



Boletín Oficial de Cantabria

Año LVII

Miércoles, 3 de febrero de 1993. — Ed. especial n.º 1 Página 1

SUMARIO

III. ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

4. Otros anuncios

Santander.— Aprobado definitivamente el plan especial de Las Llamas 2

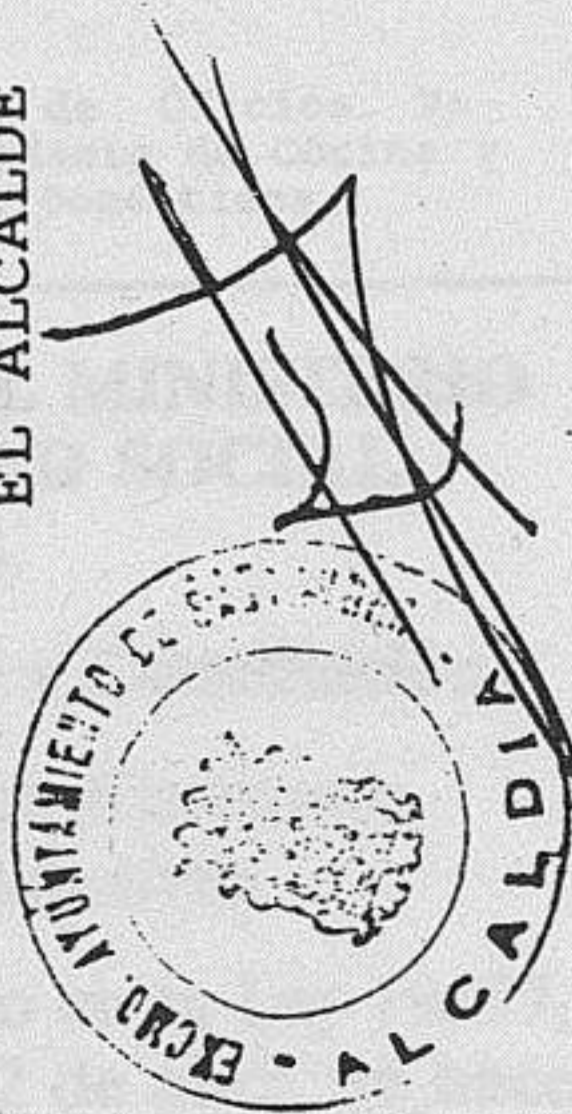
III. ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

4. Otros anuncios

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santander, en sesión celebrada el día 26 de Enero de 1.993, ha aprobado definitivamente el Plan Especial de Las Llamas, lo que se publica en virtud de lo dispuesto en el art. 124 del Real Decreto Legislativo 1/92 de 26 de Junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Santander, 26 de Enero de 1.993
EL ALCALDE



FDO: MANUEL HUESTA CASTILLO

93/8898

PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO DEL SISTEMA GENERAL DE "LAS LLAMAS" - SANTANDER

I - MEMORIA

0 - INTRODUCCION

El Plan General Municipal de Santander fué aprobado por resolución del Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio e Industria del Gobierno de la Diputación Regional de Cantabria con fecha 26 de Enero de 1.987, habiendo sido publicada dicha resolución en el Boletín Oficial de Cantabria nº 30 del día 11 de Febrero de 1.987 y en el Boletín Oficial del Estado nº 50 del día 27 de Febrero de 1.987.

En el punto 19-h de la citada resolución se impone la formación del presente Plan Especial de modo que ordene la distribución de las zonas verdes, de equipamiento y deportivas.

La tramitación del Plan Especial ha seguido, previamente a la redacción del presente documento, diversas vicisitudes, habiéndose acordado en primera instancia adjudicar a la Empresa Tecnurbán la redacción de la figura de planeamiento; presniado el trabajo se procedió a su aprobación inicial en Sesión Plenaria celebrada el 9 de Mayo de 1.988 (BOC 23-5-88, BOE 15-6-88), sometiéndose posteriormente al preceptivo trámite de exposición al público, durante el que se presentaron 96 alegaciones que fueron informadas por Tecnurbán.

Paralelamente a la tramitación referida y en su caso, con posterioridad, fueron desarrollándose otras actuaciones que afectaban directamente al Plan Especial, entre ellas la incoación de expediente de declaración de Bien de Interés Cultural para la Vaguada de Las Llamas, propiciada por el Gobierno Regional, iniciativa que no prosperó, y así mismo, la Modificación de Plan General para Monte, San Román, Peñacastillo y nuevo trazado de la Autovía de Torrelavega-Avda. de Las Llamas, Aprobada Definitivamente por Acuerdos del Consejo de Gobierno de la Diputación Regional de 20 de Julio de 1.990 (BOC 6-11-90, ver asimismo Acuerdo del Consejo de Gobierno 23-1-92).

Hasta finales de 1.990 no se retoma la tramitación del expediente, que presenta una serie de variaciones respecto al aprobado inicialmente, variaciones reflejadas en informe de este Servicio de 1 de Febrero de 1.991; planteándose su aprobación provisional, que es informada desfavorablemente en Comisión de Infraestructura celebrada el 14 de Marzo de 1.991, desistiéndose de su tramitación.

Ya en el presente año, y motivado fundamentalmente por la decisión de ubicar el Palacio del Deporte, en terrenos donde el Plan Especial cuya tramitación se desestimó preveía ubicar un Centro Comercial, se activan los trámites para la obtención de los terrenos necesarios, acordándose en Sesiones Plenarias celebradas el 20 de Enero y 14 de Febrero de 1.992, la aprobación del correspondiente polígono de expropiación y ocupación directa.

La necesidad de reflejar en planeamiento los criterios enunciados motivan la redacción del presente Plan Especial, que para su Aprobación Inicial, se somete a la decisión de la Corporación Municipal.

A - JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DE ESTE PLANEAMIENTO.

Tal como se expresaba en el apartado anterior, la formulación del presente planeamiento viene exigida en el apartado 19, letra h) de la resolución aprobatoria final del Sr. Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio e Industria del Gobierno Regional de Cantabria, de fecha 26 de Enero de 1.987, así como en la resolución aprobatoria de fecha 23 de julio de 1.990 de las modificaciones del vigente Plan General (Ver Acuerdo del Consejo de Gobierno de 23 de Enero de 1.992).

