los parámetros generales de se permitirá adecuar éstos a la situación preexistente, mediante lla.

ón podrá situarse en posición medianera a linderos laterales siempre i situación preexistente medianera difícilmente removible en los los en el punto 1, mediante Estudio de Detalle que abarque las las y que justifique la idoneidad de la ordenación conjunta de ambos.

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

respectivamente); asimismo el fondo y longitud de la edificación pr para adaptarse al uso; todo ello siempre y cuando medie Estudio de l 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 or de edificación abierta es residencial.

2. Son usos dominantes permisibles, los siguientes:

- a) Mixto compatible en parcela independiente, siempre y lo siguiente:
 - La calidad del diseño, composición y materi edificaciones deberá corresponder al de una edificac valor arquitectónico, acorde al carácter residencial admitiéndose construcciones que por sus caracteris composición, materiales y calidad constructiva, tipologías de nave o edificios contenedores.
 - No se realicen acopios de material en el exterior.
 - Se ajardine al menos el 25% de la superficie no edificación.
- b) Terciario de oficinas en parcela independiente, sin estat superen los 1.500 metros cuadrados construidos.
- c) Terciario comercial y terciario lúdico en parcela inc establecimientos que superen los 2.500 metros cuadra La calidad del diseño, composición y materiales de es deberá corresponder al de una edificación sing arquitectónico, acorde al carácter residencial de la zona, construcciones que por sus características de diseñ materiales y calidad constructiva, se asemeje a tipok edificios contenedores.
- d) Terciario hotelero, en parcela independiente.
- e) Equipamiento, público o privado; como parte de una parc independiente.