Consecuentemente con las imposiciones anteriormente citadas, se introdujo en la documentación del Plan General las prescripciones relativas a este Sector que, como "Objetivos, Usos e Intensidades" del Sector "Las Llamas" aparecen en las Normas Urbanísticas.

Por su parte el Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1.978 expresa en su artículo 76.2 que "En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales Municipales... podrán... formularse Planes Especiales... con las siguientes finalidades.

a) Desarrollo del Sistema General de comunicaciones... de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos... a nivel de Plan General..."

En resumen, el presente Plan Especial de Ordenación para el desarrollo del Sistema General de "Las Llamas" se formula en cumplimiento de la resolución aprobatoria definitiva del Plan General y de su modificación.

B - INFORMACION URBANISTICA.

1. Se da por reproducida la Información Urbanística del proyecto aprobado inicialmente el 9 de Mayo de 1.988 que, lógicamente, no ha sufrido alteración, excepción hecha de las obras de derribo y construcción realizadas desde la fecha de su redacción.

C - OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.

1. Objetivos.

Los objetivos fundamentales de este planeamiento, redactado para la ordenación y la ejecución de los Sistemas Generales, tanto de comunicaciones, de espacios libres y deportivos como de equipamiento comunitario que se encuentran comprendidos en el área, son los que el propio Plan General establece:

- a) Ordenar el triángulo delimitado por la penetración de la autovía de Torrelavega, prolongación de calle Ponteños y el trazado de la conexión transversal que une la Avda. de Los Castros con la penetración citada, definiendo físicamente las áreas de movimiento de los usos permitidos.
- b) Estructurar los espacios perimetrales del Estadio, permitiendo las conexiones peatonales entre el Parque González Mesones, Playa de Castañeda y Parque de Las Llamas.
- c) Diseñar la playa de estacionamiento necesaria, obteniendo su máxima rentabilidad como servicio a actividades no quincenales, creando las necesarias conexiones con las vías perimetrales que permitan su fácil evacuación.
- d) Estudiar el tratamiento ecológico de las playas de estacionamiento que evite enormes zonas pavimentadas si vegetación.
- e) Ordenar los volúmenes edificables de forma que no aumenten las obligadas interferencias visuales creadas por el estadio.
- f) Crear una normativa suficientemente flexible que permita adaptar los usos prescritos a las necesidades que la ciudad demande en su momento.
- g) Definir concretamente el trazado de la penetración de la autovía de Torrelavega, ajustándola a las reales condiciones existentes.

2. Criterios de Ordenación.

2.1 Estructura.

Partiendo de la preexistencia del nuevo estadio de fútbol (F) que ocupa una situación central en el Sector a ordenar, una vez arropada a E y O con sendas playas de estacionamiento y perimetrado el conjunto por vías de distribución del tráfico lento, se configuran cuatro áreas sensiblemente situadas a los cuatro puntos cardinales del estadio, de la siguiente forma esquemática que denominaremos N, S, E y O.

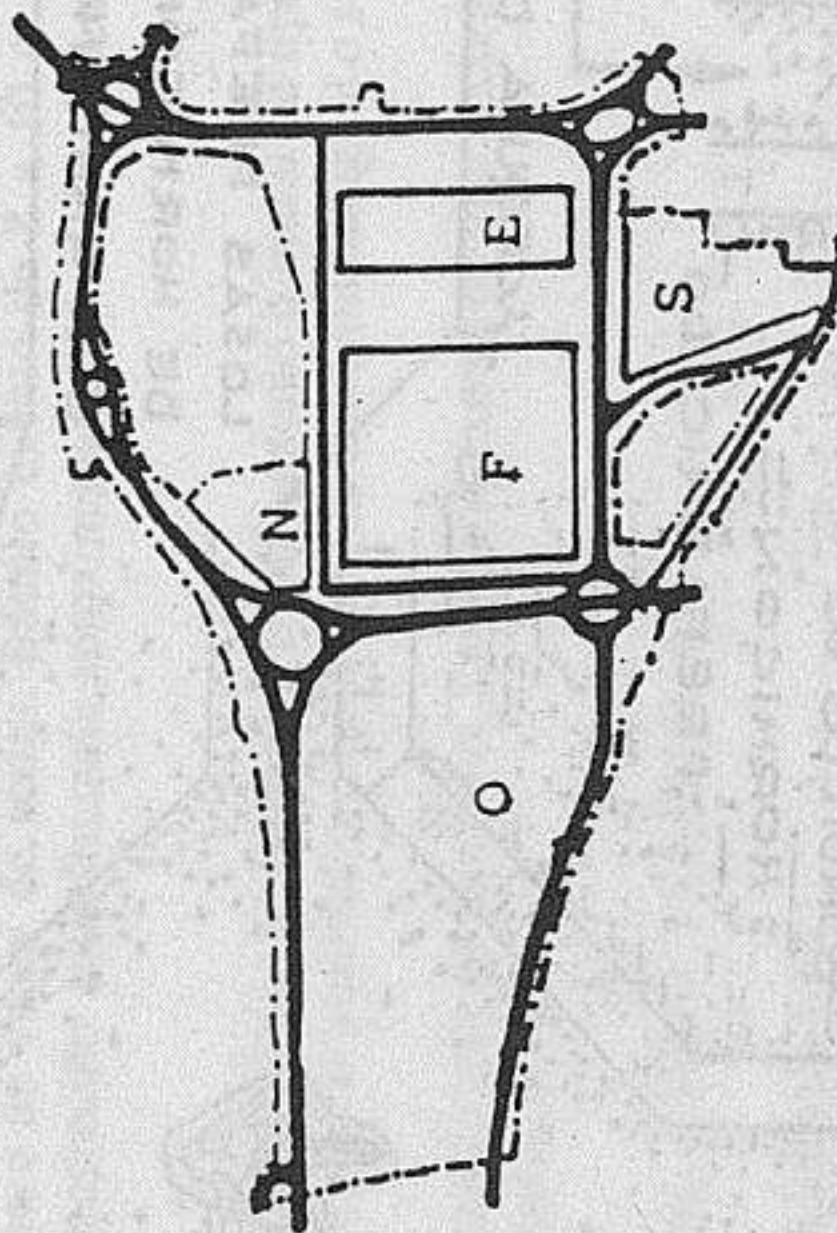
Las áreas N y S se destinan a Equipamiento Comunitario y en función del uso específico que se adopte, serán de aplicación las Ordenanzas de Plan General en Suelo Urbano 7.8, 7.9, 7.10, 7.11, 7.12, 7.13 y 7.14. Se prohíben expresamente los usos terciarios de uso comercial y hotelero.

El área E, destinada a USOS VERSATILES con una edificabilidad de 20.440 m² se encuentra en estrecha conexión con los jardines que, como prolongación del parque Mesones, flanquearán la prolongación de la Avda. de Ponteños. Los usos considerados dentro de la gama versátil se especifican en la ordenanza correspondiente.

El área O está destinada a PALACIO DE DEPORTES con usos deportivos y de ocio. Tiene una edificabilidad de 10.000 m² y presenta en su extremo occidental una playa de aparcamientos, arbolada, capaz para 1.000 plazas.

2.2 Red viaria.

La red viaria del Sector presenta un diseño de este tipo:



colgando de ella las diferentes playas de aparcamiento que sirvan los equipamientos previstos.

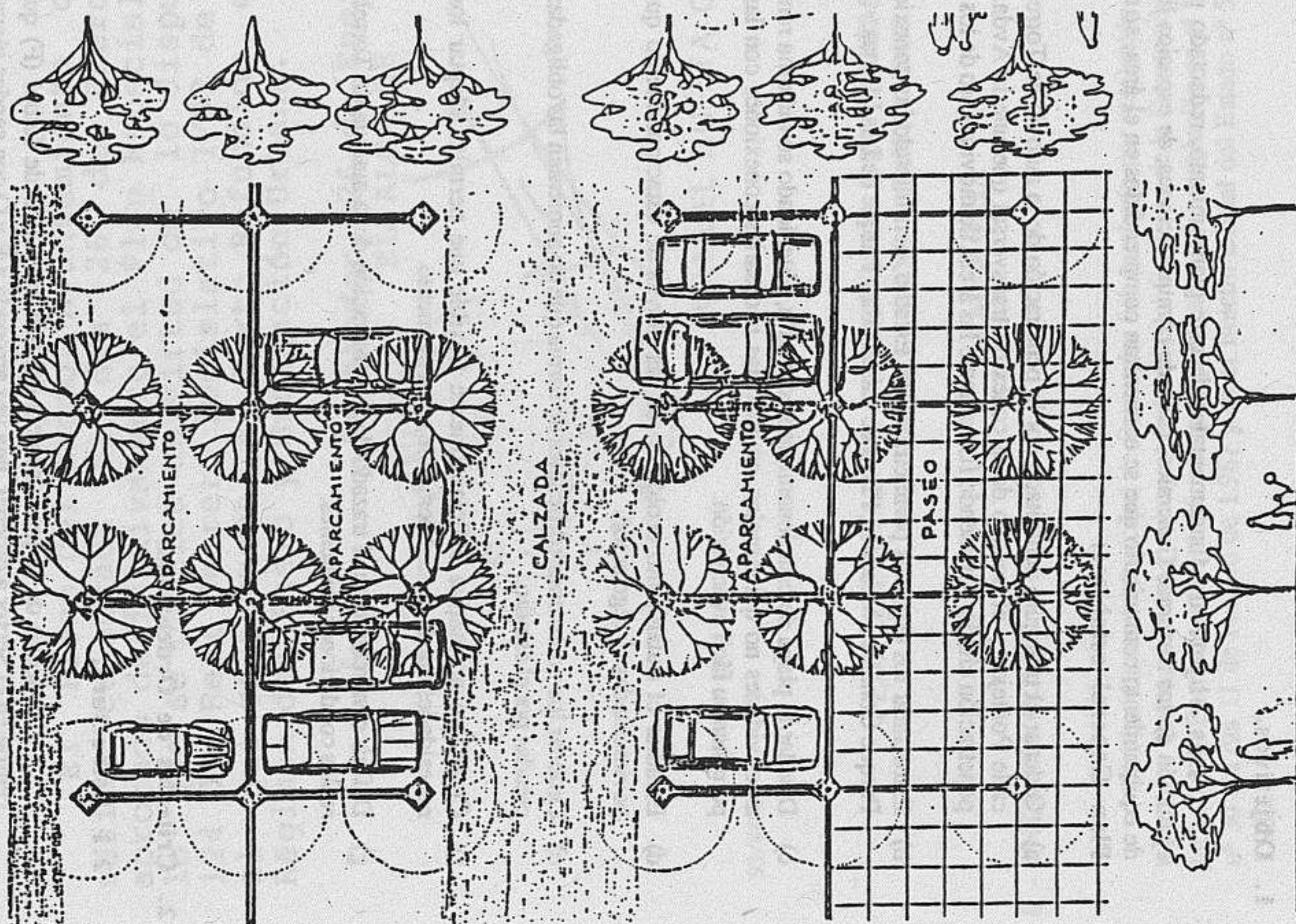
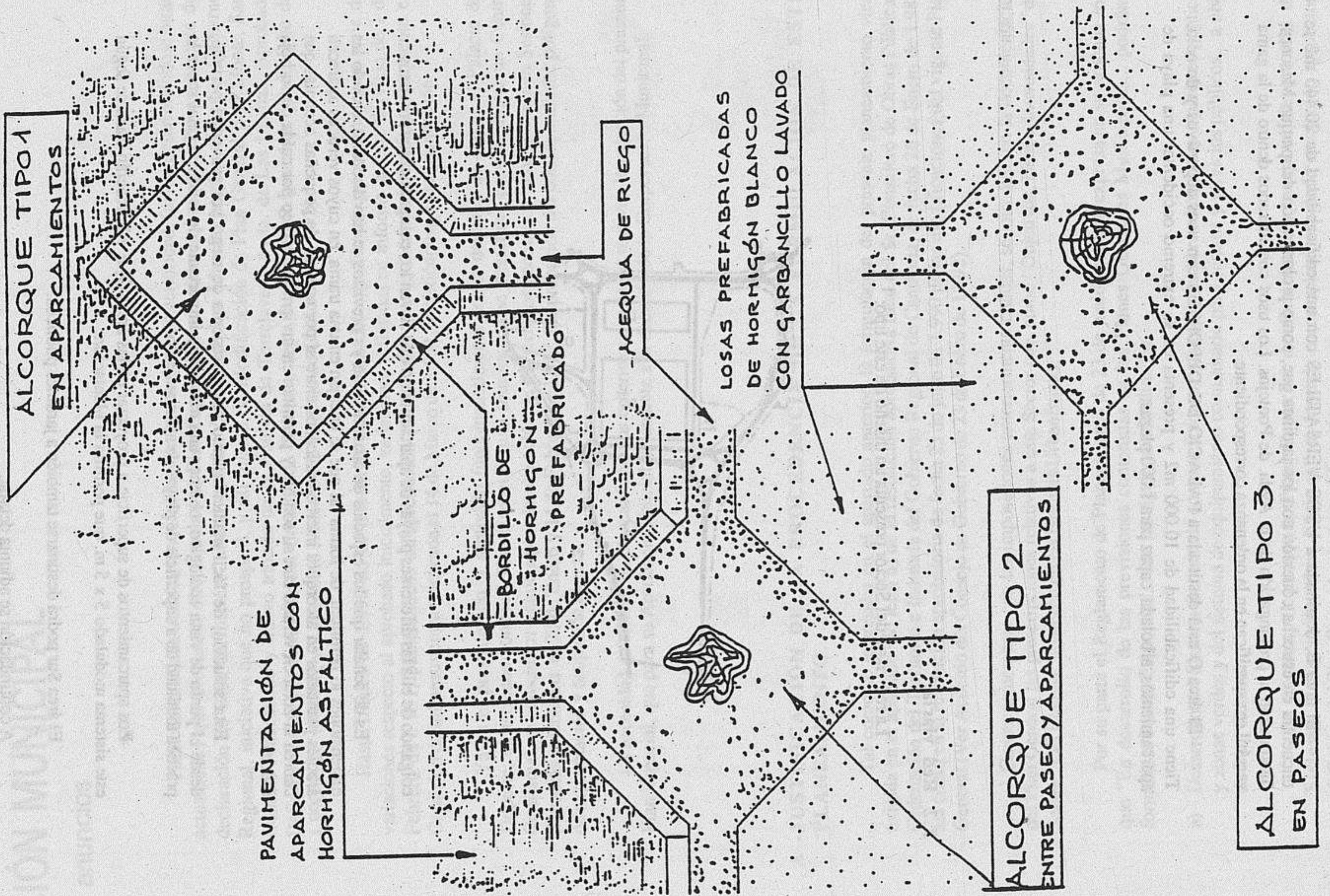
Es de señalar que los espacios de aparcamiento ya previstos se han diseñado, cuando las dimensiones lo permiten, de forma tal que se encajan en una trama, en cuyos vértices aparecen árboles plantados en alcorques intercomunicados entre sí por una red de pequeñas acequias que cubren la zona en verano con su sombra y permiten en invierno el asoleo por caída de su hoja cada.

Esta solución, de fácil mantenimiento por el sistema de riego por gravedad permite, desde el punto de vista ecológico, obtener una masa muy importante de tejido vegetal sobre la práctica totalidad de a superficie de playas de aparcamiento.

Los aparcamientos de superficie a proyectar en las áreas O, F y E deberán trazarse según este sistema modulado 5 x 5 m. que permita la plantación.

El área Sur podrá destinarse también a jardines públicos.

A continuación se adjunta detalle.



La ubicación de importantes instalaciones en el área de Las Llamas, simplemente incide en el reacondicionamiento de trazado de las provisiones anteriormente citadas, complementadas con un único ramal de recogida de aguas negras del Palacio de Deportes.

3. Red de Suministro Eléctrico.

Sobre la red existente de 12 KV. se apoya la extensión requerida para suministrar energía a los seis transformadores previstos que servirán al Area Versátil (1), al Estadio (2) y al Palacio de Deportes (1), y a las Areas N y S de Equipamiento Comunitario (2) con lo que quedan dotadas todas las instalaciones previstas en el área.

4. Iluminación.

Se prevén cuatro niveles de iluminación de 25, 15, 10 y 5 lux, respectivamente que corresponden, el primero a la Vía de Las Llamas, y a la conexión Túnel-Vía de Las Llamas, el segundo a la prolongación de la Avda. de Ponciejos, el tercero a la red viaria interior y el cuarto a las zonas verdes y paseos peatonales.

A continuación se describen las características más importantes para cada uno de los niveles:

- 25 lux. Lámpara de vapor de sodio. Báculo exento de 8 a 10 m. de altura. Distribución parcelada de luminarias. Interdistancia aproximada de 25 m. Coeficiente de uniformidad superior a 0,3.
- 15 lux. Lámpara de vapor de sodio. Báculo exento de 8 a 10 m. de altura. Distribución de luminarias al tresbolillo. Interdistancia aproximada de 30 m. Coeficiente de uniformidad superior a 0,3.
- 10 lux. Lámpara de vapor de mercurio. Báculo exento o mural de tipo ambiental. Distribución de luminarias pareadas al tresbolillo. Coeficiente de uniformidad igual o superior a 0,2.
- 5 lux. Lámpara de vapor de mercurio. Luminaria exenta de tipo decorativo. Distribución cada 5000 m2 aproximadamente.

F - CUADRO DE CARACTERISTICAS.

1. Superficie delimitada Neta	220.220
2. Superficie enclaves	46.400
3. Superficie bruta (1+2+3)	266.620
<hr/>	
4. Areas de Movimiento	74.415
<hr/>	
4.1 Estadio	28.915
4.2 Palacio de Deportes	22.000
4.3 Area de Equipamiento Comunitario Norte	5.000
4.4 Area de Equipamiento Comunitario Sur	9.500
4.5 Versátil	9.000
<hr/>	
5. Espacios Libres de Uso Público	16.420
6. Red Viaria Interior	26.300
7. Playas de Aparcamiento (incluida zona S)	48.300
8. Sistemas Generales de Comunicaciones	54.785
<hr/>	
TOTAL.....	145.805

2.3 Equipamientos.

Cuatro son los tipos de equipamientos cuya realización se prevé en el interior del área.

1. **Nuevo Estadio.** Las instalaciones del nuevo estadio se corresponden exactamente con la realidad existente. No se introduce, por tanto, modificación alguna.
2. **Palacio de Deportes.** Se estudia la ubicación de nuevas instalaciones deportivas polivalentes al Oeste del Sector, con una superficie edificada máxima sobre rasante de 10.000 m2.
3. **Areas de Equipamiento Comunitario.** Al Norte y Sur del Estadio se prevén zonas de equipamiento al servicio de la comunidad, con las precisiones de uso que se determinan en las correspondientes ordenanzas.
4. **Area Versátil.** Situada al Este del Estadio frente a la prolongación futura de la Avda. de Ponciejos, y dando cara a la ampliación del Parque del Dr. González-Mesones, se encuentra la última de la provisiones de equipamiento destinada a usos de servicio ciudad con la edificabilidad prevista en el cuadro de características.

En el plano "ORDENACION" se grafía la zonificación que responde a lo antedicho y que se desarrolla oportunamente en las ordenanzas generales y correspondientes a cada zona.

D - PARCELARIO.

De acuerdo con las exigencias reglamentarias se da por reproducido el apartado y plano que con igual denominación y designación aparece en el proyecto aprobado inicialmente.

E - SERVICIOS.

1. Red de Abastecimiento de Agua.

En el área de estudio aparecen las conducciones procedentes del Plan General que son las siguientes:

- Arteria de interconexión de los depósitos situados en la Avda. General Dávila y en el barrio de Cueto (previsto) que discurre por la vía de conexión Túnel-Vía de Las Llamas.
- Conducción de la malla principal del barrio del Sardinero con la anteriormente citada de Cueto-Valdenoja.

Apoyada en la primera y la última de las conducciones citadas, se plantea la red interior del área de Las Llamas de una gran sencillez y que discurre por las vías interiores previstas, permitiendo tanto el abastecimiento de agua a las cuatro áreas de movimiento proyectadas como el riego de zonas verdes y arbolado de las playas de aparcamiento y paseos peatonales.

El diámetro de las conducciones interiores, a falta del oportuno proyecto de urbanización se prevé de 200 m/m.

2. Red de Saneamiento.

La red de saneamiento viene condicionada por el Plan de saneamiento integral de las playas así como la canalización entubada de los efluentes de la vaguada de Las Llamas que recoge el arroyo del mismo nombre.

solamente las Ordenanzas:

- 7.8 - Area Cultural
- 7.9 - Asistencial
- 7.10 - Area Sanitaria
- 7.11 - Area Religiosa
- 7.12 - Area de Servicios Urbanos y Administrativos
- 7.13 - Area Deportiva
- 7.14 - Area de Espacios Libres de Uso Público

De acuerdo con lo expuesto, la presente Ordenanza "Arca de Las Llamas" recibe el nº 7.21 de las contenidas en el Título VIII: Condiciones Particulares de la Edificación.

2. ORDENANZA 7.21 "AREA DE LAS LLAMAS"

7.21.0 - Delimitación y definición.

1. Es el área delimitada en los correspondientes planos, que se redacta en cumplimiento de la imposición establecida en la aprobación del Plan General Municipal y de su modificación.
2. Es un área destinada fundamentalmente a Sistemas Generales de Comunicaciones, Espacios Libres y Deportivos y Equipamiento Comunitario.
3. Las edificabilidades asignadas a cada equipamiento previsto son las reschadas en el apartado F "Cuadro de Características" de la memoria que se incorpora a las presentes Ordenanzas con carácter preceptivo.
4. Se entiende por "Arca de Movimiento" la superficie, dentro de la cual, con libertad de disposición, debe disponerse la edificación permitida por estas Ordenanzas, así como los aparcamientos de superficie necesarios.

7.21.1 - Area de Movimiento del Estadio.

1. Delimitación.

Es el área así delimitada en el plano nº 2 "Zonificación" de la fase de proyecto del presente Plan Especial de Ordenación.

2. Definición.

En el interior del área de movimiento de 28.915 m2 de superficie está construida la instalación del nuevo estadio de fútbol de acuerdo con el proyecto aprobado por el Ayuntamiento.

3. Parcelación.

El área de movimiento constituye una única parcela con destino a pasos peatonales públicos de la superficie no ocupada por el estadio.

4. Condiciones de la edificación.

El presente Plan Especial de Ordenación recoge la edificación en el estado en que se encuentra en la actualidad.

9. Superficie Sistemas Generales compensada en el Sector I	29.600
10. Superficie propiedad del Ayuntamiento	72.500
11. Superficie parcelas privadas	97.920
12. Superficie viales actuales	20.200
TOTAL.....	220.220

13. Edificabilidades

	Según estado actual
13.1 Estadio	10.000
13.2 Palacio de Deportes	3.800
13.3 Equipamiento Comunitario Norte	7.600
13.4 Equipamiento Comunitario Sur	20.440
13.5 Versátil	
SUMA.....	41.840
13.6 Edificabilidad media sobre superficie neta (1)	0,19 m2/m2

PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO DEL SISTEMA GENERAL DE "LAS LLAMAS" - SANTANDER

II - ORDENANZAS REGULADORAS

1. PRELIMINARES

Las Ordenanzas Reguladoras del Plan Especial de Ordenación de "LAS LLAMAS" se redactan como continuación de las Ordenanzas del Suelo Urbano contenidas en el documento normativo del Plan General Municipal de Santander toda vez que, una vez ejecutada la urbanización prevista en el presente planeamiento, el suelo delimitado pasará a ser Suelo Urbano en igualdad de condiciones al resto así clasificado.

Por todo ello son de aplicación en el ámbito de "LAS LLAMAS" los TITULOS I, II, III, IV, V y VI así como las Ordenanzas particulares del VII que hacen referencia a equipamientos todos ellos del CAPITULO V: Normas del Suelo Urbano: Ordenanzas de la Edificación y Uso, del DOCUMENTO titulado **NORMATIVA de la Revisión y Adaptación del Plan General Municipal de Santander.** Concretamente los denominados:

- I - Preliminares
- II - Regulación del Suelo Urbano
- III - Condiciones Generales de los Proyectos y Obras de Urbanización
- IV - Definiciones
- V - Condiciones Generales de la edificación
- VI - Condiciones Generales de uso de la edificación
- VII - Condiciones particulares de la edificación

7.21.2 - Area de Movimiento del Equipamiento Comunitario NORTE.**1. Delimitación.**

Es el área así delimitada en el plano nº 2 "Zonificación" de la fase del presente Plan Especial de Ordenación.

2. Definición.

En el interior del Area de Movimiento está prevista la construcción de instalaciones de Equipamiento Comunitario, así como los aparcamientos de superficie necesarios.

3. Parcelación.

La superficie del área de movimiento NORTE es de 5.000 m² dentro de la cual podrán edificarse como máximo los 3.800 m² permitidos.

4. Ocupación máxima del área de movimiento.

La ocupación máxima del área de movimiento será del 50% de la superficie de la parcela calificada. El resto del área no ocupado por la edificación se destinará a estacionamiento de superficie o subterráneos, paseos peatonales públicos o jardines al servicio de las instalaciones.

5. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 12,40 metros.

6. Usos permitidos.

El área N se destina a albergar los Equipamientos Comunitarios que se enumeran: Cultural, Docente, Asistencial, Sanitario, Religioso, Servicios Urbanos y Administrativos, Deportivo y Espacios Libres de Uso Público.

Se prohíben expresamente los Usos Terciarios de tipo Comercial y Hotelero.

La titularidad de los terrenos habrá de mantenerse en todo caso en manos de la Administración Pública.

7.21.3 - Area de Movimiento del Equipamiento Comunitario SUR.**1. Delimitación.**

Es el área así delimitada en el plano nº 2 "Zonificación" de la fase del presente Plan Especial de Ordenación.

2. Definición.

En el interior del Area de Movimiento está prevista la construcción de instalaciones de Equipamiento Comunitario, así como los aparcamientos de superficie necesarios.

3. Parcelación.

La superficie del área de movimiento SUR es de 9.500 m² dentro de la cual podrán edificarse como máximo los 7.600 m² permitidos.

4. Ocupación máxima del área de movimiento.

La ocupación máxima del área de movimiento será del 50% de la superficie de la parcela calificada. El resto del área no ocupado por la edificación se destinará a estacionamiento de superficie o subterráneos, paseos peatonales públicos o jardines al servicio de las instalaciones.

5. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 12,40 metros.

6. Usos permitidos.

El área S se destina a albergar los Equipamientos Comunitarios que se enumeran: Cultural, Docente, Asistencial, Sanitario, Religioso, Servicios Urbanos y Administrativos, Deportivo y Espacios Libres de Uso Público.

Se prohíben expresamente los Usos Terciarios de tipo Comercial y Hotelero.

La titularidad de los terrenos habrá de mantenerse en todo caso en manos de la Administración Pública.

7.21.4 - Area de Movimiento del Palacio de Deportes.**1. Delimitación.**

Es el área así delimitada en el plano nº 2 "Zonificación" de la fase de proyecto del presente Plan Especial de Ordenación.

2. Definición.

En el interior del área de movimiento de 22.000 m² de superficie está prevista la construcción de instalaciones deportivas, así como, al menos de 1.000 estacionamientos necesarios.

3. Parcelación.

Dentro de la superficie del área de movimiento podrán edificarse los 10.000 m² permitidos sobre rasante, sin contabilizar al efecto las instalaciones bajo gradas del Palacio de los Deportes.

4. Ocupación del área de movimiento.

La ocupación máxima en planta del área de movimiento será de 10.000 m², debiendo ser reservado el resto del área no ocupada por la edificación a estacionamientos, paseos peatonales públicos o jardines al servicio de las instalaciones.

5. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 25 metros sobre la rasante marcada por las cotas de la vía perimetral.

6. Usos permitidos.

Se permiten todos los usos relacionados con el deporte sin más limitaciones que la que impone la edificabilidad del Area.

7.21.7 - Red Viaria.

Atendiendo al orden jerárquico y a sus diferentes regímenes jurídicos la red viaria presenta dos tipologías diferentes: Red Viaria del Sistema General de comunicaciones y la red viaria interior o secundaria.

1. Sistema General de Comunicaciones.

El área del Plan Especial de Las Llamas se encuentra rodeado por tres vías de pertenencias al Sistema General de Comunicaciones definido en el Plan General Municipal: Vía de Las Llamas, Prolongación de Pontejos y conexión Túnel-Vía de Las Llamas.

Los trazados horizontales y verticales, acuerdos y diseño se corresponden con los definidos en el presente Plan Especial debido a la mayor concreción que requiere el nivel de planeamiento que se desarrolla. No obstante si por necesidades del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de la Vía de Las Llamas requiera un cambio en la sección tipo, este cambio afectará exclusivamente a la diferente distribución de la sección total de 30 m. que permanecerá inalterable, así como su trazado en planta.

Las secciones correspondientes a estas tres vías del Sistema General de Comunicaciones son:

Vía de Las Llamas:

2 Aceras de 3,5 m	
2 Franjas verdes de 3,5 m	30 m
2 Arcenes de 2 m	
1 Calzada de 12 m	

Esta sección se adaptará a las preexistencias en su tramo final.

Prolongación Avda. de Pontejos:

2 Aceras de 3 m.	
2 Aparcamientos de 2 m	22 m
1 calzada de 12 m.	

Conexión Túnel-Vía de Las Llamas:

2 Aceras de 4 m.	
2 Aparcamientos de 2 m.	24 m
1 Calzada de 12 m	

2. Red Viaria secundaria.

La red viaria secundaria puede ser a su vez de tres clases diferentes atendiendo a su funcionalidad: dinámica, estática y mixta.

La red dinámica está compuesta por las vías interiores de distribución descritas en la memoria del presente Plan Especial, así como por las conexiones con el Sistema General de Comunicaciones. La sección transversal de esta red es de calzada de 10 m. con aceras de 2,5 m., excepto en su tramo Norte que la calzada se proyecta de 7 m. de anchura, conservando las aceras de 2,5 m.

Asimismo en los Estudios de Detalle o Proyectos de las diferentes áreas de movimiento, se diseñarán las restantes vías secundarias de acceso a los espacios de estacionamiento de superficie o subterráneos.

7.21.5 - Area de Movimiento de Uso Versátil.

1. Delimitación.

Es el área así delimitada en el plano nº 2 "Zonificación" de la fase de proyecto del presente Plan Especial de Ordenación.

2. Definición.

En el interior del área de movimiento se prevé la construcción de instalaciones de servicios-ciudad de gran relevancia tales como Palacio de Congresos, Exposiciones, Hotel, etc., etc., con una superficie total construida máxima de 20.440 m².

3. Parcelación.

La superficie del área de movimiento de 9.000 m² podrá ser subparcelada, de acuerdo con el proyecto de conjunto que lo desarrolle por razones funcionales, estructurales, comerciales, etc. ó Estudios de Detalle.

4. Ocupación del área de movimiento.

La ocupación del área de movimiento en planta baja podrá ser del 80%, debiendo reservarse la superficie no edificada a ampliación de los paseos públicos perimetrales, jardines o terrazas públicas al servicio de las instalaciones.

5. Altura de la edificación.

La altura máxima permitida será de planta baja más siete plantas con una altura máxima de 24 metros.

Esta altura máxima no deberá producirse en más del 50% de la longitud Este y Oeste del área de movimiento. El resto de la edificación no deberá superar la altura de 7 m.

6. Usos permitidos.

Tal como se especifica en el apartado 2 de esta ordenanza, el área versátil está destinada a la construcción de instalaciones de Servicios Ciudad de gran relevancia tales como Palacio de Congresos, Exposiciones, Hotel, así como de otro tipo de equipamientos culturales, asistenciales, religiosos, servicios urbanos y administrativos y de equipamiento comunitario en general.

7. Aparcamientos subterráneos y sótanos.

Está permitida la construcción de aparcamientos subterráneos por debajo del área, así como sótanos destinados al servicio de las instalaciones, no sobrepasando en ningún caso el Área de Movimiento.

7.21.6 - Area de Espacios Libres de Uso Público.

Es la delimitada como tal en el plano nº 2 "Zonificación" de la fase de proyecto del presente Plan Especial.

El área libre de uso público está desunada a parques, jardines, y paseos peatonales.

Este área se regirá por la Ordenanza 7.14 del Plan General Municipal con las puntualizaciones que al respecto se hace en el cuerpo de la memoria de este planeamiento.

La red estática está constituida por las playas de estacionamiento al servicio de las instalaciones del área. Su diseño y características se describen en el estudio de detalle.

e) Estudio económico-financiero".

A continuación el párrafo 3 del mismo artículo expresa que, cuando los Planes Especiales sean de reforma interior, su documentación será igual a la de los Planes Parciales.

Habida cuenta que los PERI son los planes especiales más complejos, la exigencia de asimilación de sus documentos a los de un Plan Parcial, siempre es aplicable, aunque con exceso, a cualquier otro tipo de planeamiento especial, concretamente a los de Desarrollo de Sisctemas Generales.

Por su parte, el artículo 63 del mismo reglamento precisa el contenido de los Estudios Económico-Financieros para los Planes Parciales de la siguiente forma:

1. *El Plan Parcial contendrá los documentos precisos para justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones contenidas en el artículo 55 de este Reglamento.*
2. *Si los Planes Parciales desarrollan un Programa de Actuación Urbanística, el estudio económico-financiero contendrá las específicas obligaciones que correspondan al adjudicatario del Programa.*
3. *Cuando con ocasión de la ejecución de un Plan Parcial hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas de la estructura orgánica del Plan General, el estudio económico-financiero del Plan Parcial habrá de expresar las puntualizaciones exigidas por el artículo 42.3 de este Reglamento, en orden al señalamiento de la Entidad y Organismo que asuma la financiación de dichas obras. A estos efectos, habrá de tenerse en cuenta que el coste de las obras de urbanización, de interés para el sector o área de actuación, enunciadas en el artículo 122 de la Ley del Suelo, será a cargo de los propietarios del sector o área de actuación.*
4. *Si para la ejecución del Plan Parcial se hubiera elegido el sistema de expropiación, el estudio económico-financiero contendrá, además, el cálculo estimativo del coste de la expropiación, puesto en relación con la etapa en que se haya de realizar".*

El artículo 55 citado, expresa lo siguiente:

1. *La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse los otros, según lo previsto en el Plan de Etapas.*
2. *Las evaluaciones habrán de referirse, como mínimo, a las siguientes obras y servicios:*
 - *Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.*
 - *Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.*
 - *Red de alcantarillado.*
 - *Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.*
 - *Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.*
 - *Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.*
 - *Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes y otras.*
 - *Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.*

La red estática está constituida por las playas de estacionamiento al servicio de las instalaciones del área. Su diseño y características se diseñan en las Áreas de Movimiento mediante los mecanismos citados anteriormente se compondrán de una retícula de 5 m. de lado en la que en un sentido se alternen dos estacionamientos y una vía de acceso a estos aparcamientos, asimismo se crea una malla de acequias en cuyos encuentros se disponen alcorques que darán cabida al arbolado.

PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO DEL SISTEMA GENERAL DE "LAS LLAMAS" - SANTANDER

A - SISTEMA DE ACTUACION

Los terrenos delimitados que no figuran como de titularidad pública están calificados por el vigente Plan General como Suelo Urbanizable Programado pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres destinado a Parque Deportivo y Sistema General Viario.

La obtención de los referidos terrenos está prevista en el vigente Plan General mediante dos sistemas:

- Parte de los mismos, mediante la asignación de sus derechos de aprovechamiento al Polígono "C" del Sector I "Cueto-Valdenoja", según la Delimitación de Polígonos Aprobada Definitivamente en Sesión Plenaria de 8 de Enero de 1.991.
- El resto mediante expropiación.

En sesiones plenarias celebradas el 20 de Enero y el 14 de Febrero de 1.992 fue acordado realizar las oportunas actuaciones para la obtención de dichos terrenos por los sistemas enunciados.

B - PLAN DE ETAPAS

El Artículo 77-1 del Reglamento de Plancamiento de 23 de Junio de 1.978 expresa que "los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo... del Plan General de Ordenación ...", precisando a continuación que "deberán contener las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas".

Aún cuando en el apartado siguiente del mismo artículo no se exige concretamente el documento de PLAN DE ETAPAS, en el presente caso, y habida cuenta de que la actuación ha de desarrollarse mediante iniciativa pública, procede señalar una única etapa de 8 años para la obtención de los terrenos y urbanización de la zona.

PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO DEL SISTEMA GENERAL DE "LAS LLAMAS" - SANTANDER

IV.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

0 - INTRODUCCION

El artículo 77-2 del Reglamento de Plancamiento de fecha 23 de Junio de 1.978 expresa que las determinaciones de los Planes Especiales "se concretarán en los documentos siguientes:

CAPITULOS

1. VIALIDAD

1.1. Vía de las Llamas - entronques	28.300 m ²
1.2. Conexión Túnel-Vía de las Llamas	6.100 m ²
1.3. Playa de estacionamiento del Palacio de Deportes	21.480 m ²
1.4. Playas de estacionamiento Estadio	24.670 m ²
1.5. Vías interiores y conexiones	21.600 m ²
1.6. Zócalo peatonal estadio	8.700 m ²

2. JARDINERIA 27.500 m²

3. RED DE AGUA

3.1. Red primaria	600 m
3.2. Red secundaria	600 m
3.3. Red terciaria	1.300 m

4. RED DE SANEAMIENTO

4.1. Colectores	1.250 m
4.2. Canalización	970 m

5. RED ELECTRICA

5.1. Línea proyectada	800 m
5.2. Transformadores	2 Eject. 3 Proyec.

6. ALUMBRADO

6.1. Vías 25 lux	1.200 m
6.2. Vías 15 lux	800 m
6.3. Vías 5-10 lux	1.350 m

B. PRECIOS UNITARIOS

Se expresan a continuación los precios unitarios calculados para cada una de las partidas globales que se ha dimensionado en el capítulo anterior. Estos precios unitarios incluyen todos los conceptos de cada partida, tanto de proyecto, como de ejecución material, beneficio industrial, etc., y son, por lo tanto, finales.

CAPITULOS

1. VIALIDAD

1.1. Vía de las Llamas - entronques	5.200
1.2. Conexión Túnel-Vía de las Llamas	5.500
1.3. Playa de estacionamiento del P. Deportes	6.900
1.4. Playas de estacionamiento Estadio	6.900
1.5. Vías interiores y conexiones	5.750
1.6. Zócalo peatonal estadio	4.600

El artículo 42.3 citado expresa lo siguiente:

3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las provisiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

Finalmente el artículo 122 de la Ley del Suelo citado expresa lo siguiente:

1. En los costes de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos:
 - a) Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstos en los Planes y proyectos y sean de interés para el sector o área de actuación sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquéllos.
 - b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los Planes.
 - c) El coste de los Planes Parciales y de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

1. El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

De todo lo expuesto se deduce que el Estudio Económico Financiero del presente Plan Especial para el desarrollo de Sistemas Generales, es más que suficiente si cuenta con los siguientes capítulos:

- A. Dimensionamiento de partidas globales correspondientes a las infraestructuras y servicios a valorar aproximadamente así como de las áreas a expropiar.
- B. Precios Unitarios de cada una de las partidas dimensionadas en el capítulo anterior.
- C. Evaluación Económica por aplicación de los precios unitarios a las partidas consignadas.
- D. Carácter de las inversiones, público o privado, a realizar, con indicación del Organismo o Entidad pública que lo asuma.

Capítulos y conceptos que, a continuación, se desarrollan:

A - DIMENSIONAMIENTO

De acuerdo con las provisiones expresadas anteriormente, el dimensionamiento de partidas globales se efectúa de forma tal que permita la individualización de cada capítulo, según su carácter o Entidad.

2. JARDINERIA	151.250
3. RED DE AGUA	
3.1. Red primaria	21.000
3.2. Red secundaria	15.000
3.3. Red terciaria	25.000
4. RED DE SANEAMIENTO	
4.1. Colectores	100.000
4.2. Canalización	82.450
5. RED ELECTRICA	
5.1. Línea proyectada	24.000
5.2. Transformadores	30.000
6. ALUMBRADO	
6.1. Vías 25 lux	36.000
6.2. Vías 15 lux	16.000
6.3. Vías 5-10 lux	20.250
TOTAL.....	1.185.315

7. COSTE ESTIMADO DE OBTENCION DE TERRENOS (excluido Sistema General Viario de obtención anticipada)	165.000
TOTAL.....	1.350.315

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en Sesión Plena
de fecha 20 FEBRERO 1993
EL SECRETARIO,



2. JARDINERIA	5.500
3. RED DE AGUA	
3.1. Red primaria	35.000
3.2. Red secundaria	25.000
3.3. Red terciaria	20.000
4. RED DE SANEAMIENTO	
4.1. Colectores	80.000
4.2. Canalización	85.000
5. RED ELECTRICA	
5.1. Línea proyectada	30.000
5.2. Transformadores	10.000
6. ALUMBRADO	
6.1. Vías 25 lux	30.000
6.2. Vías 15 lux	20.000
6.3. Vías 5-10 lux	15.000

C- EVALUACION ECONOMICA

Se efectúa la evaluación aplicando los precios unitarios calculados a los dimensionamientos obtenidos en primer lugar.

CAPITULOS

EVALUACION
(Miles de Pts.)

1. VIALIDAD	
1.1. Vía de las Llamas - entronques	147.160
1.2. Conexión Túnel-Vía de las Llamas	33.550
1.3. Playa de estacionamiento del P. Deportes	148.212
1.4. Playas de estacionamiento Estadio y Sur	170.223
1.5. Vías interiores y conexiones	124.200
1.6. Zócalo peatonal estadio	40.020

Boletín Oficial de Cantabria

Edita: Diputación Regional de Cantabria. Administración: Casimiro Sainz, 4. 39003-Santander. Teléfonos: 20.71.51 - 52 - 53. Fax: 20.71.46
 Imprime: Imprenta Regional de Cantabria. General Dávila, 83. 39006-Santander. Teléfono 23.95.82. Fax 37.64.79
 Inscripción: Registro de Prensa, Sección Personas Jurídicas, tomo 13, folio 202, número 1.003. Dep. Legal: SA-1-1958